



Condado de Los Ángeles

ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES

Preguntas Más Frecuentes



¿Qué es la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO) del Condado de Los Ángeles?

La Ordenanza de Estabilización de Alquileres del Condado es una ley local que limita la cantidad de los aumentos de alquiler dentro de un período de 12 meses y proporciona protecciones de desalojo por "Causa Justa" para la mayoría de las unidades de alquiler residenciales en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles. La RSO entró en vigor el 1 de abril del 2020.

¿Qué unidades de alquiler están cubiertas por la RSO del Condado?

Hay dos categorías de protecciones bajo la RSO del Condado:

1. Unidades Totalmente Cubiertas, a las cuales aplican las restricciones de aumento de alquiler y protecciones de desalojo por "Causa Justa"; y
2. Unidades Parcialmente Cubiertas, a las cuales solo aplican las protecciones de "Causa Justa", y protegen a los inquilinos contra los desalojos sin "Causa Justa." Estas protecciones aplican a la mayoría de las unidades de alquiler ubicadas en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles.

Las Unidades Totalmente Cubiertas deben:

- Estar ubicadas en el área no incorporada del Condado de Los Ángeles; y
- Ser una vivienda residencial en una propiedad con dos o más unidades de alquiler, como complejos de apartamentos y dúplex; y
- Tener un certificado inicial de ocupación o permiso equivalente que fue emitido el **1 de febrero de 1995 o antes.**

Para averiguar si una unidad de alquiler está ubicada en la área no incorporada del Condado de Los Ángeles, visite la página web de la Oficina de Registro del Condado de Los Ángeles lavote.net/precinctmap, y seleccione " District Look Up by Address" e ingrese el número y el nombre de la calle de la unidad. También puede comunicarse con nosotros al 833-223-7368 para obtener más información.

¿Cuánto se puede aumentar el alquiler cada año?

La RSO limita los aumentos de alquiler a una cantidad basada en los cambios del índice de precios al consumidor. El aumento permitido actualmente es de tres por ciento (3%), hasta el 30 de junio del 2021 para las Unidades Totalmente Cubiertas. La RSO no limita los aumentos de alquiler para las Unidades Parcialmente Cubiertas. Sin embargo, estas unidades aún pueden estar sujetas a restricciones o límites de alquiler estatales.

¿Puede un propietario aumentar el alquiler más de lo que está permitido en la RSO o transferir otros gastos a los inquilinos?

Si. En ciertas circunstancias, los propietarios pueden aumentar el alquiler más del límite permitido si pueden demostrar que no están recibiendo un rendimiento justo por la propiedad.

Los propietarios también pueden transferir los gastos relacionados con ciertas mejoras, como las tarifas de registro anual y el [Programa de Agua Segura y Limpia](#) (Medida W, impuesto del lote). La mayoría de estos aumentos no pueden ser transferidos sin la aprobación del Condado. Cualquier transferencia permitida no se considera pago de alquiler y siempre deberá estar incluido como un cargo separado.

¿Qué pasa si un propietario aumenta el alquiler más de lo que está permitido?

Si un propietario aumenta el alquiler más de lo que está permitido en la RSO, los inquilinos pueden presentar una Solicitud de Ajuste de Alquiler, que el departamento revisará y por siguiente tomará una determinación.

¿Se puede desalojar a los inquilinos por cualquier motivo?

Depende. Si la unidad de alquiler está cubierta por la RSO, los inquilinos solo pueden ser desalojados por una de las razones de "Causa Justa" que se enumeran a continuación y se dividen en dos categorías: Por Culpa y Sin Culpa.

Por Culpa: el inquilino incumplió con el contrato de alquiler por una o más de las razones siguientes:

- Falta de pago de alquiler dentro de los tres días después de recibir una notificación por escrito del propietario exigiendo el pago.
- Incumplimiento sustancial del contrato de alquiler (si el inquilino no arregla el problema dentro de los 10 días después de recibir una notificación por escrito del propietario).
- Falta de proporcionar acceso razonable al propietario de la unidad de alquiler.
- Crear una molestia o utilizar la unidad de alquiler para usos ilegales.
- Falta de aprobar un contrato de arrendamiento que es sustancialmente similar.
- No cumplir con mudarse de la unidad de alquiler como lo requiere una solicitud de reubicación aprobada.
- Los ocupantes del hogar ganan más de los límites de ingreso permitidos en unidades que están reguladas por el gobierno.

Sin Culpa (puede requerir asistencia de reubicación): Los propietarios pueden desalojar a un inquilino que no haya incumplido con el contrato de alquiler por las razones siguientes:

- Mudanza del propietario: el propietario o su cónyuge, pareja doméstica registrada, hijos, nietos, tía o tío que son dependientes, padres o abuelos desean mudarse a la unidad de alquiler.
- El propietario desea demoler o retirar la propiedad del mercado de viviendas de alquiler según las secciones 7060 a 7060.7 del Código de Gobierno.
- Orden del gobierno.

¿Es necesario que el propietario proporcione a los inquilinos asistencia de reubicación?

Depende. Si un inquilino está siendo desalojado por una razón Sin Culpa o el propietario necesita completar ciertas reparaciones que no se pueden hacer mientras el inquilino permanezca en la unidad, el inquilino puede tener derecho a recibir asistencia de reubicación.

¿Los propietarios tienen que registrar su(s) unidad(es) de alquiler con el Condado?

Si. Los propietarios deberán registrar todas las unidades de alquiler anualmente, incluyendo cambios de tenencia, cambios en la tarifa de alquiler y cambios de servicios de vivienda antes del 30 de septiembre de cada año.

¿Los propietarios deben pagar una tarifa para registrar las unidades de alquiler con el Condado?

Si. Los propietarios están obligados a pagar una tarifa de \$ 30.00 por las Unidades Parcialmente Cubiertas (a cuáles solo aplican las protecciones de desalojo por "Causa Justa") y \$ 90.00 por las Unidades Totalmente Cubiertas, a menos que la propiedad califique para una exención. Si los propietarios registran sus propiedades antes del plazo, pueden transferir la mitad de esta tarifa a los inquilinos.


La primera tarifa será perdonada si la propiedad se registra antes del 31 de marzo del 2021.

NOTA: DCBA no está aceptando actualmente solicitudes de registro. Consulte nuestro sitio web para obtener actualizaciones.

¿Qué pasa si un propietario o inquilino ha violado la RSO?

Comuníquese con el Programa de Estabilización de Alquiler al 833-223-7368 para hablar con uno de nuestros consejeros y obtener más información sobre los pasos que puede tomar.

¿Preguntas?

 **(833) 223-7368**

 **rent@dcba.lacounty.gov**

 **RENT.LACOUNTY.GOV**