

Preguntas frecuentes para los inquilinos de Altadena afectados por los incendios

Que es RSTPO. ¿Cómo protege a los inquilinos?

La Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Protección de Inquilinos (RSTPO) es una ley para algunos, pero no a todos, los arrendamientos en el condado de Los Ángeles. Muchas unidades construidas antes de 1995 están cubiertas por RSTPO. Algunos inquilinos solo tienen algunas de las protecciones de RSTPO. Si RSTPO cubre totalmente su renta:

1. Su propietario solo puede aumentar su renta en una cantidad determinada cada año.
2. El propietario debe tener una «causa justificada» para desalojarlo.
Causa justificada significa que el propietario solo puede desalojar por ciertas razones. (Incluso si su unidad solo está cubierta parcialmente por la RSTPO, su arrendador todavía debe tener una causa justificada para desalojarlo).
3. Es posible que pueda obtener ayuda financiera para la reubicación u otra ayuda económica de su propietario si necesita mudarse de su unidad de forma temporal o permanente sin culpa suya.

¿Cómo puedo saber si mi unidad está protegida por la RSTPO?

Puede saber si su unidad está protegida por la RSTPO llamando al Departamento de Asuntos del Consumidor y de Negocios del Condado de Los Ángeles (DCBA) al (800) 593-8222

¿Qué pasa si mi propiedad no está cubierta por la RSTPO?

Su unidad puede estar cubierta por la Ley de Protección al Inquilino de California (TPA) dependiendo del tipo de unidad, la fecha de construcción y el tiempo que haya vivido allí. Si su vivienda no esté cubierta por la RSTPO o la TPA, existen otras leyes estatales de California que pueden proteger sus derechos como inquilino (por ejemplo, su derecho a la privacidad frente al acceso del propietario y las condiciones que es ilegal que los propietarios incluyan en los contratos de renta).

Sin embargo, no tendría derecho a recibir ayuda para la reubicación por parte del propietario.

Si tiene dudas sobre si su vivienda cumple con los requisitos para la protección RSTPO, póngase en contacto con la NLSLA (véase más abajo para el número de teléfono).

¿Qué es la Ley de Protección al Inquilino de California (TPA)?

La Ley de Protección al Inquilino de California (TPA) es una ley para ciertos tipos de propiedades (pero no a las residencias ocupadas por un solo dueño). Calificas para recibir protección de la TPA si 1) has vivido en la unidad por al menos 12 meses seguidos, o 2) si tu contrato de renta ha expirado. Si tu unidad y tu contrato de renta califican para recibir protección bajo la TPA, entonces:

1. El propietario solo puede aumentar la renta en una cantidad determinada cada año.
2. El propietario solo puede desalojarle por una «causa justificada» (razones específicas permitidas por la ley).
3. Puede tener derecho a recibir dinero del dueño para reubicarse si necesita mudarse de su vivienda.

Las reglas de la TPA son más complicadas que las de la RSTPO. Si tiene dudas sobre si su vivienda y su contrato de renta cumplen con los requisitos para la protección de la TPA, póngase en contacto con la NLSLA (véase más abajo).

Mi propietario me está pidiendo que firme un nuevo contrato de renta. Mi unidad está protegida por RSTPO o TPA. No estoy de acuerdo con todos los términos. ¿Cuáles son mis opciones?

Cuando termine su contrato de renta, el propietario puede ofrecerle uno nuevo. Si su unidad está protegida por la RSTPO o la TPA, el nuevo contrato debe ser muy similar al contrato anterior (por ejemplo, que servicios están incluidos).

Si no firma el nuevo contrato que es similar al anterior, el propietario puede intentar desalojarle.

Si no está de acuerdo con las nuevos términos del contrato, puede comunicárselo al propietario y explicarle las razones. Si las nuevas condiciones son diferentes (no «sustancialmente similares»), debe explicárselo. Debe comunicárselo al propietario por escrito y guardar una copia del correo electrónico o la carta.

Si tuve que irme porque el propietario tuvo que hacer reparaciones después del incendio, ¿tengo derecho a volver?

Depende de la gravedad de los daños causados a la vivienda. Si la vivienda ha quedado completamente destruida, el contrato de renta ha terminado y usted no tiene derecho a volver. Si su unidad de alquiler sufrió daños graves, incluyendo haber sido «marcada con una etiqueta roja por una agencia del gobierno» (lo que significa que una agencia del gobierno dice que la vivienda no está sanable para vivir), el contrato de renta sigue siendo válido, pero usted puede:

1) terminar el contrato 2) regresar a la unidad después de que se hayan realizado las reparaciones. Debe informar por escrito al propietario si decide no regresar. Guarde una copia de su correo electrónico, carta o mensajes de texto con su propietario. En algunas situaciones, es posible que tenga derecho a recibir ayuda para la reubicación por parte de su propietario. Debe consultar con un abogado si puede obtener ayuda para la reubicación.

Si decide no volver, debe recibir el reembolso de su depósito de garantía o su propietario debe informarle por escrito por qué se queda con parte o la totalidad de su depósito de garantía en un plazo de tres semanas o 21 días después que se a ido de la propiedad.

¿Qué pasa si mi propietario vende mi unidad de renta?

Si tiene un contrato de renta (verbal o escrito), el nuevo propietario debe cumplir con los términos de su contrato hasta que el contrato termine. Si su propietario vende su unidad de alquiler, el nuevo propietario debe informarle por escrito cómo puede comunicarse con él y pagarle la renta. El nuevo propietario también debe notificarle sobre el cambio de propiedad. El nuevo propietario no puede desalojarlo sin una causa justificada (una razón permitida por la ley).

Si el nuevo propietario le pide que firme un nuevo contrato de renta, debe leerlo para asegurarse de que es sustancialmente similar a su contrato actual. Si tiene un contrato de renta actualmente, no tiene que firmar uno nuevo.

Necesito ayuda legal. ¿A quién puedo llamar?

Si necesita asistencia legal sobre vivienda u otras preguntas relacionadas con desastres, puede llamar a Neighborhood Legal Services al 800-433-6251 para recibir ayuda gratuita.

Si recibe una notificación de su propietario sobre la unidad o cualquier documento judicial que diga detención ilegal (que es un caso de desalojo), puede obtener información y solicitar ayuda en <https://www.stayhousedla.org/> . Si necesita ayuda para presentar una respuesta a un caso de detención ilegal, puede obtenerla en un Centro de Acceso Legal de Autoayuda:

<https://dcba.lacounty.gov/legal-access-centers/>

Quiero demandar a mi propietario. ¿Cómo puedo encontrar un abogado?

Puede ponerse en contacto con el Servicio de Referencia de Abogados del Condado de Los Ángeles (www.smartlaw.org, 866-762-7852) o con el Servicio de Referencia de Abogados del Valle de San Gabriel (626-966-5530, <https://www.sgylawyer.org/index.php/en/>) para obtener ayuda para encontrar un abogado privado.