

INCREMENTO DE RENTA

¿CUÁNTO PUEDE MI ARRENDADOR AUMENTAR MI RENTA?

Usted está excluido de las protecciones si vive en:

- viviendas nuevas construidas dentro de los últimos 15 años
- viviendas con control de alquiler local donde el aumento anual permitido es menos que el límite de renta anual en debajo de la Ley de Protección al Inquilino del 2019
- viviendas subvencionadas por el gobierno o por debajo del mercado en las que el alquiler se fija en función del nivel de ingresos
- casas o condominios unifamiliares sin propiedad corporativa
- un dúplex donde el propietario vive en la otra unidad
- dormitorios universitarios
- una casa móvil o caravana en el parque de casas móviles que son propiedad del ocupante

Viviendas protegidas por la Ley de Protección al Inquilino de 2019

La Ley de Protección al Inquilino de 2019 establece un tope de renta anual (5% + el cambio en el Índice de Precios al Consumidor local, o 10%, el que sea menos) para la mayoría de los inquilinos de California. Para el condado de San Mateo, el límite de aumento de la renta anual es:

9.2% para incrementos entre 1/8/23 and 31/7/24

La renta no puede ser aumentado más que dos veces en un año. El total de todos los aumentos de la renta en un período de 12 meses no puede exceder el límite de la renta anual.

Para más información sobre las protecciones de la Ley de Protección del Inquilino, vista:

<https://tinyurl.com/2022TPASpanish>

Viviendas Subsidiadas

Si su alquiler está subsidiado por el gobierno federal a través de un vale de la Sección 8 o porque vive en un proyecto de vivienda subsidiada, entonces el monto del alquiler que paga depende de sus ingresos y de las pautas establecidas por el HUD. Además, si vive en una "vivienda por debajo del mercado," designada para personas de bajos ingresos, entonces hay límites legales establecidos sobre cuánto puede cobrarle el propietario por su departamento.

Control de la Renta y Control de Vacantes

Si vive en East Palo Alto, la capacidad del propietario de subirle la renta puede estar limitada por el control de la renta. Muchas (pero no todas) las unidades de alquiler dentro de la ciudad están cubiertas por la

Ordenanza de Estabilización de Alquiler de East Palo Alto. Un propietario que esta rentando una unidad en East Palo Alto sólo puede aumentar el alquiler una vez al año y luego sólo por el porcentaje permitido por la Junta de Estabilización de Alquileres de East Palo Alto. Sin embargo, no hay límite en la cantidad de alquiler que un propietario de East Palo Alto puede cobrar inicialmente a un nuevo inquilino.

Si usted vive en un parque de casas móviles en las áreas no incorporadas del Condado de San Mateo, su nivel de alquiler puede ser regulado por la Ordenanza de Control de Alquiler de Casas Móviles del Condado de San Mateo (Capítulo 1.30 del Código de la Ordenanza del Condado de San Mateo). La Ordenanza permite aumentos de alquiler una vez cada doce (12) meses por una cantidad no más que el 75% del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor, o al 5%, lo que sea menos. Estos límites en los aumentos de alquiler se aplican independientemente aún si hay un cambio de propietario o de inquilino.

¿EL ARRENDADOR TIENE QUE DAR ME UN AVISO?

El propietario siempre debe notificar por escrito antes de dar un aumento de renta.

Arrendamiento de Mes a Mes

Si usted está en un alquiler de "mes a mes," y el aumento de la renta es del 10% o menos, el propietario debe dar por lo menos un aviso de por escrito de 30 días. Si el aumento de la renta es más que el 10%, el propietario debe dar por lo menos un aviso por escrito de 90 días. El aumento de la renta sólo toma efecto después que el arrendador haya dado el aviso apropiado y ese aviso haya expirado (Código Civil § 827). Si permanece en una unidad después del término de su contrato de alquiler inicial con el permiso del arrendador (se puede presumir que el permiso se da si el arrendador sigue aceptando la renta), usted se encuentra en un alquiler de mes a mes. Además, si no tiene un contrato de alquiler por escrito y paga el alquiler mensualmente, se le consideraría un inquilino "mes a mes."

Arrendamiento de Plazo Fijo

En la mayoría de los casos, el propietario debe esperar hasta que su contrato expire para aumentar su alquiler.

OTRAS LIMITACIONES

- El propietario no puede darle un aumento de renta si el aumento es en represalia por el ejercicio de algún derecho legal. Por ejemplo, el propietario no puede incrementar el alquiler porque usted se quejó de un defecto en su unidad, como la falta de calefacción o agua caliente. Sin embargo, si usted se niega a pagar el aumento y el propietario luego toma las medidas adecuadas para desalojarlo, usted va tener que demostrar que el aumento de la renta fue por retaliación. Si cree que su propietario esta actuando con motivos de venganza, por favor vea nuestro folleto sobre represalias, disponible aquí: <https://tinyurl.com/DesalojoenRepresalia>
- Durante un Estado de Emergencia, es ilegal para cualquier persona, negocio u otra entidad aumentar el precio del alquiler ofrecido o cobrado por la vivienda a un inquilino existente o potencial en más de un 10%. Este tope general del 10% se aplica a todos los aumentos de precios de bienes y servicios esenciales, incluidos los alquileres. (Código Penal § 396(e))