



CITY OF
**PALO
ALTO**



CIUDAD DE PALO ALTO GUÍA PARA INQUILINOS

**PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE
LAS VIVIENDAS DE ALQUILER**

**JUNIO
DE 2024**



Publicado por:
Oficina de Servicios Humanos
Departamento de Servicios Comunitarios



Oficina de Servicios Humanos

La Oficina de Servicios Humanos de la ciudad de Palo Alto se complace en proporcionarle esta guía, donde encontrará un resumen de los derechos y las responsabilidades vigentes del inquilino.

CONTENIDO

ORDENANZAS LOCALES	1
ASESORAMIENTO PARA ARRENDADORES E INQUILINOS	2
DISCRIMINACIÓN	4
ACUERDOS DE ALQUILER/ARRENDAMIENTO	7
DEPÓSITOS	11
RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN	15
RESCISIÓN DEL ALQUILER Y DESALOJO	18
DÓNDE LLAMAR PARA OBTENER INFORMACIÓN Y AYUDA	26

Recuerde que puede resolver cualquier disputa relacionada con la vivienda mediante el proceso de mediación entre arrendadores e inquilinos. Para obtener más información sobre este servicio gratuito y confidencial, llame al **Programa de Mediación de Palo Alto al 650-856-4062**. O bien, envíe un correo electrónico a pamediation@housing.org.



ORDENANZAS LOCALES

Estabilización de viviendas de alquiler: [Código Municipal de Palo Alto 9.68](#)

- Requisito de oferta de renta por un año: p. 8
- Límites de depósitos de seguridad: p. 10
- Aumento del alquiler: p. 12
- Asistencia de reubicación o exención de renta en caso de desalojo sin culpa: p. 13
- Requisito de desalojo por causa justa: p. 17
- Asistencia de reubicación en caso de desalojo sin causa justa con culpa: p. 18

Respuesta obligatoria a la solicitud de evaluación de disputas entre el arrendador y el inquilino: [Código Municipal de Palo Alto 9.72](#)

- Programa de Respuesta Obligatoria: p. 13

Discriminación contra familias con menores de edad en la vivienda
[Código Municipal de Palo Alto 9.74](#) - (consulte el enlace para obtener más detalles)



ASESORAMIENTO PARA ARRENDADORES E INQUILINOS

¿Los arrendadores y los inquilinos deben pasar por el proceso de mediación en caso de disputas?

En nuestra experiencia, la mayoría de los arrendadores y los inquilinos reciben la ayuda del programa de mediación, aunque no están obligados a la mediación. Cuando las partes sí acuerdan una mediación, las disputas se resuelven mediante este proceso de forma tal que ambas partes queden conformes el 80 % del tiempo.

De vez en cuando, es posible que un arrendador se niegue a participar de la mediación. Muchas de las disputas que se describen en este manual están sujetas al Código Municipal, capítulo 9.72 del Código Municipal de Palo Alto titulado: “Respuesta obligatoria a la solicitud de evaluación de disputas entre arrendadores e inquilinos” [Código Municipal de Palo Alto 9.72](#) (p. ej. aumento del alquiler, reparaciones y mantenimiento y depósitos). En la ordenanza, se exige que las partes participen en una conciliación o mediación cuando una de ellas presenta una solicitud formal dentro del período de aviso requerido mediante el formulario de solicitud del Programa de Respuesta Obligatoria (MRP).

Si bien en la ordenanza se exige la participación de los arrendadores cubiertos, no se exige ningún resultado específico. Cualquier resolución resultante es elección voluntaria de las partes. La mediación se ofrece sin cargo; es confidencial y, a menudo, se programa en el término de dos semanas, o antes, en función de la disponibilidad de todas las partes y el mediador.

Se debe incluir un aviso sobre el programa de respuesta obligatoria en todos los acuerdos de alquiler de las unidades de alquiler a las que se aplica la ordenanza. Consulte el [Código Municipal de Palo Alto 9.72](#) para obtener más información.

Project Sentinel

La ciudad de Palo Alto celebró un contrato con Project Sentinel para brindar asesoramiento tanto a los arrendadores como a los inquilinos sobre sus derechos y sus responsabilidades, y para explicarles cómo pueden ayudar a que no haya inconvenientes durante la relación. En esta guía, se abordan

muchos temas brevemente. En el sitio web de Project Sentinel, encontrará artículos en los que se abordan estos temas en más detalle. Visite [Preguntas frecuentes de TLL | housing.org](https://www.housing.org/frecuentes-de-tll).

Si no encuentra la respuesta aquí o si desea obtener más información sobre sus derechos y sus responsabilidades específicos, llame al administrador de Casos de Project Sentinel al **650-856-4062**. También tiene la opción de recibir asesoramiento legal de un abogado.

En el resto de este manual, se abordan algunas de las preguntas más frecuentes sobre los requisitos civiles de California sobre los inquilinos y los arrendadores.

INQUIETUDES PREVIAS AL ALQUILER

¿Se me cobra una tarifa por una solicitud de alquiler?

El arrendador tiene derecho a cobrar una tarifa de cheque de crédito de hasta \$30 por persona, además de otros costos de bolsillo. Sin embargo, el arrendador no puede cobrar una tarifa tan solo por la compleción de una solicitud. Si se le deniega una solicitud debido a un informe crediticio, tiene derecho a obtener una copia de este.

Si le pago al arrendador un depósito en concepto de seña de un departamento y cambio de parecer, ¿puedo recuperar mi dinero?

El objetivo de un depósito de seña es solicitarle al arrendador que quite la unidad de alquiler del mercado y compensarlo por las pérdidas resultantes si cambia de parecer. Esto es diferente al depósito de seguridad que se cobra cuando firma un acuerdo de alquiler.

Nunca debe pagar un depósito de seña sin un acuerdo por escrito en el que esté la respuesta a la pregunta “¿Qué pasa si cambio de opinión?”. Debe leer atentamente el acuerdo de depósito de seña antes de firmarlo, ya que en muchos de estos se dispone que dicho depósito no es reembolsable. El depósito general no reembolsable se anula, pero el arrendador puede restar las pérdidas reales, como el alquiler perdido, publicidades adicionales, etc. El importe de un reembolso dependerá de los términos del acuerdo con el inquilino sustituto.

¿El arrendador puede exigirme que adquiera un seguro para arrendatarios?

Sí, y se recomienda aunque no se lo exijan. Por ejemplo, la responsabilidad y el seguro del arrendador cubren la vivienda en sí, pero no las pertenencias del inquilino. Si hubiera un problema catastrófico de plomería o un incendio, motivo por el cual se desplazara al inquilino y se perdieran sus pertenencias, la póliza de seguro del inquilino podría cubrir el desplazamiento y las pérdidas. Al presentar una solicitud de seguro, lea atentamente la póliza porque es posible que no se incluya la protección para algunas condiciones, tales como daños por moho.

Algunos arrendadores también exigen que el inquilino incluya al arrendador como la persona asegurada indicada en la póliza de seguro del inquilino. Esto simplemente le da el derecho al arrendador de recibir una notificación cuando usted adquiera, renueve o cancele el seguro para ese departamento. De esta manera, el arrendador verifica que se cumpla con lo dispuesto en la póliza.

DISCRIMINACIÓN

¿Qué es la discriminación?

Las leyes estatales y federales prohíben la discriminación en el sector de vivienda. La discriminación es cuando un arrendador trata a los inquilinos o solicitantes actuales de manera diferente debido a su raza, color, religión, sexo, estado civil, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, estado de inmigración, idioma que habla, discapacidad física o mental, edad, presencia de menores de edad en la familia (incluido el embarazo), fuente de ingresos o cualquier otro motivo arbitrario. A estas se las llama categorías protegidas. Se prohíbe la discriminación según las categorías protegidas durante el proceso de solicitud, en los términos y las condiciones del alquiler, en el uso de las instalaciones y servicios, y en la rescisión del acuerdo de alquiler. Si cree que es víctima de discriminación, llame al Centro de Vivienda Justa de Project Sentinel al 888-324-7468.

¿Puede un arrendador negarse a alquilarme su vivienda por cualquier motivo?

No. Es ilegal negarse a alquilarle la vivienda a una persona debido a una característica que esté dentro de las categorías protegidas. Por ejemplo, es ilegal negarse a alquilarle la vivienda a una persona debido a que es de un país específico (origen nacional) o porque es un adulto mayor (edad). En el [Código Municipal de Palo Alto 9.74](#), también se prohíbe denegar el alquiler de una vivienda sobre la base de la paternidad y la posible presencia de un menor de edad en la vivienda. Si bien es frecuente, también es ilegal que un arrendador tenga una política de no alquilarle la vivienda a una persona con antecedentes penales. Si un solicitante tiene antecedentes penales, el arrendador debe considerar el tipo de delito, cuándo se produjo y si el solicitante se ha rehabilitado.

También es ilegal la discriminación contra cualquier persona mediante la aplicación de términos, condiciones o privilegios diferentes a un inquilino sobre la base de estas categorías protegidas. Se permiten restricciones razonables en el uso de las áreas, las instalaciones y los servicios comunes que son necesarios para proteger la salud y la seguridad, y que se aplican a todos los residentes. Por ejemplo, se permite una regla mediante la que se prohíba el uso del estacionamiento para cualquier actividad que no sea subirse y bajarse del vehículo, que se aplica a todos los residentes y es razonable dada la naturaleza peligrosa de un estacionamiento. Una regla mediante la que se prohíba a los niños jugar en las áreas comunes de una propiedad no sería razonable, ya que se dirigiría a los niños y estos podrían jugar de forma segura en dichos espacios.

¿Los solicitantes y los inquilinos con discapacidades tienen protecciones especiales?

Los arrendadores no pueden discriminar a inquilinos con discapacidades. Además, los arrendadores deben hacer las “adaptaciones razonables” en función de la discapacidad del inquilino para que este pueda utilizar plenamente la propiedad de alquiler. Por ejemplo, se le puede solicitar al arrendador que deje sin efecto la regla de prohibición de mascotas en el caso de que un inquilino discapacitado use un animal de servicio o compañía. Un inquilino discapacitado también puede solicitar una adaptación razonable,

que significa un cambio físico en las instalaciones de alquiler, como por ejemplo, la instalación de una rampa para silla de ruedas. A menos que la propiedad reciba ayuda financiera federal, como las propiedades para personas de bajos ingresos, el arrendador no tiene la obligación de pagar el costo de la modificación, la cual debe estar a cargo del inquilino o pagarse con los fondos de ayuda a inquilinos discapacitados. Para obtener más ayuda con temas de discapacidad, llame al Centro de Vivienda Justa al (888) 324-7468.

¿Puede un arrendador limitar la cantidad de personas que ocupan una unidad?

Sí, pero los límites de ocupación deben ser razonables y justos. Cualquier limitación más restrictiva que dos personas por habitación más otra persona puede ser cuestionable. Para obtener una explicación sobre los temas de ocupación, llame al Centro de Vivienda Justa al 888-324-7468.

¿Puede el arrendador exigirme cierto nivel de ingresos para alquilar?

Sí, pero el monto debe ser razonable y justo, a menudo, equivalente a 2 o 3 veces el importe del alquiler sobre la base de los ingresos combinados brutos de todos los adultos que ocupen la vivienda. Sin embargo, el arrendador no puede hacer una diferencia entre las fuentes de ingresos, como por ejemplo, beneficios por discapacidad frente a sueldos, mientras los ingresos sean suficientes. Un aspecto para tener en cuenta es que los arrendadores no tienen la obligación de aceptar un vale de la sección 8. Los vales y otros pagos de asistencia no se consideran ingresos del inquilino. Sin embargo, si un arrendador acepta vales o pagos de asistencia, solo puede aplicar los criterios de ingresos a la parte del alquiler que se espera que el inquilino pague. Por ejemplo, un inquilino tiene un vale de la sección 8 y solo se espera que pague \$300 de alquiler por una vivienda que vale \$1800. El arrendador requiere que los inquilinos ganen 3 veces el importe del alquiler. El arrendador solo puede requerir que el inquilino gane 3 veces su parte de \$300 del alquiler, es decir, \$900. Para obtener más información sobre los requisitos de ingresos, llame al Centro de Vivienda Justa al 888-324-7468.



ACUERDOS DE ALQUILER/ARRENDAMIENTO

¿Es vinculante un acuerdo verbal con el arrendador?

Los acuerdos verbales pueden ser legales y vinculantes, pero a menudo son difíciles de aplicar porque se basan en la memoria y en la buena voluntad de ambas partes. Es mucho mejor celebrar el acuerdo de alquiler por escrito. De esta manera, se garantiza que tanto los intereses del arrendador como los del inquilino estén protegidos. Los residentes que alquilan una habitación en una casa o una cabaña en la propiedad también se beneficiarían de celebrar el acuerdo por escrito, aunque solo se incluya la información más básica.



Independientemente de cuál sea el caso, el [Código Civil de CA 1962](#) y el [Código Civil de CA 1962.5](#) exigen que el arrendador brinde un aviso por escrito en el que mencione varios detalles, tales como el importe del alquiler que se debe pagar y dónde debe pagarse cada mes. En el caso de los arrendatarios que alquilan la propiedad por primera vez, el arrendador debe darles un acuerdo escrito de un año incluso si se negocia un acuerdo diferente después ([Código Municipal de Palo Alto 9.68.030](#)).

¿Qué debo saber sobre la firma de un acuerdo de alquiler?

Cuando se le proporcione un acuerdo escrito, debe leerlo con atención antes de firmarlo y pedir que se le expliquen las disposiciones que no entienda. Solicite al arrendador o agente inmobiliario que realice todos los cambios por escrito de cualquier elemento que desee modificar o eliminar e incluya cualquier elemento adicional que se haya acordado verbalmente (por ejemplo, mejora de la cocina o una alfombra nueva). Asegúrese de recibir una copia de la versión final firmada del acuerdo escrito y guárdela para sus registros. Conforme a las leyes de California, el arrendador debe proporcionarle una copia del acuerdo de alquiler escrito en un plazo no superior a los 15 días luego de que se firme.

¿La Ordenanza de Viviendas de Alquiler de Palo Alto exige el alquiler de un año?

La ciudad de Palo Alto cuenta con una ordenanza de estabilización de viviendas de alquiler, [Código Municipal de Palo Alto 9.68](#), que exige que los arrendadores de las viviendas multifamiliares ofrezcan un acuerdo escrito de alquiler de un año en el que se indiquen los términos del alquiler de ese plazo. El inquilino puede rechazar la oferta de alquiler y optar por un acuerdo diferente, pero esto debe establecerse por escrito. Si tanto el arrendador como el inquilino desean continuar su relación de alquiler luego de que finaliza el término de alquiler de un año, el arrendador debe ofrecerle otro acuerdo de alquiler de un año una vez por año como una opción de renovación. Si el arrendador no le ofrece un nuevo alquiler de un año al finalizar el acuerdo de alquiler actual, puede recibir ayuda y aclarar la necesidad llamando al 650-856-4062.

¿Puede el arrendador cobrarme los servicios públicos?, ¿cómo se administran los servicios públicos cuando hay varias unidades de alquiler en la misma propiedad?

Los arrendadores pueden cobrar los costos de los servicios públicos por separado a las unidades de alquiler, siempre y cuando la responsabilidad financiera de pagar estos servicios se disponga en el acuerdo de alquiler. Si hay un medidor por separado para cada unidad, se le puede solicitar al inquilino que abra una cuenta de servicios públicos por separado.

Cuando los inquilinos en unidades por separado comparten el mismo medidor, el [Código Civil de CA 1940.9](#) exige que los arrendadores con servicios públicos compartidos indiquen la existencia de este acuerdo a todos los futuros inquilinos antes de que comience el alquiler. El arrendador decide cómo dividir la factura combinada entre las diferentes unidades de alquiler, pero esta división debe basarse en una fórmula justa, como la cantidad total de pies cuadrados o la cantidad total de ambientes.

Además, los Servicios Públicos de la ciudad de Palo Alto (CPAU) no le permite al arrendador agregar tarifas de sus propios costos de servicios públicos que recibe de los CPAU y, además, el arrendador debe proporcionar una copia de la factura original si el inquilino la solicita.

¿Tengo derecho a subalquilar el departamento?

En algunos acuerdos de alquiler, se prohíbe expresamente el subalquiler. En la mayoría, se requiere del permiso del arrendador para el subalquiler. Aunque en el contrato de alquiler no se prohíba ni limite el subalquiler, lo mejor es conversar sobre sus planes con el arrendador con antelación, incluso si tan solo agrega a un compañero de cuarto. Si subalquila la unidad, usted asume todas las responsabilidades



relacionadas con ser arrendador. Si la subalquila sin el permiso expreso por escrito del arrendador, podría terminar perdiendo el departamento y ser responsable a nivel financiero de los impactos en el subinquilino que no pueda controlar.

Un acuerdo de alquiler o una municipalidad local** puede prohibir expresamente los alquileres por vacaciones a corto plazo acordados por un inquilino, tales como Airbnb. Incluso cuando no se prohíbe, si el visitante de una unidad de tipo Airbnb permanece en esta 30 días consecutivos o más, dicha persona adquiere derechos como subinquilino. Incluso si este ocupante es un “invitado” que se queda durante menos de 30 días, el inquilino que

figura en el acuerdo de alquiler es responsable de cualquier daño, ruido, estacionamiento, interacciones con los vecinos y otros impactos provocados por estos “invitados”. Estas posibles consecuencias aumentan la importancia de comunicar dicho plan con el propietario/arrendador. Si en el acuerdo de alquiler se prohíbe el subalquiler de tipo AirBnB o en general y el arrendador descubre su actividad, puede emitir un aviso de intimación de pago o desalojo de 3 días. En ese caso, tendrá solo 3 días para cumplir con lo dispuesto al solicitarle al nuevo ocupante que se vaya u objetar que está incumpliendo las disposiciones del contrato de alquiler que se indican en el aviso.

**La ciudad de Palo Alto no permite el alquiler a corto plazo (inferior a los 30 días) en zonas residenciales.

¿Cómo se ven afectados mis derechos en caso de ejecución hipotecaria?

El hecho de que una propiedad de alquiler esté en proceso de ejecución hipotecaria no cambia los derechos y las responsabilidades vigentes entre un inquilino y un arrendador hasta la última etapa del proceso de ejecución hipotecaria conocido como “venta fiduciaria”.

Hasta la venta fiduciaria, el inquilino debe continuar pagando el alquiler al propietario/arrendador actual, quien sigue teniendo la obligación legal de reparar y mantener la propiedad de alquiler. Una vez realizada la venta fiduciaria, el prestamista o el nuevo propietario se convierte en su nuevo arrendador y la relación de alquiler se transfiere a esta persona. Después de la venta fiduciaria, debe pagar el alquiler al nuevo propietario, quien tiene la obligación de indicarle su nombre, la información de contacto y el lugar donde pagar el alquiler.

Si el arrendador anterior o el nuevo no mantienen los servicios públicos, hay un procedimiento que le permite al inquilino establecer una cuenta directa con el proveedor de servicios públicos y deducir los pagos de servicios públicos del alquiler.

La ejecución hipotecaria no finaliza el derecho de los inquilinos de continuar viviendo en la propiedad de alquiler. Los derechos vigentes se describen a

continuación en “¿Acaso una ejecución hipotecaria finaliza mi acuerdo de alquiler?”.

DEPÓSITOS

¿Es necesaria una inspección al comienzo de un acuerdo de alquiler?

En el código civil, no hay un requisito de inspección previa al alquiler, pero se recomienda para la protección del arrendador y del inquilino. Un “inventario” escrito del estado de la unidad al comienzo del alquiler, con fotografías (p. ej., defectos estéticos existentes o artefactos que no funcionan), sirve de base para el recorrido requerido y el depósito de seguridad al final del alquiler.

¿Cuál es el máximo depósito de seguridad que se puede cobrar? ¿Cuándo lo puedo recuperar?

Los importes máximos permitidos para los depósitos de seguridad están limitados conforme a las leyes estatales al equivalente de un mes de alquiler en el caso de las unidades amuebladas o no amuebladas ([AB 12, en vigencia desde el 1.7.2024](#)). El importe del depósito no incluye el alquiler del primer mes. El importe máximo permitido para los veteranos o militares activos es el equivalente a un mes de alquiler.

En el término de 21 días posteriores a la mudanza, el arrendador debe reembolsarle por completo el depósito, o bien una declaración pormenorizada donde figuren los motivos y los importes de cualquier deducción, además del reembolso restante. En el caso de los importes retenidos que superen los \$125 por limpieza o daños, el arrendador también debe adjuntar los recibos que documenten los costos incurridos, a menos que exima este requisito por escrito. Si una reparación en particular no se pudo completar en el término de 21 días, el arrendador debe adjuntar el cálculo estimado de la reparación. El depósito se puede utilizar para pagar el alquiler del último mes solo si en el acuerdo de alquiler se permite específicamente ese uso. El arrendador no tiene la obligación de pagar intereses en relación con un depósito. Asegúrese de obtener un recibo del depósito, en el que se indique el motivo del depósito, como p. ej., de seguridad o el alquiler del último mes.

¿Tengo derecho a un recorrido de inspección con el arrendador luego de mudarme?

Una vez que cualquiera de las partes haya presentado un aviso de rescisión del alquiler, el arrendador debe proporcionarle una notificación de su derecho a un recorrido de inspección con el arrendador al menos dos semanas antes de la fecha de rescisión. Después de la inspección, tiene derecho a obtener una lista de los problemas que debe resolver para conservar el depósito. El arrendador no puede sumar elementos a dicha lista después del recorrido, a menos que usted haya causado nuevos daños después de este, o bien el daño no sea visible a simple vista, antes de la mudanza final. Se recomienda tomar fotografías del estado de la propiedad alquilada durante el recorrido y nuevamente cuando desocupa por completo la unidad.

¿Se me devuelve el depósito si solo se encuentran problemas causados por el desgaste normal?

El deterioro o la pérdida de pertenencias en la unidad a causa del “desgaste normal” no se le pueden deducir del depósito de seguridad. Se aplica la excepción de desgaste normal a los elementos con una vida útil limitada, tales como alfombras o la pintura. Si dicho elemento ha superado su vida útil, no se le puede cobrar su reemplazo aunque esté desgastado. Si se debe reemplazar el elemento antes de que finalice su vida útil normal, tiene derecho a obtener un crédito por la vida útil utilizada del costo total de reemplazo. Por ejemplo, si vive en una propiedad alquilada durante tres años y esta tiene una alfombra cuya vida útil es de cinco años y debe reemplazarse, usted debe recibir un crédito por 3/5 del costo total. La disposición sobre desgaste no se aplica a daños como orificios en paredes o una ventana rota.

¿Qué más se puede deducir del depósito?

Debe restituir la propiedad alquilada en el mismo estado de limpieza con el que se le entregó cuando se mudó. Si no lo hace, es posible que se le cobre una tarifa de limpieza del depósito. Si en el acuerdo de alquiler, se dispone que debe contratar un “servicio profesional de limpieza de alfombras”, deberá

pagar por ello. Cualquier factura de servicios públicos o de alquiler impaga también se puede deducir de su depósito.

¿Cómo una ejecución hipotecaria o venta de la propiedad afectan el depósito?

Si una propiedad de alquiler cambia de titular debido a una ejecución hipotecaria, o cualquier otro motivo, el propietario anterior debe reembolsarle el depósito o pasárselo al nuevo propietario. Si se reembolsa el depósito, el nuevo propietario puede solicitarle un nuevo depósito de seguridad de conformidad con el actual acuerdo de alquiler. Si el propietario anterior no transfiere ni reembolsa el depósito, tanto el propietario anterior como el nuevo son responsables legalmente por el depósito y por cualquier reembolso al que usted tenga derecho cuando desocupe la unidad.

AUMENTO DEL ALQUILER

¿Con qué antelación debe avisar el arrendador los aumentos de alquiler?

Si renunció a su derecho de un alquiler de un año y decidió alquilar por mes, tiene derecho a un aviso por escrito sobre el aumento del alquiler de 30 días, a menos que el aumento o los aumentos en total durante el mismo año superen el 10 %. En ese caso, debe recibir un aviso por escrito de 60 días. En el caso de un alquiler, no se puede aumentar durante el plazo de este, pero cuando este finaliza, el arrendador y el inquilino pueden negociar el nuevo valor del alquiler. No hay ningún requisito que indique que el arrendador proporcione un aviso por escrito de un aumento antes de la finalización del acuerdo de alquiler actual. El arrendador incluso puede decidir no renovar el acuerdo de alquiler sin aviso previo, por lo que se recomienda comenzar la negociación de los términos del año siguiente uno o dos meses antes de la finalización del plazo. De esa manera, si no llegan a un acuerdo sobre los términos, tendrá tiempo para buscar otro lugar.

¿Hay un control del alquiler en Palo Alto?

Desde el 1 de enero de 2020, la Ley de Protección de Inquilinos del estado de California AB 1482 se aplica en Palo Alto.

En un período de 12 meses, los aumentos totales de alquiler no pueden superar el 5 % más la variación en el costo de vida (CPI) o el 10 %, lo que sea menor. Debe haber como máximo 2 aumentos del alquiler en un período de 12 meses (el total del cual no podrá superar el límite del alquiler).



Siempre que se permita, para los aumentos del alquiler superiores al 10 %, se requiere de un aviso por escrito de 90 días (anteriormente de 60 días).

Sin embargo, el inquilino puede solicitar una mediación mediante el Programa de Mediación de Palo Alto para conversar sobre la mitigación del aumento propuesto del alquiler. La **Ordenanza de Respuesta Obligatoria** de la ciudad, [Código Municipal de Palo Alto 9.74](#), se aplica al aumento del alquiler. La mediación no puede evitar un aumento del alquiler, pero sí permite evaluar con claridad qué es lo importante para ambas partes y eso brinda contexto para el cambio.

[Proyecto de Ley del Senado 567, en vigencia desde el 1.4.2024](#) dispone de nuevas protecciones para los inquilinos respecto de la rescisión del alquiler involuntaria. Con respecto a los desalojos sin culpa por causa justa debido a la mudanza del propietario, esta nueva ley exige que el arrendador, tal como se lo define, ocupe la propiedad residencial durante un mínimo de 12 meses seguidos como residencia principal de la persona; elimine la propiedad residencial del mercado; y le exija a los propietarios que desplacen a un inquilino para una remodelación significativa o demolición de una unidad que le entreguen al inquilino un aviso por escrito con información específica, incluida una descripción de la remodelación significativa que se llevará a cabo y la duración prevista de las

reparaciones, o bien la fecha prevista en la que se demolerá la propiedad, además de una copia de los permisos requeridos para la remodelación significativa o la demolición, en función de lo especificado.

PRIVACIDAD

¿Tiene el arrendador el derecho de ingresar a mi departamento?

El arrendador debe proporcionar un aviso por escrito por lo menos 24 horas antes de ingresar a la unidad, excepto en una emergencia o si ha abandonado la propiedad. Luego del aviso por escrito correspondiente, el arrendador puede ingresar a la unidad, pero solo durante el horario normal y solo con determinados fines limitados, como para hacer reparaciones o mostrar la unidad a posibles inquilinos o compradores. Si el arrendador cumple con todos estos requisitos, no le puede negar la entrada ni puede insistir en que ingrese solo cuando a usted le resulte conveniente y esté presente. A menos que la propiedad que alquila esté sujeta a un programa de subsidios gubernamental, el arrendador no tiene derecho a ingresar para realizar una inspección.

RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN

¿Cuál es la magnitud de la tarea de un arrendador de brindar las condiciones adecuadas en la unidad que estoy alquilando?

El arrendador es responsable de proporcionar una unidad segura y habitable. Esto significa que las paredes y el techo no deben tener filtraciones, no debe haber puertas ni ventanas rotas, debe haber cerrojos en todas las puertas exteriores, y los servicios de plomería, gas, el calentador, el cableado y las luces deben funcionar. Los pisos, las barandillas y las escaleras deben ser seguros. El arrendador debe proporcionar la cantidad suficiente de basureros con tapa y un control de plagas. La unidad también debe cumplir con todas las normas locales del código de construcción. Si el arrendador no brinda estas

condiciones, puede ser motivo de una demanda judicial. El arrendador no tiene la obligación legal de proporcionar “comodidades”, tales como una alfombra limpia, estacionamiento, artefactos específicos o pintura nueva. Sin embargo, el inquilino puede intentar negociar esos elementos en un acuerdo de alquiler. Si se incluyen los elementos de las comodidades en el acuerdo de alquiler, se deben proporcionar como parte de sus derechos contractuales.

¿Quién es responsable de las reparaciones?

El arrendador es responsable del mantenimiento adecuado de los elementos necesarios para que la unidad sea habitable. El inquilino es responsable de informar las tareas de mantenimiento necesarias y no ser el causante de las tareas de mantenimiento adicionales. En el acuerdo de alquiler se pueden disponer determinadas responsabilidades para los inquilinos, tales como la limpieza o el reemplazo del filtro que se encuentra sobre la cocina, pero el mantenimiento sobre la habitabilidad no se puede delegar al inquilino.

¿Debo informar las reparaciones necesarias? ¿Cuánto tiempo tiene el arrendador para hacer las reparaciones?

Sí, debe informar las reparaciones necesarias. A menos que la necesidad de reparación sea obvia, el arrendador no tiene la obligación de tomar medidas hasta que se haya proporcionado el aviso correspondiente. Lo mejor es notificar al arrendador mediante una llamada telefónica y por escrito, lo que incluye por correo electrónico. El aviso por escrito es importante porque sirve de registro de cuándo se observó e informó el problema.

La necesidad de reparaciones se debe informar de forma oportuna. Si se demora el informe y esta aumenta el costo de las reparaciones, el inquilino puede ser el responsable de esos costos más elevados. Reparar una pérdida debajo del lavabo puede ser una reparación simple y de bajo costo si se aborda con rapidez, mientras que reparar los gabinetes y los pisos dañados por grandes filtraciones puede ser costoso. El acuerdo de alquiler puede contener

anexos mediante los que se le exija informar condiciones como moho de manera oportuna.

En general, el arrendador debe encargarse de las reparaciones que no son urgentes en el término de 30 días. Las reparaciones urgentes deben llevarse a cabo lo antes posible. Si ya no hay comunicación con el arrendador, se puede usar el Programa de Mediación de Palo Alto (<https://www.paloaltomediation.com>).

REPRESALIAS

Conforme a la sección 1942.5 del Código Civil en California, los arrendadores tienen prohibido tomar represalias contra los inquilinos por ejercer sus derechos legales. Esto incluye:

- presentar una queja por condiciones de vida no seguras ante un organismo gubernamental;
- demandar o sumarse a una demanda contra el arrendador;
- unirse u organizar un sindicato de inquilinos;
- solicitar reparaciones;
- señalar que un aumento del alquiler es ilegal;
- quitar servicios o derechos que el inquilino tenía previamente, como espacio de almacenamiento o estacionamiento.

Los arrendadores que tomen represalias contra los inquilinos pueden recibir multas financieras y medidas legales. Por ejemplo, en CA, los inquilinos pueden recuperar hasta una multa adicional de \$2000 por cada acto de represalia. Si el arrendador sabe que el inquilino es discapacitado o un adulto mayor, estas multas se triplican. Los inquilinos también podrían recuperar las tarifas y los costos de abogados. Los inquilinos pueden presentar un reclamo ante el tribunal de reclamos menores para resolver las represalias del

arrendador. En algunas jurisdicciones, los tribunales asumen de forma automática que la conducta del arrendador constituye una represalia, lo que significa que el arrendador debe probar que su conducta no constituyó una represalia.

RESCISIÓN DEL ALQUILER Y DESALOJO

Diferenciación entre la rescisión y el desalojo

La rescisión del alquiler se produce cuando usted o el arrendador decide no renovar el acuerdo de alquiler. Antes de AB1482, no existía el requisito de que el arrendador brindara un motivo si este era quien rescindía el acuerdo de alquiler. Sin embargo, se requiere de un aviso adecuado como se describe a continuación. No hay un registro público de las rescisiones, por lo que esto no afecta su historial crediticio.

Por otro lado, el desalojo es una demanda ante la Corte Suprema para desalojar a un inquilino que infringió un acuerdo de alquiler o que no cumplió con un aviso de rescisión del alquiler. Los motivos más frecuentes de desalojo son los siguientes:

- no pagar el alquiler;
- provocar daños materiales en la propiedad de alquiler;
- interferir con la paz y la tranquilidad de los demás inquilinos;
- utilizar la unidad de alquiler para fines ilegales;
- no cumplir con el acuerdo de alquiler.

Si se lo desaloja, dicha sentencia permanece en su registro público durante 7 años y cualquier futuro arrendador que lo considere su inquilino podrá verlo. La mayoría de los arrendadores no elegirá alquilarle la unidad a un solicitante que tiene un desalojo reciente en su registro. Esto también afecta el registro crediticio del inquilino.

Motivo de causa justa: AB1482, relacionado con el [Código Municipal de Palo Alto 9.68](#)

1. “Causa justa de desalojo” significa que el arrendador DEBE especificar un motivo VÁLIDO para el desalojo o la rescisión de un acuerdo de alquiler.

2. Rescisión “con culpa” vs. “sin culpa”

Causas “con culpa” de rescisión o desalojo:

- no pagar el alquiler;
- ruidos molestos;
- daños a la propiedad;
- actividad delictiva;
- uso de la unidad de alquiler para fines ilegales;
- negativa a permitir el ingreso del arrendador;
- negativa a renovar los mismos términos del alquiler;
- incumplimiento de los términos materiales del alquiler (si no se resuelven después de un aviso o no se pueden resolver);
- incumplimiento del acuerdo de alquiler (subalquiler, si no se resuelve después de un aviso);
- no mudarse después de que el inquilino presente un aviso (después de un aviso de 3 días).

Causas “sin culpa” de rescisión o desalojo:

- el propietario o sus familiares quieren mudarse a la unidad;
- retiro de la unidad del mercado de alquileres (Ley Ellis);
- orden gubernamental de desocupar (p. ej., problemas de habitabilidad);
- intención de demolición o remodelación significativa de la unidad, con los permisos correspondientes.

En el caso de una rescisión “sin culpa” del inquilino, el INQUILINO DEBE pagar la reubicación. La asistencia para la reubicación se aplica a los complejos de 10 unidades o más. Consulte el [Código Municipal de Palo Alto 9.65](#) y las [Tarifas de reubicación para inquilinos de Palo Alto](#).

1. El pago por reubicación es equivalente a un mes de alquiler.
2. Se debe realizar dentro de los 15 días del aviso de rescisión sin culpa.
3. El arrendador puede, POR ESCRITO, eximirlo del último mes de alquiler en vez del pago por reubicación.
4. Si el inquilino recibe un pago por reubicación, pero no desocupa la unidad, el propietario puede recuperar el pago en un juicio de desalojo.

Requisitos de avisos

1. Los arrendadores DEBEN proporcionarles a los inquilinos un aviso por escrito de la cobertura de las reglas de causa justa y límite de alquiler.
2. Los arrendadores DEBEN proporcionar un aviso a los hogares unifamiliares o condominios sin propiedad corporativa que indique que no están cubiertos por las reglas de causa justa o límite del alquiler.
3. En el caso de los acuerdos de alquiler que comiencen o se renueven desde el 1/7/2020, se debe adjuntar un aviso como anexo al acuerdo de alquiler o bien los inquilinos deben firmar el aviso (los inquilinos deben recibir una copia del aviso).

Viviendas NO CUBIERTAS por las reglas de causa justa:

- Hoteles, moteles o hostales de estadías a corto plazo.
- Dormitorios.
- Centros de atención, instalaciones religiosas, hospitales sin fines de lucro.
- Viviendas subsidiadas del gobierno o con importes inferiores a los del mercado en las que el alquiler se basa en el nivel de ingreso.
- Unidades sujetas a la ordenanza local de causa justa adoptada antes del 1/9/2019.
- Unidades o estructuras construidas hace menos de 15 años.
- Viviendas unifamiliares o condominios sin propiedad corporativa (se requiere un aviso de exención).
- Propiedades ocupadas por el arrendador donde:
 1. viva el inquilino en otra unidad del dúplex;
 2. el inquilino comparta las instalaciones de la cocina y del baño con el propietario; o
 3. no haya más de dos inquilinos (incluidas las unidades de viviendas accesorias [ADU]) en una propiedad unifamiliar.

NOTA: A diferencia de AB1482, las protecciones de causa justa se aplican después de 6 meses de alquiler en Palo Alto, no un año. Consulte el [Código Municipal de Palo Alto 9.68.040 8\(b\)\(1\)](#).

¿Qué es un aviso de 3 días? ¿Cómo debo responder?

El arrendador puede proporcionarle un aviso de 3 días cuando no haya pagado el alquiler a tiempo o no haya cumplido con una parte importante del acuerdo de alquiler. Cuando reciba el aviso, tiene las siguientes opciones:

- Si en el aviso se exige un pago, debe pagar la totalidad del importe no después del tercer día.

- Si en el aviso se indica que está infringiendo un término del acuerdo de alquiler, deje de infringir el acuerdo dentro del período de 3 días y notifique al arrendador por escrito que ha dejado de incumplirlo.
- Si se le ha entregado un aviso no condicional de 3 días, la única alternativa al desalojo es desocupar la vivienda en el término de 3 días. Este tipo de aviso se aplica a los casos de incumplimiento demasiado graves como para corregirse, como participar en actividades delictivas.

Una vez que cumpla con las exigencias del aviso en el término de los tres días especificados, el arrendador no puede utilizar este aviso de 3 días como fundamento de desalojo. Si es necesario, negocie con el arrendador solicitar tiempo adicional para pagar el importe adeudado o cumplir con los términos del acuerdo de alquiler. Asegúrese de que el acuerdo que celebre con el arrendador de tiempo adicional sea por escrito para garantizar que los términos queden claros.

Solicite ayuda de manera oportuna mediante los servicios de mediación de Palo Alto o busque ayuda legal si considera que el aviso contiene errores o que el arrendador no responde.

¿Cuáles son los diferentes tipos de avisos de rescisión del alquiler y cuáles son las opciones de respuesta?

Si tiene un acuerdo de alquiler mensual, puede rescindir el acuerdo de alquiler al proporcionarle al arrendador un aviso de rescisión escrito con 30 días de antelación. El arrendador puede rescindir un acuerdo mensual con un aviso escrito de 30 días de antelación si ha vivido allí menos de un año. Si ha vivido allí más tiempo, el arrendador debe proporcionarle un aviso escrito con 60 días de antelación. Si alquila una unidad conforme a un vale de la sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), tiene derecho a un aviso con 90 días de antelación. Los avisos de rescisión deben realizarse por escrito y proporcionarse conforme a las reglas estatutarias formales. Los avisos verbales, los mensajes de texto y los avisos por correo electrónico no son válidos y no son ejecutables, lo que significa que el acuerdo de alquiler continúa.

Si tiene un acuerdo de alquiler, ni usted ni el arrendador pueden rescindirlo antes del plazo del alquiler, a menos que la otra parte haya incumplido una disposición de este. Sin embargo, las víctimas de violencia doméstica y los miembros de las fuerzas armadas pueden rescindir un acuerdo de alquiler antes de que termine el plazo en determinadas condiciones específicas.

Si recibe un aviso de rescisión por escrito del arrendador, tiene las siguientes opciones:

- Desocupar las instalaciones dentro del período de aviso de 30, 60 o 90 días para evitar una demanda en el tribunal de desalojo y conservar un buen registro crediticio.
- Negociar con el arrendador la solicitud de tiempo adicional para desocupar las instalaciones o conservar el acuerdo de alquiler. Es importante que cualquier acuerdo que celebre con el arrendador sea por escrito para garantizar que los términos queden claros.
- Solicitar los servicios de mediación antes de que venza el período del aviso si las conversaciones con el arrendador no han sido productivas.
- Solicitar asistencia legal si considera que se emitió el aviso porque solicitó reparaciones o, de otro modo, ejerció sus derechos legales.

¿Puede el arrendador cambiar las cerraduras o llamar a la policía si permanezco en la unidad de alquiler después de que venza el aviso de rescisión o el alquiler?

No. Esta práctica se llama autoayuda o desalojo constructivo y la ley la prohíbe. Si el arrendador lo hace, usted puede llamar a la policía para pedir ayuda porque esto es igual a que tome sus pertenencias y el espacio por el cual se celebró un acuerdo. También puede solicitar que se le apliquen multas, sanciones y procedimientos por daños mediante una demanda judicial.

Para que se lo desaloje legalmente, la única opción que tiene el arrendador una vez vencido el plazo de aviso de 3 días o de 30, 60 o 90 días es presentar una demanda de desalojo ante la Corte Suprema y obtener un fallo contra usted del tribunal. El arrendador tiene derecho a proporcionarle la

documentación del tribunal llamada “citación” y “queja de detención ilegal”. Si no responde a la queja presentando un documento conocido como “Respuesta” ante el tribunal, el arrendador puede tomar posesión del departamento a los pocos días. Si presenta una respuesta ante el tribunal, este programará una fecha de juicio para tratar el asunto. Por lo general, tiene solo 5 días a partir del día en que recibe la citación y la queja para presentar una respuesta ante un tribunal. Solicite asistencia legal o póngase en contacto con el Centro de Autoayuda del Tribunal Superior de Santa Clara si recibe una citación y una queja y si necesita ayuda para presentar una respuesta.

¿Qué puedo hacer si el alguacil coloca un aviso de desalojo en mi puerta?

Si no presentó una respuesta a una queja de detención ilegal ante el tribunal o perdió un juicio después de defenderse contra un desalojo, el alguacil puede colocar un aviso de desalojo de 5 días en su puerta. En ese caso, tiene derecho a solicitarle al tribunal más tiempo (hasta 40 días) para encontrar una vivienda sustituta si se le dificulta desocupar de inmediato esta. Para solicitar tiempo adicional, debe presentar una solicitud de “suspensión de la ejecución” ante el tribunal. Si el tribunal acepta la solicitud, deberá depositar el importe diario del alquiler adeudado de la unidad por cada día de tiempo adicional que solicite. Para recibir ayuda con el formulario de solicitud e información adicional sobre la suspensión de la ejecución, póngase en contacto con el Centro de Autoservicio del Tribunal Superior.

¿Qué sucede si creo que el arrendador rescinde el acuerdo de alquiler porque me quejé de un problema?

Rescindir el acuerdo de alquiler porque ejerció sus derechos, como quejarse sobre actos de discriminación o ponerse en contacto con una agencia para inspeccionar la unidad, se conoce como desalojo en represalia y es ilegal. Debe obtener ayuda del Centro de Vivienda Justa o de los servicios legales si cree que esto está sucediendo.

La mediación también puede ser una opción.

Si cree que la rescisión se relaciona con una solicitud de mediación conforme a la ordenanza (9.72), puede solicitar que el administrador del programa de Project Sentinel investigue el reclamo.

¿Con una ejecución hipotecaria se rescinde el acuerdo de alquiler?

Un nuevo propietario toma el control de una propiedad de alquiler después de la última etapa del proceso de ejecución hipotecaria, que se conoce como “venta fiduciaria”. Si usted es un genuino inquilino *bona fide*, en las leyes federales y estatales se dispone cierta protección después de que el nuevo propietario toma el control legal. Para ser un inquilino *bona fide*, debe tener un acuerdo de alquiler escrito amplio y no puede ser miembro de la familia inmediata del dueño anterior de la propiedad. Si tiene un acuerdo de alquiler mensual *bona fide*, debe recibir un aviso por escrito con 90 días de antelación para rescindir el acuerdo de alquiler. Si tiene un acuerdo de alquiler, se le debe permitir cumplir el plazo, a menos que el propietario nuevo tenga la intención de ocupar personalmente la unidad en alquiler, en cuyo caso aún tiene derecho a un aviso de 90 días. Si no reúne los requisitos como inquilino *bona fide*, pero no es propietario que vive legalmente en la vivienda o departamento, tiene derecho a un aviso de 60 días. Solo tiene derecho a este tiempo adicional si continúa pagando el alquiler o, si de otro modo, cumple con las obligaciones de inquilino dispuestas en el acuerdo de alquiler.



DÓNDE LLAMAR PARA OBTENER INFORMACIÓN Y AYUDA

Preguntas para arrendadores e inquilinos

Project Sentinel 650-856-4062
<https://www.housing.org/>

Resolución/mediación de disputas

Programa de Mediación de Palo Alto 650-856-4062
<https://www.paloaltomediation.com/>

Asesoramiento e investigación de casos de discriminación

Departamento de Derechos Civiles de CA 800-884-1684
<https://civildrights.ca.gov/>

Vivienda Justa de Project Sentinel 888-324-7468
<https://www.housing.org/housing-discrimination>

Ciudad de Palo Alto

Oficina del fiscal de la ciudad 650-329-2171
[Fiscal de la ciudad: ciudad de Palo Alto, CA](#)

Cumplimiento del Código 650-329-2605
[Cumplimiento del Código: ciudad de Palo Alto, CA](#)

Departamento de Planificación 650-329-2441
[Planificación y Desarrollo: ciudad de Palo Alto, CA](#)

Departamento de Policía 650-329-2406
[Policía: ciudad de Palo Alto, CA](#)

Oficina de Servicios Humanos 650-463-4906
[Servicios Humanos: ciudad de Palo Alto, CA](#)

Asistencia para alquiler de emergencia

Life Moves 650-853-8572
<https://www.lifemoves.org/>

Asistencia para arrendadores

California Apartment Association Tri-County Association 408-342-3500
[The California Apartment Association \(caanet.org\)](http://TheCaliforniaApartmentAssociation.caanet.org)

Asistencia legal

Bay Area Legal Aid (bajos ingresos) 800-551-5554
<https://baylegal.org/> 408-850-7066

Law Foundation of Silicon Valley 408-280-2424
<https://www.lawfoundation.org/housing>

Servicio de Derivación a Asistencia Legal del condado de Santa Clara 669-302-7803
<https://www.sccba.com/lawyer-referral-service/>

Centro de “Autoservicio” del Tribunal Superior de Santa Clara 408-882-2926
<https://santaclara.courts.ca.gov/self-help>

Sitio web de autoayuda del Tribunal Estatal de California:
<https://selfhelp.courts.ca.gov/>

Tribunal de Reclamos Menores: condado de Santa Clara
<https://santaclara.courts.ca.gov/self-help/self-help-small-claims>

Necesidades especiales

Asian Law Alliance 408-287-9710
www.asianlawalliance.org/

Mental Health Advocacy Project 408-280-2420
[Mental Health Advocacy Project: Law Foundation](#)

Senior Adult Legal Association 408-295-5991
www.sala.org

Avenidas: programas y necesidades de los adultos mayores 650-289-5400

<https://www.avenidas.org/>

Asesoramiento sobre morosidad y falta de pago de hipotecas

Project Sentinel

408-470-3730

[Asesoramiento sobre hipoteca inversa | housing.org](#)

Información sobre viviendas subsidiadas y asequibles

Oficina de Servicios Humanos de la ciudad de Palo Alto

650-463-4906

<https://www.cityofpaloalto.org/Departments/Community-Services/Human-Services>

Otros servicios disponibles en el condado de Santa Clara

Información y derivaciones para el condado de Santa Clara

<https://www.211bayarea.org/>

Publicaciones útiles sobre viviendas de alquiler

Departamento de Asuntos del Consumidor de CA

800-952-5210

[Recursos para inquilinos \(ca.gov\)](#)

Renters' and Tenants' Rights - Legal Guide (Derechos de arrendatarios e inquilinos: guía legal), publicado por Nolo Press

<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/renters-rights>

The California Landlords' Law Book: Rights & Responsibilities (Libro legal de inquilinos de California: derechos y responsabilidades)

Publicado por Nolo Press para arrendadores e inquilinos

<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/landlords>



La Oficina de Servicios Humanos valora las contribuciones a esta guía realizadas por:

Project Sentinel

Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario, ciudad de Palo Alto