



Niveles de alquiler y regulación del alquiler

(O.M.C. 8.22.070, y subsig.)

Cada unidad de alquiler residencial en Oakland que no está exenta de las disposiciones de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler de Oakland (“la ordenanza”) tiene un **límite legal de alquiler**, el cual es la cantidad máxima de alquiler que un propietario puede cobrar legalmente por el uso u ocupación de la unidad y cualquier servicio de vivienda asociado, como mobiliario, estacionamiento o instalaciones de lavandería. El alquiler no se limita al dinero e incluye el valor justo de mercado de cualquier bien o servicio que se le preste a un propietario en lugar de dinero.

En el marco de la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins, el propietario puede fijar el alquiler inicial y los servicios de vivienda asociados para los nuevos arrendamientos a partir del 1 de enero de 1996. El alquiler inicial se convierte en el nuevo límite máximo de alquiler, que solo puede modificarse mediante los aumentos permitidos en virtud de la Ordenanza. Cualquier cambio en los servicios de vivienda con respecto a los que se proporcionaron al principio del arrendamiento puede ser motivo para un ajuste del límite legal del alquiler.

Un propietario **NO** es elegible para implementar un aumento de vacante para una unidad que fue citada por una agencia gubernamental por violaciones serias del código de salud, seguridad, incendio o construcción (excepto aquellas causadas por desastres) que permanecieron sin corregir por más de 60 días antes de la vacante.

AUMENTOS AL LÍMITE MÁXIMO DE ALQUILER

Los límites máximos de alquiler se pueden aumentar a razón del incremento anual del alquiler del **índice general de precios al consumidor (CPI, por sus siglas en inglés)** sin necesidad de solicitar la aprobación del Programa de Ajustes en el Alquiler (RAP, por sus siglas en inglés). Cada primavera, el programa RAP publica el CPI aumento para el siguiente año fiscal, que va del 1 de agosto al 31 de junio.

Un propietario puede aumentar el alquiler de una unidad cubierta únicamente una vez en un periodo de 12 meses. El primer aumento no puede entrar en vigor antes de 12 meses después de que el inquilino se mudó a la unidad. No se puede imponer ningún aumento de alquiler hasta al menos seis (6) meses después de que el inquilino haya recibido por primera vez el Aviso A Los Inquilinos Del Residential Rent Adjustment Program (“el Aviso de RAP”) del RAP (O.M.C. 8.22.060).

Si un propietario no aumenta el alquiler, o lo hace por debajo del CPI aumento permitido, el propietario tiene derecho a acumular, o “depositar en el banco”, el aumento de alquiler no utilizado para el futuro. Si embargo, para la unidades cubiertas bajo la Ordenanza de Ajuste de



Alquiler de Oakland, el aumento total de alquiler que se puede aplicar en cualquier aumento bancario no puede exceder el total de tres veces el CPI aumento permitido.¹ No se puede depositar en el banco un aumento del alquiler más de diez (10) años después de que se haya acumulado.

Para aumentar el alquiler, el propietario de una vivienda debe avisar por escrito al inquilino con al menos 30 días de anticipación. Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo, salvo que el contrato permita el aumento, el propietario de la vivienda tendrá que esperar hasta el vencimiento del contrato para implementar el aumento del CPI.

Peticiones de ajustes en el alquiler del propietario de la vivienda

Los propietarios pueden solicitar al programa RAP aumentos en el límite máximo del alquiler, aunque con la desregulación de vacantes en efecto, hay menos necesidad de tales peticiones. Los motivos del propietario de la vivienda para presentar una petición son los siguientes:

- **Mejoras de capital:** Los costos que el propietario paga por las mejoras a la unidad o al edificio que aumentan considerablemente el valor de la propiedad, prolongan de manera apreciable su vida útil y benefician principalmente a los inquilinos. Un propietario tiene derecho a traspasar el 70% de los costos permitidos para los gastos realizados dentro de los 24 meses de haber presentado la petición.
- **Costos de reparación sin seguro:** Estos costos son gastos realizados para reparar daños resultantes de incendios, terremotos o desastres naturales, en la medida en que dicha reparación no sea reembolsada por los ingresos del seguro.
- **Aumento de los costos de servicios de vivienda:** Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler con base en el aumento de los costos de los servicios de vivienda para cubrir el aumento de los costos relacionados con seguros, servicios públicos, calefacción, agua y otros servicios proporcionados por el propietario en relación con el uso u ocupación de la unidad.
- **Remuneración justa:** Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler sobre base la base de la remuneración justa. Los propietarios tienen derecho a la oportunidad de recibir una remuneración justa. Normalmente, una remuneración justa se medirá manteniendo el ingreso operativo neto (“NOI”) producido por la propiedad en un año base, sujeto a los ajustes relacionados con el CPI.
- **Ocupantes Adicionales:** El propietario puede presentar una petición de aumento de alquiler de hasta 5% por ocupantes adicionales por encima del nivel de ocupación base (el número de inquilinos permitidos por el contrato de arrendamiento).



Peticiones de ajustes del alquiler del inquilino

Los inquilinos pueden solicitar al programa RAP reducciones en el límite máximo del alquiler, y lo hacen más comúnmente debido a infracciones al código de vivienda, problemas de habitabilidad o una disminución en el espacio habitable o los servicios de vivienda. El proceso de petición se puede utilizar para obtener reducciones en el alquiler a fin de compensar tales problemas y para motivar al propietario de la vivienda a corregir defectos físicos o restaurar el espacio o los servicios. Otros motivos del inquilino para presentar una petición son:

- **Aumento ilícito del alquiler:** Un aumento de alquiler en un arrendamiento sujeto a la Ordenanza que supere el aumento del alquiler según el CPI o un aumento del alquiler que sea superior al 5% más el cambio de porcentaje en el costo de la vida. De agosto de 2023 a julio de 2024, esa cantidad es de 8.8% en un año o superior al 30% durante un periodo de 5 años (excepto por la remuneración justa).
- **Falta de aviso del programa RAP:** Se entregó un aviso de aumento de alquiler sin un aviso del programa RAP.
- **Vencimiento** del periodo de amortización de mejora de capital.
- **Entrega incorrecta** del aviso de aumento de alquiler.

AUDIENCIAS

Después de que un inquilino o un propietario de la vivienda presenta una petición, la parte contraria tiene el derecho de objetar la petición. Si no se presenta ninguna objeción, o si el peticionario no solicita una audiencia, y un funcionario de audiencias determina que se puede emitir una decisión sin testimonio, entonces la petición se decidirá por la vía administrativa, es decir, sin una audiencia. De lo contrario, se llevará a cabo una audiencia, en la cual un funcionario de audiencias imparcial tomará testimonio y recibirá evidencia escrita sobre los asuntos planteados por la petición. En cualquier caso, a menos que las partes lleguen a un acuerdo, el funcionario de audiencias emitirá una decisión por escrito en la que concederá o rechazará los aumentos o disminuciones del límite de alquiler solicitados. La decisión de un funcionario de audiencias puede ser apelada ante la Junta para el Alquiler de siete miembros.

¹ Del 1ro de agosto 2024 al 31 de julio de 2025 el aumento basado en la banca permitido mas alto es de 6.9%.