

Guía para Presentar la PETICIÓN C

Para Aprobar la Retención de la Renta por causa del Incumplimiento del Propietario en la Registración

Presentando esta petición no releva a los inquilinos de la obligación de pagar la renta completa y a tiempo hasta que el Oficial Mediador haga una determinación.

La **Petición C** puede ser presentada si usted renta una unidad de renta regulada y usted cree que el propietario no cumplió con registrar correctamente su unidad con la Junta de Renta. La presentación de esta petición conducirá a una investigación de si esta unidad de renta está regulada bajo las disposiciones del control de rentas de la Ordenanza de Estabilización de la Renta o no, y si es así, si es que la unidad ha sido registrada correctamente. Hasta que reciba una decisión de la audiencia en respuesta a su petición que autorice la retención del alquiler, y le proporcione las instrucciones sobre cuándo y cómo abonar el pago de la renta en una cuenta en depósito establecida por la ciudad, usted debe continuar pagando su renta al propietario

¿Por se les requiere a las unidades de renta que estén registradas en la Junta de Renta?

Si la unidad está sujeta a las regulaciones de control de renta de la ciudad, debe estar registrada con la Junta de Renta para que se le pueda emitir un Certificado de Renta Máxima Permitida según lo requiere la Ordenanza de Estabilización de la Renta que fue aprobada por los votantes en el 2010. Este certificado determinará cuánto se le permite al propietario cobrar por la renta bajo la Ordenanza en el momento de la Registración Inicial. (Un certificado de Renta Máxima Permitida no se emite cada año, como sucedía bajo de la vieja ordenanza. Los Certificados fueron emitidos para las unidades de renta regulada en East Palo Alto cuando fue el registro inicial bajo la nueva ordenanza a partir de 2011 y después de eso, cada vez que un nuevo inquilino se muda a la unidad.)

Las unidades de renta regulada también deben ser registradas cada año para ayudar a que la Junta de Renta, los propietarios y los inquilinos controlen que cumplan con los requisitos de la Ordenanza para que se puedan hacer las correcciones necesarias. Una vez que el propietario haya completado el Registro Inicial, el Registro de Cambio en la Tenencia, o la Declaración Anual de Inscripción es presentado, el inquilino recibirá una notificación de que el propietario informó sobre lo que se le cobra de renta por su unidad y otra información reportada. A los inquilinos se da una oportunidad para presentar una petición disputando cualquier información incorrecta presentada en cada una de estas declaraciones de registro.

¿A cuáles unidades de renta se les requiere registración?

Bajo la Ordenanza, su unidad de renta está sujeta a los requisitos de registración si cumple con una de las siguientes condiciones:

- 1) Las unidades de renta que fueron construidas o tenían un certificado de ocupación expedido antes de 1988.
- 2) Las unidades de renta en propiedades con más de una vivienda en una parcela, excepto:
 - a. Dúplex o triplex con una unidad ocupada por el propietario o un familiar inmediato del propietario, incluyendo el socio del propietario, el hijo o el hermano están exentos.

- b. Centros de atención, asociaciones de viviendas sin fines de lucro de propiedad de los residentes (cooperativas) o unidades de ocupación transitoria están completamente exentas.
- c. Las residencias unifamiliares que estuvieron reguladas bajo la vieja Ordenanza y continúan ocupadas por el mismo inquilino, todavía están regulados.

Usted puede no presentar una Petición C para las unidades de renta a las que la Ordenanza no les requiere que estén registradas en la Junta de Renta. Las unidades de renta exentas incluyen:

- 1) Las unidades de renta que son propiedad de organizaciones de vivienda sin fines de lucro con pactos de renta restringiendo los alquileres.
- 2) La renta de habitaciones dentro de una vivienda que es compartida con el dueño que la ocupa como lugar principal de residencia, y el propietario comparte las instalaciones del baño o la cocina con el inquilino.

¿Cuándo se les requiere a las unidades de renta regulada que estén registradas con la Junta de Renta?

La Ordenanza requiere que las unidades de renta regulada sujetas a control de renta, se registren con la Junta de Renta de la siguiente manera:

- Durante el Registro Inicial, que fue necesario a partir de enero del 2011 bajo la nueva Ordenanza. Una vez que una unidad de renta está registrada correctamente después del Registro Inicial, se emite un Certificado de Renta Máxima Permitida para el propietario y el inquilino, ambos tienen un plazo de 60 días para presentar una petición para impugnar la validez de la Renta Máxima Permitida, después de lo cual, es definitivo.
- Después de un Cambio de Tenencia para la emisión de un Certificado de Renta Máxima Permitida para un nuevo inquilino. Dentro de los 30 días de haberle rentado a un nuevo inquilino, los propietarios están obligados a presentar una Declaración de Registro de Cambio en la Tenencia y el contrato de renta o arrendamiento concertado con el nuevo inquilino.
- Declaraciones Anuales de Registración deben ser presentadas con la Junta de Renta el primer día hábil de enero cada año, junto con el pago de tarifas de Registración Anual para cada unidad de renta regulada. Luego el Programa de Renta les envía a los inquilinos los avisos de lo que el propietario reportó que es la renta que se le cobra en su unidad, incluyendo cualquier tarifa y otra información.

El propósito de enviar esta información, es para que los inquilinos puedan hacer un seguimiento del cumplimiento con las disposiciones de control de renta de la Ordenanza, y tomar acción presentando una petición si creen que el propietario no cumplió con reportar la información correctamente, o si existen violaciones de la ordenanza.

¿Cuál es la información que se requiere para hacer una presentación de la Petición C?

La Petición C incluye preguntas para ayudar a determinar si el demandante es un inquilino de una unidad de renta regulada que está sujeta al control de alquileres y a los requisitos de registración bajo la Ordenanza. Se le pide que proporcione una breve explicación de por qué cree que esta unidad debe estar registrada con la Junta de Renta y cualquier otra información que tenga sobre el no cumplimiento del propietario para registrar esta unidad. Presente la Petición C, junto con el formulario de Aplicación de

Petición de Inquilino, y cualquier evidencia que tenga para documentar que usted está rentando esta unidad, cuánto tiempo ha vivido allí, cuánto paga de renta y a quien, y si es que la renta se incrementó y cuándo.

¿Qué sucede después de haber presentado la Petición C?

Una vez que la Petición C es presentada alegando que un propietario no ha cumplido con registrar correctamente la unidad de renta, el Administrador del Programa de Renta investigará la base para la petición y preparará un informe indicando los resultados de su investigación sobre el estado de la propiedad. Se le enviará una notificación de la audiencia al demandante y al dueño de la propiedad que incluya un resumen de las conclusiones de la investigación hecha por el Administrador en relación con la petición. Si hay evidencia de que la unidad de renta no está suficientemente registrada, la notificación especificará las acciones que debe tomar el propietario si la petición es otorgada por el Oficial Mediador, las sanciones por el incumplimiento y una descripción del proceso de audiencia. El Administrador puede consolidar las peticiones presentadas por varios inquilinos que estén ocupando unidades en el mismo edificio o en edificios de propiedad del mismo dueño, por lo que estas peticiones pueden ser consideradas juntas en la audiencia.

Se celebrará una audiencia dentro de los 45 días después de que la petición es presentada, a menos que haya una buena causa para una extensión, incluyendo una petición de cualquiera de las partes. Un propietario que hace un esfuerzo de buena fe para cumplir con la Ordenanza y las regulaciones en relación con la registración, y que ha resuelto cualquier defecto en el cumplimiento de manera oportuna después de haber recibido el aviso de una deficiencia de parte del Administrador, deberá ser considerado en cumplimiento sustancial con los requisitos de registración. Si el Administrador determina que el propietario ha registrado la(s) unidad(es) antes de la audiencia, la petición será desechada y todas las partes serán notificadas del sobreseimiento.

Si el Oficial Mediador determina que el propietario no cumplió voluntariamente y a sabiendas en registrar la unidad del demandante, el Oficial Mediador emitirá una orden dirigiendo al propietario a registrar la unidad y autorizando al inquilino demandante a retener el pago de la renta a partir de la próxima fecha de vencimiento de la renta que está regularmente programada después de la fecha de emisión de la orden. La orden de retención de renta entrará en vigencia a los 20 días siguientes a la fecha en la cual es enviada por correo a las partes, a menos que en ese lapso, el propietario registre la propiedad o presente una apelación a la decisión del Oficial Mediador con la Junta de Renta. En el caso de que el propietario apele la decisión de la Junta, la decisión no entrará en vigor a menos que sea afirmada por la Junta.

¿Qué significa tener aprobación para retener la renta?

Cada vez que la retención de la renta esté autorizada por la falta de registro, el Oficial Mediador ordenará que toda la paga de la renta del inquilino sea retenida en una cuenta de fideicomiso mantenida por la Junta hasta que el propietario cumpla con los requisitos de registración. Si el propietario no puede registrar correctamente la propiedad dentro de los 20 días del envío de la orden de retención de la renta, los fondos en el fideicomiso serán distribuidos al inquilino de la siguiente manera, a menos que se presente una apelación:

- A. Si el propietario registra correctamente la propiedad dentro de los 60 días de la fecha de vigencia de la orden de retención de la renta, el inquilino puede retener el 50% de la renta retenida en virtud de la orden.
- B. Si el propietario no registró correctamente la propiedad dentro de los 60 días de la fecha de vigencia de la orden de retención de renta, el inquilino puede conservar toda la renta retenida en virtud de la orden hasta la fecha en la que el propietario registre adecuadamente la propiedad.

Una vez que el propietario registre correctamente la(s) unidad(es) conforme a la orden de retención de la renta, se emitirá una decisión a las partes ordenando que los fondos retenidos en el fideicomiso sean desembolsados según lo programado en A. y B. arriba, y ordenando que dentro de 14 días, el inquilino debe retomar el pago regular de la renta al propietario, comenzando cuando esté previsto el siguiente pago programado de la renta.

Un propietario no puede presentar una orden de detención ilegal para desalojar al inquilino por el ejercicio legítimo del inquilino de retener la renta que fue ordenada por una decisión de la audiencia, o por hacer el pago en la cuenta de fideicomiso establecida para este propósito. Tenga en cuenta que si el inquilino no paga el alquiler al propietario o no cumple con la orden del Oficial Mediador que requiere que el pago de la renta vaya a la cuenta de fideicomiso, el inquilino no puede utilizar la decisión de la audiencia como una defensa en una acción de desalojo basado en el incumplimiento del pago de la renta.

Tenga en cuenta que el requisito de que la renta retenida sea pagada al fondo de fideicomiso no significa que la cantidad de la renta demandada o cobrada por el propietario sea legal. Si un Certificado de Renta Máxima Permitida ha sido emitido para un inquilino y el inquilino cree que la renta cobrada supera la Renta Máxima Permitida o la cantidad del aumento a la renta autorizado por la Junta de Renta cada año, el inquilino también puede presentar una **Petición A– Violación del Límite de Renta** para pedir una reducción de la renta y/o una rebaja para reembolsar los sobrecargos.

Cómo presentar petición C

Si usted tiene preguntas acerca de si su unidad de alquiler está debidamente registrada con la Junta de Renta, póngase en contacto con el Programa de Estabilización de la Renta de la ciudad. Para obtener copias de esta petición y más información:

- Vaya al sitio de internet de la ciudad a: www.ci.east-palo-alto.ca.us/rentprogram
- Llame al Programa de Estabilización de la Renta al (650) 853-3114
- Envíenos un email con su pregunta o díganos el problema a: rentprogram@cityofepa.org
- Vaya a la Oficina entre las 8:30a.m – 5:00p.m en el: 2415 University Ave, 2do Piso;

Complete la Petición C respondiendo a cada una de las preguntas y proporcione la información y documentación pertinente a esta petición. Además, complete, firme y feche el formulario de Aplicación de Petición de Inquilino y presente la Aplicación junto con la Petición C a:

City of East Palo Alto
Rent Stabilization Program
2415 University Avenue, East Palo Alto, CA 94303
Fax: 650-853-3115 Email: rentprogram@cityofepa.org

Servicios legales gratuitos están disponibles para la mayoría de los inquilinos que necesiten ayuda para presentar peticiones y para presentar su caso en audiencias. Para ayuda, comunicarse con:

**Servicios Legales Comunitarios en East Palo Alto
(650) 326-6440; o vaya a 1861 Bay Road, East Palo Alto**