

General Tenant Rights

Training

Derechos Generales del Inquilino

Capacitacion



Renting an apartment

**Alquilando un
departamento**



Some Strategies when **Applying**

1. Request copies of the application and receipts for any fees paid
1. Application Fee = \$50.00 Max.
Civil Code 1950.6 (as of 2020)
 - a. Landlords cannot profit
 - b. Generally non-refundable
1. If denied, get a copy of your credit report
 - a. According to the Fair Credit Reporting Act, if you're denied based on your credit you are entitled to get a copy of your report

Unas Estrategias cuando **Aplicando**

1. Pide copias de la aplicación y recibos de cualquier costos pagados
1. Tarifa de solicitud = \$ 50.00 Max.
Código Civil 1950.6 (a partir de 2020)
 - a. Propietarios no pueden beneficiarse
 - b. Generalmente no reembolsable
1. Si es negado, obtenga una copia de su informe de crédito
 - a. De acuerdo con la Ley de "Fair Credit Reporting Act", si es negado por razón de su crédito, tiene derecho a obtener una copia de su informe



What to know about

The Lease

Types of Leases:

1. Fixed Term

- a. Total number of months the lease will be in effect
- b. May renew or convert month-to-month
Note: May not **automatically** convert
- a. Avoids random eviction notices & rent increases

1. Month-to-Month “Periodic”

- a. Can receive termination notices and rent increases, with proper notification

2. Written vs. Oral

- a. Oral agreements are legally binding (unless over 1 year)
 - i. difficult to defend or prove in court
- b. Recommend written agreements always

Que deben saber del

El Contrato

Tipos de contratos:

1. Plazo fijo

- a. El total de meses el contrato estará efectivo
- b. Puede renovar o convertir mes a mes.
Nota: Quizás no se convierte automáticamente
- a. Evita avisos de desalojo y aumentos de renta

1. Mes-a-Mes “Periódico”

- a. Puede recibir avisos de terminación y aumentos de renta, con la debida notificación

2. Escrito vs. Oral

- a. Los acuerdos orales son legalmente vinculantes (a menos que más de 1 año)
 - i. Difícil de defender o probar en la corte
 - b. Recomendamos acuerdos escritos siempre.
-



What to know about

The Lease

4. Other than English

Cal. Civil Code §1632(b)

- a. Ensures opportunity to read written translation of agreement before signing agreement
- b. If Federally Subsidized Housing, required to provide “meaningful access” and translation of all documents

4. Copy of the lease

Cal. Civil Code §1962(a)(4)

- a. Can request once per year by tenant and must receive copy of lease within 15 days
- b. Must be in language requested
CC §1632(b)(3)

Que deben saber del

El Contrato

4. Aparte de ingles

California. Código Civil §1632 (b)

- a. Asegura la oportunidad de leer la traducción escrita del acuerdo antes de firmar el acuerdo
- b. Si es una vivienda con subsidio federal, debe proporcionar un "acceso significativo" y una traducción de todos los documentos

4. Copia del contrato de arrendamiento

California. Código Civil §1962 (a) (4)

- a. Puede solicitar una vez al año por inquilino y debe recibir una copia del contrato de arrendamiento dentro de los 15 días
- b. Debe estar en el idioma solicitado.
CC §1632 (b) (3)



What to know about

The Lease

6. The rental agreement should contain the following terms:
 - a. Name of landlord and tenant
 - b. Amount of rent
 - c. When rent is due, to whom it is to be paid, and where it is to be paid
 - d. Amount of security deposit
 - e. Amount of any late charges
 - f. Pet policy
 - g. Utilities
 - h. Repairs
 - i. Other house rules

Que deben saber del

El Contrato

6. El contrato debe contener los siguientes términos:
 - a. Nombre del arrendador e inquilino.
 - b. Cantidad de renta
 - c. Cuándo debe pagarse la renta, a quién debe pagarse y dónde debe pagarse
 - d. Cantidad de depósito de seguridad
 - e. Cantidad de cualquier cargo retrasado
 - f. Póliza de mascotas
 - g. Utilidades
 - h. Reparaciones
 - i. Otras reglas de la vivienda



What you should do upon

Moving In

1. Conduct a Move-In Inspection

- a. Preferably, with landlord or property manager present
- b. *If **NOT present**, do it anyway!*

How to do a Move-In Inspection:

1. **Make a list of all damages, repairs and maintenance needed**

- a. Use a Move-in checklist form
- b. Add your name, address & Unit #

2. **Take pictures of everything**

- a. Take a video for your records

3. **Print pictures & List**

- a. You can print at local store like CVS or Walgreens

4. **Sign and date**

5. **Make copies**

6. **Send via Certified Mail ONLY (NOT return receipt)**

Que deben hacer desde

Mudándose

1. Haga una inspección de mudanza

- a. Preferiblemente, con el propietario o administrador de la propiedad presente
- b. Si NO está presente, hazlo de todos modos

Como hacer una Inspeccion de Mudanza:

1. **Haga una lista de todos los daños, reparaciones y mantenimiento necesarios**

- a. Use el formulario de lista de verificación de mudanza
- b. Pon su Nombre, dirección y # de unidad

2. **Tome fotos de todo**

- a. Toma un video para sus archivos

3. **Imprime fotos y lista**

- a. Puedes imprimir en una tienda local como CVS o Walgreens

4. **Firmar y fecha**

5. **Haga copias**

6. **Envía por correo certificado SOLAMENTE (NO comprobante de recibo)**



Security Deposits

Depósitos de Seguridad



Security Deposits

Civil Code Section 1950.5

1. **Usually required to pay a security deposit upon signing lease**
2. **Security Deposit can be used for:**
 - a. past due rent
 - b. damage to the unit beyond normal wear and tear
 - c. Leave the unit less clean than when the tenant moved in
3. **Included as part of Security Deposit:**
 - a. Key deposit
 - b. Cleaning fees
 - c. New tenant processing fee
(Civil Code Section 1950.6)
 - a. Pet deposit
1. **Not included in Security Deposit**
 - a. Rental Application Fees

Depósitos de Seguridad

Codigo Civil Section 1950.5

1. **Usualmente requerido a pagar un depósito de seguridad al firmar el contrato**
2. **El depósito de seguridad se puede usar para:**
 - a. renta atrasado
 - b. daño a la unidad más allá del desgaste normal
 - c. Deja la unidad menos limpia que cuando el inquilino se mudó
3. **Incluido como parte del depósito:**
 - a. Depósito de llaves
 - b. Gastos de limpieza
 - c. Tarifa de procesamiento del nuevo inquilino
(Código civil, sección 1950.6)
 - a. Deposito de mascotas
1. **No incluido en el depósito**
 - a. Tarifas de solicitud de alquiler



Security Deposits

Civil Code Section 1950.5

5. Amounts of Security Deposits:

- a. Unfurnished apartment = Up to **2x** the monthly rent
- b. Furnished apartment = Up to **3x** the monthly rent

6. Security deposit CAN be increased:

- a. Requires 30-days' notice
- b. Cannot occur if lease does not provide for an increase
- c. Cannot be more than allowed by law

7. Protecting your deposit:

- a. Complete a Move-in checklist
- b. Give proper notice that you are moving out
- c. Schedule a move-out inspection **BEFORE** to move-out date

Depósitos de Seguridad

Codigo Civil Section 1950.5

5. Cantidades de Depositos:

- a. Apartamento NO amueblado = Hasta **2 veces** la renta mensual
- b. Apartamento amueblado = Hasta **3 veces** la renta mensual.

6. PUEDEN aumentar el Depósito:

- a. Requiere aviso de 30 días
- b. No puede ocurrir si el contrato no prevé un aumento
- c. No puede ser más de lo permitido por ley

7. Protegiendo su depósito:

- a. Complete una lista de verificación de mudanza
 - b. Dar la debida notificación de que se está mudando
 - c. Programe una inspección de mudanza **ANTES** de la fecha de mudanza
-



Security Deposits

Civil Code Section 1950.5

8. Must be refunded or accounted for within 21 days of moving out, unless:

- a. Rent is owed
- b. Apartment is less clean than when tenant moved in
- c. Rental is damaged beyond **normal** wear and tear
- d. Keys or furniture are not returned or damaged.

9. If Security Deposit is NOT returned:

- a. Write a letter requesting security deposit or reason for withholding
 - i. Remember to send via Certified Mail
- b. Take the landlord to Small Claims court

Depositos de Seguridad

Codigo Civil Section 1950.5

8. Debe ser reembolsado o contabilizado dentro de 21 días de la mudanza, a menos que:

- a. Se debe renta
- b. El apartamento está menos limpio que cuando el inquilino se mudó
- c. El apartamento está dañado más allá del desgaste normal
- d. Las llaves o los muebles no son devueltos o dañados.

9. Si NO se devuelve el depósito:

- a. Escriba una carta solicitando el depósito de seguridad o el motivo de la retención
 - i. Recuerde mandarlo por correo certificado
- b. Lleve al propietario a la corte de reclamos menores



Rent and Other Payments

La Renta y
Otros Pagos



Rent Payments

1. Due date

- As stated on contract
- Usually allows for a grace period

2. Late Charges

- Must justify a late fee – must be a reasonable estimate of costs incurred by late payment
- Cannot be punitive (i.e. over \$50)
- Can only be charged if listed in the rental agreement

3. Partial payment

- Landlord **doesn't** have to accept
- If landlord agrees to partial payment, get it in writing

4. Cannot require cash or online payment

5. Should always provide a rent receipt; tenant legally entitled to a rent receipt

Pagos de la Renta

1. Fecha de vencimiento

- Como se indica en el contrato
- Por lo general, permite un período de gracia

2. Cargos por retraso

- Debe justificar una tarifa por pago atrasado: debe ser un cálculo razonable de los costos incurridos por el pago atrasado
- No puede ser punitivo (es decir, más de \$ 50)
- Solo se puede cobrar si figuran en el contrato de alquiler

3. Pago parcial

- El propietario **no tiene** que aceptar
- Si el propietario acepta el pago parcial, hágalo por escrito.

4. No se puede requerir pago en efectivo o en línea

5. Siempre debe proveer un recibo de la renta; inquilino legalmente tiene derecho a un recibo de la renta



Utilities

1. The rental agreement/lease will usually specify **who is responsible** for utilities, such as gas, electricity, water, and trash.
1. Do you have Individual vs. shared utility meters?
1. California **does not** regulate how Landlords bill tenants for water and sewer utilities

Utilidades

1. El contrato de alquiler / arrendamiento usualmente especificará **quién es responsable** de los servicios públicos, como gas, electricidad, agua y basura.
 2. Tiene contadores de servicios individuales o compartidos?
 3. California **no regula** la forma en que los propietarios facturan/cobran a los inquilinos los servicios de agua y alcantarillado
-



Habitability

Repairs & Maintenance

Habitabilidad

Reparaciones y Mantenimiento



Habitability

Civil Code 1941.1

A unit should be habitable to live in

- Fit for occupation by human beings and substantially complies with state and local building and health codes

Apartments should be free from:

1. Lack of/inadequate hot water
2. Missing or broken smoke & Carbon Monoxide detectors
3. Damp/leaking ceiling and walls
4. Holes in the walls, floor, carpet
5. Lack of/inadequate heat
6. Missing or broken windows or screens
7. Infestation of rats, roaches or insects
8. Inadequate trash collection
9. Unsafe stairs or railings
10. Inadequate security or locks
11. Defective electrical wiring

Habitabilidad

Código Civil 1941.1

Una unidad debe ser habitabile

- Apto para ser ocupado por seres humanos y cumple sustancialmente con los códigos estatales y locales de construcción y salud

Apartamentos deben estar libres de:

1. Falta de / agua caliente inadecuada
2. Detectores de humo y monóxido de carbono faltantes o rotos
3. Techo y paredes húmedos / con fugas
4. Agujeros en las paredes, piso, alfombra.
5. Falta de / calor inadecuado
6. Ventanas o pantallas faltantes o rotas
7. Infestación de ratas, cucarachas o insectos.
8. Recogida de basura inadecuada
9. Escaleras o barandillas inseguras
10. Seguridad inadecuada o cerraduras.
11. Cableado eléctrico defectuoso



How to Get Repairs

Civil Code 1941.1

DOCUMENT - DOCUMENT - DOCUMENT!

1. ALWAYS request repairs in writing

- a. Letter:
 - i. List all repairs requested
 - ii. Take and include pictures
 - iii. Sign, date and make copy
 - iv. Send via Certified mail
- b. Email:
 - i. Only if the email being used is a work related email account
- c. Online:
 - i. print a copy of the request or take a picture of the computer screen
- d. Text
 - i. ok, but not the best option

1. What is reasonable wait time?

- a. 30-35 Days is considered reasonable response time in CA
- b. In case of emergencies or threat to health and safety, request more immediate response time

Cómo lograr reparaciones

Código Civil 1941.1

DOCUMENTE - DOCUMENTE - DOCUMENTE!

1. Siempre pide reparaciones por escrito

- a. Carta:
 - i. Listar todas las reparaciones
 - ii. Toma e incluye fotos
 - iii. Firma, fecha y copia.
 - iv. Enviar por correo certificado
- b. Correo Electronico:
 - i. Solo si el correo electrónico que se está utilizando es una cuenta de correo electrónico relacionada con el trabajo
- c. En línea:
 - i. imprima una copia de la solicitud o tome una foto de la pantalla de la computadora
- d. Texto
 - i. Esta bien, pero no es la mejor opción

2. ¿Qué es el tiempo de espera razonable?

- a. 30-35 días se considera tiempo de respuesta razonable en CA
- b. En caso de emergencias o amenazas a la salud y seguridad, solicite un tiempo de respuesta más inmediato



How to Get Repairs

Civil Code 1941.1

DOCUMENT - DOCUMENT - DOCUMENT!

3. What to do if they don't respond?

- a. Call **Health Department** or the City's **Code Enforcement** Department
 - i. Get a copy of the inspection report for your records
- b. **Repair and Deduct**
 - i. Value of repair must be less than one month's rent
 - ii. Can only repair and deduct **2x per year**
 - iii. Must notify landlord before deducting the rent, generally 30 days before
- c. **Withhold Rent**
 - i. Risky because will likely lead to eviction being filed
 - ii. May withhold 100% of the rent

Cómo lograr reparaciones

Código Civil 1941.1

DOCUMENTE - DOCUMENTE - DOCUMENTE!

3. ¿Qué hacer si no responden?

- a. Llame al **Departamento de Salud** o al **Departamento de Códigos** de la Ciudad
 - i. Obtenga una copia del informe de inspección para sus registros
- b. **Reparación y Deducción**
 - i. El valor de la reparación debe ser menos de un mes de la renta
 - ii. Solo se puede reparar y deducir **2 veces al año**
 - iii. Debe notificar al dueño antes de deducir el alquiler, generalmente 30 días antes
- c. **Retener la renta**
 - i. Arriesgado porque probablemente llevará a un desalojo
 - ii. Puede retener el 100% de la renta



How to Get Repairs

Civil Code 1941.1

DOCUMENT - DOCUMENT - DOCUMENT!

a. Repair and Sue in Small Claims

- i. Filing Fee is about \$75
- ii. Can receive filing fee waivers
- iii. There are no lawyers involved
- iv. Easy to file at local court
- v. Can sue for up to \$10,000

4. RETALIATION?

- a. CA state law says that if your rent is raised or are evicted, **within 180 days** (6 months) of requesting repairs, this is considered **RETALIATION** and is illegal
- b. Additional protections NOW with AB1482

IT'S ALWAYS SAFER TO DO ALL THIS TOGETHER

ORGANIZE OTHERS AND WRITE ONE LETTER FOR EVERYONE!

Cómo lograr reparaciones

Código Civil 1941.1

DOCUMENTE - DOCUMENTE - DOCUMENTE!

a. Repare y demande en Reclamos Menores

- i. La tarifa de presentación es de alrededor de \$ 75
- ii. Puede recibir exenciones de tasas de presentación
- iii. No hay abogados involucrados
- iv. Fácil de presentar en el tribunal local
- v. Puede demandar por hasta \$ 10,000

4. ¿REPRESALIAS?

- a. La ley estatal de CA dice que si su renta se aumenta o se desaloja, dentro **de los 180 días** (6 meses) posteriores a la solicitud de reparaciones, esto se considera **REPRESALIAS** y es ilegal
- b. Protecciones adicionales HOY con AB1482

¡SIEMPRE ES MÁS SEGURO HACER TODO ESTO JUNTOS

ORGANICEN A OTROS Y ESCRIBA UNA CARTA PARA TODOS!



Rent Increases

Aumentos de Renta



Rent Increases

Civil Code 1946.1

Less than 10% of rent:

Law requires at least **30 days** notice

More than 10% of rent

Law requires at least **60 days** notice

NEW LAW - AB 1482

January 1, 2020 - 2030

If covered by AB 1482:

- Rent cannot be increased more than 5% + CPI (rate of inflation) per year
- Can be increased more than 1x in a year, but cannot exceed allowable by law

Aumenta de Renta

Codigo Civil 1946.1

Menos del 10% de la renta

La ley exige al menos 30 días de aviso

Más del 10% de la renta

La ley exige al menos 60 días de aviso

NUEVA LEY = AB 1482

January 1, 2020 - 2030

Se cubierto por AB 1482:

- No pueden aumentar la renta más de 5% + CPI (tasa de inflación) cada año
 - Pueden aumentar más de 1x en un año, pero no puede ser más de lo permitido por ley
-



Rent Increases

Civil Code 1946.1

How you receive the notice is important!

1. Must be in writing

- a. Language access laws apply

2. Must be delivered properly

- a. Usually mailed and posted on door

3. Must be with correct date & amounts

4. Time starts when you receive notice not when it was dated

** If not delivered correctly, may be considered** **"Insufficient Notice"**

Aumenta de Renta

Codigo Civil 1946.1

¡Cómo recibe el aviso es importante!

1. Debe estar por escrito

- a. Se aplican leyes de acceso a idiomas

2. Debe ser entregado correctamente

- a. Generalmente enviado por correo y publicado en la puerta

3. Debe estar con fecha y cantidades correctas

4. El tiempo comienza cuando recibes un aviso, no cuando estaba fechado

** Si no se entrega correctamente, —se puede considerar **

"Aviso Insuficiente"



Notices

Evictions, and others

Avisos

Desalojos y otros



Notice to Vacate

Civil Code 1946.1

If you've lived in your apartment:

- **LESS** than 1 year = **30 days** notice
 - **MORE** than 1 year = **60 days** notice
-

- **90 days** notice if:
 - In foreclosure
 - Government subsidized such as Section 8 or Senior Housing
-

1. **Must be in writing**
 2. **Must be delivered properly**
 3. **Must be with correct date**
 4. **Time starts when you receive notice not when it was dated**
-

** If not delivered correctly, may be considered**
"Insufficient Notice"

Aviso de Desocupar

Código Civil 1946.1

Si has vivido en tu apartamento:

- **MENOS** de 1 año = **30 días** de aviso
 - **MÁS DE** 1 año = **60 días** de aviso
-

- **90 días de aviso si:**
 - En ejecución hipotecaria
 - Gobierno subsidiado como la Sección 8 o Vivienda para Personas Mayores
-

1. **Debe estar por escrito**
 2. **Debe ser entregado correctamente**
 3. **Debe estar con fecha y cantidades correctas**
 4. **El tiempo comienza cuando recibes un aviso, no cuando estaba fechado**
-

Si no se entrega correctamente, se puede considerar
"Aviso Insuficiente"



Notice to Vacate

Civil Code 1946.1

NEW LAW - AB 1482

January 1, 2020 - 2030

If covered by AB 1482:

- Cannot evict you for **no reason** and must have a **JUST CAUSE**
 - AB 1482 has a list of reasons as to why they may be able to legally ask you to vacate

If not covered and...

- If there are no additional tenant protections like **JUST CAUSE**, Property Owners **DO NOT** need to give you a reason why they are requesting you move

Aviso de Desocupar

Codigo Civil 1946.1

NUEVA LEY - AB 1482

January 1, 2020 - 2030

Se cubierto por AB 1482:

- No pueden desalojar por ninguna razón y deben tener Causa Justa
 - AB 1482 tiene lista de razones por lo cual le pueden pedir legalmente que se muda

Se NO está cubierto y...

- Si no hay protecciones adicionales como **Causa Justa**, propietarios **NO NECESITAN** dar una razón por lo cual les están pidiendo que se mudan.
-



Notice to Vacate

Civil Code 1946.1

ILLEGAL LOCKOUTS & UTILITY TERMINATIONS

CCP 789.3

1. Cannot interrupt or terminate utility service including, but not limited to:
 - a. water, heat, light, electricity, gas, telephone, elevator, or refrigeration
1. Cannot prevent tenant from gaining access to the property
 - a. by removing doors or windows, or by removing the tenant's personal belongings
1. **Remedy:** call police and sue in small claims court (\$100/day)
 - a. can have multiple causes of action for repeated violations
1. Injunctive Relief: Affirmative Claim v. Pending UD

Aviso de Desocupar

Código Civil 1946.1

BLOQUEO ILEGAL Y TERMINACIONES DE UTILIDAD

CCP 789.3

1. No puede interrumpir o terminar el servicio de utilidad incluyendo, pero no limitado a:
 - a. Agua, calor, luz, electricidad, gas, teléfono, elevador o refrigeración
1. No se puede evitar que el inquilino obtenga acceso a la propiedad
 - a. quitando puertas o ventanas, o quitando las pertenencias personales del inquilino
1. **Remedio:** llamar a la policía y demandar en la corte de reclamos menores (\$ 100 / día)
 - a. Puede tener múltiples causas de acción por infracciones repetidas
1. Alivio Injuntivo: Reclamo Afirmativo v. desalojo Pendiente



3 Day Notices

CCP 1161(1-3)

A. PAY RENT OR QUIT

- Have three days to pay
- Must have address and telephone number of payee, and days of the week and times of the day for payment
- Cannot demand more than one year's worth of rent

B. CURE OR QUIT

- Violated the lease: must state what clause of the lease tenant violated

C. NOTICE TO QUIT

- Incurable breach: waste, nuisance, unlawful activity
- Exception:** Domestic violence related nuisance

NEW LAW

*** 3 days DO NOT include holidays and/or weekends**

Avisos de 3 Dias

CCP 1161(1-3)

A. PAGAR O DEJAR

- Tiene tres días para pagar
- Debe tener la dirección y el número de teléfono del beneficiario, y los días de la semana y las horas del día para el pago
- No puede exigir más de un año de renta

B. CURAR O DEJAR

- Violó el contrato de arrendamiento: debe indicar qué cláusula del arrendamiento violó

C. AVISO PARA DEJAR

- Incumplimiento incurable: basura, molestia, actividad ilícita.
- Excepción:** violencia doméstica relacionada con molestias

NUEVA LEY

*** Los 3 días NO INCLUYE días festivos y/o fines de semanas**



Notice To Enter

A. 24 Hour Notice to Enter

- a. California law allows landlords to enter only for the following reasons:
 - i. Emergency
 - ii. Tenant moved out or abandoned unit
 - iii. Make necessary or agreed-upon repairs, improvements, etc.
 - iv. Show unit to prospective tenants
 - v. Court order
- b. The landlord must give the tenant **reasonable advance notice in writing** before entering the unit and can only enter during business hours *(Weekdays, 8 a.m. – 5 p.m.)*
 - a. Reasonable advance written notice is **typically 24 hours notice in writing**.

Aviso para Entrar

A. Aviso de 24 horas para entrar

- a. La ley de California permite a los propietarios entrar solo por las siguientes razones:
 - i. Emergencia
 - ii. El inquilino se mudó o abandonó la unidad
 - iii. Hacer reparaciones necesarias o acordadas, mejoras, etc.
 - iv. Mostrar unidad a inquilinos prospectivos
 - v. Mandato judicial
- b. El dueño debe notificar al inquilino con un **aviso razonable por escrito antes de entrar** a la unidad y solo puede hacerlo durante el horario comercial *(Días de semana, 8 a.m. - 5 p.m.)*
 - a. Por lo general, un aviso por escrito con anticipación razonable es por escrito con 24 horas de anticipación.



Other Notices

A. Change in Ownership

- a. **California Civil Code 1962** requires landlords to notify tenants when there is a change in ownership and/or management.
 - i. Required info in the notice: where and how to pay rent, business hours, type of rental payment (at least forms must be offered)
 - ii. This info must be provided **within 15 days** of change in ownership or management
- b. **California Civil Code 1954** requires landlords to notify tenants if they are showing their property to potential buyers.

Otros Avisos

A. Cambio en la propiedad

- a. **Código Civil de California de 1962** requiere que los propietarios notifiquen a los inquilinos cuando haya un cambio en la propiedad y / o administración.
 - i. Información requerida en el aviso: dónde y cómo pagar el alquiler, las horas de oficina, el tipo de pago de alquiler (se deben ofrecer al menos formularios)
 - ii. Esta información debe proporcionarse **dentro de los 15 días** posteriores al cambio de titularidad o administración
- b. **Código Civil de California de 1954** requiere que los propietarios notifiquen a los inquilinos si están mostrando su propiedad a compradores potenciales



Eviction Notices

“Unlawful Detainers”

Avisos de Desalojo



Eviction Notice

Unlawful Detainers (UDs)

Facts about evictions / UD's:

- A. The only legal way of removing you from your apartment
- B. Is a court ordered lawsuit against the renter for possession of the property
- C. Landlord can file eviction at the conclusion of a fixed term lease unless it converts to month-to-month **CCP 1161(1)**
- D. Tenant gives written notice of intention to move but fails to move out **CCP 1161(5)**
- E. The eviction process can take 1-2 months, from start to finish

Almost always need a written notice prior to eviction

Exceptions: (1) eviction after the end of a fixed-term lease with no automatic conversion to month-to-month agreement and no payment of rent; (2) tenant written termination of tenancy

Aviso de Desalojo

Unlawful Detainers (UDs)

Datos sobre desalojos / UD's:

- A. La única forma legal de sacarte de tu apartamento.
- B. Es una demanda judicial ordenada contra el inquilin por posesión de la propiedad
- C. El arrendador puede presentar el desalojo a la conclusión de un contrato a plazo fijo a menos que se convierta en mes a mes **CCP 1161 (1)**
- A. El inquilino da aviso por escrito de la intención de mudarse pero no se muda **CCP 1161 (5)**
- A. El proceso de desalojo puede llevar de 1 a 2 meses, de principio a fin.

Casi siempre se necesita una notificación por escrito antes del desalojo.

Excepciones: (1) desalojo después de la finalización de un contrato a plazo fijo sin conversión automática al contrato mensual y sin pago de alquiler; (2) terminación por escrito del inquilin



Eviction Notice

Unlawful Detainers (UDs)

The Basic PROCESS:

- A. The property owner goes to the court and pays to file the lawsuit
- A. The property owner then serves the notice to the tenant
 - a. By posting a copy on the door
 - b. By mailing a copy in the mail
 - c. By having it served professionally
- B. The tenant responds to the notice and awaits court date assigned
- C. Tenant goes to court
 - a. Reaches a settlement
 - b. Has jury trial (wins/loses)

Aviso de Desalojo

Unlawful Detainers (UDs)

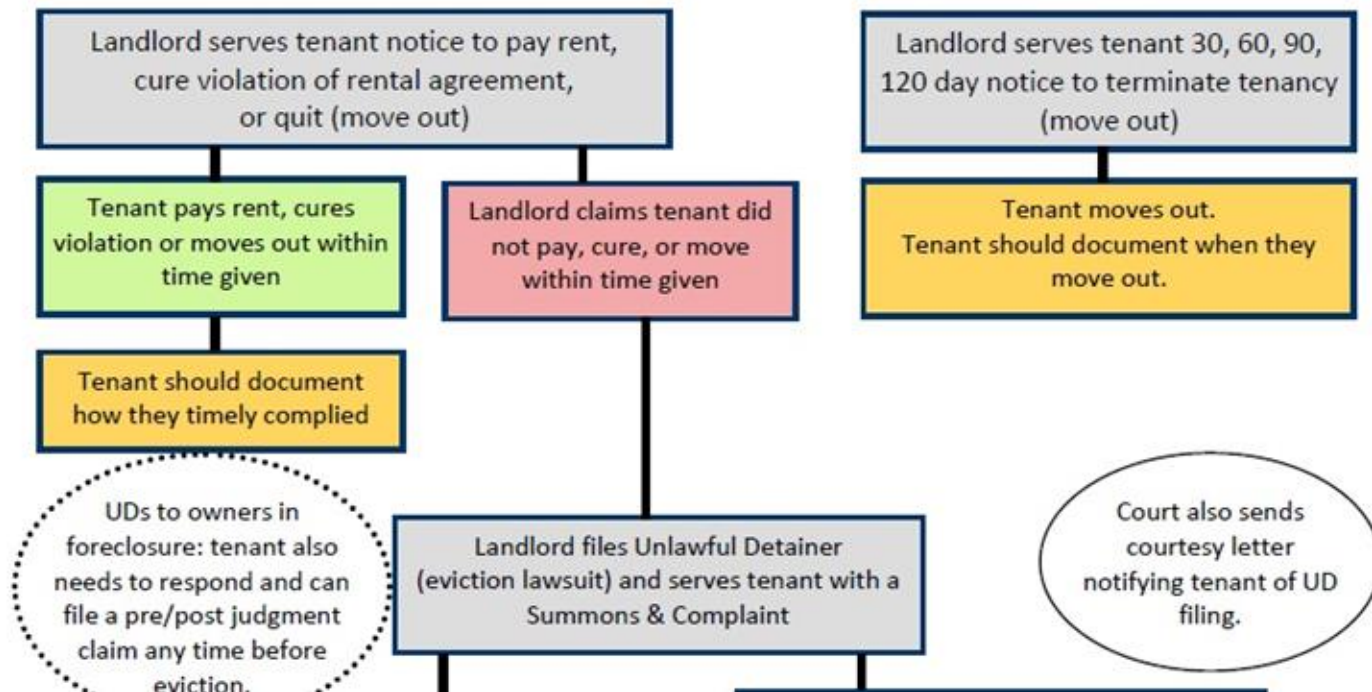
El proceso básico:

- A. El dueño de la propiedad va a la corte y paga para archivar la demanda.
- A. El dueño de la propiedad luego entrega el aviso al inquilino.
 - a. Por publicar una copia en la puerta.
 - b. Enviando una copia por correo
 - c. Al tenerlo servido profesionalmente
- B. El inquilino responde a la notificación y espera la fecha de corte asignada
- C. El inquilino va a la corte
 - a. Llega a un acuerdo
 - b. Tiene juicio con jurado (gana / pierde)

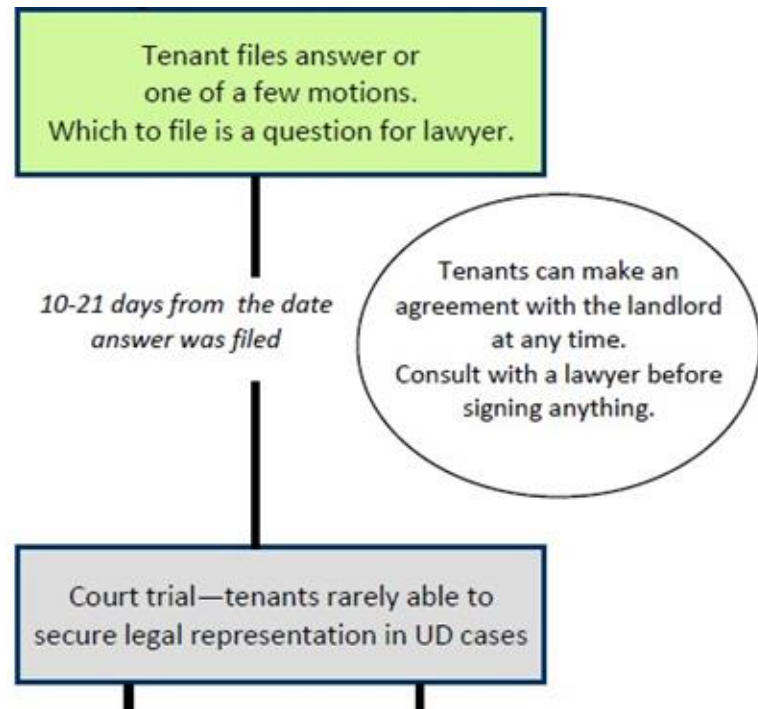
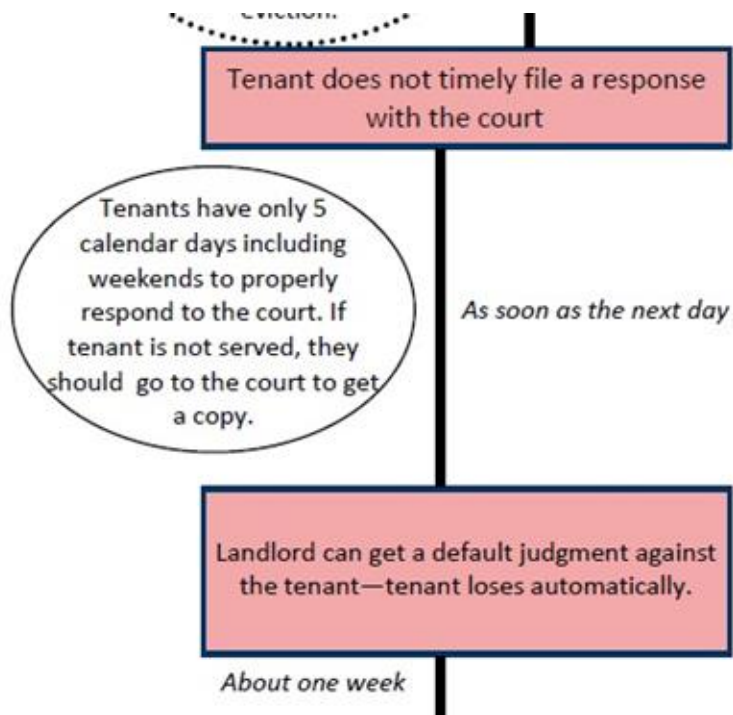


UD Process

Basic Eviction Process in California



UD Process



UD Process



Things to know about Notices and Evictions

If you are still in the apartment after a 3, 10, 30 or 60 Day Notice:

1. Your credit report is **NOT** affected
2. You **CANNOT** be locked out
3. You **CANNOT** be thrown out with your things
4. The Police/Sheriff **CANNOT** do anything to you

If you go to court for an eviction:

1. Most cases get settled
 - a. Get additional time to move
 - b. In some cases, you can get money for moving
 - c. You can request the case is sealed & doesn't show on credit report

****It costs the owner \$7,000 - \$10,000 to go to trial & most don't want to spend that kind of money***

Cosas para saber sobre Avisos y Desalojos.

Si todavía está en el apartamento después de un aviso de 3, 10, 30 o 60 días:

1. Su informe de crédito **NO** se afecta
2. **NO PUEDES** estar bloqueado
3. Usted **NO PUEDE** ser expulsado con sus cosas
4. La policía / sheriff **NO PUEDE** hacerte nada

Si usted va a la corte por un desalojo:

1. La mayoría de los casos se resuelven
 - a. Obtenga tiempo adicional para moverse
 - b. En algunos casos, puede obtener dinero para mudarse.
 - c. Puede solicitar que el caso esté sellado y no aparezca en el informe de crédito.

**** Le cuesta al propietario \$ 7,000 - \$ 10,000 para ir al juicio y la mayoría no quieren gastar esa cantidad de dinero***



AB 1482

Tenant Protection Act

AB 1482

Acto para Proteger a Inquilinxs



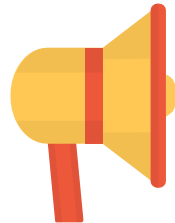
COMPONENTS OF AB 1482

The Tenant Protection Act of 2019 includes new requirements applicable to about seven million previously unregulated tenancies in CA.



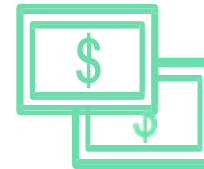
Rent Caps

Rent increases limited to change in CPI +5% in 12-month period



Just Cause

In order to terminate a tenancy, landlords must state a just cause for termination in the notice to the tenant.



Relocation Assistance

Payment or waive of one month's rent is required for no-fault terminations.



Notice of Rights

Landlords must advise tenants of these rights, either by service of notice or in the lease.

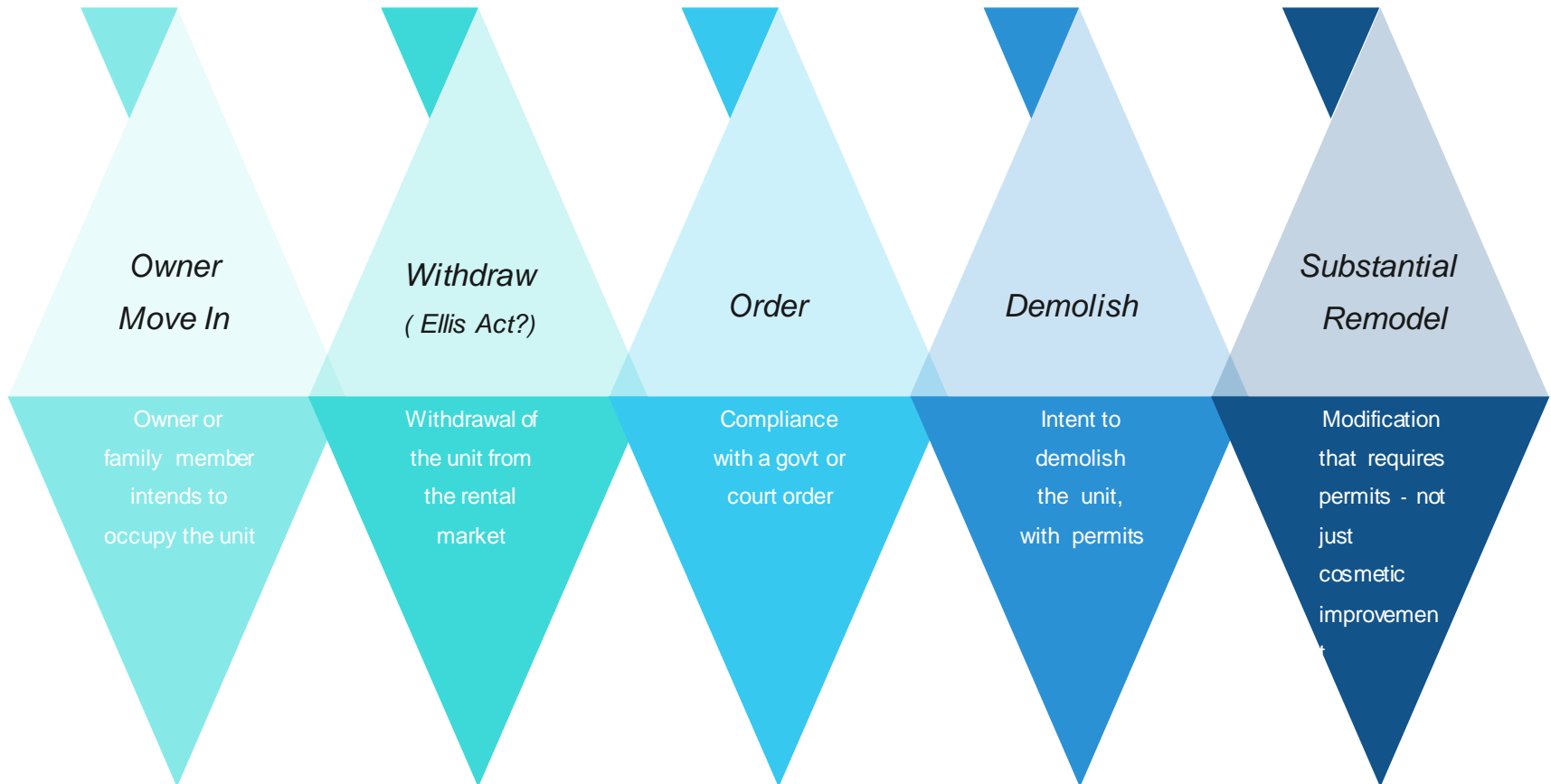
Just Cause for Eviction

At-Fault Terminations

NONPAYMENT	NUISANCE
CURABLE BREACH OF LEASE	INCURABLE BREACH OF LEASE
WASTE	ASSIGNMENT / SUBLETTING
CRIMINAL ACTIVITY	UNLAWFUL PURPOSE REFUSAL TO RE-ENTER
REFUSAL OF ENTRY	W LEASE (SIMILAR
TERMINATED EMPLOYEE / LICENSEE	TENANT GAVE NOTICE

Just Cause for Eviction

No Fault Terminations



Exempt - Rent Caps and Just Cause

**Units issued
Certificates of
Occupancy
in past 15 years
(rolling)**

**Single family
homes/condos
owned by
individuals who (as
of July 2020)
provide tenant
written notice
of exemption**



**Duplexes if
owner
occupies one
unit**



Mobilehomes



**College
dormitories**



**Low- or
moderate-
income
housing
with
regulatory
or deed
restrictions**



Exempt - Rent Caps

**Units subject to
local rent
control
adopted before
9/2019 or with a
lower rent cap**



Exempt - Just Cause



Single-family, owner-occupied home or condo if owner rents up to 2 rooms, including ADUs



Unit where tenant and resident owner share bath or kitchen



· Units subject to local just cause rules adopted before 9/2019 or more protective

· Nonprofit hospital, extended care, elderly care units

Tourist Hotels

· **Grade school dormitories**

Exempt

From Just Cause

Owner co-occupies
with tenants who
share kitchen and
bathroom



Not Exempt

From Just Cause

Single-family home in which the owner-occupant leases MORE than two units or bedrooms, including ADUs



Exempt - Single Family Homes and Condos

*How Can You Find Out If the Owner is
A Corporation or REIT or LLC w/ Corp Member?*



CAL. CIV. CODE § 1940

(C) “DWELLING UNIT”

MEANS A STRUCTURE OR THE PART OF A STRUCTURE THAT IS USED AS A HOME, RESIDENCE, OR SLEEPING PLACE BY ONE PERSON WHO MAINTAINS A HOUSEHOLD OR BY TWO OR MORE PERSONS WHO MAINTAIN A COMMON HOUSEHOLD.

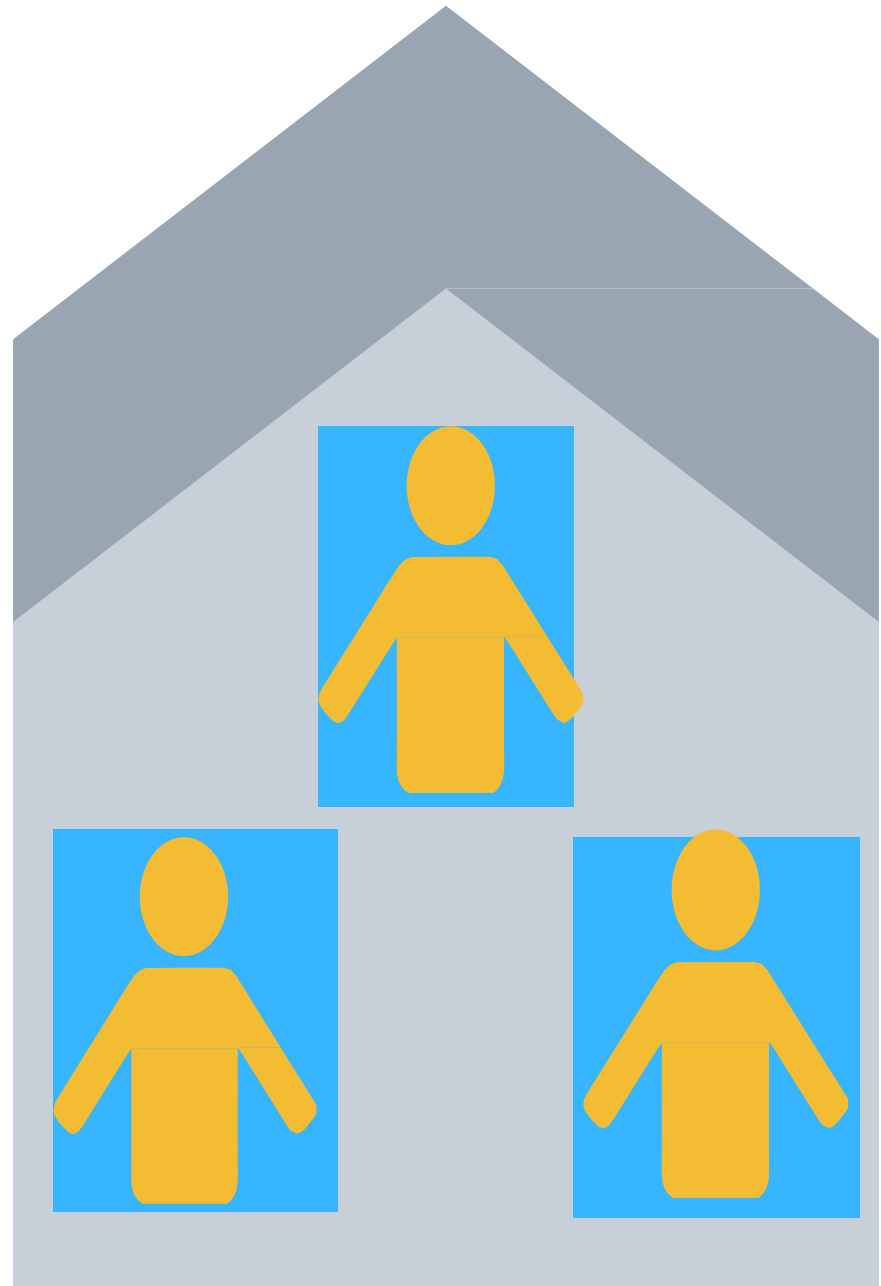
Not Exempt?

From Just Cause
or Rent Cap

I don't live here,
I'm just
visiting to collect
the rent!



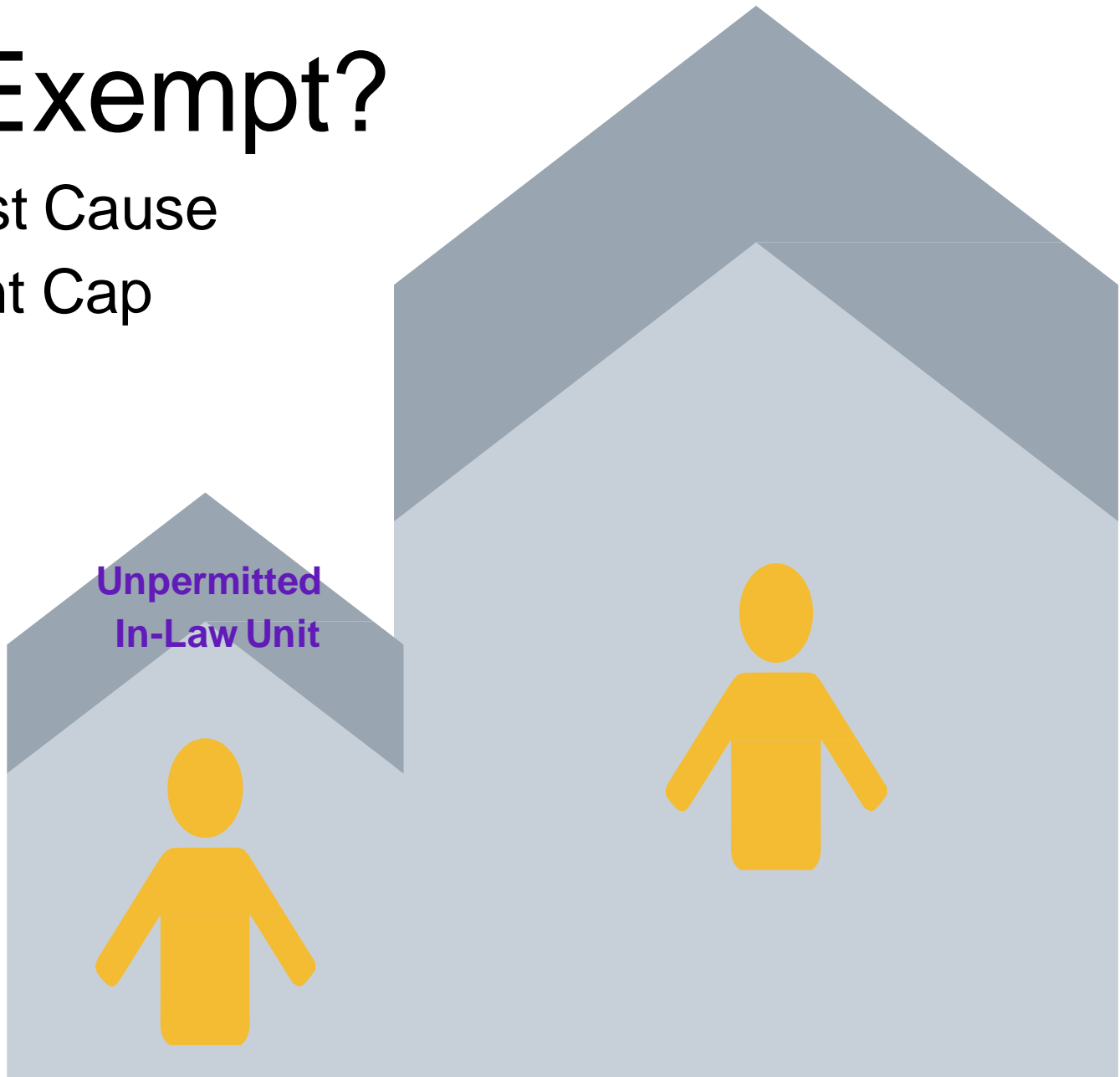
Each room is
a "Dwelling
Unit"
=
Not Alienable



Not Exempt?

From Just Cause
or Rent Cap

Additional
Dwelling Unit
=
Not
Alienable
Single
Family
Home



Tenant Responsibilities

Responsabilidades
Del Inquilin



Tenant Responsibilities

1. Tenant must take reasonable care of the rental unit and repair damage caused by tenant
2. Pay rent when it is due
3. Allow the landlord access after proper 24-hour notice to make repairs (considered “reasonable” in most situations)
4. Not commit waste, nuisance, or use the apartment for illegal activity

Responsabilidades del Inquilino

1. El inquilino debe tener un cuidado razonable de la unidad y reparar los daños causados por el inquilino
 2. Pagar la renta a su vencimiento.
 3. Permita que el propietario acceda después de un aviso adecuado de 24 horas para hacer reparaciones (que se consideran "razonables" en la mayoría de las situaciones)
 4. No cometer desperdicios, molestias ni usar el apartamento para actividades ilegales.
-



**When we FIGHT,
WE WIN!**

**Cuando LUCHAMOS,
GANAMOS!**



GET INVOLVED!

- 1. Attend Tenant Meetings**
- 2. Form a Tenant Association in your building**
 - a. Meet with your neighbors
 - b. Send letters collectively
- 3. Share your story**
 - a. In the newspapers
 - b. At City Council
- 4. Meet with your elected leaders**
- 5. Demand City and Statewide Policy like: RENT CONTROL!**

INVOLUCRARSE!

- 1. Asistir a reuniones de inquilinxs**
- 2. Forma una asociación de inquilinxs en su edificio**
 - a. Reunirse con sus vecinos
 - b. Enviar cartas colectivamente
- 3. Comparte tu historia**
 - a. En los periódicos
 - b. En el ayuntamiento
- 4. Reúnete con tus líderes electos**
- 5. Demanda pólizas de la ciudad y del estado como: ¡CONTROL DE RENTA!**

