



INQUILINOS ADICIONALES

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

La Ordenanza de la Estabilización de Alquiler (RSO, por sus siglas en inglés) permite un aumento de alquiler del 10% para inquilinos adicionales. El 8 de diciembre de 1990, la Sección 151.06 G fue agregada al RSO (Ordenanza 181744) para prohibir aumentos de alquiler de inquilinos adicionales por el primer niño dependiente menor agregado a la unidad familiar. El 15 de julio del 2011, el RSO fue enmendada con respecto a los inquilinos adicionales para incluir un límite de tiempo para notificar a los inquilinos de un aumento de alquiler por un inquilino adicional.

¿QUIÉN ES UN INQUILINO ADICIONAL?

La sección 151.06 G del RSO define a un inquilino adicional como: Cualquier inquilino que se une a los ocupantes de la unidad de alquiler, que resulta en un aumento del número de inquilinos existentes desde el inicio del inquilinato. Un invitado no es considerado como un inquilino adicional hasta que haya vivido en la unidad por 30 o más días consecutivos.

¿CUÁNTO ES EL AUMENTO DE ALQUILER POR INQUILINOS ADICIONALES?

Los arrendadores pueden aumentar el alquiler en un 10% para cada inquilino adicional. El Código Civil de California requiere a los arrendadores dar un aviso escrito de 30 días para todos los aumentos de alquiler. Sin embargo, si el aumento de alquiler es más del 10% en un período de doce meses, un aviso escrito de 90 días (regla de la Comisión de Ajustes de Alquiler Sección 310.05, RAC por sus siglas in inglés) debe ser proporcionado al inquilino.

¿CUÁNDO PUEDE EL ARRENDADOR AUMENTAR EL ALQUILER?

El arrendador puede aumentar el alquiler sólo después de que el inquilino adicional ha residido en la unidad durante al menos treinta (30) días. La ley Estatal requiere que los arrendadores entreguen un aviso escrito de 30/90 días para todos los aumentos de alquiler.

¿SE PUEDE AUMENTAR EL ALQUILER POR UN INQUILINO ADICIONAL AGREGADO AL INQUILINATO EN CUALQUIER MOMENTO DESPUÉS DE QUE EL INQUILINO ADICIONAL SE MUDÓ A LA UNIDAD?

No. Bajo a la ordenanza, el arrendador debe notificar al inquilino(s) del aumento de alquiler dentro de 60 días de haber obtenido conocimiento actual o constructivo de la ocupación del inquilino adicional. Si el arrendador no notifica al inquilino del aumento del alquiler por el inquilino adicional dentro de 60 días, el arrendador no podrá subsecuentemente aumentar el alquiler por dicho inquilino adicional como lo indica la Ordenanza 181744.

Un cambio de propietario y/o la venta de la propiedad no crean un nuevo período de 60 días para ajustar un aumento del alquiler por inquilinos adicionales en inquilinatos existentes.

**866-557-RENT [7368] HCIDLA.LACITY.ORG
P.O. BOX 17280, LOS ANGELES, CA 90017-0280**



¿HAY ALGUNA EXENCIÓN AL AUMENTO DE ALQUILER?

Sí, las exenciones son:

1. El alquiler no puede ser aumentado por el primer niño dependiente menor (nacimientos múltiples son considerados como un solo niño) agregado a la unidad después del 8 de diciembre de 1990. Un niño dependiente menor debe estar bajo la edad de 18 años y puede ser un niño natural o un niño adoptado o un hijastro de un inquilino existente registrado; o un niño puesto en adopción o un hijo de crianza puesto por una agencia autorizada o por orden del Tribunal con un inquilino existente registrado.
2. No se permite un aumento de alquiler adicional por niños dependientes menores que ya residen en la unidad antes del 8 de diciembre de 1990.

¿PUEDE UN ARRENDADOR REUSARSE A ACEPTAR UN INQUILINO ADICIONAL?

Sí. El arrendador no tiene que aceptar a más de un adulto adicional o dos niños dependientes menores adicionales. El arrendador tiene el derecho de aprobar a un inquilino adulto adicional. Sin embargo, la aprobación del arrendador no puede ser irrazonable.

¿QUÉ PASA SI EL INQUILINO ADICIONAL DESOCUPA LA UNIDAD?

Cuando el inquilino(s) adicional(s) desocupa la unidad, el alquiler para los cohabitantes restantes debe ser reducido por una cantidad igual al aumento del inquilino adicional anterior, después de que ellos entreguen un aviso por escrito de 30 días al arrendador. Para evitar desacuerdos futuros, los inquilinos deberían fechar dicho aviso escrito, indicar la fecha que el inquilino tiene planeada para desocupar la unidad, y quedarse con una copia para sí mismos. Es mejor entregar el aviso al arrendador en persona, o enviarlo por el correo certificado.

¿QUÉ PASA SI EL INQUILINO ORIGINAL DESOCUPA LA UNIDAD DEJANDO A UN OCUPANTE NO APROBADO POR EL ARRENDADOR EN LA RESIDENCIA?

El arrendador puede desalojar a un inquilino no aprobado por el arrendador si el inquilino es la única persona que permanece en la posesión de la unidad de alquiler al final del término del arrendamiento (LAMC151.09.A.7), o el arrendador puede alquilar la unidad a dicho ocupante. El alquiler inicial será implementado por el arrendador por cualquier cantidad.

ESTA INFORMACIÓN ES OFRECIDA GRATUITAMENTE AL PÚBLICO EN GENERAL.

Si bien esta publicación está diseñada para proporcionar información precisa y actualizada sobre la ley, los lectores deben consultar con un abogado u otro experto para obtener asesoramiento en casos particulares, y también deben leer los estatutos relevantes y las decisiones judiciales cuando se basan en el material citado. Las leyes y regulaciones son modificadas constantemente. HCIDLA recomienda que verifique la información en caso de que los cambios nuevos aún no estén reflejados en esta publicación. HCIDLA no asume y por la presente se excluye de cualquier responsabilidad ante cualquier parte, por cualquier pérdida, daño o problemas causados por errores u omisiones, ya sea que dichos errores u omisiones se deban a negligencia, accidente, o cualquier otra causa.

AYUDA Y SERVICIOS AUXILIARES "Como una entidad cubierta bajo el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, la Ciudad de Los Angeles no discrimina por motivos de discapacidad y, si se solicita, proporcionará ajustes razonables para garantizar la igualdad de acceso a sus programas, servicios y actividades."