City of Mountain View

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
DIVISIÓN DE ESTABILIZACIÓN DE RENTA
298 Escuela Ave.
Mountain View, CA 94040
650-903-6136 | MountainView.gov/RentStabilization

# Preguntas frecuentes sobre la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa

## Sección A: ¿Qué es la CSFRA?

**1. ¿Qué es la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa?**

El 8 de noviembre de 2016, los residentes de la ciudad de Mountain View votaron para adoptar la Medida V, también conocida como la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa (CSFRA por sus siglas en inglés), con el fin de estabilizar las rentas mediante la regulación de los aumentos de renta para ciertas unidades de renta y la exigencia de que los propietarios tengan una causa justa para terminar un contrato de arrendamiento. La CSFRA entró en vigor el 23 de diciembre de 2016. Para obtener el texto completo de la CSFRA, descargue un PDF aquí: mountainview.gov/rentstabilization.

**2. ¿Qué tipos de inmuebles de renta están cubiertos por la CSFRA?**

La mayoría de las propiedades multifamiliares de renta en Mountain View están cubiertas por la CSFRA. Los apartamentos totalmente cubiertos que se construyeron antes de 1995 están protegidos por límites de aumento de renta y protecciones para evitar el desalojo. Los apartamentos parcialmente cubiertos, construidos entre 1995 y 2017, sólo tienen protecciones para evitar el desalojo.

| | Restricciones al aumento de la renta | Protección para evitar el desalojo | Retroceso de la renta |
|---|---|---|---|
| **Totalmente cubierta:**<br>Unidades de renta con 3 o más unidades construidas antes del 1 de febrero de 1995 | ✓ | ✓ | ✓ |
| **Parcialmente cubierta:**<br>Unidades de arrendamiento con 3 o más unidades construidas entre<br>1 de febrero de 1995 y 23 de diciembre de 2016 | NA | ✓ | NA |

**3. ¿Qué tipo de propiedades están exentas de la CSFRA?**

Las siguientes unidades están totalmente exentas:

- Unidades de renta con primer certificado de ocupación después del 23 de diciembre de 2016

*DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Ni el Comité de Viviendas de Renta ni la Ciudad de Mountain View hacen ningún comentario con respecto a la idoneidad, validez o legalidad de este documento bajo la ley estatal o federal. Este documento no pretende proporcionar asesoramiento jurídico. Por favor visite mountainview.gov/rentstabilization o comuníquese al 650-903-6136 para obtener más información.*

- Viviendas unifamiliares (si se encuentran en una parcela sin otras unidades residenciales)
- Condominios
- Unidades de vivienda auxiliares
- Dúplex
- Unidades en hoteles, moteles, etc. rentadas por menos de 30 días
- Unidades en hospitales, centros de atención médica, dormitorios, etc.
- Viviendas de renta pública o subvencionada

**4. ¿Cuáles son los puntos clave de la CSFRA?**

A continuación, se exponen algunos de los puntos clave de la CSFRA. Las preguntas más frecuentes de este documento se clasifican dentro de estos temas.

- La renta se define específicamente.
- Los aumentos de renta son limitados.
- Los desalojos se limitan a 9 motivos (causas justas).
- En algunos tipos de desalojos es obligatorio ofrecer ayuda para el traslado del inquilino.
- Las viviendas deben ser habitables, sanas y seguras.
- Deben mantenerse los servicios de vivienda.
- Los propietarios tienen derecho a obtener un rendimiento justo de su inversión.

## Sección B: Definición de renta

**1. ¿Qué se considera renta?**

La renta se define específicamente en la ley e incluye la renta por el espacio físico del apartamento, así como los servicios de vivienda y los servicios públicos pagados directamente al propietario o a través de una empresa de servicios de facturación a terceros.

El 18 de diciembre de 2023, el Comité de Viviendas de Renta (RHC por sus siglas en inglés) adoptó una normativa que aclara que los servicios públicos forman parte de la renta de las unidades totalmente cubiertas por la CSFRA, lo que significa que el uso de los sistemas de facturación de servicios públicos por proporción (RUBS por sus siglas en inglés), que se utilizan para distribuir los costes de los servicios públicos de toda la propiedad entre los inquilinos, debe eliminarse gradualmente mediante un proceso de solicitud por parte del propietario para los contratos de arrendamiento existentes (ver a continuación para obtener más detalles).

- Los servicios públicos pagados directamente por el inquilino al proveedor de servicios públicos (como PG&E) o los servicios públicos calculados con submedidores no forman parte de la renta.

**2. ¿Qué es la renta base?**

La renta base se utiliza para calcular los aumentos de renta permitidos tras el periodo inicial de arrendamiento. Por precio de renta inicial se entiende únicamente el importe de la renta efectivamente pagada por el inquilino por el plazo inicial del arrendamiento. Para los contratos de renta mes a mes y los arrendamientos superiores a doce (12) meses, el plazo inicial significa doce (12) meses.

La renta base debe fijarse en los siguientes niveles:

- Si el arrendamiento existía el 19 de octubre de 2015 o antes, la renta base es el importe de la renta vigente el 19 de octubre de 2015;
- Si un arrendamiento comenzó después del 19 de octubre de 2015, la renta base es la renta inicial cobrada al inicio del arrendamiento.

Renta base y retrocesión de la renta: A partir del 23 de diciembre de 2016, si se concedió un aumento de la renta entre el 19 de octubre de 2015 y el 23 de diciembre de 2016, el importe total de la renta debe retrotraerse a la cantidad cobrada el 19 de octubre de 2015 o a la tasa de renta inicial si el arrendamiento comenzó después del 19 de octubre de 2015. Además, si se concedió un aumento de la renta entre el 23 de diciembre de 2016 y el 31 de agosto de 2017, la renta deberá retrotraerse al importe cobrado el 19 de octubre de 2015 o al precio de renta inicial si el arrendamiento comenzó después del 19 de octubre de 2015.

Las propiedades que recibieron pagos superiores a la renta base están legalmente obligadas a reembolsar el importe pagado en exceso por los inquilinos y restablecer el precio a la renta base legal. Si esto no se hace, la propiedad no cumple con la CSFRA y los inquilinos pueden presentar peticiones de renta ilegal ante la División de Estabilización de Renta para restablecer la renta a la renta base aplicable y potencialmente recuperar el pago en exceso.

**3. ¿Cuál es la renta base si el inquilino ha recibido descuentos en la renta de entrada?**

Las concesiones son ofertas especiales de mudanza, como descuentos o meses de renta gratis, que ofrecen los propietarios para atraer a los inquilinos y aliviar los costes de la mudanza. Las concesiones del primer mes de arrendamiento gratuito o con descuento no afectan a la renta base; pero las concesiones posteriores al primer mes se incluyen en el cálculo de la renta base y hacen que ésta se reduzca. Los niveles de la renta base se utilizan para calcular los aumentos de renta permitidos después del plazo inicial de arrendamiento.

Tal y como se define en la normativa, el cálculo de la renta base excluye: "El primer mes de renta libre o con descuento, donde el 'primer mes' se refiere al primer mes completo siguiente a la fecha de inicio del contrato de renta". Por ejemplo, si el inquilino se mudó el 15 de septiembre, entonces el "primer mes" se referiría al periodo comprendido entre el 1 y el 31 de octubre. Esto también significa que las concesiones otorgadas durante los meses posteriores dentro del plazo inicial del arrendamiento no se excluyen del cálculo de la renta base.

**4. ¿Cuáles son algunos ejemplos para recalcular la renta base después de recibir concesiones de renta por mudanza?**

A continuación, se presentan algunos ejemplos de cálculo de la renta base con diferentes tipos de concesiones:

Ejemplo 1: Renta mensual $1,000; 12 meses de arrendamiento; Concesión recibida: Primer mes gratis.
El primer mes de concesión se excluye del cálculo
El inquilino pagó 11 meses de $1,000 = $11,000
La renta base se calcula dividiendo $11,000 por 11 meses = $1,000

Ejemplo 2: Renta mensual $1,000; 12 meses de arrendamiento; Concesión recibida: Los 2 primeros meses son gratuitos.
El primer mes de concesión se excluye del cálculo
El inquilino pagó 10 meses de $1,000 = $10,000.
La renta base se calcula dividiendo $10,000 por 11 meses = $909.09

Ejemplo 3: Renta mensual $1,000; 18 meses de arrendamiento; Concesión recibida 3 primeros meses gratis.
La concesión del primer mes se excluye del cálculo. La renta base se calcula sobre los 12 meses iniciales.
En los primeros 12 meses el inquilino pagó 9 meses de $1,000 = $9,000.
La renta base se calcula dividiendo $9,000 por 11 meses = $818.18

Ejemplo 4: Renta mensual $1,000; 12 meses de arrendamiento; Concesión recibida: 1 mes gratis en el tercer mes de renta.
Sólo se excluye del cálculo el primer mes de concesión.
En este caso no se dio ninguna concesión en el primer mes del arrendamiento inicial, por lo que no se puede eximir de ninguna concesión. El inquilino pagó 11 meses de $1,000 = $11,000. La renta base es de $11,000 dividido por 12 = $916,66

Ejemplo 5: Renta mensual $1,000: 12 meses de arrendamiento: Concesión recibida: 25% de descuento los 3 primeros meses.
Sólo se excluye del cálculo el primer mes de concesión.
El inquilino pagó 3 meses de $750 y 9 meses de $1,000 = $11,250. La renta base es de 1x$1,000, 2x$750, 9x$1,000=$11,500 dividido por 12=$958.33

Ejemplo 6: Renta mensual $1,000; 12 meses de arrendamiento; Concesión recibida 25% de descuento los 12 primeros meses.
Sólo se excluye del cálculo el primer mes de concesión.
El inquilino pagó 12 meses de $750 = $9,000. La renta base es de 1x$1,000, 11x$750= $9,250 dividido por 12=$770.83

**5. ¿Cómo se pueden cobrar los servicios públicos a los inquilinos?**

Los servicios públicos para las unidades totalmente cubiertas están sujetos a las limitaciones de aumento de renta de la CSFRA. El uso de los sistemas de facturación de servicios públicos por proporción (RUBS por sus siglas en inglés), que se utilizan para distribuir los costos de los servicios públicos de toda la propiedad entre los inquilinos, y otros sistemas de facturación de servicios públicos similares deben ser eliminados de los contratos de arrendamiento que comenzaron antes del 1 de marzo de 2024, mediante un proceso de solicitud de ajuste único de servicios públicos por parte del propietario. El proceso de petición de ajuste único de servicios públicos permite a los propietarios incorporar los servicios públicos que actualmente se cobran por separado de la renta o a través de RUBS en una cantidad fija incluida en la renta del inquilino. Todos los propietarios deben completar y presentar una petición para calificar y aplicar el ajuste.

Para los nuevos contratos de arrendamiento que comiencen a partir del 1 de marzo de 2024

- No se permite el RUBS.
- La renta mensual total debe incluir los servicios públicos.

- El contrato de arrendamiento debe indicar el importe total de la renta y especificar los tipos de servicios públicos y servicios de vivienda incluidos (por ejemplo, la renta incluye lo siguiente: agua, basura, drenaje, estacionamiento, cobro por mascotas).
- Los gastos de servicios públicos pagados directamente por el inquilino al proveedor de servicios públicos (como PG&E) o los servicios públicos calculados con submedidores, quedan exentos.

Para contratos de arrendamiento iniciados antes del 1 de marzo de 2024

- El sistema RUBS puede continuar hasta que se presente, apruebe e incorpore una solicitud de ajuste de servicios públicos, de conformidad con el capítulo 13 del Reglamento de la CSFRA.
- Los gastos de servicios públicos de las unidades vacías o recién rentadas no pueden asignarse a las unidades de renta existentes a través del sistema RUBS o sistemas similares.
- Quedan exentos los gastos de servicios públicos pagados directamente por el inquilino al proveedor de servicios públicos (como PG&E) o los servicios públicos calculados con submedidores.

Obtenga más información sobre los servicios públicos y el proceso de petición de ajuste de servicios públicos, así como el capítulo 13 del Reglamento de la CSFRA que lo acompaña, visitando mountainview.gov/rentstabilization.

**6. Dado que las tasas (incluidas las de tenencia de animales de compañía) y los servicios públicos están incluidos en la renta base, ¿existen límites a la cantidad que pueden incrementarse cada año?**

Según la CSFRA, los servicios de vivienda, como las tasas por animales domésticos, estacionamiento o servicios públicos, siguen considerándose incluidos en el cálculo del aumento anual de la renta que puede cobrarse. Cualquier nuevo cargo que un propietario imponga a un inquilino, que no se cobró al inicio del arrendamiento, se consideraría un aumento de la renta y no puede exceder el Ajuste General Anual de la renta para un año determinado.

**7. ¿Cuándo pueden cobrar los propietarios gastos de tramitación del pago de la renta?**

Los gastos de tramitación del pago de la renta pueden estar permitidos si se ajustan a la legislación estatal y local.

La ley estatal exige que todos los propietarios permitan a los inquilinos pagar la renta y las fianzas mediante al menos una forma de pago que no sea en efectivo ni transferencia electrónica de fondos. Cobrar tasas adicionales por uno de esos métodos alternativos de pago puede constituir una infracción de la ley estatal (Código Civil de California, sección 1947.3).

La CSFRA define la renta como el pago periódico y todas las contraprestaciones no monetarias relacionadas con el uso y la ocupación de una unidad de renta y los servicios de vivienda adicionales. Los servicios de vivienda incluyen cualquier beneficio, privilegio o facilidad relacionados con el uso y la ocupación de cualquier unidad de renta. El requisito de pagar una tasa para poder utilizar determinados métodos de pago de la renta sería un pago relativo al uso y la ocupación de la unidad de arrendamiento y un beneficio relacionado con el uso y la ocupación de una unidad de arrendamiento. Por lo tanto, las tasas se consideran renta.

- *Para los arrendamientos en los que el acuerdo inicial no exigía el pago de estas tasas adicionales, pero ahora los inquilinos están obligados a pagarlas:*

  Cobrar una tasa que no estaba incluida en la renta base de la unidad de arrendamiento constituye un aumento de la renta. Los aumentos de renta están regulados por la CSFRA y no pueden, en total, superar el importe del Ajuste General Anual cada año. Además, la CSFRA prohíbe más de un aumento de la renta en un periodo de 12 meses y exige que los inquilinos reciban la notificación adecuada de cualquier aumento de la renta. El requisito de que los inquilinos paguen una cuota para poder pagar su renta conforme a un método de pago de renta que un propietario está obligado a ofrecer conforme a la ley estatal constituiría un aumento de renta. Dicho aumento del precio de la renta sería ilegal en virtud de la CSFRA si, sumado a cualquier otro aumento del precio de la renta concedida, el aumento total supera el Ajuste General Anual o si el inquilino ha recibido un aumento del precio de la renta en los últimos 12 meses. También debe cumplirse la legislación estatal.

- *En el caso de los arrendamientos en los que el acuerdo inicial establecía la inclusión de estas tasas en la renta y los inquilinos han estado pagando estas tasas adicionales desde la fecha de su mudanza:*

  Si a los inquilinos se les cobraron tasas adicionales por el pago de la renta desde la fecha de su mudanza, y estas tasas figuran en el contrato de renta original y/o en el contrato de arrendamiento, debe cumplirse la ley estatal.

## Sección C: Aumentos de renta permitidos

**1. ¿Cuánto se puede aumentar la renta?**

Todos los aumentos de renta durante un arrendamiento están limitados por ley a un determinado porcentaje cada año. Cada año, el Comité de Viviendas de Renta (RHC, por sus siglas en inglés) fija el porcentaje máximo que puede aumentar la renta, conocido como Ajuste General Anual (AGA, por sus siglas en inglés). El AGA se fija utilizando el 100% de la subida del Índice de Precios al Consumo de la región del Área de la Bahía de febrero a febrero de cada año, según lo establecido por la Oficina de Estadísticas del Departamento de Trabajo. El Ajuste General Anual no podrá ser inferior al dos por ciento (2%) ni superior al cinco por ciento (5%).

El Comité de Viviendas de Renta aprobó los siguientes AGAs:

**AGA 2026**: 2.5% (para el período de 1 de septiembre , 2026 – 31 de agosto, 2027)
**AGA 2025**: 2.7% (para el período de 1 de septiembre , 2025 – 31 de agosto, 2026)
**AGA 2024**: 2.4% (para el período de 1 de septiembre , 2024 – 31 de agosto, 2025)
**AGA 2023**: 5.0% (para el período de 1 de septiembre , 2023 – 31 de agosto, 2024)
**AGA 2022**: 5.0% (para el período de 1 de septiembre , 2022 – 31 de agosto, 2023)
**AGA 2021**: 2.0% (para el período de 1 de septiembre , 2021 – 31 de agosto, 2022)
**AGA 2020**: 2.9% (para el período de 1 de septiembre , 2020 – 31 de agosto, 2021)
**AGA 2019**: 3.5% (para el período de 1 de septiembre , 2019 – 31 de agosto, 2020)
**AGA 2018**: 3.6% (para el período de 1 de septiembre , 2018 – 31 de agosto, 2019)
**AGA 2017**: 3.4% (para el período de 1 de septiembre , 2017 – 31 de agosto, 2018)

Un propietario puede aplicar el AGA a un contrato de arrendamiento cuando

- hayan transcurrido al menos 12 meses desde el último aumento de la renta  desde el ultimo aumento de la renta han transcurrido al menos 12 meses
- las tasas anuales de viviendas de renta se han abonado
- la propiedad ha sido registrada en la Ciudad
- el propietario cumple, por lo demás, el Reglamento de la CSFRA (incluida la ausencia de infracciones pendientes en la propiedad)
- el inquilino ha sido notificado por escrito con 30 días de antelación, tal como exige la legislación estatal

Aparte del AGA, un aumento de renta también puede ser solicitado por un propietario mediante la presentación de una petición individual para solicitar un ajuste al alza de la renta o mediante una petición conjunta inquilino/propietario para solicitar servicios de vivienda nuevos o adicionales u ocupantes adicionales.

**2. ¿Con qué frecuencia se puede aumentar la renta?**

La renta puede aumentarse una (1) vez por cada período de doce meses, ya se trate de un Ajuste General Anual de la renta, de un aumento de la renta previamente acumulado o de un aumento de la renta basado en la decisión de un Oficial de Audiencia con respecto a una petición individual.

**3. ¿Qué es la "acumulación" de un aumento de renta?**

Los propietarios pueden optar por no conceder un aumento en un año determinado y, en su lugar, acumularlo para concederlo en un año posterior, junto con el AGA de ese año, para un aumento total de hasta el 10%. Los aumentos acumulados están sujetos a requisitos de notificación adicionales.

Si un propietario decide cobrar cualquiera de los aumentos de renta previamente acumulados (banked rent increases) y el aumento total de la renta excede el Ajuste General Anual (AGA) para cualquier año dado, el propietario debe incluir en su notificación escrita de aumento de renta, el texto obligatorio tal como se estipula en el capítulo 7 del Reglamento. Una plantilla del formulario "Fichero adjunto a la notificación de Ajuste General Anual y/o aumento acumulado de la renta" (“Attachment to Annual General Adjustment and/or Banked Increase of Rent Notice”, en inglés) incluye el texto obligatorio y está disponible en el sitio web de la Ciudad mountainview.gov/rentstabilization. Los propietarios deben presentar a la Ciudad una copia del aumento de renta depositado en un plazo de 7 días a partir de la notificación al inquilino.

Los inquilinos que reúnan los requisitos pueden presentar una petición por dificultades económicas para solicitar una exención de los incrementos bancarios (para más información, lea la pregunta 5).

**4. ¿Qué es una petición y cómo puede presentarse?**

La CSFRA permite a propietarios e inquilinos solicitar ajustes al alza o a la baja de la renta a través de un proceso de petición. Los propietarios e inquilinos que solicitan un ajuste de la renta lo hacen presentando peticiones a la Ciudad y entrando en un proceso formal. Este proceso incluye la presentación de formularios y documentación, reuniones previas a la audiencia, conferencias de conciliación previas a la audiencia (si se

solicita), audiencias supervisadas y adjudicadas por un Oficial de Audiencia y la emisión de una decisión formal por el mismo Oficial de Audiencia. Existen varios tipos de peticiones:

Peticiones iniciadas por el propietario

- Peticiones de mantenimiento de los ingresos netos de explotación (MNOI, por sus siglas en inglés)
- Peticiones específicas de mejora de capital
- Peticiones de exención

Peticiones iniciadas por los inquilinos

- Peticiones de renta ilegal
- Peticiones por falta de mantenimiento de la habitabilidad del local y/o reducción de los servicios de vivienda
- Peticiones por dificultad económica del inquilino
- Peticiones de servicios de vivienda nuevos o adicionales
- Peticiones de exención

Peticiones de renta ilegal relacionadas con las concesiones de renta

Los hogares que soliciten una petición de renta ilegal relacionada con concesiones de renta, si su fecha de mudanza ocurrió antes del 1 de septiembre de 2022, sólo pueden recibir un reembolso de la renta pagada en exceso dentro de un (1) año antes de la fecha de su petición presentada. De lo contrario, los hogares pueden seguir los estatutos de limitaciones aplicables según la ley estatal si su fecha de mudanza ocurrió el 1 de septiembre de 2022 o después. Los ex inquilinos aún pueden hacer que un Oficial de Audiencia considere sus peticiones de renta ilegal relacionadas con concesiones de renta si se presentan dentro de los seis (6) meses posteriores a desocupar la unidad.

Los formularios para las peticiones están disponibles en mountainview.gov/rentstabilization. Póngase en contacto con la División de Estabilización de Renta para obtener ayuda enviando un correo electrónico a mvrent@mountainview.gov o llamando al 650-903-6136. Asistencia bilingüe está disponible (se habla español). Los servicios también se prestan durante las horas de oficina semanales en Zoom en mountainview.gov/rspofficehours, martes 10 a. m. - 12 p. m.

**5. ¿Cuándo puede un inquilino presentar una petición por dificultades económicas?**

Los inquilinos que vivan en unidades cubiertas por la CSFRA tienen derecho a presentar una petición por dificultades económicas excesivas cuando se cobre un aumento de renta acumulado, o cuando el propietario presente una petición de ajuste al alza de la renta basada en las condiciones que se indican a continuación. Las peticiones de inquilino por dificultades injustificadas presentadas en respuesta a los avisos de aumento de renta acumulada deben ser presentadas ante el Comité de Viviendas de Renta y notificadas al propietario dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha efectiva del aumento de renta. Si la petición por dificultad económica se recibe después de la fecha de entrada en vigor del aumento de la renta, el primer mes del aumento de la renta solicitado sigue siendo adeudado. Las peticiones por dificultas económica del inquilino presentadas en respuesta a una petición del propietario, como una petición de mejoras capitales o de mantenimiento del ingreso neto de operación (MNOI), deben presentarse por lo menos diez (10) días calendario antes de la audiencia programada.

| | Condición de dificultad | Límite de ingresos familiares o estado de carga de renta* | Criterios adicionales |
|---|---|---|---|
| a. | Ingresos familiares insuficientes | 100% del AMI o carga de renta grave | n/a |
| b. | Familias con niños | 120% del AMI carga de renta grave | Residencia principal de una o más personas menores de 18 años |
| c. | Hogar con personas mayores | 120% del AMI or Severe Rent Burden | Residencia principal de la persona que tiene 62 años o más |
| d. | Personas con discapacidad | 120% del AMI carga de renta grave | Residencia principal de la persona con discapacidad |
| e. | Enfermos terminales | 120% del AMI carga de renta grave | Residencia principal de la persona certificado como enfermo terminal |
| f. | Otros | | Otras circunstancias |

* El inquilino puede cumplir los requisitos si los ingresos totales de la unidad familiar no superan el porcentaje indicado de los ingresos medios de la zona ajustados al tamaño de la unidad familiar (AMI, por sus siglas en inglés), o si la unidad familiar gasta más del 50% de sus ingresos en la renta (carga de renta grave).

**Ingreso medio anual del estado (AMI por sus siglas en inglés) para el condado de Santa Clara en 2026 (ajustado al tamaño de la familia)**

| Tamaño del hogar | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100% AMI | $143,850 | $164,400 | $184,950 | $205,500 | $221,950 | $238,400 | $254,800 | $271,250 |
| 120% AMI | $172,600 | $197,300 | $221,950 | $246,600 | $266,350 | $286,050 | $305,800 | $325,500 |

Se aconseja a los inquilinos que estén pensando en presentar una petición por dificultades excepcionalmente gravosas que revisen detenidamente las secciones aplicables de la CSFRA y el Reglamento antes de presentar una petición.

Todos los formularios para presentar una petición, así como la CSFRA y el Reglamento, están publicados en mountainview.gov/rentstabilization.

**6. ¿Se puede aumentar un depósito de seguridad durante el arrendamiento?**

En general, la CSFRA no permite que el propietario aumente el importe del depósito de garantía durante el arrendamiento (artículo 1706 (c) de la CSFRA). La CSFRA no exige que el propietario pague intereses sobre los depósitos de seguridad.

Además, la ley estatal limita la cuantía de los depósitos de garantía (Código Civil de California, sección 1950.5).

- Hasta el 1 de julio de 2024, el límite es dos veces la renta mensual (o, para las unidades amuebladas, tres veces la renta).
- Después del 1 de julio de 2024, el límite es de un mes de renta. En el caso de los propietarios que sean titulares de no más de dos inmuebles residenciales de arrendamiento que en conjunto no incluyan más de cuatro unidades totales en renta, el límite es el doble de la renta mensual, pero solo si el propietario es una persona física o una sociedad de responsabilidad limitada en la que todos los miembros sean personas físicas.

## Sección D: Desalojos

**1. ¿Qué es un desalojo por "causa justa"?**

El propietario no puede rescindir un contrato de arrendamiento a su antojo, ni siquiera al término de un contrato de duración determinada.

La rescisión sólo puede producirse por los nueve motivos específicos siguientes ("causas justas"):

- Impago de la renta
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- Molestias
- Actividades criminales
- No dar acceso a la unidad
- Vacante temporal debido a reparaciones necesarias/sustanciales
- Traslado del propietario
- Unidades retiradas del mercado
- Demolición

**2. ¿Puede un propietario desalojar a un inquilino al final de un contrato de arrendamiento?**

La CSFRA limita los motivos de desalojo a 9 "causas justas". No tener o no firmar una renovación del contrato de arrendamiento no es una de las 9 razones. Esto significa que los inquilinos no tienen que firmar un nuevo contrato de arrendamiento al final del mismo. Si los inquilinos no firman un nuevo contrato, las condiciones del contrato anterior siguen vigentes. El arrendamiento pasa a ser mes a mes. El propietario puede aplicar el nuevo AGA si han pasado 12 meses o más desde la última subida.

**3. ¿Cómo puedo saber si un aviso de terminación cumple con la CSFRA?**

Si desea saber si un aviso de rescisión cumple con la CSFRA, póngase en contacto con la División de Estabilización de la Renta en el teléfono 650-903-6136 o mvrent@mountainview.gov. Los horarios de oficina semanales también están disponibles en Zoom en mountainview.gov/rspofficehours, los martes de 10 a. m. a 12 p. m. o consulte a un abogado para obtener asesoramiento jurídico.

## Sección E: Ayuda al traslado de inquilinos

**1. ¿Cuáles son los requisitos para obtener ayuda a la reubicación?**

Un propietario que pretende recuperar la posesión de una unidad de renta a través de determinadas causas justas de rescisión según lo establecido en la CSFRA:

- reparaciones necesarias,
- traslado del propietario,
- retirada del inmueble del mercado de arrendamiento, o
- demolición

puede estar obligado a proporcionar ayuda para el realojamiento a los inquilinos que reúnan los requisitos (ingresos familiares que no superen el 120% de los ingresos familiares medios + 5,000 dólares). El propietario debe notificar a los inquilinos su derecho a solicitar ayuda para el realojamiento en el momento de la entrega de la notificación de rescisión. Póngase en contacto con la División de Estabilización de Renta en el 650-903-6136 o mvrent@mountainview.gov o consulte a un abogado para obtener asesoramiento jurídico.

**Niveles promedio de ingreso por tamaño de familia + 5,000 dólares del HCD para 2026**

| Tamaño del hogar | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 120% AMI + $5,000 | $177,600 | $202,300 | $226,950 | $251,600 | $271,350 | $291,050 | $310,800 | $330,500 |

**2. ¿Qué tipo de ayuda de realojamiento reciben los inquilinos con ingresos elegibles?**

Cada hogar residencial que reúna los requisitos tiene derecho a la siguiente ayuda de realojamiento:

- Reembolso íntegro de la fianza del inquilino, salvo los fondos que puedan ser necesarios para reparar los daños causados por el inquilino en las unidades que volverán a ocuparse antes de la demolición.
- Suscripción ilimitada a una agencia de rentas
- Asistencia personalizada para encontrar una vivienda de sustitución, en función de las preferencias del hogar, el presupuesto, la ubicación y otros requisitos.
- Importe de reubicación equivalente a tres meses de renta, basado en la renta mensual media de una unidad de tamaño similar con el mismo número de dormitorios y cuartos de baño.
- Importe adicional de $8,000 (ajustado anualmente en base al IPC para el Área de la Bahía de San Francisco) por unidad de arrendamiento para hogares en circunstancias especiales, que son hogares con al menos una de las siguientes características:
    - Al menos un miembro del hogar tiene 62 años o más;
    - Al menos un miembro de la unidad familiar reúne los requisitos para ser considerado discapacitado; o
    - El hogar tiene al menos un hijo legalmente dependiente de 19 años o menos.

**3. ¿Cuándo tienen los inquilinos la opción del "primer derecho de retorno"?**

La opción del "primer derecho de retorno" está disponible para los inquilinos cuando un propietario pone fin a un contrato de arrendamiento por una de las siguientes razones justas, tal como se establece en la CSFRA:

- reparaciones necesarias,
- traslado del propietario,

- retirada del inmueble del mercado de arrendamiento, o
- demolición

**y** tras la terminación, **el propietario devuelve esa unidad de arrendamiento al mercado**, tal como se indica en la Ordenanza de Ayuda a la Reubicación de Inquilinos (TRAO, por sus siglas en inglés):

Reglamento sobre el primer derecho de retorno:

- Si la unidad de arrendamiento retirada del mercado se devuelve al mercado de arrendamiento en un plazo de 2 años, el inquilino anterior tiene derecho preferente a renovar el arrendamiento rescindido al mismo precio de renta legal en el momento en que el propietario notificó la rescisión, más los ajustes generales de renta permitidos. El inquilino también tiene derecho a daños reales y punitivos.
- Si la unidad de arrendamiento retirada del mercado se vuelve a comercializar en un plazo de 5 años, el antiguo inquilino tiene derecho preferente a renovar el arrendamiento rescindido al mismo precio de arrendamiento legal en el momento en que el propietario notificó la rescisión, más los ajustes generales de la renta permitidos. El inquilino también tiene derecho a una indemnización punitiva si no se le notifica, que no puede exceder de 6 meses de arrendamiento.
- Si la unidad de arrendamiento retirada del mercado vuelve al mercado en un plazo de 10 años, el antiguo inquilino tiene derecho preferente a renovar el arrendamiento rescindido a precio de mercado.

Para más información, visite la página web de la Ciudad dedicada a ofrecer recursos para ayudar a inquilinos que sufren desplazamiento: mountainview.gov/trao.

4. **¿Qué son las protecciones de recompra de inquilinos?**

Los acuerdos de compra de inquilinos, en los que el propietario y el inquilino o inquilinos llegan a un acuerdo voluntario para desalojar una vivienda a cambio de dinero, son una forma de eludir potencialmente la CSFRA y/o la Ordenanza de Ayuda a la Reubicación de Inquilinos.

Los propietarios deben proporcionar a los inquilinos un formulario de divulgación de compra de inquilinos obligatorio (el texto aprobado de este formulario de divulgación de compra de inquilinos puede consultarse en mountainview.gov/rentstabilization en Formularios y Avisos, Forms and Notices en inglés) antes de entablar negociaciones con los inquilinos. Un propietario debe presentar una copia del formulario de divulgación, firmado y fechado por el propietario y los inquilinos, así como la notificación de la ejecución de un acuerdo de compra de inquilinos con la División de Estabilización de Renta. Esto se puede hacer en línea en mvrent.mountainview.gov.

El capítulo 8 del Reglamento de la CSFRA estipula además que los contratos de compraventa de inquilinos deben:

- estar por escrito;
- indicar la cantidad de dinero;
- indicar cualquier otra consideración ofrecida a los inquilinos a cambio de desocupar una vivienda de arrendamiento;
- identificar la fecha en la que los inquilinos deben recibir la consideración;
- contener la fecha en la que los inquilinos deben desalojar para recibir la contraprestación; e
- incluir un texto sobre declaraciones obligatorias.

## Sección F: Vivienda sana y segura

**1. ¿Quién es responsable del mantenimiento y reparación de las propiedades y unidades?**

En general, el mantenimiento y las reparaciones son responsabilidad del propietario. El propietario debe mantener las viviendas y las zonas comunes en condiciones seguras y habitables. Los inquilinos están obligados a cuidar de su vivienda y pueden ser responsables de los gastos de reparación si ellos (o sus visitantes) causan algún daño más allá del desgaste normal. A continuación, se enumeran algunas de las responsabilidades de propietarios e inquilinos, aunque no todas.

Responsabilidades del propietario

- Agua/agua caliente, calefacción y electricidad/gas en buen estado de funcionamiento
- Las instalaciones de fontanería, incluidas las de agua fría y caliente, funcionan correctamente
- El tejado, las ventanas, las paredes y/o las puertas son impermeables y resistentes a la intemperie
- El edificio y la propiedad están limpios y libres de parásitos y/o plagas de insectos

Responsabilidades del inquilino

- Mantener los locales tan limpios/sanitarios como lo permita el estado de los mismos
- Utilizar y manejar correctamente las instalaciones de gas, eléctricas y de fontanería.
- Eliminar la basura de forma limpia e higiénica
- No destruir, dañar o desfigurar el local

**2. ¿Cómo puede un inquilino resolver los problemas de mantenimiento y habitabilidad?**

Cuando hay un problema de mantenimiento, los inquilinos deben comunicárselo al propietario inmediatamente, preferiblemente por escrito o por SMS. La ley estatal exige que el propietario notifique por escrito a los inquilinos con al menos 24 horas de antelación su intención de entrar en la vivienda para efectuar las reparaciones necesarias o acordadas, a menos que se trate de una emergencia. Además, los inquilinos deben notificar por escrito al propietario la necesidad de realizar reparaciones y conservar una copia de la notificación. Si las reparaciones necesarias no se llevan a cabo en un plazo razonable, los inquilinos pueden presentar una petición de reducción de la renta ante la Ciudad.

Los inquilinos también pueden solicitar una inspección de la propiedad a través del programa de Inspección de Viviendas Multifamiliares de la Ciudad. El Programa de Inspecciones de Viviendas Multifamiliares garantiza el mantenimiento adecuado de las viviendas multifamiliares (3 o más unidades de vivienda en un edificio), incluidas las unidades cubiertas por la CSFRA. Los inspectores del programa inspeccionan todas las propiedades multifamiliares de forma rutinaria y también proporcionan inspecciones no rutinarias a petición de los inquilinos o propietarios/administradores.

## Sección G: Tasa de rentabilidad justa para los propietarios

**1. ¿Cómo puede un propietario mantener una tasa de rentabilidad justa?**

La normativa de la CSFRA permite a los propietarios de inmuebles con renta estabilizada solicitar aumentos de renta por encima del Ajuste General Anual (AGA) a través de un proceso de petición gestionado por la Ciudad si cumplen con la ley. Las peticiones de aumento pueden afectar a los arrendamientos de todas las

unidades de una propiedad al mismo tiempo y a menudo se basan en gastos inusualmente elevados, incluidas mejoras de capital. Aunque los aumentos y disminuciones de renta están regulados, el propietario tiene derecho a mantener un rendimiento justo de su inversión, tal como exige la ley.

Los propietarios que solicitan un ajuste de renta lo hacen presentando peticiones a la Ciudad y entrando en un proceso formal. Este proceso incluye la presentación de formularios y documentación, reuniones previas a la audiencia, conferencias de conciliación previas a la audiencia (si se solicitan), audiencias supervisadas y adjudicadas por un Oficial del Audiencia y la emisión de una decisión formal por el mismo Oficial del Audiencia. El proceso también permite a las partes de la petición presentar recursos ante el Comité de Viviendas de Renta (RHC) en caso de que no estén de acuerdo con el resultado de la decisión del Oficial del Audiencia.

Los propietarios pueden presentar diferentes tipos de peticiones a la Ciudad para solicitar ajustes al alza de la renta:

- Peticiones de mantenimiento de los ingresos netos de explotación (MNOI)
- Peticiones específicas de mejora de capital
- Los propietarios también pueden presentar peticiones para impugnar el estatus de exención de una propiedad.

**2. ¿Qué es el descontrol de vacantes?**

El descontrol de vacantes permite a los propietarios fijar los arrendamientos de las unidades totalmente cubiertas al precio de mercado en el momento de la desocupación; una vez que se inicia un nuevo arrendamiento, el precio de arrendamiento vuelve a estar sujeto a las protecciones de estabilización de renta de la CSFRA, incluido el Ajuste General Anual (AGA) de la renta. El descontrol de vacantes es obligatorio en virtud de la legislación estatal (Código Civil de California 1954.50).

## Sección H: Registro, tasas y notificaciones para los propietarios

**1. ¿Es obligatorio el registro de la propiedad para los propietarios?**

Sí, el Comité de Vivienda de Renta adoptó regulaciones de registro obligatorio para las unidades cubiertas por la CSFRA. La inscripción debe realizarse antes del 31 de enero de cada año. Complete el formulario de registro en línea en mvrent.mountainview.gov. El no completar el registro de la propiedad anualmente resultará en un estado de propiedad no conforme y la imposibilidad de aumentar legalmente la renta.

En el portal de la División de Estabilización de Renta, los propietarios/administradores pueden:

- Registrar propiedades rentadas
- Pagar la tasa anual de vivienda de renta
- Solicitud de exención de la tasa de vivienda de arrendamiento
- Administración de la información necesaria
    - Información de contacto del propietario/administrador (en los 30 días siguientes al cambio)
    - Información sobre nuevos inquilinos (en un plazo de 30 días)
    - Información sobre la rotación de inquilinos (en un plazo de 30 días)
- Presentar las notificaciones requeridas
    - Notificaciones de terminación (en un plazo de 3 días)

- Notificaciones de aumento acumulado de renta (en un plazo de 7 días a partir de la notificación al inquilino)
- Información sobre la compra voluntaria de inquilinos (en los 15 días siguientes a la ejecución)

**2. ¿Cuál es la tasa anual de vivienda de renta?**

El Comité de Viviendas de Renta debe financiar los gastos razonables y necesarios de la aplicación de la CSFRA mediante el cobro de una cuota de vivienda de renta. Los propietarios deben abonar la cuota de vivienda de renta anual por las unidades de renta totalmente cubiertas y parcialmente cubiertas antes del 31 de enero de cada año:

- Tasa de vivienda de renta de 2026: $143 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2025: $130 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2024: $120 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2023: $108 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2022: $96 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2021: $102 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2020: $85 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2019: $101 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2018: $124 por unidad
- Tasa de vivienda de renta de 2017: $155 por unidad

Según la CSFRA, estas tasas no pueden transferirse a los inquilinos.

**3. ¿Qué ocurre si una vivienda no se ha inscrito o no ha pagado la tasa de vivienda de renta?**

Las propiedades que no se han registrado o pagado su cuota de la vivienda de renta puede dar lugar a:

- Tasas de demora de $25 por unidad y mes por no cumplir los requisitos de registro anual.
- Tasas de retraso del 4% mensual por no pagar las cuotas anuales de renta de vivienda.
- Envío de cartas de incumplimiento con copia a los inquilinos afectados.
- Publicación de las propiedades no conformes en el sitio web de la Ciudad en mvrent.mountainview.gov
- Los propietarios no pueden imponer ningún aumento de la renta mientras las tasas permanezcan impagadas o el registro no esté completo.

**4. ¿Qué tipo de notificaciones deben proporcionar los propietarios a los inquilinos en virtud de la CSFRA?**

Los propietarios deben entregar los siguientes tipos de notificaciones a los inquilinos:

- **"Hoja informativa sobre la División de Estabilización de Renta":** Al inicio de un contrato de arrendamiento y con cada notificación de aumento de renta, los propietarios deben proporcionar una hoja informativa de la CSFRA al inquilino. El texto aprobado de esta hoja informativa de la CSFRA puede consultarse en mountainview.gov/rentstabilization.

- **"Notificación de aumento de renta":** Los aumentos de renta permitidos de conformidad con la CSFRA entrarán en vigor sólo después de que el propietario proporcione por escrito con al menos 30 días de antelación un aviso de aumento de renta de conformidad con la ley estatal.

- **"Notificación de aumento de la renta previamente acumulado superior al AGA":** Si un aumento de renta solicitado contiene más que el Ajuste General Anual, la notificación debe identificar el aumento de la renta mensual a pagar, incluyendo el aumento real así como un cálculo del aumento en dólares como porcentaje de la renta a pagar inmediatamente antes de la imposición del aumento de renta; y debe incluir el siguiente texto en letra de 12 puntos como mínimo:

  > "El aumento de renta solicitado con esta notificación excede al Ajuste General Anual autorizado para el año en curso. Los propietarios pueden guardar ("depositar") los ajustes generales anuales que no se impusieron en años anteriores y aplicarlos con el Ajuste General Anual actual de conformidad con la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa, sección 1707, y los reglamentos de aplicación.
  >
  > La renta sólo puede aumentarse una vez cada doce meses y los aumentos de renta no pueden superar el diez por ciento (10%) de la renta efectivamente cobrada el año anterior. Los inquilinos tienen derecho a solicitar al Comité de Viviendas de Renta (RHC, por sus siglas en inglés) un alivio si este aumento de la renta causará una dificultad excesiva. El RHC define una dificultad excesiva en función de los ingresos del hogar o si el hogar gasta el 50% o más de los ingresos del hogar en la renta, con definiciones específicas para los hogares con niños, ancianos o personas con discapacidad o que son enfermos terminales.

  Si usted cree que el aumento de renta solicitado con este aviso es incorrecto, excesivo o causa una dificultad indebida, puede (a) ponerse en contacto con su propietario para discutir el aumento, y/o (b) presentar una petición a la RHC. Para obtener más información acerca de las peticiones o el proceso de dificultades excesivas, póngase en contacto con el Centro de Ayuda a la Vivienda de Renta de Mountain View en (650) 903-6136 o mvrent@mountainview.gov."

  Una copia de este aviso debe ser presentada ante el Comité de Viviendas de Renta dentro de los 7 días siguientes después de servir este aviso al inquilino en mvrent.mountainview.gov.

- **"Notificación de cese".** Un aviso por escrito que da al inquilino la oportunidad de subsanar una supuesta infracción o problema relacionado con un incumplimiento del contrato de arrendamiento, una molestia, una actividad delictiva o una falta de acceso, antes de entregar un aviso de rescisión. Este aviso debe proporcionar el número de teléfono del Comité de Viviendas de Renta: 650-903-6136. Copia de este aviso de cese debe ser presentada ante el Comité de Viviendas de Renta dentro de los 3 días posteriores tras servir este aviso al inquilino en mvrent.mountainview.gov.

- **"Notificación de terminación".** Una notificación por escrito de acuerdo con la ley estatal detallando la razón específica de la rescisión. Este aviso debe incluir que la casa móvil está cubierta por la CSFRA y proporcionar el número de teléfono del Comité de Viviendas de Renta: 650-903-6136. Copia de este aviso de terminación debe ser presentada ante el Comité de Viviendas de Renta dentro de los 3 días posteriores después de servir este aviso al inquilino en mvrent.mountainview.gov.

- **"Retención ilegal".** Copia de una citación, denuncia de retención ilegal o una sentencia por una retención ilegal contra un inquilino debe ser presentada con el Comité de Viviendas de Renta dentro de los 7 días posteriores tras servir el aviso al inquilino en www. mvrent.mountainview.gov.

- **"Aviso de desalojo".** Se debe presentar una notificación por escrito al Comité de Vivienda de Renta si un inquilino desaloja la unidad de renta, ya sea como resultado de la notificación de terminación o una acción posterior por retención ilícita, a más tardar 7 días después de que el inquilino desaloje la unidad en mvrent.mountainview.gov.

- **"Formulario de información sobre la compra por el inquilino".** Un aviso por escrito que informa a los inquilinos de sus derechos en virtud de la CSFRA en relación con las ofertas de desalojo de una unidad de renta a cambio de una compensación por parte del propietario. Este aviso debe proporcionar la información de contacto de la División de Estabilización de Renta en el 650-903-6136 y mvrent@mountainview.gov. Se puede acceder al texto aprobado de este formulario de divulgación de compra por los inquilinos en mountainview.gov/rentstabilization. Copia de este formulario debe ser presentada ante el Comité de Viviendas de Renta dentro de los 7 días posteriores tras servir este aviso al inquilino en mvrent.mountainview.gov.

**5. ¿Qué debe saber el nuevo propietario de un inmueble con renta estabilizada?**

Antes de comprar una propiedad multifamiliar en Mountain View, los futuros propietarios deben determinar si la propiedad está cubierta por la CSFRA y otras leyes estatales y locales aplicables, incluida la TRAO. Si la propiedad está cubierta por la CSFA, el futuro propietario debe determinar si todas las cuotas de renta de vivienda están al día y si la propiedad está debidamente registrada en la División de Estabilización de Renta. También es posible que desee conocer los niveles de renta actuales y revisar los registros de inquilinos relativos a la propiedad. Una vez que los nuevos propietarios hayan adquirido el inmueble, deberán ponerse en contacto con la Ciudad para:

- Antes de la compra: Determinar si se han abonado las tasas anuales de renta de viviendas y si la propiedad cumple por lo demás plenamente con la CSFRA (incluido el hecho de no tener infracciones de código pendientes en la propiedad).
- Presentar un formulario de "Cambio de titularidad" en línea
- Comprobar de los aumentos de renta permitidos para la propiedad
- Informarse sobre la protección contra el desalojo por causa justa

**6. ¿Qué significa que un inmueble no cumple la normativa?**

Algunos de los requisitos impuestos por la CSFRA y el Reglamento se consideran sustanciales. El incumplimiento de uno o más de estos requisitos, significa que un propietario no ha cumplido sustancialmente con la CSFRA y, por lo tanto, no puede aumentar las renta y/o presentar una petición de ajuste al alza de la renta.

Estar en conformidad sustancial significa:

- El propietario tiene que retrotraer la renta a la renta cobrada el 19 de octubre de 2015 o al importe cobrado en la fecha de mudanza, si el arrendamiento comenzó después del 19 de octubre de 2015.

- El propietario ha aumentado de renta de acuerdo con los requisitos de la CSFRA. Si el propietario ha cobrado en alguna ocasión renta superior a la permitida por la CSFRA, el propietario ha reembolsado la renta ilegal a los inquilinos afectados.
- El propietario ha pagado todas las tasas anuales de renta de vivienda aplicables.
- El propietario ha registrado la vivienda en la División de Estabilización de Renta.
- El propietario ha mantenido la propiedad en cumplimiento sustancial con todas las leyes de salud y seguridad estatales y locales y con cualquier orden o reglamento de RHC, y no hay citaciones o avisos de violación pendientes para la propiedad.

## Sección I: Preguntas adicionales

**1. ¿Qué es el Comité de Viviendas de Renta?**

La CSFRA establece un Comité de Viviendas de Renta, que consta de 5 miembros del Comité y 1 miembro suplente, que son residentes de Mountain View, nombrados por la Ciudad.

**2. ¿Qué debe hacer un inquilino para añadir a un familiar o compañero de piso a su unidad?**

Si un inquilino de una unidad de renta cubierta desea alojar a otros miembros de la familia que reúnan los requisitos (hijos, padres, nietos, abuelos, hermanos del inquilino o de su cónyuge o pareja de hecho, o del cónyuge o pareja de hecho del inquilino), tenga en cuenta lo siguiente:

- El alojamiento de un miembro adicional de la familia no puede superar la ocupación máxima establecida por la ley estatal
- El inquilino debe enviar una notificación obligatoria para informar al propietario, con copia a la Ciudad, que incluya:
    - Fecha de la notificación y fecha en la que el miembro de la familia se mudará a la unidad
    - Nombre y apellidos del familiar
    - Relación familiar cualificada con el inquilino o su cónyuge/pareja de hecho
    - La notificación debe realizarse 15 días antes de la fecha propuesta para el traslado.
- El propietario podrá solicitar documentación razonable sobre la relación familiar admisible
- El propietario no puede cobrar renta adicional ni fianza

Si un inquilino de una unidad de renta cubierta desea sustituir a un compañero de piso que se marcha:

- El inquilino debe enviar una notificación obligatoria para informar al propietario, con copia a la Ciudad, que incluya:
    - Fecha de la notificación y fecha en la que se mudará el compañero de piso
    - Nombre completo del compañero de piso sustituto
    - Cuánto pagará de renta el compañero de piso y a quién (por ejemplo, al propietario, al inquilino, etc.).
    - La notificación debe realizarse 15 días antes de la fecha propuesta para el traslado.
- El propietario puede realizar la típica selección de inquilinos y cobrar una comisión
- El propietario no puede cobrar renta adicional ni fianza

Si un inquilino de una unidad de renta cubierta desea alojar a cualquier otro ocupante/compañero de piso adicional:

- Las condiciones del contrato o el propietario determinan si está permitido.
- El inquilino original no puede cobrar una renta superior al legal
- El propietario y el ocupante adicional deben revelar las condiciones de renta cuando se soliciten

El propietario SÓLO puede renegociar la renta con nuevos inquilinos cuando TODOS los inquilinos originales se hayan mudado. Hay que tener en cuenta los requisitos de notificación para los aumentos de renta.

## Sección J: Contacto

**1. ¿Cómo puedo obtener más información sobre la CSFRA?**

| | |
|---|---|
| Teléfono: | 650-903-6136 |
| Correo electrónico: | mvrent@mountainview.gov |
| En línea: | mountainview.gov/rentstabilization |

| | |
|---|---|
| Horario de oficina virtual: | Tuesdays 10 a. m. – 12 p. m.<br>Zoom<br>mountainview.gov/rspofficehours |

Centro de Ayuda a la Vivienda: Primer y tercer jueves de cada mes
Propietarios: 1 – 3 p. m.
Inquilinos: 6 – 8 p. m.
298 Escuela Ave. y Virtual en Zoom
mountainview.gov/housinghelpclinics

Este formulario está disponible en inglés y español. | 此表格有英文和中文版本