



Housing and Community Development Department
RENT ADJUSTMENT PROGRAM
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612-2034

TEL (510) 238-3721
FAX (510) 238-6181
TDD (510) 238-3254

Preguntas frecuentes: Ordenanza de la Ley de Ellis

FORMULARIOS Y AVISOS

1. Deseo retirar mis viviendas ocupadas por inquilinos del mercado de alquiler, tal y como permite la Ordenanza de Ellis. ¿Proporciona el Programa de Ajuste a la Renta (RAP) un formulario para la notificación de terminación del contrato de alquiler?

Los propietarios deben proporcionar su propia notificación de terminación del contrato de alquiler. El RAP no proporciona un formulario o plantilla para ello. Se recomienda enfáticamente a los propietarios que se pongan en contacto con un abogado antes de entregar una notificación de terminación del contrato de alquiler a sus inquilinos.

2. El plazo de notificación de terminación del contrato de alquiler de la Ley de Ellis es de 120 días (o 365 días si se prorroga). ¿Cuándo empieza el plazo de la notificación de retiro?

El periodo de notificación de retiro comienza en la fecha en que el RAP recibe una presentación inicial completa de Ellis, y el retiro no es efectiva hasta esa fecha más 120 días (o 365 días si se prorroga). Una presentación inicial completa de Ellis comprende 1) la notificación de intención (formulario 1), 2) la tarifa de presentación de 250 dólares por vivienda y 3) el certificado y el resumen (formulario 2). Una vez que el RAP haya recibido estos tres elementos, comenzará el periodo oficial de notificación de retiro de 120 días, incluso si la notificación de terminación del contrato de alquiler se entregó al inquilino en una fecha anterior.

3. ¿Puedo presentar el certificado y el resumen (formulario 2) ante el RAP junto con la notificación de intención (formulario 1)?

Sí, deben presentarse juntos si es posible, ya que la presentación inicial de Ellis no se considerará completa sin el formulario 2 o la tarifa de presentación (véase la pregunta #2).

4. ¿La tarifa de presentación de \$250 se debe pagar por todo el edificio o por cada vivienda?

La tarifa de presentación de \$250 se cobra por **cada vivienda** en la propiedad, esté o no ocupada por un inquilino.

5. ¿Dónde puedo encontrar la información sobre mi propiedad que se pide en la notificación de intención (formulario 1)?

Los propietarios pueden ponerse en contacto con la Oficina del Tasador del Condado de Alameda para obtener esta información.

6. La notificación de intención (formulario 1) pregunta sobre el nuevo uso de la propiedad. Tengo pensado vender la propiedad; no sabré cómo la utilizará el nuevo propietario. ¿Aún así debo responder a la pregunta?

Los propietarios que tienen la intención de vender la propiedad pueden declarar su intención de vender en la notificación de intención.

7. ¿Puedo presentar la notificación de terminación del contrato de alquiler ante el RAP utilizando el Portal de Desalojos del RAP en Internet?

Los propietarios pueden presentar la Notificación de Terminación utilizando el [Portal de Desalojos](#), pero todos los demás documentos deben ser presentados ante el RAP en persona o a través de correo de primera clase, como lo requiere la Ordenanza de la Ley de Ellis. Tenga en cuenta que el período de notificación de retiro para que el inquilino se mude empieza a partir de la fecha en que el RAP recibe una presentación inicial de Ellis completa (ver pregunta #2).

8. ¿Puedo presentar la notificación de intención (formulario 1) ante el RAP junto con la notificación de terminación del contrato de alquiler?

Sí, los propietarios pueden presentar el formulario 1 y la tarifa de presentación junto con la notificación de terminación, siempre que se presenten al RAP dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que la notificación de terminación del contrato de alquiler fue entregada al inquilino. La

notificación de terminación DEBE ser presentada ante el RAP dentro de los 10 días siguientes a la notificación al inquilino.

9. ¿Presenta el RAP la notificación de restricciones (formulario 4) en la Oficina de Registro del Condado de Alameda después de que el propietario haya presentado el formulario 4 ante el RAP?

Sí. El formulario 4 debe presentarse en un plazo de 90 días a partir de la presentación inicial completa. Después de recibir el formulario 4 del propietario, el RAP archivaré el formulario en el Registro del Condado.

10. ¿Cómo se calculan las fechas de las restricciones?

Las fechas de las restricciones están en vigor a los dos, cinco y diez años de la fecha de retiro, que es de 120 días (o un año en caso de retiro prorrogado) a partir de la fecha en que el propietario presenta una declaración inicial completa de Ellis ante el RAP (ver pregunta #2). **Nota:** Si se retira la notificación de intención, las restricciones de alquiler seguirán vigentes durante cinco años a partir de la fecha en que el propietario presente la notificación de intención (formulario 1) ante el RAP.

11. Si la propiedad tiene varias viviendas, y sólo una de ellas tiene derecho a la extensión de un año, ¿cuándo se considera que las viviendas de alquiler desocupadas se retiran del mercado? ¿Sólo se considera que toda la propiedad está fuera del mercado de alquiler cuando se desocupan TODAS las viviendas?

Las viviendas de alquiler se retiran del mercado de alquiler al expirar la notificación de retiro de 120 días o la notificación de retiro prorrogado de un año (inquilinos de edad avanzada o discapacitados que reúnen los requisitos, o las notificaciones de retiro prorrogado voluntariamente). En consecuencia, la propiedad en su conjunto se retira del mercado al vencer todas las notificaciones de retiro.

12. La Ordenanza de la Ley de Ellis establece que el inquilino debe entregar la notificación de derecho de prórroga (formulario 5) al propietario. ¿Debe el inquilino presentar también el formulario 5 directamente ante el RAP?

El inquilino no está obligado a proporcionarle al RAP una copia de su notificación de reclamación de prórroga, aunque puede hacerlo. El propietario está obligado a presentar la notificación de derechos ante el RAP.

13. ¿Cuáles son las consecuencias si el propietario no notifica al RAP la solicitud de derecho de prórroga del inquilino (formulario 5) en un plazo de 30 días a partir de su recepción por parte del inquilino?

El incumplimiento de todos los requisitos de la Ordenanza de Ellis, incluida la entrega al RAP de la solicitud de derecho de prórroga del inquilino, es una defensa en una acción de retención ilegal (demanda de desalojo).

14. ¿Cuáles son las reglas en torno a la notificación de interés en realquilar la vivienda (formulario 3)?

Los inquilinos deben presentar el formulario 3 tanto al propietario COMO al RAP en un plazo de 30 días después de desalojar la vivienda. Esto garantizará que el RAP esté informado del derecho del inquilino a volver a alquilar la vivienda. Sin embargo, se recomienda firmemente que los inquilinos presenten este formulario antes de desalojar la vivienda.

PAGOS POR REUBICACIÓN

15. ¿Tengo que proporcionar pagos por reubicación a los inquilinos?

Los pagos por reubicación deben proporcionarse a cualquier hogar del inquilino que deba trasladarse como resultado del retiro de la vivienda del mercado de alquiler por parte del propietario. El propietario debe realizar la mitad del pago por reubicación al inquilino en el momento de presentar la notificación de terminación del contrato de alquiler; el propietario debe proporcionar la otra mitad cuando el inquilino desocupe la vivienda. Algunos inquilinos tienen derecho a una ayuda adicional de \$2,500 por concepto de reubicación; deben solicitar esta ayuda adicional en los 60 días siguientes a la recepción de la notificación de terminación del contrato de alquiler.

16. ¿Cuáles son las cantidades de los pagos por reubicación de Ellis?

La información sobre el pago por reubicación está disponible [aquí](#). Tenga en cuenta que las cantidades de pago se actualizan anualmente a partir del 1 de julio .

DESPUÉS DE LA MUDANZA DE SALIDA DEL INQUILINO

17. ¿Necesita el propietario presentar algún documento ante el RAP después de que el inquilino se mude en virtud de un desalojo conforme a la Ley de Ellis?

Sí, el propietario debe presentar el certificado de desalojo sin culpa (NFE-01) ante el RAP en un plazo de 30 días después de que el inquilino deje la vivienda. Este formulario está disponible [aquí](#).

18. ¿Puede el propietario vender la propiedad después de que el inquilino la haya desalojado en virtud de la Ley de Ellis?

Sí, el propietario puede vender la propiedad, pero el nuevo propietario estará sujeto a las restricciones de retiro de la propiedad estipuladas por Ellis, incluyendo estar sujeto a daños reales y punitivos, así como estar obligado a ofrecer las viviendas de alquiler a los inquilinos desplazados por el retiro de Ellis si las viviendas se vuelven a ofrecer para el alquiler en un plazo de diez años a partir de la fecha en que se presentó la notificación de retiro ante el RAP.

19. Retiré mi propiedad del mercado de alquiler hace menos de cinco años en virtud de la Ley de Ellis. ¿Qué tengo que hacer si quiero volver a alquilarla?

El propietario debe a) notificar por escrito la intención de volver a ofrecer una vivienda retirada al Programa de Ajuste a la Renta (formulario 7) no menos de treinta (30) días antes de volver a ofrecer una vivienda retirada en alquiler; y b) ofrecer cada vivienda retirada a una cantidad de alquiler que no supere el mismo alquiler de la fecha de retiro más cualquier ajuste de alquiler del Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés) que podría haberse aplicado si las viviendas no se hubieran retirado. Asimismo, los propietarios deben ofrecer las viviendas a los inquilinos desplazados que hayan presentado la notificación de interés en realquilar la vivienda en los 30 días siguientes a su desalojo.

20. Retiré mi propiedad del mercado de alquiler hace 10 años en virtud de la Ley de Ellis. ¿Qué tengo que hacer si quiero volver a alquilarla?

El propietario debe a) notificar por escrito la intención de volver a ofrecer una vivienda retirada al Programa de Ajuste a la Renta al menos treinta (30) días antes de volver a ofrecer una vivienda retirada para su alquiler; y b) ofrecer viviendas a cualquier inquilino desplazado que solicite dicha oferta por escrito en un plazo de 30 días a partir de la fecha en que el propietario notificó al RAP su intención de volver a ofrecer la vivienda.

RESCISIÓN DE LA LEY DE ELLIS

21. Deseo rescindir mi notificación de intención de retirar viviendas en virtud de la Ley de Ellis. ¿Qué debo hacer?

El propietario debe presentar una notificación de rescisión (formulario 6) ante el RAP. Si se retira la notificación de intención, las restricciones de alquiler seguirán vigentes durante cinco años a partir de la fecha en que el propietario presente la notificación de intención (formulario 1) ante el RAP.