



CERTIFICADOS DE EXENCIÓN PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES

El Programa de Ajuste de Alquiler (Rent Adjustment Program, RAP) emite Certificados de Exención para unidades de vivienda que están exentas **permanentemente** de la Ordenanza de Ajuste a la Renta (Rent Adjustment Ordinance). RAP ya **NO** emite Certificados de Exención para viviendas unifamiliares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, las viviendas unifamiliares (incluidas las casas y los condominios) seguirán estando exentas de la Ordenanza de Ajuste a la Renta.

Bajo el Código Municipal de Oakland, Capítulo 8.22, Artículo I ([Ordenanza de Ajuste a la Renta](#)), Sección 8.22.030, las unidades de vivienda exentas de conformidad con la Ley Costa-Hawkins (Costa-Hawkins Act) ([Código Civil de California, Sección 1954.52](#)), no están cubiertas para los fines de la Ordenanza de Ajuste a la Renta.

Aunque la Ley Costa-Hawkins no se refiere expresamente a viviendas unifamiliares, declara que "*el dueño de una propiedad residencial puede establecer las tarifas de alquiler iniciales y subsecuentes de una vivienda o unidad de vivienda para la que lo siguiente es verdadero... Es alienable por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda...*" (Énfasis añadido). Por lo tanto, dependiendo de las circunstancias, una vivienda unifamiliar puede caer o no caer dentro de esta exención de la Ley Costa-Hawkins. Por ejemplo, si el dueño de la propiedad de hecho ha convertido la vivienda unifamiliar en una propiedad residencial con varias unidades de vivienda alquilando habitaciones por separado ([Owens v. Junta de Vivienda, Alquiler Residencial y Reubicación de la Ciudad de Oakland, 49 Cal.App.5º 739 \(2020\)](#)), ha convertido la cochera en una unidad de vivienda o ha construido una unidad de vivienda accesoria (ADU) en la propiedad, la vivienda unifamiliar ya no es alienable por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda.

Asimismo, de conformidad con la Sección 8.22.030(B)(1)(a), el Programa de Estabilización de la Renta (Rent Stabilization Program) **puede** emitir Certificados de Exención. Los Certificados de Exención se definen como una "determinación por parte del Programa de Ajuste a la Renta de que una unidad o unidades de vivienda reúne(n) los requisitos de una exención y, por lo tanto, no son unidades cubiertas". Sin embargo, puede otorgarse un Certificado de Exención **solo** para unidades de vivienda que están exentas **permanentemente** de la Ordenanza de Ajuste a la Renta como construcción nueva, rehabilitación sustancial, o por la ley estatal (Costa-Hawkins).

Como las viviendas unifamiliares están sujetos a cambios circunstanciales que pueden alterar su estatus de exentos, el Programa de Ajuste a la Renta ya no emitirá Certificados de Exención para esas edificaciones.

El dueño de una propiedad que reúna los requisitos de una exención de Costa-Hawkins como

250 Frank H. Ogawa Plaza
Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajuste de Alquiler



vivienda unifamiliar o condominio aún puede presentar una respuesta a la petición de un inquilino y recibir una decisión que concluya que la exención sí se aplica. Sin embargo, ya no se emitirá un certificado de exención bajo esas circunstancias.

250 Frank H. Ogawa Plaza
Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721