PASADENA
RENT STABILIZATION DEPARTMENT



Boletín del Departamento de Estabilización de Alquileres — 2026

Su guía sobre los principios fundamentales de la estabilización de los alquileres en Pasadena

El Departamento de Estabilización de Alquileres (RSD) se creó en diciembre de 2023 a petición de la Junta de Viviendas de Alquiler de Pasadena (PRHB) para implementar el Artículo XVIII, la Enmienda de Vivienda Justa y Equitativa de la Carta de la Ciudad de Pasadena (Artículo XVIII), aprobado por los votantes de Pasadena en noviembre de 2022. El RSD se compromete a empoderar a inquilinos y propietarios mediante la aplicación de las leyes de estabilización de alquileres, la orientación sobre derechos y responsabilidades, y la participación de la comunidad a través de actividades de alcance y educativas, fomentando así una comunidad de viviendas de alquiler justa y próspera en Pasadena.

El RSD tiene como objetivo ayudar a los miembros de la comunidad a comprender sus derechos y responsabilidades en virtud del Artículo XVIII. Este boletín destaca las principales leyes que se aplican a determinadas propiedades de alquiler en Pasadena.

¿Está su vivienda de alquiler cubierta bajo la estabilización de alquileres?

Las leyes de estabilización del alquiler de Pasadena pueden aplicarse de forma diferente según el tipo de unidad de alquiler. Algunas unidades pueden estar sujetas a la estabilización del alquiler, a las protecciones del desalojo por causa justa, o a ambas. La mayoría de las unidades de alquiler residenciales multifamiliares construidas antes del 1 de febrero de 1995 están sujetas a la estabilización del alquiler.

Por lo general, los siguientes casos no están cubiertos por la estabilización de alquileres:

- Unidades de alquiler residencial multifamiliar construidas después del 1 de febrero de 1995
- Condominios y viivendas unifamiliares
- Unidades en las que el inquilino comparte la cocina o el baño con el propietario, siempre que la unidad sea la residencia principal de dicho propietario

Se recomienda a los miembros de la comunidad que comprueben si su unidad de alquiler está cubierta antes de imponer aumentos de alquiler, enviar notificaciones o realizar cambios al contrato de alquiler. Para consultar la lista completa de exenciones, visite ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

Escanéame para visitar la página web del RSD

Servicios de Mediación Gratuitos

El RSD se ha asociado con el Centro para Resolver Conflictos de Loyola con el fin de ofrecer servicios de mediación gratuitos y confidenciales para inquilinos y propietarios. Mediadores profesionales ayudan a ambas partes a resolver conflictos, como el calendario de reembolsos, los desacuerdos sobre mantenimiento y problemas de ruido, sin tener que acudir a los tribunales. Las sesiones son voluntarias y están diseñadas para encontrar soluciones viables para todas las partes. Para acceder a los servicios de mediación, comuníquese directamente con el RSD. Los consejeros de vivienda están a su disposición para responder a sus preguntas y determinar su elegibilidad.

¿Preguntas? Comuníquese con un consejero de vivienda

Nuestros consejeros de vivienda ofrecen asesoramiento gratuito y confidencial tanto para inquilinos como para propietarios sobre las leyes de estabilización de alquileres, sus derechos, sus responsabilidades y mucho más.

Nota: Los consejeros de vivienda no ofrecen asesoría legal.

Póngase en contacto con un Consejero de vivienda en **Bit.ly/ContactHousingCounselor.**

Comuníquese con el Departamento de Estabilización de Alquileres

(626) 744-7999

Bit.ly/PasadenaRSD

199 S. Los Robles Ave., Suite 350

RentStabilization@CityOfPasadena.net

¡Conozca sus derechos! Tanto los inquilinos como los propietarios tienen derechos y obligaciones en virtud de las leyes de estabilización de alquileres de Pasadena. Consulte nuestros avisos y formularios en nuestra página web en ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

Registro de Alquileres y Tarifa Anual

Los propietarios de unidades bajo el Artículo XVIII están obligados a registrarlas anualmente a través del Registro de Viviendas de Alquiler de Pasadena. Este sistema contribuye a almacenar datos precisos de las viviendas de alquiler y garantiza el cumplimiento de las leyes de Pasadena sobre las viviendas de alquiler. La registración anual requiere el pago de una tarifa por unidad de alquiler, fijada cada año por la Junta de Viviendas de Alquiler de Pasadena (PRHB). Esta tarifa financia íntegramente el funcionamiento del Departamento de Estabilización de Alquileres (RSD) y no se puede cobrar a los inquilinos. La siguiente tabla muestra la tarifa de registro por unidad para el ciclo actual y el próximo:

Ciclo	Tarifa/Unidad	Vigencia
2025	$238.00	Sept 1, 2025 – Oct 31, 2025
2026	$236.54	Sept 1, 2026 – Oct 31, 2026

Los propietarios deben asegurarse de que sus datos en el registro son los correctos y deben actualizarlos si se producen cambios. Para completar o actualizar su registración, visite ***Bit.ly/RentRegistryPasadena***.

Recargos por retraso en el registro de viviendas de alquiler

Los propietarios que no completen el registro antes de la fecha límite estarán sujetos a recargos por demora que aumentarán cuanto más tiempo permanezca la unidad sin registrar. El período de gracia de siete días se extiende hasta el 7 de noviembre de 2026; a partir de entonces, se aplicarán recargos por demora a partir del 8 de noviembre de 2026.

Días tarde	Período tardío	Tarifa por unidad*
8–45 días	15%	$35.48
46–90 días	30%	$70.96
91+ días	50%	$118.27

**Los cargos por pago tardío se calculan con base en la cuota de registro de $236.54 por unidad para el período de registro 2026–2027.*

Sabía que...

En su primer año, el RSD registró 21,914 unidades de alquiler en toda la ciudad de Pasadena. ¿Desea saber más sobre los logros del RSD? Lea el informe anual completo del Año Fiscal 2025 en ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

Asistencia para la Reubicación

Cuando un inquilino se ve obligado a abandonar su vivienda por un desalojo sin culpa, los propietarios están obligados a proporcionarle asistencia para la reubicación en forma de compensación monetaria, una vivienda equivalente o ayuda de un especialista en reubicación. Esta asistencia tiene el fin de aliviar la carga económica que supone el desplazamiento, y las cantidades varían en función del tamaño de la vivienda y de la duración del contrato de alquiler.

Tabla del Pago Base (Oct 1, 2025 – Sept 30, 2026)

Duración del alquiler	Un ambiente	1 recámara	2 recámaras	3 recámaras	4+ recámaras
0-3 años	$6,720	$7,525	$9,385	$11,895	$13,245
3-10 años	$8,960	$10,033	$12,513	$15,860	$17,660
10+ años	$11,200	$12,542	$15,642	$19,825	$22,075
Hogar en circunstancias especiales	$6,720	$7,525	$9,385	$11,895	$13,245

Asignación para gastos de mudanza

- **Hogar de inquilino elegible:** $1,620
- **Hogar en circunstancias especiales:** $4,890

Un hogar en circunstancias especiales es aquel en el que al menos uno de sus miembros tiene 60 años o más, califica para ser considerado persona con discapacidad o con una enfermedad terminal o que tiene un hijo menor a su cargo.

Plazos de los pagos

- El 50 % deberá abonarse en un plazo de 10 días a partir de la notificación de rescición delcontrato de alquiler
- El 50 % restante a más tardar 28 días antes del vencimiento del contrato de alquiler
- Los propietarios deben presentar un Aviso de Intención de Rescindir el Contrato de Alquiler ante el RSD al menos 30 días antes de enviar la notificación a los inquilinos.

Se recomienda a los propietarios que revisen detenidamente los requisitos de asistencia para la reubicación antes de emitir una notificación de desalojo sin culpa. Para consultar la ficha informativa completa sobre la reubicación, visite ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

Protecciones del Desalojo por Causa Justa

Las protecciones del desalojo por causa justa se aplican a casi todas las unidades de alquiler en Pasadena, incluidos los condomios y las viviendas unifamiliares. Al rescindir un contrato de alquiler, los propietarios deben entregar una notificación por escrito en la que se indique una de las once causas justas válidas.

Razones para un Desalojo por Causa Justa entre ellas se incluyen no pagar el alquiler, violar el contrato de alquiler, causar molestias o daños significativos, uso ilegal de la vivienda, negarse a firmar un contrato de alquiler sustancialmente idéntico, negarse a permitir el acceso legítimo del propietario y tener un subinquilino no autorizado en posesión exclusiva de la vivienda.

Razones para un Desalojo Sin Culpa incluyen las reparaciones necesarias y sustanciales, la ocupación de la vivienda por parte del propietario o de un familiar cualificado, la salida permanente del mercado de alquiler (Ley Ellis) y una orden administrativa de desalojo o demolición de la vivienda.

Para conocer todos los criterios para el desalojo, visite ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

Ajuste a la Baja del Alquiler

Los inquilinos en viviendas con estabilización del alquiler tienen derecho a solicitar formalmente una reducción del alquiler presentando una Petición de Ajuste a la Baja del Alquiler ante el RSD. Existen tres argumentos para presentar dicha petición:

- **Condiciones inhabitables** – el propietario no ha mantenido las instalaciones en condiciones seguras y habitables
- **Reducción de los servicios de vivienda** – se han eliminado o reducido las comodidades o los servicios incluidos en el alquiler
- **Aumentos ilegales del alquiler** – se aumentó el alquiler por encima de lo establecido en el AGA o en violación del Artículo XVIII

El trámite para presentar la solicitud es gratuito. Una vez presentada, se designa a un funcionario de audiencia y ambas partes participan en una conferencia de conciliación previa a una audiencia formal. La resolución se dicta en un plazo de 60 días a partir de la audiencia, con la posibilidad de apelar ante la Junta de Viviendas de Alquiler en un plazo de 30 días. Para acceder al formulario de petición y a las instrucciones, visite ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

Por favor, revise los requisitos antes de aplicar aumentos de alquiler, enviar notificaciones de rescisión del contrato o hacer cambios al contrato de alquiler.

Alquiler Base y Reversión del Alquiler

Cada vivienda con estabilización del alquiler cuenta con un alquiler base, es decir, el alquiler máximo legal que un propietario puede cobrar. En el caso de los contratos de alquiler iniciados el 17 de mayo de 2021 o antes, el alquiler base es el que estaba en vigor en esa fecha. En el caso de los contratos de alquiler iniciados después del 17 de mayo de 2021, el alquiler base es el alquiler inicial que pagó el inquilino la primera vez.

El alquiler solo se puede aumentar cada año según el índice del AGA. Si un propietario aumenta el alquiler por encima del límite permitido sin una razón justificada, dicho aumento podría considerarse ilegal y el inquilino podría tener derecho a una reversión del alquiler al monto anterior, lo que significa que el alquiler se reajustaría al alquiler base legal y, posiblemente, recibir un reembolso de cualquier cantidad pagada en exceso.

Ejemplo: Si su alquiler base era **$2,000** y el Ajuste General Anual era del **2.25%**, el aumento permitido sería:

- **$2,000 × 2.25% = $45**
- **$2,000 + $45 = $2,045**

Cualquier importe que supere esa cantidad podría estar sujeto a una reversión a la cantidad anterior.

Los inquilinos pueden solicitar la reversión del alquiler al monto anterior enviando un formulario de petición de ajuste a la baja del alquiler al propietario. Para obtener el formulario y más información, visite ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

MONTHLY RENT STABILIZATION WORKSHOPS 2026

El RSD organiza talleres mensuales gratuitos abiertos a todos los miembros de la comunidad, tanto inquilinos como propietarios y residentes. En cada sesión se aborda un tema diferente relacionado con la estabilización de los alquileres, y el personal del RSD está disponible para responder a las preguntas. Los talleres tienen lugar en 199 S. Los Robles Ave., 1º Piso Sala de Conferencias y también están disponibles de forma virtual a través de Zoom en ***Bit.ly/MonthlyRSDWorkshops***.

Próximos talleres en 2026:

- **14 de julio:** Protecciones de Causa Justa para el Desalojo
- **11 de agosto:** Reversión del Alquiler al monto anterior y Aumento del Alquiler
- **8 de septiembre:** Registro Anual de Alquileres
- **13 de octubre:** Depósitos de Seguridad

Aumentos de Alquiler y Ajuste General Anual (AGA)

En el caso de las unidades bajo la ley de estabilización del alquileres, el Ajuste General Anual (AGA) establece el incremento máximo del alquiler permitido cada año.
A continuación se detalla el AGA para ambos ciclos:

Ciclo	AGA	Vigente
2025 - 2026	2.25%	Oct 1, 2025 - Sept 30, 2026
2026 - 2027	2.50%	Oct 1, 2026 - Sept 30, 2027

Antes de aumentar el alquiler, los propietarios deben asegurarse de que:

- La unidad está inscrita en el Registro de Alquileres de Pasadena
- Han transcurrido al menos 12 meses desde el último aumento del alquiler
- El propietario cumple con lo dispuesto en el Artículo XVIII y los reglamentos aplicables en materia de vivienda, construcción, salud y seguridad

Los avisos de aumento del alquiler deben entregarse por escrito como mínimo con 30 días de antelación y deben incluir el Aviso de la Existencia de la Carta y una declaración en la que se informe a los inquilinos de su derecho a presentar una petición contra cualquier aumento que supere el AGA. Ningún aumento del alquiler podrá entrar en vigor hasta que se hayan cumplido todos los requisitos de notificación.

Los propietarios que deseen aplicar un aumento superior al establecido por la AGA pueden presentar una petición de ajuste al alza ante la División de Audiencias del RSD. Para obtener más información, visite ***Bit.ly/PasadenaRSD***.

2.50%

El AGA correspondiente al periodo entre el 1º de octubre de 2026 y el 30 de septiembre de 2027 se aplica a las unidades con estabilización del alquiler en virtud del Artículo XVIII de la Carta. Durante este periodo, los propietarios podrán aumentar hasta un 2.50 % el alquiler de los contratos vigentes de las unidades con estabilización del alquiler.

No se pierda importantes actualizaciones sobre las leyes de estabilización de alquileres, los talleres y los recursos disponibles. Suscríbase a la lista de correo del RSD en **Bit.ly/RSDMailingList** para estar al día con la información.

Ajuste al Alza del Alquiler

Los propietarios que cumplan con lo dispuesto en el Artículo XVIII y los reglamentos de la PRHB tienen derecho a solicitar al RSD un aumento del alquiler superior al establecido por el AGA. Este proceso está diseñado para garantizar que los propietarios reciban un retorno justo de su inversión.

Para ser elegible, la vivienda de alquiler debe estar al corriente en el registro y cumplir con los estándares de salud y seguridad vigentes en California. Los propietarios que consideren que sus gastos operativos justifican un incremento mayor, deberán llenar los formularios de petición y las hojas con los cálculos financieros correspondientes, notificarlo a los inquilinos afectados y presentarlos a través del portal en línea del RSD.

Una vez presentada la petición, el proceso incluye una conferencia de conciliación previa a la audiencia y una audiencia formal. Se emitirá una decisión dentro de los 60 días posteriores a la audiencia, la cual podrá apelarse ante la Junta de Viviendas de Alquiler de Pasadena (PRHB) dentro de los 30 días siguientes. Los inquilinos tienen derecho a responder a la petición y pueden alegar una dificultad económica excesiva si el aumento propuesto afectaría significativamente a su hogar.

Para acceder a los formularios de petición y a las instrucciones, visite ***Bit.ly/PasadenaRSD***.



Recordatorio sobre el depósito de seguridad

En virtud del artículo XVIII, se requiere a los propietarios que paguen un interés anual sobre todos los depósitos de seguridad retenidos durante al menos un año. La tasa de interés para el periodo comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2026 es **0.12%**, según lo establecido por la Junta de Viviendas de Alquiler de Pasadena. El pago a los inquilinos debe efectuarse a más tardar el **31 de enero, 2027**.

Estamos aquí para ayudar

Nuestra misión es empoderar a inquilinos y propietarios, asegurar prácticas de alquiler justas y fomentar una comunidad de viviendas de alquiler próspera en Pasadena mediante la aplicación efectiva de los reglamentos, la educación y la colaboración.