



Justice Begins Here

GUIA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO PARA LA ORDENANZA DE PROTECCION AL INQUILINO DE EL RESIDENCIAL DE CHULA VISTA:

LO QUE LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS NECESITAN SABER

Creado el 10 de marzo de 2023

Este documento es intentado solamente para proveer claridad al público con respecto a los requerimientos existentes bajo la ley o políticas de la agencia. Esta Lista de Hechos es intentada para proveer información precisa y general con respecto a los derechos legales relacionados con el alojamiento en Chula Vista, California. Por lo tanto, porque las leyes y los procedimientos legales están sujetos a interpretaciones diferentes, Legal Aid Society of San Diego; Inc. no puede garantizar que la información en esta Lista de Hechos es actual y tampoco ser responsable por ningún uso al que se le ponga. No confíe en esta información sin consultar con un abogado o la agencia apropiada sobre sus derechos para su situación particular. Por favor no dude en llamarnos para obtener la información actual con respecto a su situación.

Este guía fue financiado en su totalidad o en parte con fondos de American Rescue Plan Ace proporcionados por el condado de San Diego.

1. ¿Cual es el propósito de la Ordenanza de Protección al Inquilino para el Residencial de Chula Vista? (También conocida como “La Ordenanza”)

El propósito de la Ordenanza es requerir una causa justa para desalojos residenciales consistentes con el Código Civil de California sección 1946.2, para limitar las razones de terminación de un alquiler residencial, requerir una mejor asistencia para la reubicación del inquilino en circunstancias específicas y para proveer adicionales protecciones al inquilino.

2. ¿Cuando la Ordenanza entrara en vigor?

El 1 de marzo de 2023.

3. ¿Cuándo la Ordenanza terminara?

El 1 de enero de 2030 a menos que el consejo municipal la extienda.

4. ¿Hay algunas reglas adicionales o regulaciones que se pueda aplicar?

La ciudad de Chula Vista está actualmente elaborando regulaciones administrativas para aclarar los requerimientos de la Ordenanza. Las regulaciones serán efectivas 30 días después de que sean publicadas en el sitio web de [City of Chula Vista Housing Department website](#).

5. ¿Cuales unidades Residenciales no están sujetos a esta Ordenanza?

1. **Residenciales ocupados por Propietarios de unifamiliar (incluyendo condominios/ townhouses), incluyendo viviendas móviles, donde el Propietario-Ocupante renta no más de dos (2) unidades o habitaciones, incluyendo, pero no limitado, a una unidad de vivienda accesoria o una unidad junior de vivienda accesoria.**
 - a. **Ejemplo:**
 - i. **Exentado:** Inquilinos en una vivienda unifamiliar (incluyendo condominios/ townhouses), vivienda móvil, o donde el propietario vive en una de las habitaciones y renta 1 o 2 de las otras habitaciones a inquilinos, colectando alquiler mensualmente.
 - ii. **No Exentado:** Inquilinos en una vivienda unifamiliar o vivienda móvil donde el propietario vive en una de las habitaciones y renta 3 o más habitaciones a 3 o más inquilinos, colectando alquiler mensualmente.
2. **Una propiedad que contiene 2 unidades de viviendas separadas dentro de una sola estructura donde el Propietario ocupa una de las unidades como el lugar principal de residencia al comienzo del Alquiler, siempre y cuando el Propietario continúe la ocupación y ninguna unidad es una unidad de vivienda accesoria o una unidad junior de vivienda accesoria.**
 - a. **Ejemplo:**
 - i. **Exentado:** Alquiler en un dúplex en donde el Propietario vive en una unidad y el inquilino vive en la otra, el propietario colecta renta del inquilino mensualmente.

- ii. **No Exentado:**
 1. Alquiler en una propiedad con 3 o más unidades para rentar en donde el propietario vive en una de las unidades y los inquilinos viven en las otras unidades, el propietario colecta renta de los inquilinos mensualmente.
 2. Alquileres en un dúplex en donde el propietario NO VIVE en una de las dos unidades de renta y el propietario colecta alquiler mensualmente.
3. **Una Unidad Residencial de Renta que es alienablemente separada del Título de Propiedad de cualquier otra unidad de vivienda, en donde ambos (a&b) de los siguientes se aplica:**
 - a. El Propietario no es ninguno de lo siguiente:
 - i. Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria, como está definido en la sección 856 del Código de Ingresos Internos.
 - ii. Una Corporación.
 - iii. Una compañía de Responsabilidad Limitada (limited liability company LLC) en donde un miembro es una corporación.
 - iv. Administración de un Parque de Viviendas Móviles, como está definido en la sección 798.2 del Código Civil.
 - b. Se les ha proveído a los inquilinos con un aviso por escrito de que la Unidad Residencial de Renta está exenta de esta ordenanza.
 - c. **Ejemplo:**
 - i. Inquilinos en un condominio donde el propietario es un individuo y la escritura de la propiedad está bajo el nombre de ese individuo, está exenta de la Ordenanza mientras que el propietario le haya proveído un aviso de la exención a el inquilino(s).
4. El propietario de una vivienda móvil, viviendo en la vivienda móvil.
5. Un inquilino no propietario de una vivienda móvil.
 - a. Sin embargo, este inquilino mantiene los derechos fijados en el Acto de Protección al Inquilino de California.
6. Un Inquilino de un transitorio o de un hotel de turistas.
7. Cualquier ocupación residencial por concesión, permiso, derecho de acceso, licencia u otro acuerdo de 30 días consecutivos o menos.
 - a. **Ejemplo:** Un Air BNB o VRBO está exento de la Ordenanza.
8. Una ocupación de renta de corto plazo.

a. **Ejemplo:** Un Air BNB o VRBO está exento de la Ordenanza.

9. Acomodaciones de Alojamiento en un hospital sin lucro, instalaciones religiosas, instalaciones de cuidados extendidos, centro de atención residencial con licencia para ancianos o para adultos.
10. Propiedad Residencial o Dormitorios adueñados por la ciudad, una institución de educación superior, o jardín de infancias y grados de 1-12 incluido.
11. Acomodación de Alojamiento en la que el inquilino comparte el baño o la cocina con el propietario que mantiene como su principal residencia en la Unidad Residencial de Renta.
12. Alojamiento restringido por la escritura, restricción regulatoria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda alcanzable para individuos y familias de muy bajos recursos. Alojamiento que este sujeto a un acuerdo que provee subsidios de alojamiento para vivienda alcanzable para los mismos individuos previamente mencionados. Esta exclusión no aplica para un inquilino con **Section 8 Housing Choice Voucher**.

6. ¿Qué clase de comportamiento de mala fe la Ordenanza le prohíbe al propietario?

- Interrumpir, terminar, o fallar en proveer servicios de alojamiento requeridos por contrato o por ley, incluyendo leyes del gobierno federal, del estado, condado o de la ciudad;
- Fallar en llevar a cabo reparos y mantenimientos requeridos por contrato o por ley, incluyendo leyes del gobierno federal, del estado o condado o de la ciudad;
- Fallar en ejercitar esfuerzos comerciablemente razonables y diligencia para comenzar y completar reparos o mantenimientos;
- **Abuso del derecho legítimo del propietario a acceder a la Unidad Residencial de Renta.** Esto incluye entrada para “inspecciones” que no están relacionadas necesariamente a reparos o servicios; un número excesivo de entradas; entrada en donde incorrectamente el objetivo es coleccionar evidencia en contra del inquilino o de lo contrario más allá del alcance de una entrada legal;
- Abusar del inquilino con palabras que son ofensivas y que probablemente provocarían una inmediata reacción violenta;
- Influnciar o tratar de influnciar a un inquilino a desocupar la unidad de

- renta a través de fraude, intimidación o coerción;
- Amenazar al inquilino, con palabras o gestos, danos físicos;
 - Violar la ley que prohíbe discriminación basada en raza, género, preferencia sexual, orientación sexual, origen étnico, nacionalidad, religión, edad, paternidad, matrimonio, embarazo, discapacidad, SIDA, ocupación por un menor, o cualquier otra clasificación protegida;
 - Tomar acción para terminar un arrendamiento incluyendo un aviso para abandonar, o cualquier otro aviso de desalojo o cualquier acción que se traiga para recuperar posesión de una Unidad Residencial de Renta basado en hechos que el propietario no tiene una causa razonable de creer que es verdad o basado en una teoría legal insostenible bajo los hechos conocidos por el propietario;
 - Interferir con los derechos del inquilino de utilizar y disfrutar la Unidad Residencial de Renta como es definido por la ley estatal;
 - No aceptar o reconocer un recibo legítimo de pago de renta, excluyendo circunstancias donde una retención ilícita o otra acción civil pendiente pueda ser impactada por aceptar el pago de la renta;
 - Interferir con los derechos de privacidad del Inquilino. Esto incluye entrar o fotografiar porciones de la Unidad Residencial de Renta que están más allá del alcance de una entrada legal o inspección.
 - Tomar represalias en contra de un Inquilino por ejercitar los derechos bajo esta Ordenanza.

7. ¿Quién es considerado un Propietario (Dueño)?

El dueño de una propiedad, o un agente del dueño, contratista, subcontratista o empleado actuando solo o en conjunto con otra persona.

8. Es requerida una “Causa Justa” para desalojar a un inquilino. ¿Qué es una Causa Justa?

Hay dos clases de Causa Justa para terminar con un alquiler:

1. Causa Justa Con Culpa; 2. Causa Justa Sin Culpa como se detalla a continuación:

● Causa Justa Con Culpa

- Falta de pago de renta
- Incumplimiento en los términos del contrato, incluido, pero no limitado, violación de una disposición del contrato de renta después de haber emitido un aviso por escrito para corregir la violación.
- **Manteniendo, cometiendo, o permitiendo la mantenencia o comisión de un obstáculo**
 - Ejemplos:
 - Tener constantemente fiestas ruidosas durante las horas tranquilas después de que una advertencia haya sido proveída
 - Acoso repetitivo de vecinos o de otros inquilinos en la propiedad

◦ Cometer daños

- Ejemplos:
 - El inquilino dañando la unidad y causando que su valor baje
 - No reportar arreglos necesarios al propietario que continúe dañando la unidad. Por ejemplo, no reportar una fuga de agua que continúe causando daño a la unidad.

- El inquilino tenía un contrato escrito que terminó durante o después de la fecha efectiva de este capítulo, y **después de un pedido o demanda de el propietario, el inquilino se negó a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato por un término adicional o de similar duración con similares disposiciones**, proporcionando que esos términos no violen esta sección o ninguna otra disposición de la ley.

- **Actividad criminal del inquilino en la Unidad Residencial de Renta**, Incluyendo las áreas comunes, o cualquier actividad criminal o amenaza criminal **dentro o fuera de la propiedad** donde se localiza la Unidad Residencial de Renta, que es **dirigida a cualquier Propietario, cualquier agente del Propietario, o cualquier otro inquilino de la Unidad Residencial de Renta** o de la propiedad donde la Unidad Residencial de Renta se localiza.

- **Asignando o subarriendo la propiedad en violación con el contrato del del inquilino.**
- **La negación por parte del inquilino de permitir que el propietario entre a la Unidad Residencial de Renta cuando el propietario requiere entrar con Propósitos legítimos.**
- **Usar las instalaciones con un propósito ilegítimo.**
 - **Aviso Importante:** Un inquilino no debería considerar usar las instalaciones con el propósito basado en los hechos de que la Unidad Residencial del propietario es ilegal, sin permiso o no Autorizada bajo las leyes aplicables.
- El empleado, agente o concesionario, a quien se le provee 100% alojamiento como parte del empleo, no desocupa la unidad después de su terminación como empleado, agenta o concesionario.
 - **Excepción:**
 - Administradores de Propiedades/ Agentes que reciben un descuento parcial de la renta por su empleo y pagan el resto de la renta, no pueden ser terminados bajo esta sección. La terminación de empleo termina el descuento del alquiler, y el ex empleado es ahora responsable por el 100% de la renta.
- Cuando el inquilino no entrega posesión de la Unidad Residencial de Renta después de haber proveído un aviso por escrito al propietario de la intención del inquilino de mudarse o hacer una oferta por escrito de rendir la unidad que es aceptada por el propietario por el propietario, pero no entrega posesión al tiempo determinado en el aviso.
- **Causa Justa Sin Culpa**
 - Intento de Ocupación por el Propietario o un Miembro Familiar del Propietario
 - **Nota Importante:** Para los arrendamientos celebrados en o después de 1 de julio de 2020, Intento de Ocupar por el Propietario o Miembro de la Familia del Propietario deberán ser Causa Justa Sin Culpa para terminación **si el Inquilino está de acuerdo, por escrito**, a la terminación, **o si** una disposición en el contrato permite al propietario rescindir

con el contrato si el propietario o un miembro de la familia unilateralmente decide ocupar la residencia.

▪ **Definición de un Miembro de la Familia:**

- esposa, socio doméstico, hijos, nietos, padres o abuelos.

◦ El alquiler es rescindido por el cumplimiento del propietario con Cualquiera de los siguientes:

- 1) Una orden emitida por una agencia gubernamental o Corte relativa a la habitabilidad que necesita desocupar La Unidad Residencial de Renta; o
- 2) Una orden emitida por una agencia gubernamental o Corte de desocupar la Unidad Residencial de Renta; o
- 3) Una ordenanza local que necesita desocupar la Unidad residencial de Renta.

▪ Ejemplos:

- Dominio eminente, cumplimiento de código de Desocupar, y rezonificación.

- **Nota Importante:** Si se determina por cualquier agencia gubernamental o Corte que el inquilino tiene culpa por la condición o condiciones por el hecho desencadenante de la orden o de la necesidad de desocupar bajo esta subsección, el inquilino no tendrá el derecho de asistencia de reubicación.

◦ El alquiler es rescindido por la **decisión del propietario a remover la Unidad Residencial de Renta del mercado de alquiler.**

◦ El alquiler es rescindido por la **decisión del propietario de remodelar sustancialmente o de demoler completamente** la Unidad Residencial de Renta.

9. ¿Que quiere decir “remodelar sustancialmente” bajo la Ordenanza?

Para hacer mejoras a una Unidad Residencial de Renta **cumpliendo con todos los criterios siguientes:**

1. Una estructura, eléctrica, plomería, o sistema mecánico que será reemplazado o sustancialmente modificado; y

2. El costo de las mejoras (excluyendo ganancias del seguro, costo de la tierra, y honorarios arquitectónicos/ ingeniería) es igual a o más de \$40 por pie cuadrado de la Unidad Residencial de Renta; y
3. Un permiso es requerido por una agencia gubernamental, o disminución de materiales peligrosos, incluyendo pintura a base de plomo, moho, o amianto es requerido en acuerdo con las leyes federales, estatales, del condado o ciudad y que no se puede lograr razonablemente de una manera segura con el inquilino en el lugar; y
4. Es necesario que la Unidad residencial de renta sea desocupada por mas de (60) días para completar las mejoras.

Nota Importante: Mejoras cosméticas solamente, incluyendo, pero no limitado, pintura, decoración, reemplazo de pisos, reemplazo de contador, y reparos menores, u otro trabajo que pueda ser realizado con seguridad sin tener que desocupar la Unidad Residencial de Renta, no constituye a una remodelación sustancial.

10. ¿Se le requiere a un propietario (Dueño) de darle al inquilino Aviso de la Ordenanza? Si es así, ¿cuándo y cómo?

- Si, el propietario de un Unidad Residencial de Rentas que este sujeto a la Ordenanza debe proveer un aviso por escrito en una fuente de no menos de 12 puntos al Inquilino como sigue:
 - La ley en California limita la cantidad en que la renta puede ser aumentada. Ver la sección 1947.12 del Código Civil para más información. La ley local también proporciona que el Propietario debe proveer una declaración de causa en cualquier aviso para rescindir de un alquiler. En lagunas circunstancias, Inquilinos ancianos (62 años o mayor) o discapacitado puede tener el derecho a Protecciones de Inquilino adicionales. Ver el Código Municipal 9.65 de Chula Vista para más información.

- Para un alquiler en una Unidad Residencial de Renta sujeta a la Ordenanza existente antes del 1 de marzo de 2023, el aviso requerido debería ser proporcionado al Inquilino directamente o como una adenda al contrato de renta no mas tarde del 1 de marzo de 2023.
- Para un alquiler en una Unidad Residencial de Renta sujeta a esta Ordenanza que comenzó o se renovó en o después del 1 de marzo de 2023, el aviso requerido debe estar incluido como una adenda a el contrato de renta, o como un aviso por escrito firmado por el Inquilino, con una copia proveída a el Inquilino.
- El propietario debe también proporcionar a la Ciudad con información acerca de la terminación del alquiler en virtud de Regulaciones Administrativas (Ver FAQ # 5)

11. ¿A que Requerimientos están sujetos los Propietarios (Dueños) cuando terminan un alquiler (desalojo a un inquilino) en una Causa Justa Con Culpa?

Si el Propietario está terminando un alquiler por una violación de **arrendamiento curable**, el propietario debe primero dar al Inquilino un **aviso por escrito de la presunta violación**. El **aviso por escrito de la violación debe incluir una descripción de la violación(es) y la oportunidad de remediar la violación(es)**.

- **Ejemplo:** Si un inquilino no ha pagado sus servicios públicos como está de acuerdo en el contrato de renta, el propietario debe servirlo con un Aviso de Realizar Pactos o Abandonar para darle al inquilino la oportunidad de pagar, antes de servirle un Aviso de Desalojo por la misma violación.
- **Nota Importante:** Si la violación no se remedia dentro de periodo dictaminado en el Aviso, un Aviso de 3 Días de Desalojo sin la oportunidad de remediar la violación puede ser servido para terminar con el arrendamiento.

12. ¿Que requerimientos el Propietario debe cumplir antes de terminar un arrendamiento en un Complejo de Unidad Residencial de Renta en una Causa Justa Sin Culpa?

- El Propietario (Dueño) debe proporcionar un Aviso y Asistencia para reubicación n de la forma siguiente:
 - Un Aviso Escrito al inquilino de al menos 30 o 60 días antes de la fecha propuesta de terminación.
 - En el Aviso el Propietario debe notificar al Inquilino de lo siguiente con una fuente de no menos de 12 puntos:
 - Una declaración de la decisión del Propietario para terminar con el arrendamiento por una Causa Justa Sin Culpa, y una **descripción basada en el porqué de la terminación.**
 - **Aviso de los derechos del Inquilino a Asistencia de reubicación.**
 - Si el Propietario (Dueño) elige exentar la renta, el aviso debe indicar la cantidad de la renta exentada, y que no debe pagar el alquiler por los últimos meses del arrendamiento.
 - Cualquier pago para Asistencia de reubicación deben ser dados al Inquilino dentro de los 15 días calendarios del servicio del Aviso.
 - **Aviso de los derechos del Inquilino de recibir una oferta** para ar el arrendamiento si la unidad es ofrecida nuevamente como arrendamiento residencial dentro de los dos (2) anos desde el día que la unidad fue removida del mercado de alquiler. **Aviso al Inquilino de que para ejercer estos derechos el Inquilino debe:**
 - Notificar al Propietario por escrito dentro de los 30 días de recibir el Aviso de terminación, de los deseos del Inquilino de considerar una oferta para renovar el arrendamiento.
 - Dar al Propietario (Dueño) una dirección en donde el Inquilino puede recibir la oferta de renovación.
 - Comunicar la Propietario (Dueño) si la dirección proveída cambia.
 - El Propietario (Dueño) debe proporcionar un Aviso Escrito a la Ciudad de a terminación por Causa Justa Sin Culpa a más tardar en tres (3) días

laborables después de que el Propietario le dio el Aviso al Inquilino. El Aviso será proporcionado en un formulario aprobado por la ciudad. La ciudad reconocerá el recibo del Aviso del Propietario dentro de los tres (3) días laborables del recibimiento del Aviso.

- El Propietario debe proporcionar **Asistencia de Reubicación** al Inquilino en una de las siguientes formas:
 - Un pago directo igual a dos (2) meses de renta acorde con [U.S. Department of Housing and Urban Development's Small Area Fair Market](#) para el código postal donde la unidad esta localizada cuando el Propietario emitió el Aviso O un pago directo igual a dos (2) meses del actual contrato de renta con el Inquilino, **cualquiera sea más alto.**
 - **Renunciar por escrito** o no coleccionar el pago del Inquilino debido o futura renta debida bajo el contrato de renta en la cantidad equivalente a los pagos directos descriptos arriba.
- Si el Inquilino es anciano o incapacitado, el Propietario debe proporcionar Asistencia de Reubicación al Inquilino en una de las siguientes formas:
 - Un pago directo igual a tres (3) meses de renta acorde con [U.S. Department of Housing and Urban Development's Small Area Fair Market](#) para el código postal donde la unidad está localizada cuando el Propietario emitió el Aviso, O un pago directo igual a tres (3) meses del actual contrato de renta con el Inquilino, **cualquiera sea más alto.**
 - **Renuncia por escrito** o no coleccionar el pago del Inquilino debido o futura renta debida bajo el contrato de renta en la cantidad equivalente a los pagos directos descriptos arriba.

13. ¿Qué es un Complejo de Renta Residencial bajo la Ordenanza?

Uno o más edificios, localizados en el mismo lote, lotes contiguos, o lotes separados solamente por una calle o callejón, conteniendo tres o más Unidades Residenciales de Renta alquiladas o adueñadas por el mismo Propietario (Dueño).

14. ¿Qué no es un Complejo Residencial de Renta?

- Un Dúplex (solamente dos unidades en la propiedad) con las dos unidades ocupadas por los Inquilinos
- Un unifamiliar adueñado por:
 - i. Un fideicomiso de inversión de bienes raíces, como esta definido en la Sección 856 del Código de Ingresos Internos
 - ii. Una Corporación
 - iii. Una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) en donde al menos un miembro es una corporación.

15. ¿Qué requerimientos el Propietario debe cumplir antes de terminar el arrendamiento en una Causa Justa Sin Culpa donde el Inquilino no vive en un Complejo Residencial de Renta?

- **El Propietario (Dueño) debe proporcionar un Aviso y Asistencia para reubicación n de la forma siguiente:**
 - **Un Aviso Escrito al inquilino de al menos 30 o 60 días antes de la fecha propuesta de terminación. En el Aviso el Propietario debe notificar al Inquilino de lo siguiente con una fuente de no menos de 12 puntos:**
 - Una declaración de la decisión del Propietario para terminar con el arrendamiento por una Causa Justa Sin Culpa, y una **descripción basada en el porqué de la terminación.**
 - **Aviso de los derechos del Inquilino a Asistencia de reubicación.**
 - Si el Propietario (Dueño) elige exentar la renta, el aviso debe indicar la cantidad de la renta exentada, y que no debe pagar el alquiler por los últimos meses del arrendamiento.
 - Cualquier pago para Asistencia de reubicación deben ser dados al Inquilino dentro de los 15 días calendarios del servicio del Aviso.
 - **El Propietario (Dueño) debe proporcionar un Aviso Escrito a la Ciudad de la terminación por Causa Justa Sin Culpa a más tardar en tres (3) días laborables después de que el Propietario le dio el Aviso al Inquilino. El Aviso será proporcionado en un formulario aprobado por la ciudad. La ciudad reconocerá el recibo del Aviso del Propietario dentro de los tres (3)**

- días laborables del recibimiento del Aviso.
- El Propietario debe proporcionar **Asistencia de Reubicación** al Inquilino en una de las siguientes formas:
 - Un **pago directo** al arrendatario por un monto equivalente a un (1) mes de alquiler del contrato vigente en ese momento; **O**
 - **Renunciar por escrito** o no coleccionar el pago del Inquilino debido o futura renta debida bajo el contrato de renta en la cantidad equivalente a los pagos directos descriptos arriba.
 -

16. ¿Qué significa ser Anciano bajo la Ordenanza?

Un individual es anciano (a) si tienen 62 años o más.

17. ¿Qué significa ser discapacitado bajo la Ordenanza?

Un individual es discapacitado si tiene una discapacidad física o mental como está definido en la Sección 12926 de le Código Gubernamental de California.

18. ¿Qué es una “Unidad Residencial de Renta” bajo la Ordenanza?

Cualquier vivienda o unidad que se destina para habitación humana, incluyendo cualquier vivienda o unidad en un parque móvil que no es un Mobilehome Residency Law (MRL) Tenancy como esta definido en el Código Civil sección 798.12 (o un arrendamiento gobernado por el MRL).

19. ¿Qué requerimientos adicionales el Propietario (Dueño) debe cumplir para terminar un arrendamiento de Causa Justa Sin Culpa?

- Si mas de un Inquilino ocupa la unidad de renta, el Propietario haga tal vez un pago único a todos los inquilinos nombrados en el contrato de renta como asistencia de reubicación.
- La asistencia de reubicación o exención de alquiler requerido por la Ordenanza pagado en adición a la devolución del deposito que se le deben al Inquilino.

- Cualquier asistencia de reubicación o exención de alquiler que un Inquilino tenga derecho bajo la Ordenanza es pagado en adición a cualquier otra asistencia de reubicación requerida por cualquier otra ley.
- Si el Inquilino no se muda después de la expiración del Aviso para rescindir del arrendamiento, la cantidad actual de cualquier asistencia de reubicación o exención de alquiler proporcionada bajo la Ordenanza podría ser recuperable por el Propietario (Dueño) como dinero para danos en una acción para recuperar la posesión.
- Si una Unidad Residencial de Renta en un Complejo de Renta Residencial es ofrecida para alquilar con propósitos de residencia **dentro de dos (2) años** de la fecha en que el alquiler fue terminado en un desalojo de Causa Justa Sin Culpa, el Propietario **debe ofrecer la unidad a rentar al Inquilino que fue desplazado** de esa unidad por la terminación por Causa Justa Sin Culpa si el Inquilino hizo lo siguiente:
 - A) Contactar al Propietario del deseo de considerar una oferta para renovar el arrendamiento; y
 - B) Le dio al Propietario una dirección en la esa oferta puede ser dirigida
 - **Nota Importante:**
 - El Propietario tiene el derecho de examinar al Inquilino usando métodos aceptados por la industria y debe comunicar tales criterios mínimos de selección en la oferta para el nuevo arrendamiento, sujeto a los términos de la regulación administrativa correspondiente.
 - El Propietario puede también ofrecer la unidad de renta a un precio mas alto a que el Inquilino pagaba anteriormente.
- Si el Propietario (Dueño) rescindió el alquiler con la razón de **removerlo del mercado de alquiler**, y el Propietario ofrece la propiedad a rentar **dentro de los dos (2) años de la terminación del alquiler**, el Propietario es responsable ante el Inquilino por lo siguiente:
 - 1) Seis (6) meses de la renta al ultimo de los Inquilinos de la Unidad Residencial de Renta al precio actual en el momento en que la unidad es realquilada como se establece en el [U.S Department of Housing and Urban Development's Small Area Fair Market](#) para el código postal en donde la Unidad Residencial de Renta esta localizada; O
 - 2) Seis (6) meses del entonces contrato de renta bajo el contrato que el Inquilino tenía **en el momento de la terminación**.

- **Nota Importante: (excepción)**
 - Esta sección no se aplica si la propiedad es rentada a un Propietario o un miembro de la familia del Propietario, convertida en otro uso diferente o de lo contrario vendida o transferida durante el periodo de los dos (2) años.
- **El Propietario (Dueño) falla de cumplir estrictamente con esta Ordenanza, el Aviso de Terminación será inválido.**

20. ¿Qué debo hacer si tengo un conflicto con el Propietario según la Ordenanza?

La ciudad recomienda que, si no puede resolver los problemas informalmente, un programa de resolución alternativa y mediación deberían ser voluntariamente utilizados.

La Ciudad **podría requerir** que Propietario e Inquilino participen en programas de educación relacionados con problemas entre Dueño-Inquilino, mediación, o programa de resolución alternativa.

21. ¿Qué puedo hacer si el conflicto con mi Dueño no se resuelve después de usar los programas de resolución y mediación?

Un Inquilino ofendido puede instituir una acción civil por una medida cautelar, daño monetario, y cualquier otro alivio permitido por la ley, incluyendo la evaluación de sanciones civiles por la cantidad de \$2,000.00 y no mas de \$5,000.00 por violación por día.

Si el Inquilino ofendido es un Anciano (a) o discapacitado (a), sanciones civiles adicionales de hasta \$5,000.00 por violación por día puede ser evaluada a la discreción de la Corte.

22. ¿Qué puedo hacer si mi Dueño ha terminado mi arrendamiento, retirando mi unidad de mercado de renta, y después vuelve a ofrecer la misma unidad a rentar con propósitos residenciales dentro de los dos (2) años de la terminación de mi alquiler?

Un Inquilino puede perseguir danos monetarios en la cantidad de cual sea mayor como se explica abajo:

- Seis (6) meses de la renta al último de los Inquilinos de la unidad de Renta al precio actual en el momento en que la unidad es realquilada como se establece en el [U.S Department of Housing and Urban Development's Small Area Fair Market](#) para el código postal en donde la Unidad Residencial de Renta esta Localizada; O
- 2) Seis (6) meses del entonces contrato de renta bajo el contrato que el Inquilino tenía **en el momento de la terminación**
- **Nota Importante:** Esta sección no se aplica si la propiedad es rentada a un Propietario o un miembro de la familia del Propietario, convertida en otro uso diferente o de lo contrario vendida o transferida durante el periodo de los dos (2) años

Nosotros recomendamos que usted guarde cualquier prueba de que el propietario esta ofreciendo nuevamente la unidad como el listado de Craigslist u otra forma en que la unidad este ofrecida para la renta.

23. ¿Qué citaciones administrativas o penalidades los Propietarios pueden confrontar si fallan al seguir la Ordenanza?

El abogado de la ciudad o un oficial de aplicación de la ley puede emitir citaciones o penalidades civiles en contra del Propietario por violación de cualquier de las disposiciones de la Ordenanza. Penalidades civiles por violación de la Ordenanza pueden ser evaluadas a un costo que no excede los \$5,000.00 por violación por día.

Nota Importante: Cuando una violación ocurre, no esta requerido que una advertencia o aviso debe ser dada antes de que la citación administrativa o la penalidad civil sea emitida.

24. ¿Qué puede hacer la ciudad en respuesta a un Propietario que falla al cumplir con la Ordenanza?

La ciudad o el abogado de la ciudad en el nombre del pueblo del Estado de California, puede buscar un mandato judicial para imponer violaciones, o para obligar al cumplimiento con esta Ordenanza o buscar cualquier otro alivio o recurso disponible por ley o equidad, incluyendo la imposición de penalidades civiles monetarias.

Penalidades civiles por violación de este capítulo, pueden ser evaluadas a un costo que no excede los \$5,000.00 por violación por día. La ciudad puede también buscar danos monetarios en contra del Propietario.

25. ¿Puede un Propietario (Dueño) enfrentar cargos de violación por violar la Ordenanza?

Un Propietario que interfiera o facilite interferencia con la tranquilidad del Inquilino, use posesión u ocupación de la Unidad Residencial de Renta con (a) una amenaza, fraude, o intimidación, coerción, o coacción, (b) mantenimiento o tolerancia de una molestia, (c) cortar el calor, luz, agua, combustible, Wi-Fi, o comunicación por correo, email, teléfono/celular, o de lo contrario, (d) restringir el comercio (incluyendo el use de entrega de servicio de comida) o de trabajadores desde o hacia tal Inquilino, deberá ser culpable del delito y será castigado con una multa de no mas de 1,000.00 o encarcelamiento por un periodo de no mas de seis meses, o por los dos una multa y encarcelamiento. A discreción del Abogado de la Ciudad, tal violación puede, en la alternativa, ser citada y procesada como una infracción.

26. ¿Puede el Abogado de la Ciudad obligar a individuos proporcionar testimonio y evidencias a cerca de las violaciones de la Ordenanza?

Si, el Abogado de la Ciudad tiene el poder de emitir citaciones para la asistencia de los testigos, obligar su presencia y testimonio, para administrar juramentos y afirmaciones, tomar evidencia, y emitir citaciones para la producción de cualquier libro, cuentas, récords, documentos, u otros elementos que puedan ser relevantes para su investigación, acción de ejecución o procesamiento. El Abogado de la Ciudad puede ejecutar tales poderes siguiendo el comienzo de cualquier acción civil, criminal o administrativa y extenderla a lo máximo que la ley se lo permita.

27. ¿Si estoy siendo desalojado a través de un juicio de Apropiación Ilícita, puedo usar la Ordenanza para defenderme en contra del juicio de Apropiación Ilícita?

Si, una violación de la Ordenanza puede hacerse valer como una defensa afirmativa en una Apropiación Ilícita o cualquier acción civil.



Justice Begins Here

28. ¿Se puede aplicar la Ordenanza para los avisos de terminación de arrendamiento servidos antes del 1 de marzo de 2023 (periodo efectivo)?

No se aplicará a avisos de terminaciones que ya han sido juzgadas (sentencia dictada) en la Corte.

Para los avisos de terminación de arrendamientos que no han sido juzgados, nosotros actualmente no sabemos como la Corte gobernara este tema.

29. ¿Si todavía tengo preguntas, a quien puedo contactar para tener asistencia?

Legal Aid Society of San Diego está abierta durante esta pandemia y nuestras especialistas de admisión pueden hablar con usted de Lunes a Viernes, de 9:00 am hasta 5:00 pm.

Llámenos al **877-LEGAL-AID (877-534-2524)**