

GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO PARA LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN DE INQUILINOS RESIDENCIALES DE SAN DIEGO:

Actualizado: 21 de septiembre de 2023

LO QUE LOS INQUILINOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Este documento está destinado únicamente a proporcionar claridad al público con respecto a los requisitos existentes bajo la ley o las políticas de la agencia. Esta hoja informativa está destinada a proporcionar información precisa y general sobre los derechos legales relacionados con la vivienda en San Diego, California. Sin embargo, debido a que las leyes y los procedimientos legales están sujetos a cambios frecuentes e interpretaciones diferentes, Legal Aid Society of San Diego, Inc. no puede garantizar que la información en esta hoja informativa esté actualizada ni ser responsable de ningún uso al que se le dé. No confíe en esta información sin consultar a un abogado o a la agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. No dude en llamarnos para obtener la información más actualizada sobre su situación.

Estas preguntas frecuentes fueron financiadas en su totalidad o en parte por el Programa de Prevención de Desalojos de la Comisión de Vivienda de San Diego.

1. ¿Cuál es el propósito de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de San Diego (también conocida como "la Ordenanza")?

El propósito de la Ordenanza es exigir una Causa Justa para la terminación de arrendamientos residenciales de conformidad con la sección 1946.2 del Código Civil de California, limitar las razones para la terminación de un arrendamiento residencial, requerir una mayor asistencia para la reubicación de inquilinos en circunstancias específicas y proporcionar protecciones adicionales para los inquilinos.

2. ¿Cuándo entra en efecto la Ordenanza?

La Ordenanza entra en efecto el 24 de junio de 2023.

3. ¿Cuándo termina la Ordenanza?

Es indefinida, a menos que sea enmendado por el Consejo de San Diego.

4. ¿Hay alguna regla o regulación adicional que pueda aplicarse?

La Comisión de Vivienda de San Diego está estableciendo un portal de presentación para que los propietarios proporcionen un aviso por escrito a SDHC [San Diego Housing Commission] para los desalojos "culpables" y "sin culpa" según la sección 98.0706 (a) (2). Esta regulación entrará en vigencia 30 días después de que se proporcione el aviso público de la creación del portal.

Además, SDHC creó la [guía de protección del inquilino](#) que debe incluirse con el aviso de protecciones residenciales requerido bajo la sección 98.0705 de la Ordenanza.

5. ¿Quién se considera un Arrendador (Propietario)?

Cualquier persona, que actúe como principal o a través de un agente, que tenga derecho a ofrecer una propiedad residencial de alquiler para alquilar, e incluye un predecesor en interés para el propietario.

6. ¿Qué es una "Propiedad de Alquiler Residencial" bajo la Ordenanza?

Unidad de vivienda destinada a la habitación humana, incluyendo las viviendas alquiladas en un parque de casas móviles.

7. ¿Qué significa ser "Senior" bajo la Ordenanza?

Cualquier persona de 62 años o más.

8. ¿Qué significa ser "discapacitado" bajo la Ordenanza?

Cualquier persona con una discapacidad según se define en la Sección 12955.3 del Código de Gobierno de California, según pueda ser enmendada.

9. ¿Qué se define como arrendamiento?

El derecho legal a usar/ocupar continuamente una propiedad de alquiler residencial durante más de 30 días. Un arrendamiento NO incluye un contrato de arrendamiento a plazo fijo de tres (3) meses o menos, incluida una extensión o renovación de un contrato de arrendamiento a un plazo fijo de 3 meses o menos.

*La ordenanza SOLO se aplica a un Arrendamiento según lo definido por la ordenanza.

10. ¿Qué Arrendamientos Residenciales NO están sujetos a la Ordenanza?

- A. Un inquilino de un hotel transitorio y turístico;
- B. Cualquier ocupación residencial por razón de concesión, permiso, derecho de acceso, licencia u otro acuerdo por un período de 30 días consecutivos o menos;

Ejemplo: Un AirBNB o VRBO está exento de la Ordenanza.

- C. Vivienda restringida por escritura (LITHC), restricción regulatoria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para individuos y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados;
- D. Vivienda que está sujeta a un acuerdo que proporciona subsidios de vivienda para viviendas asequibles para las mismas personas descritas anteriormente. **Esta exclusión NO se aplica a un Inquilino con un Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8:**
- E. Casas Móviles sujetas al MRL;
Ejemplo: Propietario que reside en una casa móvil y alquila un espacio, no un inquilino que renta la casa móvil y el espacio.
- F. Alojamiento en hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de atención extendida, centro de atención residencial con licencia para personas de la tercera edad o **vivienda de transición sin fines de lucro**;
 - a. **Vivienda de transición sin fines de lucro** significa vivienda operada por una organización sin fines de lucro hasta por 24 meses con servicios de apoyo para individuos y familias con el objetivo de estabilidad provisional y apoyo para mudarse con éxito y mantener una vivienda permanente, que puede cubrir los costos de vivienda y los servicios de apoyo que acompañan a los participantes del programa.
- G. Dormitorios propiedad y operados por una institución de educación superior (viviendas propiedad de la escuela);
- H. Vivienda en la cual el inquilino comparte el baño o la cocina con el Propietario que mantiene su residencia principal en la Unidad de Alquiler Residencial.
- I. Residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, incluidas las casas móviles, donde el propietario-ocupante alquila o arrienda no más de dos (2) unidades o dormitorios, incluidas, pero no limitadas a, una unidad de vivienda auxiliar o una unidad de vivienda auxiliar junior.

Ejemplo:

- i. **Exento:** Un arrendamiento en una casa unifamiliar o casa móvil donde vive el propietario en una habitación y alquila 1 o 2

habitaciones más a los inquilinos, cobrando el alquiler de ellos mensualmente.

- ii. **No exento:** Un arrendamiento en una casa unifamiliar o casa móvil donde el propietario vive en una habitación y alquila 3 o más habitaciones a 3 o más inquilinos, cobrando el alquiler de ellos mensualmente.

J. Una propiedad que contiene dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura en la que el Propietario ocupa una de las unidades como lugar principal de residencia del Propietario al comienzo del Arrendamiento, siempre y cuando el Propietario continúe en ocupación, y ninguna unidad es una unidad de vivienda auxiliar o unidad de vivienda auxiliar junior.

Ejemplo:

- a. **Exento:** Un arrendamiento en un dúplex en el que el Propietario vive en una unidad y el inquilino vive en la otra, el propietario cobra el alquiler del inquilino mensualmente.
- b. **No exento:**
 - 1. Arrendamientos en una propiedad con 3 o más unidades de alquiler en la que el propietario vive en una unidad y los inquilinos viven en las otras unidades, el propietario cobra el alquiler de los inquilinos mensualmente.
 - 2. Arrendamientos en un dúplex en el que el propietario NO vive en una de las dos unidades y el propietario cobra el alquiler de los inquilinos mensualmente.

K. Una Unidad de Alquiler Residencial, incluyendo una casa móvil que sea enajenable por separado del título de propiedad de cualquier otra vivienda, siempre que se apliquen ambos (A y B) de los siguientes:

- a. El Arrendador NO es ninguno de los siguientes:
 - i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, como se define en la Sección 856 del Código de Rentas Internas;
 - ii. Una corporación;
 - iii. Una compañía de responsabilidad limitada (LLC) en la que al menos un miembro es una corporación;
 - iv. Un administrador de un parque de casas móviles, tal y como se define en el artículo 798.2 del Código Civil.
- b. Los Inquilinos han recibido un aviso por escrito de que la Unidad de Alquiler Residencial está exenta de esta sección.

Ejemplo: Un arrendamiento en un condominio que es propiedad de una persona como individuo y la escritura de la propiedad está a nombre de ese individuo, está exento de la Ordenanza siempre y cuando el Propietario notifique la exención al Inquilino(s).

- L. Vivienda a la que se le haya expedido un certificado de habitabilidad dentro de los 15 años anteriores, salvo que la vivienda sea una casa móvil.

11. ¿Qué comportamientos de mala fe la Ordenanza prohíbe hacer a un Arrendador?

Un Arrendador no puede tomar represalias contra un Arrendatario por ejercer sus derechos bajo las protecciones de la Ordenanza y el Acuerdo de Compra.

12. Se requiere "Causa Justa" para terminar un arrendamiento. ¿Qué es Causa Justa?

Hay dos tipos de "Causa Justa" o razones válidas para terminar un arrendamiento:

(A) Causa Justa con Culpa y **(B) Causa Justa sin Culpa** como se detalla a continuación:

A. Causa Justa con Culpa

1. Falta de pago del alquiler;
2. **Un incumplimiento de una cláusula importante** del contrato de arrendamiento, incluyendo, pero no limitándose a una violación de una disposición del contrato de arrendamiento después de que se emitió un aviso por escrito para corregir la violación.
3. Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una **molestia**;
Ejemplos: Tener constantemente fiestas ruidosas durante las horas tranquilas después de que se han dado advertencias, o acoso repetido de vecinos/otros inquilinos en la propiedad.
4. Cometer un despilfarro;
Ejemplos: El inquilino daña la unidad y hace que la unidad valga mucho menos o no informa sobre las reparaciones necesarias al arrendador que causan daños continuos a la unidad, como no informar al propietario una fuga de plomería que causó daños continuos a la unidad.
5. El Arrendatario tenía un contrato de arrendamiento por escrito que terminó el 24 de junio de 2023 **o más tarde, y después de una solicitud por escrito, el Arrendatario se ha negado a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un período adicional con duración y disposiciones similares;**
6. **Actividad criminal** en la unidad o áreas comunes asociadas con la Propiedad de Alquiler Residencial;
7. **Amenazas criminales**, como se define en el Código Penal de California 422(a), independientemente de dónde se hagan o se dirijan al Arrendador u otros inquilinos;
8. **Asignar o subarrendar las instalaciones** en violación del contrato de arrendamiento del Arrendatario;

9. **La negativa del Arrendatario a permitir que el Arrendador ingrese a la Propiedad de Alquiler Residencial cuando éste solicita entrar para fines legales;**
10. Usar las instalaciones para un propósito ilegal;
11. El empleado, agente o concesionario, a quien se le proporciona el 100% de su vivienda como parte del empleo, no desocupa después de su terminación como agente empleado o concesionario.

Excepción: Los administradores/agentes de propiedades que obtienen un descuento parcial de alquiler por su empleo y pagan el resto del alquiler no pueden ser despedidos bajo esta sección. La terminación del empleo termina el descuento de alquiler, y el ex empleado ahora es un inquilino responsable por el 100% del alquiler.

12. **Cuando el Arrendatario no entrega la posesión de la Propiedad de Alquiler Residencial después de proporcionar al Propietario un aviso por escrito de la intención del Inquilino de mudarse o hacer un acuerdo por escrito con el Propietario para mudarse que es aceptado por el Arrendador por escrito, pero el Inquilino no se muda a tiempo.**

B. Sin Culpa Justa Causa es cualquiera de las siguientes acciones tomadas por un Arrendador de buena fe, es decir, sin motivos ocultos y con intención honesta:

1. **El Arrendador tiene la intención de ocupar la unidad**, incluyendo el cónyuge, la pareja de hecho, el hijo, el nieto, el padre o el abuelo del arrendador;

Nota: Para los contratos de arrendamiento celebrados **a partir del 24 de junio de 2023**, la intención de ocupar por parte del Arrendador solo será una base para la terminación **si el Inquilino acepta, por escrito, la terminación**, o si **una disposición del contrato de arrendamiento** le permite al Arrendador rescindir el contrato de arrendamiento si el Arrendador decide unilateralmente ocupar la propiedad inmobiliaria residencial

Para los arrendamientos celebrados **antes del 24 de junio de 2023**, la adición de una disposición que permita al Arrendador rescindir por la intención del Arrendador de ocupar la unidad para un nuevo contrato de arrendamiento, renovación del contrato de arrendamiento, o arrendamiento a plazo fijo constituye una disposición sustancialmente similar para los fines de Causa Justa con Culpa basada en la negativa del Inquilino a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento.

2. El Arrendamiento se rescinde debido a la decisión del Arrendador **de retirar la unidad de alquiler residencial** del mercado de alquiler.
3. El Arrendamiento se termina debido **al cumplimiento** del Propietario con cualquiera de los siguientes: Una orden emitida por una (1) agencia gubernamental, (2) orden judicial o (3) una ordenanza local que requiere desocupar la Unidad de Alquiler Residencial durante al menos 30 días en función de la habitabilidad.

Nota: Si una agencia gubernamental o un tribunal determina que el Inquilino tiene la culpa de la condición que tiene la vivienda resultando en la necesidad de desalojar, el Inquilino no tiene derecho a asistencia de reubicación.
4. El Arrendamiento se termina debido a la decisión del Propietario de **remodelar sustancialmente** o demoler completamente la Unidad de Alquiler residencial.

13. ¿Qué significa "Remodelar Sustancialmente" bajo la Ordenanza?

La remodelación sustancial bajo la Ordenanza es el reemplazo o modificación sustancial de cualquier sistema estructural, eléctrico, de plomería o mecánico que requiera un permiso de una agencia gubernamental, o la reducción de materiales peligrosos, incluyendo pintura a base de plomo, moho, asbesto, de acuerdo con las leyes federales, estatales y locales aplicables, que no se puede lograr razonablemente de manera segura con el inquilino en su lugar y requiere que el inquilino desocupe durante al menos 30 días. La remodelación sustancial **NO** incluye solo mejoras cosméticas, como pintura, decoración y reparaciones menores, u otro trabajo que se pueda realizar de manera segura sin desalojar al inquilino.

14. ¿Cuáles son los requisitos del Propietario para "Remodelar Sustancialmente" bajo la Ordenanza?

Un Propietario que busca desalojar a los Inquilinos para demoler o remodelar sustancialmente debe completar **TODO** lo siguiente:

- a. Publicar en la propiedad de alquiler residencial la solicitud de los permisos necesarios dentro de los **tres (3) días hábiles** de la presentación de la solicitud de permiso; **Y**
- b. Asegurar los permisos necesarios para la demolición o remodelación sustancial; **Y**
- c. Servir una copia de **TODO LO SIGUIENTE:**
 1. Los permisos necesarios con un aviso de terminación por escrito, certificando bajo pena de perjurio, indicando el motivo de la terminación,

2. El tipo y alcance del trabajo que deba realizarse,
3. Porque el trabajo no se puede realizar razonablemente de manera segura con el inquilino en su lugar, Y
4. Porque el trabajo requiere que el inquilino desocupe la propiedad residencial de alquiler durante al menos 30 días.

15. ¿Se requiere que un Propietario notifique a un Inquilino de la ordenanza? Si es así, ¿cuándo y cómo?

Sí, un Propietario de una propiedad de alquiler residencial sujeta a la Ordenanza debe proporcionar un aviso por escrito al Inquilino en un tipo de letra no menor de 12 puntos de la siguiente manera:

"La ley de California limita la cantidad en que se puede aumentar su alquiler. Consulte la sección 1947.12 del Código Civil de California para obtener más información. La ley local también establece que un propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para terminar un arrendamiento. En algunas circunstancias, los inquilinos que son personas mayores (62 años o más) o discapacitados pueden tener derecho a protecciones adicionales para inquilinos. Consulte el Capítulo 9, Artículo 8, División 7 del Código Municipal de San Diego para obtener más información."

El arrendador también debe incluir una copia de la [Guía de Protección al Inquilino](#) con el aviso por escrito anterior. La Guía está disponible en el [sitio web de SDHC](#).

Nota: Para un Arrendamiento en una Propiedad de Alquiler Residencial sujeta a la Ordenanza existente antes del 24 de junio de 2023, el aviso requerido anteriormente **debe proporcionarse al inquilino directamente o como un apéndice al contrato de arrendamiento o alquiler dentro de 90 días (22 de septiembre de 2023) de la ordenanza que entra en vigencia.**

Para un Arrendamiento en una Propiedad de Alquiler Residencial sujeta a esta Ordenanza que comenzó o se renovó el **24 de junio de 2023 o después**, el aviso requerido anteriormente **debe incluirse como un apéndice al contrato de arrendamiento o alquiler, o como un aviso escrito firmado por el Arrendatario, con una copia proporcionada al Arrendatario.**

16. ¿A qué requisitos están sujetos los Arrendadores (Propietarios) al terminar un arrendamiento (desalojar a un inquilino) por causa justa con culpa?

Aviso a la Comisión (SDHC): El Arrendador debe proporcionar un aviso por escrito a SDHC a más tardar 3 días hábiles después de la fecha en que el Arrendador proporcionó el aviso al inquilino. Esto no se aplica hasta **30 días después de que** SDHC establezca un portal de presentación y proporcione al público un aviso de su creación. **(REQUISITO ACTUALMENTE NO EN VIGOR)**

Nota: La fecha estimada de lanzamiento del portal es julio de 2024

Violaciones curables al Contrato de Arrendamiento: Si el Arrendador está terminando el arrendamiento por una violación curable al contrato de arrendamiento, el arrendador primero debe darle al inquilino un aviso por escrito de la presunta violación. La notificación escrita de la violación debe incluir una descripción de la(s) violación(es) y una oportunidad para curar (arreglar) la violación.

Nota: Si la violación no se cura dentro del período establecido en el aviso, se puede entregar un Aviso de desistimiento de 3 días [3-Day Notice to Quit] sin la oportunidad de curar (arreglar) la violación para rescindir el arrendamiento.

Ejemplo: Si un inquilino no ha pagado sus servicios públicos de acuerdo con el contrato de arrendamiento, el Arrendador debe entregarle un Aviso para Cumplir con los Convenios o Renunciar [Notice to Perform Covenants or Quit] para darle al inquilino la oportunidad de hacer el pago, antes de entregar un Aviso de desistimiento [Notice to Quit] por la misma violación.

17. ¿A qué requisitos están sujetos los Arrendadores (Propietarios) al rescindir un arrendamiento (desalojar a un inquilino) por Causa Justa Sin Culpa?

Un Arrendador debe dar aviso por escrito al menos 30 o 60 días antes de la fecha de terminación propuesta de conformidad con CC 1946.1 y debe contener lo siguiente:

- a. Las bases para la terminación;
- b. El derecho del Inquilino a asistencia de reubicación como se establece a continuación (Ver preguntas frecuentes # 18) por pago directo o renuncia;
 - i. Si un Arrendador elige proporcionar un pago directo, el aviso debe indicar el monto de la asistencia de reubicación y que el arrendador hará el pago dentro de los 15 días a partir de la fecha del aviso;
 - ii. Si un arrendador decide renunciar al alquiler, el aviso debe indicar el monto del alquiler exento y que no se debe pagar el alquiler del arrendamiento correspondiente a los últimos meses.
- c. Derecho de los inquilinos a recibir una oferta para renovar el arrendamiento y 30 días para aceptar la oferta si la propiedad de alquiler se ofrece nuevamente para alquiler/arrendamiento con fines residenciales dentro de

los cinco (5) años posteriores a la fecha en que el inquilino fue desalojado **(no incluye Retiro del Mercado de Alquiler de los desalojos sin culpa)** (consulte preguntas frecuentes #19 a continuación para obtener más detalles) si el inquilino hace lo siguiente:

- i. Notificar al arrendador por escrito dentro de los 30 días posteriores a la notificación de terminación del deseo del inquilino de recibir una oferta para renovar el arrendamiento; **Y**
 - ii. Proporcionar al Arrendador una dirección postal o dirección de correo electrónico para que el arrendador envíe la oferta; **E**
 - iii. Incluir cualquier cambio de dirección postal o dirección de correo electrónico.
- d. El Arrendador debe proporcionar un aviso por escrito a SDHC a más tardar 3 días hábiles después de la fecha en que el arrendador proporcionó el aviso al inquilino. Esto no se aplica hasta el **30 días después de que SDHC establezca un portal de presentación y proporcione el aviso público de su creación.** **REQUISITO ACTUALMENTE NO EN VIGOR**

Nota: La fecha estimada de lanzamiento del portal es julio de 2024

18. ¿Cuáles son los derechos de los inquilinos a la asistencia de reubicación por Causa Justa sin Culpa bajo la Ordenanza?

Independientemente de los ingresos del inquilino o la duración del arrendamiento, el Arrendador debe proporcionar asistencia de reubicación al inquilino mediante (1) **el pago directo** al inquilino O (2) la **exención** de los últimos meses de alquiler adeudados.

El Arrendador debe proporcionar Asistencia de Reubicación a los Inquilinos de una de las siguientes maneras: Un **pago directo equivalente a dos (2) meses** del alquiler real (alquiler por contrato) O **Renunciar por escrito o no cobrar dos (2) meses** del alquiler real (alquiler por contrato).

Si el **Inquilino es de la Tercera Edad o Discapacitado** (para las definiciones, consulte las preguntas frecuentes #7 y #8), el Propietario debe proporcionar asistencia de reubicación a los inquilinos de una de las siguientes maneras: Un **pago directo igual a tres (3) meses** del alquiler real (alquiler por contrato) O **Renunciar por escrito o no cobrar tres (3) meses** del alquiler real (alquiler por contrato)

Nota: Si el Inquilino no desocupa después del vencimiento del aviso, el monto real de la asistencia de reubicación proporcionada puede ser recuperable por el Propietario como daños en una acción de retención ilegal [acción de desalojo] si el Propietario prevalece.

19. ¿Qué es un Derecho de Oferta por Causa Justa Sin Culpa?

Si la propiedad de alquiler residencial se ofrece en alquiler o arrendamiento con fines residenciales dentro de los 5 años posteriores a la fecha en que el Inquilino fue desalojado sin culpa, el Propietario primero ofrecerá arrendar la propiedad por escrito al inquilino desplazado de esa unidad **SI** el inquilino:

- a. Notificó al Arrendador por escrito dentro de los 30 días posteriores a la notificación de terminación del deseo del inquilino de recibir una oferta para renovar el arrendamiento; **Y**
- b. Proporcionó al Arrendador una dirección postal o una dirección de correo electrónico para que el Arrendador enviara la oferta; **E**
- c. Incluyó cualquier cambio de dirección postal o dirección de correo electrónico.

Nota: El incumplimiento de un Arrendador con lo anterior anulará cualquier aviso de terminación (**no incluye el Retiro del Mercado de Alquiler**).

20. ¿Qué es un Acuerdo de Compra?

Un acuerdo de compra es esencialmente un acuerdo de pago por llaves. El propósito es aumentar la equidad de las negociaciones y acuerdos de compra, para garantizar que los inquilinos que celebran acuerdos de compra conozcan sus derechos y evitar que los Arrendadores contraten en torno a los derechos y recursos legales disponibles para los Inquilinos en virtud de la ley existente.

21. ¿Cuáles son las divulgaciones requeridas antes de que un Arrendador pueda dar una Oferta de compra?

El arrendador deberá proporcionar a cada inquilino las siguientes divulgaciones y declaraciones escritas antes de hacer una oferta de compra:

- a. El inquilino tiene derecho a no celebrar un acuerdo de compra;
- b. El inquilino puede optar por consultar con un abogado antes de celebrar o negociar una oferta de compra;
- c. El Arrendador no puede tomar represalias contra el Inquilino por negarse a celebrar o negociar un acuerdo de compra;
- d. Todos los Inquilinos de una propiedad de alquiler residencial pueden negarse a recibir futuras ofertas de compra proporcionando al Arrendador un aviso por escrito de su rechazo, que será efectivo durante 6 meses, y todos los Inquilinos de una propiedad de alquiler residencial pueden rescindir la

- negativa a recibir futuras ofertas de compra proporcionando al Arrendador un aviso por escrito de la rescisión;
- e. El Inquilino es elegible para la asistencia de reubicación y el monto de la asistencia de reubicación;
 - f. Nombres de todas las personas autorizadas para discutir la oferta de compra y celebrar un acuerdo de compra en nombre del Arrendador;
 - g. Espacio para que cada Arrendatario firme y escriba la fecha en que el Arrendador proporcionó al Inquilino la divulgación; y
 - h. Espacio para que el Arrendador firme y escriba la fecha en la que el Arrendador proporcionó al Inquilino la divulgación.

Un Arrendador proporcionará a cada Arrendatario una copia completamente ejecutada del formulario de divulgación dentro de los tres (3) días posteriores a su ejecución y conservará una copia durante cinco (5) años, junto con un registro de la fecha en que el Arrendador proporcionó la divulgación a cada Arrendatario.

22. ¿Cuáles son los requisitos del acuerdo de compra?

Un arrendador debe cumplir estrictamente con lo siguiente o será nulo:

- a. El acuerdo debe hacerse por escrito;
- b. Se debe entregar una copia del acuerdo a cada Inquilino en el momento en que éste firme el acuerdo;
- c. El acuerdo debe incluir las siguientes declaraciones en negrita en al menos una letra de 14 puntos muy cerca de la línea de firma del Arrendatario:
 - 1. Usted, el inquilino, tiene derecho a no celebrar este acuerdo de compra.
 - 2. Si usted, el inquilino, tiene derecho a asistencia de reubicación bajo la ley federal, estatal o local, un acuerdo de compra por menos del monto de la asistencia de reubicación a la que tiene derecho viola el Capítulo 9, Artículo 8, División 7 del Código Municipal de San Diego y es nulo.
 - 3. Usted, el inquilino, puede optar por consultar con un abogado antes de firmar este acuerdo.
- d. Si el Arrendatario negocia principalmente el acuerdo o arrendamiento (oralmente o por escrito) en un idioma que no sea el inglés, el Arrendador proporcionará al Arrendatario al mismo tiempo una versión en inglés Y una versión traducida del acuerdo.

23. ¿Qué hace que un Acuerdo de Compra sea Nulo?

Los acuerdos de compra por montos inferiores a la cantidad de asistencia de reubicación disponible para el Arrendatario son nulos. Los acuerdos de compra

que intentan renunciar o limitar los derechos de un inquilino en virtud de esta Ordenanza son contrarios a la política pública y nulos.

24. ¿Qué recursos tienen los Inquilinos si el Arrendador viola la Ordenanza?

- a. El inquilino que reclama una violación de esta División puede presentar una acción en contra del Arrendador.
- b. El inquilino puede solicitar medidas cautelares, medidas equitativas y daños monetarios, incluyendo daños punitivos.
- c. **El Inquilino puede presentar una defensa afirmativa por violación o incumplimiento en una retención ilegal [demanda de desalojo].**
- d. El intento del Arrendador o la recuperación real de la posesión en violación de la ordenanza es responsable ante el inquilino en una acción civil por desalojo injustificado por daños de al menos 3 veces los daños económicos reales.
- e. Si el Arrendador no proporciona asistencia de reubicación bajo § 98.0706 (c), el Arrendador es responsable ante el Arrendatario en una acción civil por lo menos 3 veces la asistencia de reubicación requerida Y daños económicos reales.
- f. Honorarios y costos razonables de abogados en una acción civil que NO sea una acción de desalojo.
- g. Los recursos bajo esta sección son acumulativos y pueden usarse con otros recursos en esta División, ley, estatuto u otra ordenanza.

25. Si soy desalojado de mi hogar a través de una demanda de desalojo, ¿puedo usar la Ordenanza para defenderme contra esta demanda?

Sí, una violación de la Ordenanza puede ser alegada como una defensa afirmativa en una demanda de desalojo u otra acción civil.

26. ¿Se aplica la Ordenanza a los avisos de terminación de arrendamiento entregados antes del 24 de junio de 2023 (período de vigencia)?

No se aplicará a los avisos de terminación que ya hayan sido adjudicados (sentencia dictada) en los tribunales. Para los avisos de terminación de arrendamiento que no han sido adjudicados, actualmente no sabemos cómo se pronunciará el tribunal sobre este tema.

27. ¿Qué sucede si todavía tengo preguntas, con quién puedo ponerme en contacto para obtener ayuda?

Legal Aid Society está abierta para admisión en persona o por teléfono de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. Llámenos al: **877-LEGAL-AID (877-534-2524)**

Oficina del Sureste de San Diego

110 S. Euclid Avenue

San Diego, CA 92114

Tranvía: Euclid Avenue

Autobús: Euclid & Brooks Huffman Euclid & Manzanares Way

Oficina de Midtown San Diego

1764 San Diego Avenue, Suite 100

San Diego, CA 92110

Tranvía: Washington Street

Autobús: Washington St. & India

Oficina del Norte del Condado

100 E. San Marcos Blvd, Suite 308

San Marcos, CA 92069

Tránsito: Centro Cívico San Marcos