

GUÍA DE LA SOCIEDAD DE AYUDA LEGAL DE SAN DIEGO SOBRE EL PROYECTO DE LEY DEL SENADO 567: TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO, CAUSAS JUSTAS SIN CULPA, AUMENTOS BRUTOS DE LA TARIFA DE ALQUILER

Actualizado: 27 de marzo de 2024

LO QUE LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS DEBEN SABER

Este documento solo tiene la intención de proporcionar claridad al público con respecto a los requisitos existentes bajo la ley o las políticas de la agencia. Esta hoja informativa tiene la intención de proporcionar información precisa y general sobre los derechos legales relacionados con la vivienda en California, y específicamente en San Diego. Sin embargo, debido a que las leyes y los procedimientos legales están sujetos a cambios frecuentes y a diferentes interpretaciones, Legal Aid Society of San Diego, no puede garantizar que la información de esta hoja informativa esté actualizada ni ser responsable del uso 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 los fondos de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense proporcionados por el Condado de San Diego.

1. ¿Cuál es el propósito del Proyecto de Ley del Senado 567 (también conocido como "SB 567")?

El propósito de SB 567 es actualizar la ley estatal existente conocida como la Ley de Protección de Inquilinos, que requiere Causa Justa para la terminación de arrendamientos residenciales y crea un límite de alquiler en todo el estado. SB 567 actualiza la Ley de Protección al Inquilino para aclarar (entre otras cosas), qué requisitos deben cumplirse para que un arrendador termine un arrendamiento cuando el inquilino no tiene la culpa de la terminación; define qué requisitos deben cumplirse para que un propietario rescinda un arrendamiento sobre la base de que él o un miembro de su familia planea mudarse; define qué requisitos deben cumplirse para que un propietario termine un arrendamiento sobre la base de que necesita demoler o remodelar sustancialmente la unidad; crea recursos para los inquilinos cuando un propietario viola la Ley de Protección de Inquilinos; y actualiza las definiciones sobre el tope de alquiler en todo el estado.

2. ¿Cuándo va a ser efectiva SB 567?

SB 567 será efectiva el 1 de abril de 2024.

3. **¿Cuándo se expiran las protecciones de SB 567?**

SB 567 expiran el 1 de enero de 2030.

4. **Se requiere una "causa justa" para terminar una tenencia según la Ley de Protección de Inquilinos. ¿Qué es una causa justa??**

Una causa justa significa que debe haber una buena razón para terminar una tenencia. Según la Ley de Protección de Inquilinos, hay dos tipos de "Causa Justa": **Causa Justa por Culpa** y **Causa Justa Sin Culpa**. La "culpa" se refiere a si la tenencia es terminando debido a algo *que el inquilino* supuestamente hizo/dejó de hacer, o si la tenencia está terminando debido a algo que *el propietario* está eligiendo hacer que no sea causado por el inquilino.

5. **¿Cuáles son los tipos de Causa Justa "Culpable"?**

La Ley de Protección al Inquilino describe la siguiente lista de razones por las que un arrendador puede terminar una tenencia en función de las supuestas acciones o falta de acción del inquilino:

- a) Falta de pago de renta;
- b) Incumplimiento del término material del contrato de arrendamiento, incluido, entre otros, la violación de un término del contrato de arrendamiento después de recibir un aviso por escrito para corregir la violación.
- c) Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia;
- d) Crear Desperdicia;
- e) El inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que terminó el 1 de enero de 2020 o después (o el 1 de enero de 2022 para el arrendamiento de casas móviles), y después de una solicitud o demanda por escrito del propietario, el inquilino se ha negado a ejecutar una extensión o renovación por escrito el contrato de arrendamiento por un plazo adicional de duración similar con disposiciones similares, siempre que esos términos no violen la ley;
- f) Actividad criminal por parte del inquilino en la propiedad residencial, incluidas las áreas comunes; o actividad delictiva o amenazas dentro o fuera de la propiedad que se dirijan al propietario o agente del propietario de la propiedad;
- g) Cuando al inquilino cede o renta la propiedad residencial a un subinquilino en violación del contrato de arrendamiento del Inquilino;
- h) Negación del inquilino a permitir que el propietario ingrese a la propiedad residencial cuando el arrendador solicita ingresar con propósitos legales;
- i) Uso de la propiedad residencial para un propósito ilegal;
- j) Cuando un empleado, agente o licenciataria, a quien se le proporciona el 100% de su vivienda como parte del empleo, no desaloja después de su despido como agente empleado o licenciataria.

- **Excepción:** Los Administradores de Propiedades / Agentes que obtienen un descuento parcial en la renta por su empleo y pagan el resto de la renta no pueden ser despedidos bajo esta sección. La terminación del empleo termina el descuento de alquiler, y el ex empleado es ahora un inquilino responsable del 100% del alquiler.

k) Cuando el Inquilino no entrega la posesión de la propiedad residencial después de notificar al Propietario por escrito su intención de mudarse o hacer un acuerdo por escrito con el Arrendador para mudarse que es aceptado por el Arrendador por escrito, pero el inquilino no se muda a tiempo.

6. ¿Cuál es un ejemplo de mantener, comprometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia?

Los ejemplos podrían incluir tener constantemente fiestas ruidosas durante las horas tranquilas después de que se hayan dado las advertencias; o acoso repetido de vecinos/otros inquilinos en la propiedad. Si estos u otros factores equivalen a una molestia es un análisis específico de los hechos que dependerá de los hechos de una situación determinada.

7. ¿Cuál es un ejemplo de desperdicio?

Los ejemplos podrían incluir que un inquilino dañe la unidad, lo que hace que valga mucho menos; o no informar al arrendador de las reparaciones necesarias que causan daños continuos a la unidad, como no informar una fuga de plomería que causó daños continuos que podrían haberse mitigado si se hubieran informado de inmediato.

8. ¿Cuáles son los requisitos para los propietarios cuando terminan una tenencia por causa justa con culpa?

Además de los requisitos de la notificación existente, cuando hay una violación del contrato de arrendamiento subsanable (es decir, una violación que se puede solucionar), el propietario primero debe notificar al inquilino por escrito de la presunta violación. El aviso por escrito debe incluir una descripción de la(s) infracción(es) y dar una oportunidad para que el inquilino arregle la infracción.

Si la violación no se corrige dentro del período de tiempo establecido en el aviso, se puede entregar un Aviso de desalojo de 3 días sin oportunidad de arregla la violación para terminar la tenencia.

Por ejemplo, si un inquilino no ha pagado sus servicios públicos de acuerdo con el contrato de arrendamiento, el propietario debe entregarle un Aviso de Cumplimiento de Convenios o Desalojo para darle al inquilino la oportunidad de realizar el pago de

servicios públicos antes de entregar un Aviso de Desalojo para terminar la tenencia por falta de pago de los servicios públicos.

9. ¿Cuáles son los tipos de Causa Justa "Sin Culpa"?

La Ley de Protección al Inquilino describe la siguiente lista de razones por las que un arrendador puede terminar la tenencia de manera permisible por razones *no* causadas por el inquilino:

- a) El propietario tiene la intención de ocupar la unidad, incluido el cónyuge, la pareja de hecho, el hijo, el nieto, el padre o el abuelo del propietario.;
- b) El propietario ha decidido retirar la unidad del mercado de alquiler;
- c) El Propietario debe cumplir con cualquiera de los siguientes requisitos:
 - Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal relacionada con la habitabilidad que requiere que el inquilino desocupe la unidad;
 - Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal para desalojar la unidad;
 - Una ordenanza local que requiere desalojar la unidad.
- d) El propietario tiene la intención de demoler o remodelar sustancialmente la unidad.

10. ¿Cuándo puede un arrendador terminar la tenencia en función de su intención de ocuparlo?

En el caso de los contratos de arrendamiento ingresados **a partir del 1 de julio de 2020** (o del 1 de julio de 2022 para los arrendamientos de casas móviles), la intención de ocupar por parte del Arrendador solo será una base para la rescisión **si el Inquilino acepta, por escrito al comienzo del arrendamiento**, la rescisión, o si una disposición del contrato de arrendamiento permite al Arrendador rescindir el contrato de arrendamiento si el Arrendador decide unilateralmente ocupar la propiedad.

11. ¿Puede alguien que no sea el arrendador mudarse a la propiedad con la intención de ocuparla?

Sí. Bajo la intención de ocupar, la(s) persona(s) que se muda(n) a la unidad puede ser el propietario, el cónyuge del propietario, la pareja de hecho del propietario, hijos, nietos, padres o abuelos.

12. ¿Qué debe haber en un aviso para terminar la tenencia por la intención del propietario de ocuparlo?

Además de los requisitos de notificación existentes, la notificación debe contener: 1) el nombre (s) y la relación con el propietario del ocupante previsto; 2) Notificación de que el inquilino puede solicitar pruebas de que el ocupante previsto es un propietario o está relacionado con el propietario.

La prueba de la relación entre el propietario y el ocupante previsto solo se proporciona si lo pide el inquilino.

13. ¿Proporciona SB 567 un plazo para que un propietario o un miembro de su familia se mude?

Sí. Bajo SB 567, un propietario o un miembro de su familia calificado debe mudarse a la unidad dentro de los 90 días posteriores a que el inquilino desocupe la unidad, y debe ocupar la unidad por un mínimo de al menos 12 meses continuos como su residencia principal.

Si el propietario o miembro de la familia se muda a la unidad dentro de los 90 días, pero muere antes de haber vivido en la unidad durante 12 meses continuos, eso no se considerará una violación de SB 567.

14. ¿Qué sucede si un ocupante previsto no se muda dentro de los 90 días posteriores a la mudanza del inquilino o no se queda durante 12 meses continuos como su residencia principal?

El propietario debe ofrecer la unidad al inquilino que la desocupó en los mismos términos de renta y arrendamiento que estaban vigentes en el momento en que el inquilino desocupó Y deberá reembolsar al inquilino los gastos razonables de mudanza en los que incurrió el inquilino en exceso de cualquier asistencia de reubicación que se le pagó al inquilino en relación con el aviso por escrito.

15. ¿Qué significa "remodelar sustancialmente" bajo SB 567?

Remodelación sustancial bajo SB 567 significa cualquiera de los siguientes escenarios que **no** se pueden lograr razonablemente de una manera segura que permita que el inquilino continúe viviendo en la unidad y requiera que el inquilino se mude de la unidad durante **al menos 30 días consecutivos**:

- a) El reemplazo o modificación sustancial de cualquier sistema estructural, eléctrico, de plomería o mecánico que requiera un permiso de una agencia gubernamental; O
- b) La reducción de materiales peligrosos, incluida la pintura, el moho o el amianto a base de plomo, de acuerdo con las leyes federales, estatales y locales aplicables,

Las siguientes NO se consideran remodelaciones sustanciales: mejoras cosméticas por sí solas (como pintura, decoración y reparaciones menores) u otro trabajo que se pueda realizar de manera segura sin tener que desocupar la unidad.

16. Si las reparaciones o la reducción de la unidad tardan menos de 30 días, pero las mejoras cosméticas se realizan después, ¿el inquilino tiene que permanecer fuera de la unidad hasta que se completen las mejoras cosméticas?

No. Bajo SB 567, un inquilino no está obligado a desalojar o permanecer fuera de la unidad en ningún día en el que de otro modo podría continuar viviendo en la unidad sin violar los códigos/leyes de salud, seguridad y habitabilidad. Dado que las mejoras cosméticas no se consideran remodelaciones sustanciales, no se requeriría que un inquilino desocupe o permanezca fuera de la unidad mientras se realizan esas mejoras.

17. ¿Qué debe haber en un aviso para terminar la tenencia basada en una remodelación o demolición sustancial de la propiedad?

Además de los requisitos de notificación existentes, la notificación debe ser por escrito y contener TODO lo siguiente:

a) Una declaración informando al inquilino de la intención del propietario de demoler la propiedad o remodelarla sustancialmente; **Y**

b) La siguiente declaración (en inglés):

"Si la remodelación sustancial de su unidad o la demolición de la propiedad como se describe en este aviso de terminación no se inicia o completa, el propietario debe ofrecerle la oportunidad de volver a alquilar su unidad con un contrato de alquiler que contenga los mismos términos que su contrato de alquiler más reciente con el propietario a la tarifa de alquiler que estaba vigente en el momento en que desocupó. Debe notificar al propietario dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción de la oferta de realquilar de su aceptación o rechazo de la oferta y, si se acepta, debe volver a ocupar la unidad dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación al propietario de su aceptación de la oferta." **Y**

c) Una descripción de la remodelación sustancial que se completará y la duración esperada aproximada de la remodelación, O si la propiedad está siendo demolida, la fecha prevista en la que la propiedad será demolida, **MÁS** uno de los siguientes:

- Una copia de los permisos requeridos para llevar a cabo la remodelación o demolición sustancial; O
- Si el aviso se emite para reducir los materiales peligrosos y no requiere un permiso, una copia del contrato firmado con el contratista contratado por el propietario para completar la remodelación sustancial, que detalle razonablemente el trabajo que se realizará para reducir los materiales peligrosos.

d) Tenga en cuenta que, si el inquilino está interesado en volver a ocupar la unidad después de la remodelación sustancial, el inquilino deberá informarle al propietario de su interés en volver a ocupar la unidad después de la

remodelación sustancial y proporcionar al propietario su dirección, número de teléfono y dirección de correo electrónico.

18. ¿Qué sucede si la remodelación o demolición sustancial de la propiedad no comienza o no se completa como se describe en el aviso?

El propietario debe ofrecer la unidad al inquilino con un contrato de alquiler que contenga los mismos términos del contrato de alquiler más reciente con el propietario a la misma renta que estaba vigente en el momento en que el inquilino desocupó.

Una vez que el arrendador ofrece volver a alquilar la unidad al inquilino con los términos anteriores, el inquilino DEBE informar al arrendador dentro de los 30 días posteriores a la recepción de la oferta si acepta o rechaza la oferta. Si la oferta es aceptada, entonces el inquilino debe volver a ocupar la unidad dentro de los treinta (30) días posteriores a notificar al propietario que la oferta es aceptada.

19. ¿A qué requisitos están sujetos los propietarios para desalojar 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 la sección 1946.1 del Código Civil y debe contener lo siguiente:

- a) La causa justa sin culpa por la que se desalojando;
- b) Notificación al inquilino de su derecho a recibir asistencia para la reubicación o una renuncia de renta (consulte las preguntas frecuentes # 20 y 21 para conocer el monto de la reubicación o la renuncia de renta);
 - Si el propietario opta por renunciar al alquiler durante el último mes del arrendamiento, el aviso debe indicar el monto de renta renunciada y que no se debe ninguna renta para el último mes del arrendamiento.

La decisión de renunciar la renta o hacer un pago directo por los costos de reubicación es decisión del propietario: el inquilino no elige cuál prefiere.

20. Si un arrendador opta por renunciar a la renta como parte de un aviso de terminación por causa justa sin culpa, ¿cuánto se le exime?

Un (1) mes: que será el último mes en que el inquilino esté en posesión de la unidad antes de que se le exija desalojar.

21. Si un arrendador decide hacer un pago directo al inquilino por los costos de reubicación, ¿cuánto es el pago y cuándo se hace?

Un pago directo por los costos de reubicación será igual a un (1) mes de renta del inquilino que estaba vigente cuando el propietario le dio al inquilino el aviso de desalojo.

El pago directo de los costos de reubicación debe proporcionarse dentro de los 15 días calendario posteriores a la entrega del aviso de desalojo.

22. ¿Qué sucede si un arrendador renuncia al último mes de renta o hace un pago directo por los costos de reubicación, pero el inquilino no se muda?

Si el inquilino no desaloja después de que expire el aviso, entonces en un caso de desalojo para recuperar la posesión de la propiedad, el propietario puede recuperar daños y perjuicios por el monto real de cualquier asistencia de reubicación pagada o renuncia de renta que se otorgó.

23. Si un arrendador no cumple con todos los requisitos de SB 567, ¿sigue siendo válido el aviso de terminación del arrendamiento?

No. Si un arrendador no cumple con alguno de los requisitos de SB 567 y la propiedad no está exenta (ver FAQ 32), entonces el aviso para terminar la tenencia es nulo.

24. ¿Está obligado un propietario a notificar al inquilino de las protecciones bajo SB 567?

Sí, un propietario sujeto a la Ley de Protección de Inquilinos debe proporcionar un aviso por escrito e incluir el siguiente lenguaje en una fuente de no menos de 12 puntos (en inglés):

“La ley de California limita la cantidad que se puede aumentar de alquiler. Consulte la Sección 1947.12 del Código Civil para obtener más información. La ley de California también establece que después de que todos los inquilinos hayan ocupado continua y legalmente la propiedad durante 12 meses o más, o al menos uno de los inquilinos haya ocupado continua y legalmente la propiedad durante 24 meses o más, el propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para rescindir un arrendamiento. Consulte el artículo 1946.2 del Código Civil para obtener más información.”

25. Cuando se requiere que un propietario notifique las protecciones bajo la Ley de Protección de Inquilinos, ¿cuándo y cómo se supone que se debe dar el aviso?

- Para arrendamientos de casas no móviles que comenzaron o se renovaron a partir del 1 de julio de 2020:
El aviso debe proporcionarse como un anexo al contrato de arrendamiento o alquiler, o como un aviso por escrito firmado por el inquilino, con una copia proporcionada al inquilino.
- Para arrendamientos de casas no móviles que existían antes del 1 de julio de 2020:
El aviso debe proporcionarse por escrito al inquilino a más tardar el 1 de agosto de 2020 o como un anexo al contrato de arrendamiento o alquiler.
- Para arrendamientos de casas móviles que comenzaron o se renovaron a partir del 1 de julio de 2022:
Como anexo al contrato de arrendamiento o contrato de alquiler, o como un aviso por escrito firmado por el inquilino, con una copia proporcionada al inquilino.
- Para arrendamientos de casas móviles que existían antes del 1 de julio de 2022:
El aviso debe proporcionarse por escrito al inquilino a más tardar el 1 de agosto de 2022 o como un anexo al contrato de arrendamiento o alquiler.

26. ¿Cambia SB 567 alguno de los límites máximos de alquiler en todo el estado?

No. Los límites de alquiler actualmente vigentes siguen siendo los mismos bajo SB 567. SB 567 provee definiciones adicionales a la sección 1947.12 del Código Civil para aclarar cómo se calculan los topes de alquiler y especifica qué recursos tiene un inquilino si un arrendador viola el tope de renta.

27. ¿Cuáles son los remedios para los inquilinos bajo SB 567 si el propietario aumenta el alquiler más de la cantidad permitida?

Si un arrendador exige, acepta, recibe o retiene cualquier pago de renta que exceda el monto máximo de alquiler permitido, el arrendador será responsable ante el inquilino en una acción civil por

- Medidas cautelares (una orden para que alguien detenga o comience cierto comportamiento);
- Daños monetarios por la diferencia entre la cantidad que se exigió/aceptó/recibió/retuvo y la renta máxima permitido;
- A discreción del tribunal, honorarios y costos razonables de abogados;
- Y daños monetarios de hasta 3 veces la cantidad por la cual cualquier pago exigido, aceptado, recibido o retenido excede la renta máxima permitido SI se demuestra que el propietario actuó deliberadamente o con opresión, fraude o malicia.

Además, el Fiscal General, el abogado de la ciudad o el abogado del condado en la jurisdicción donde se encuentra la unidad de alquiler pueden iniciar una acción para hacer cumplir las protecciones de SB 567 y solicitar medidas cautelares basadas en violaciones de SB 567.

28. ¿Existe un plazo de prescripción sobre cuándo un inquilino puede presentar una demanda civil contra el arrendador por violaciones bajo SB 567?

Sí. Cualquier acción civil presentada por el inquilino contra un arrendador por violaciones de las disposiciones del tope de alquiler bajo SB 567 debe presentarse dentro de los tres (3) años posteriores a la fecha en que surgió la causa de la acción.

29. ¿Quién es considerado un arrendador (propietario) bajo SB 567?

Cualquier persona, que actúe como principal o a través de un agente, que tenga derecho a ofrecer bienes inmuebles residenciales en alquiler, e incluya a un antecesor en interés del propietario.

30. ¿Qué es "Bienes Inmuebles Residenciales" bajo SB 567?

Cualquier vivienda o unidad que esté destinada a ser habitada por personas, incluida cualquier vivienda o unidad en un parque de casas móviles.

31. ¿Qué se define como un arrendamiento bajo SB 567?

La ocupación legal de bienes inmuebles residenciales e incluye un arrendamiento o subarrendamiento.

32. ¿Hay excepciones o propiedades que no están protegidas por SB 567?

Sí. Ciertos arrendamientos residenciales o circunstancias residenciales no están sujetos a los requisitos de SB 567. Esos arrendamientos/circunstancias son:

- a) Ocupación hotelera transitoria y turística;
- b) Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, un centro religioso, un centro de atención prolongada, un centro de atención residencial con licencia para ancianos o un centro residencial para adultos;
- c) Dormitorios propiedad y operados por una institución de educación superior o K-12;
- d) Vivienda en la que el inquilino comparte baño o cocina con el Propietario cuando la propiedad es la residencia principal del Propietario.
- e) Residencias unifamiliares ocupadas por sus propietarios, incluyendo:
 - 1) una residencia en la que el propietario-ocupante alquila o arrienda menos de dos unidades o dormitorios, incluida una unidad de vivienda accesoria (ADU) o una ADU junior;

- 2) Casas móviles.
- f) Una propiedad que contiene dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura en la que el propietario ocupaba una de las unidades como su lugar principal de residencia al comienzo del arrendamiento, siempre y cuando el propietario continúe ocupándola, y ninguna de las unidades sea una ADU o una ADU junior.
 - g) Vivienda a la que se le ha emitido un certificado de ocupación en los últimos 15 años, a menos que la vivienda sea una casa móvil.
 - h) Bienes inmuebles residenciales, incluida una casa móvil, que son enajenables por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda, siempre que **se apliquen las** dos condiciones siguientes:
 - o El arrendador **NO es**:
 - a) Un fideicomiso de inversión en bienes raíces;
 - b) una corporación;
 - c) una sociedad de responsabilidad limitada (LLC) en la que al menos uno de sus miembros es una corporación; o
 - d) Gestión de un parque de autocaravanas
 - o Al Inquilino se le ha proporcionado un aviso por escrito de que la propiedad está exenta de esta sección utilizando un lenguaje específico (que se encuentra en 1946.2 (e) (8) (B) (i)).
 - i) Vivienda restringida por escritura, restricción regulatoria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados; o sujeto a un acuerdo que proporcione subsidios para viviendas asequibles para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados.

33. ¿Cuál es un ejemplo de una residencia unifamiliar ocupada por el propietario que no está protegida por SB 567?

Ejemplos de lo que podría calificar bajo esta exención podrían ser un arrendamiento en una casa unifamiliar o casa móvil donde el propietario vive en una habitación y alquila 1 o 2 habitaciones más a los inquilinos, cobrándoles el alquiler mensualmente.

Un ejemplo de lo que **no** calificaría bajo esta exención sería 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, cobrándoles el alquiler mensualmente.

- 34. ¿Cuál es un ejemplo de una propiedad con dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura en la que el propietario ocupaba una de las unidades como su lugar de residencia principal al comienzo del arrendamiento, siempre y cuando el propietario continúe ocupándola, y ninguna de las unidades sea una ADU o una ADU junior?**

Ejemplos de lo que podría calificar bajo esta exención podrían ser un arrendamiento en un dúplex en el que el propietario vive en una unidad de alquiler y el inquilino vive en la otra, y el propietario cobra el alquiler del inquilino mensualmente.

Un ejemplo de lo que no calificaría bajo esta exención sería un arrendamiento en una propiedad con 3 o más unidades de alquiler en la que el propietario vive en una y los inquilinos viven en las otras unidades, y el propietario cobra el alquiler de los inquilinos mensualmente.

Otro ejemplo de lo que no calificaría es un arrendamiento en un dúplex en el que el propietario NO vive en una de las dos unidades de alquiler y el propietario cobra el alquiler a los inquilinos mensualmente.

- 35. Si soy beneficiario de un vale de la Sección 8, ¿se me aplica SB 567?**

Sí. Los vales de elección de vivienda de la Sección 8 no están excluidos de la exención para la vivienda que forma parte de un acuerdo con una agencia gubernamental. Tanto la Oficina del fiscal general de California como el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) han proporcionado una guía por escrito, describiendo expresamente que las protecciones del límite de alquiler en la Ley de Protección de Inquilinos se aplican a los Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8. [Vea la Carta del Fiscal General de California](#) y la [Carta de HUD](#).

- 36. ¿Se aplica SB 567 a las casas móviles?**

Sí. Las casas móviles están expresamente incluidas en la definición de bienes inmuebles residenciales bajo las disposiciones de Causa Justa Sin Culpa (Sección 1946.2 del Código Civil) y Límite de Alquiler (Sección 1947.12 del Código Civil) de SB 567.

- 37. Si me desalojan de mi casa a través de una demanda por retención ilícita, ¿puedo usar SB 567 para defenderme de la demanda por retención ilícita?**

Sí, una violación de SB 567 puede ser alegada como una defensa afirmativa en una retención ilícita u otra acción civil.

38. ¿Se aplica SB 567 a los avisos de terminación de arrendamiento entregados antes del 1 de abril de 2024?

Las protecciones de SB 567 no se aplicarán a los avisos de terminación que ya hayan sido adjudicados en los tribunales (lo que significa que ya se ha dictado una sentencia). En el caso de los avisos de rescisión de arrendamiento que no han sido adjudicados, actualmente no sabemos cómo se pronunciará el tribunal sobre esta cuestión.

39. ¿Qué pasa si todavía tengo preguntas, a quién puedo contactar para obtener ayuda?

La Sociedad de Ayuda Legal está abierta para recibir 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

Trolley: Euclid Avenue

Bus: Euclid & Brooks Huffman Euclid & Manzanares Way

Oficina de Midtown San Diego

1764 San Diego Avenue, Suite 100
San Diego, CA 92110

Trolley: Washington Street

Bus: Washington St. & India

Oficina del Norte del Condado

100 E. San Marcos Blvd, Suite 308
San Marcos, CA 92069

Tránsito: San Marcos Civic Center