

GUÍA DE LA SOCIEDAD DE AYUDA LEGAL DE SAN DIEGO SOBRE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN DE INQUILINOS RESIDENCIALES DE SAN DIEGO:

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, Inc. 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 de la enmienda a la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de San Diego (también conocida como "la Enmienda")?

El propósito de la Enmienda se actualiza la ley local existente conocida como la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de San Diego ("SD TPO"), que requiere una Causa Justa para la terminación de los arrendamientos residenciales de acuerdo con la sección 1946.2 del Código Civil de California. La Enmienda actualiza la SD TPO para aclarar (entre otras cosas) qué requisitos deben cumplirse para que un arrendador rescinda un arrendamiento en el que el inquilino no tiene la culpa de la terminación. Específicamente, la Enmienda: 1) define qué requisitos deben cumplirse para que un propietario termine una tenencia sobre la base de que él o un miembro de su familia planea mudarse; 2) define qué requisitos deben cumplirse para que un propietario termine una tenencia sobre la base de que necesita demoler o remodelar sustancialmente la unidad; y 3) crea recursos para los inquilinos cuando un propietario viola la Ley de Protección al Inquilino.

2. ¿Cuándo entra en vigor la Ordenanza?

La ordenanza será efectiva el 1 de abril de 2024.

3. **¿Cuándo termina la Enmienda?**

Es indefinida, a menos que sea enmendada por el Concejo Municipal de San Diego.

4. **¿Quién se considera arrendador según la Enmienda?**

Un propietario o cualquier persona, que actúe como principal o a través de un agente, que tenga derecho a ofrecer propiedades residenciales para rentar, e incluya a un predecesor en interés del arrendador.

5. **¿Quién se considera propietario debajo la Enmienda?**

Un propietario es cualquiera de los siguientes: 1) Una persona física que tiene al menos un 25% de participación registrada en la propiedad residencial; 2) una persona física que tenga algún interés registrado en la propiedad residencial si es 100% propiedad de propietarios que están relacionados entre sí como hermanos, esposa o esposo, pareja de hecho, hijo, padre, abuelo o nieto; o 3) una persona física cuyo interés registrado en la propiedad es propiedad de una LLC o sociedad.

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

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

7. **¿Qué se define como arrendamiento según la Enmienda?**

El derecho legal a usar/ocupar continuamente una propiedad residencial de alquiler 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 plazo fijo de 3 meses o menos.

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

8. **Se requiere una "causa justa" para rescindir un arrendamiento. ¿Qué es la Causa Justa?**

Una causa justa significa que debe haber una buena razón por la que se rescinde 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 se está terminando debido a algo *que el inquilino* supuestamente hizo/dejó de hacer, o si la tenencia se está terminando debido a algo que *el propietario* está eligiendo hacer que no sea causado por el inquilino.

9. ¿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 la tenencia por las supuestas acciones o falta de acción del inquilino:

- a) Falta de pago de renta;
- b) Incumplimiento del término material del contrato, incluido, entre otros, la violación de un término del contrato 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 del 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 inmueble 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) Ceder o rentar la propiedad a un subinquilino en violación del contrato;
- h) No permitir que el propietario ingrese a la propiedad cuando el arrendador solicita ingresar con propósitos legales;
- i) Uso de la propiedad 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 el 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 renta, y el ex empleado es ahora un inquilino responsable del 100% de la renta.
- k) Cuando el Inquilino no entrega la posesión de la propiedad 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.

10. ¿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.

11. ¿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.

12. ¿Cuáles son los requisitos para los propietarios cuando terminan una tenencia (desalojar a un inquilino) por causa justa con culpa?

Además de los requisitos de notificación existentes, la Ordenanza requiere que los propietarios también hagan lo siguiente cuando intenten rescindir un arrendamiento por causa justa culpable:

- a) **Notificar al inquilino de las violaciones subsanables del contrato de arrendamiento:** Si el Arrendador está terminando la tenencia por una violación del contrato reparable, el Arrendador primero debe darle al Inquilino un aviso por escrito de la supuesta violación. La notificación por escrito debe incluir una descripción de la(s) infracción(es) y una oportunidad para arreglar la infracción.

Nota: Si la violación no se corregida dentro del período de tiempo establecido en el aviso, se puede entregar un Aviso de desalojo de 3 días *sin* oportunidad de corregir la infracción para desalojar al inquilino.

- b) **Notificar a la Comisión de Vivienda de San Diego (SDHC):** El arrendador debe notificar por escrito a SDHC a más tardar tres (3) días hábiles después de la fecha en que el arrendador proporcionó el aviso de terminación de tenencia inquilino. **Esto no se aplica hasta 30 días después de que SDHC establezca un portal de presentación y proporcione el aviso público de su creación. (REQUISITO ACTUALMENTE NO ESTÁ EN VIGOR)**

Nota: No hay una estimación actual de cuándo entrará en vigor.

13. ¿Cuál es un ejemplo de una violación del contrato que corregible?

Un ejemplo de una violación corregible de contrato que primero requeriría un aviso para dar la oportunidad de corregir sería si un inquilino no pagara sus servicios públicos de acuerdo con el contrato de arrendamiento. En ese escenario, el arrendador debe entregar al inquilino un Aviso corregir la violación del contrato o desalojar, dándole al inquilino la oportunidad de realizar el pago antes de que el arrendador pueda entregar un Aviso de desalojo (terminando la tenencia) por la misma infracción.

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

La Ordenanza 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.

Nota: Si una agencia gubernamental o un tribunal determina que el inquilino tiene la culpa de la condición que desencadena la necesidad de desalojar, el inquilino no tiene derecho a la asistencia de reubicación.

- d) El propietario tiene la intención de demoler o remodelar sustancialmente la unidad.

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

En el caso de los contratos de arrendamiento que comenzaron a **partir del 24 de junio de 2023**, la intención de Ocupar por parte del Arrendador solo será una base para la rescisión **si el Inquilino acepta, por escrito**, 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.

Para los contratos de arrendamiento que comenzaron **antes del 24 de junio de 2023**, la adición de una disposición a un nuevo contrato de arrendamiento, un contrato de arrendamiento renovado o un contrato de arrendamiento a plazo fijo que permita al Arrendador rescindir un arrendamiento por la Intención del Arrendador de Ocupar la unidad constituye un término sustancialmente similar a los efectos de la Causa Justa

"Culpable" basada en la negativa del Inquilino a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento.

- 16. ¿Puede un arrendador usar la intención de ocupar como base para terminar la tenencia si el ocupante previsto ya vive en otra unidad en la propiedad o si hay otra unidad similar que está vacante?**

No. Un arrendador no podría usar la intención de ocupar como base para desalojar si existe alguna de esas circunstancias.

- 17. ¿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, la esposa o esposo del propietario, la pareja de hecho del propietario, hijos, nietos, padres o abuelos.

- 18. ¿Qué debe haber en un aviso de desalojo por la intención del propietario de ocupar la unidad?**

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.

- 19. ¿Proporciona la Enmienda un plazo para que un propietario o un miembro de su familia se muden?**

Sí. En virtud de la enmienda, 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.

20. ¿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.

21. ¿Qué significa "remodelar sustancialmente" bajo la Enmienda?

Remodelación sustancial bajo 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.

22. ¿Es necesario que un arrendador obtenga permisos para la remodelación o demolición sustancial planificada antes de darle a un inquilino un aviso para rescindir su arrendamiento?

Sí. Un arrendador no puede intentar desalojar sobre esta base sin obtener primero los permisos necesarios. El arrendador debe publicar una copia de su *solicitud de* permiso en la propiedad residencial de alquiler dentro de los tres (3) días hábiles despuse de aplicar por el permiso.

Solo *después* de que se hayan obtenido los permisos, el arrendador puede emitir un aviso de desalojo.

23. 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. En virtud de la enmienda, 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.

24. ¿Qué debe haber en un aviso para terminar el arrendamiento basado 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, certificado bajo pena de perjurio:

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) Una declaración que diga por qué el trabajo no se puede realizar razonablemente de manera segura con el inquilino en el lugar y requiere que el inquilino desocupe durante al menos 30 días; Y
- e) Tenga en cuenta que si el inquilino dice que si la propiedad se ofrece nuevamente en alquiler o arrendamiento dentro de los cinco (5) años posteriores a la fecha en que fue desalojado, tiene derecho a recibir una oferta para renovar el arrendamiento y 30 días para aceptar la oferta, y que para ejercer ese derecho, el inquilino tiene que:
 - Notificar al arrendador por escrito dentro de los 30 días posteriores a la recepción del aviso de terminación de su deseo de recibir una oferta para renovar su arrendamiento;
 - Proporcione al arrendador una dirección postal o de correo electrónico donde el arrendador pueda enviar la oferta; y
 - Proporcionar al arrendador un cambio de dirección postal o una dirección de correo electrónico

25. ¿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 que el 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.

26. ¿A qué requisitos están sujetos los arrendadores/propietarios para desalojar por causa justa sin culpa?

Al desalojar por causa justa sin culpa, el propietario debe notificar la rescisión *tanto* al inquilino *como a* la Comisión de Vivienda de San Diego.

Aviso al Inquilino: 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; El aviso debe estar en una fuente de al menos 12 puntos y debe contener lo siguiente:

- a) Sobre la base del desalojo;

- b) Notificación al inquilino de su derecho a recibir asistencia para la reubicación (ver Pregunta frecuente # 27) del arrendador, ya sea mediante un pago directo o una renuncia de renta
- Si el arrendador opta por hacer un pago directo al inquilino, el aviso debe indicar el monto de la asistencia de reubicación y que el arrendador deberá proporcionar el pago dentro de los 15 días a partir de la fecha del aviso
 - Si el arrendador opta por renunciar a la renta, el aviso debe indicar el monto de la renta renunciada y que no se debe pagar ninguna renta por los últimos meses correspondientes del arrendamiento.
- c) Notificación al inquilino de su derecho a recibir una oferta para renovar el arrendamiento y 30 días para aceptar esa 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 el retiro del mercado de alquiler, desalojos sin culpa**) si el inquilino hace lo siguiente:
- Notifica al arrendador por escrito dentro de los 30 días posteriores a la recepción del aviso de rescisión del deseo del inquilino de recibir una oferta para renovar el arrendamiento; **Y**
 - Proporciona al arrendador una dirección postal o una dirección de correo electrónico para que el arrendador envíe la oferta; **Y**
 - Proporciona al arrendador cualquier cambio de dirección postal o dirección de correo electrónico.

Aviso a la Comisión de Vivienda de San Diego: El arrendador debe notificar por escrito a la Comisión a más tardar tres (3) días hábiles después de la fecha en que el arrendador proporcionó el aviso al inquilino. El requisito de notificar a la Comisión no se aplica hasta **30 días después** de que la Comisión establezca un portal de presentación y notifique al público su creación. **REQUISITO ACTUALMENTE NO ESTÁ EN VIGOR**

Nota: No hay una estimación actual sobre cuándo se lanzará el portal.

27. ¿Cuáles son los derechos de los inquilinos a la asistencia de reubicación por causa justa sin culpa según la Enmienda?

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

Nota: Si el Inquilino no desaloja después del vencimiento de la notificación, el Arrendador puede recuperar el monto real de la asistencia de reubicación proporcionada como daños y perjuicios en un caso de desalojo si el Arrendador gana el caso.

28. 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?

Dos (2) meses de la renta real del contrato.

Si el inquilino es anciano o discapacitado (para las definiciones, consulte las preguntas frecuentes 30 y 31), entonces la cantidad renunciada debe ser igual a tres (3) meses de alquiler real del contrato.

29. Si un arrendador decide hacer un pago directo al inquilino por los costos de reubicación, ¿cuánto es el pago?

Un pago directo por los costos de reubicación será igual a dos (2) meses del contrato real del inquilino.

Si el inquilino es anciano o discapacitado (para las definiciones, consulte las preguntas frecuentes 30 y 31), entonces la cantidad renunciada debe ser igual a tres (3) meses de alquiler real del contrato.

Si hay más de un inquilino ocupando la unidad, el arrendador puede hacer un solo pago directo a todos los inquilinos nombrados en el contrato de arrendamiento.

30. ¿Qué significa ser "Anciano" según la Ordenanza?

Cualquier persona de 62 años o más.

31. ¿Qué significa estar "discapacitado" según la Ordenanza?

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

32. ¿Qué recursos tienen los inquilinos si los propietarios violan la Ordenanza y sus enmiendas?

Las siguientes opciones están disponibles para los inquilinos si los propietarios violan cualquiera de las disposiciones de la ordenanza y sus enmiendas:

- a) El Inquilino puede presentar una acción legal contra el Arrendador;
- b) El inquilino puede solicitar medidas cautelares, una compensación equitativa y daños monetarios, incluidos los daños punitivos;

- c) El inquilino puede levantar la violación o el incumplimiento como una defensa afirmativa en un caso de desalojo;
- d) El inquilino puede presentar una acción civil por desalojo injustificado y solicitar hasta 3 veces los daños económicos reales si un propietario intenta o recupera la posesión de la propiedad en violación de la Ordenanza;
- e) El Inquilino puede presentar una acción civil contra el arrendador y solicitar como mínimo 3 veces la asistencia de reubicación requerida Y los daños económicos reales si un Arrendador no brinda asistencia de reubicación según § 98.0706 (c);
- f) El inquilino puede solicitar honorarios y costos razonables de abogados en una acción civil que NO sea una acción de retención ilícita (el monto será determinado por el tribunal);
- g) Los recursos en virtud de esta sección son acumulativos y pueden utilizarse con otros recursos de esta División, ley, estatuto u otra ordenanza.

33. ¿Está obligado un arrendador a notificar 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 en no menos de 12 puntos al Inquilino de la siguiente manera (en inglés):

“La ley de California limita la cantidad que se puede aumentar de alquiler. Consulte la sección 1947.12 del Código Civil de California para obtener más información. La ley local también establece que un arrendador debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para rescindir 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 del 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 anexo al contrato de arrendamiento o alquiler dentro de los 90 días (22 de septiembre de 2023) posteriores a la entrada en vigencia de la ordenanza.

Para un Arrendamiento en una Propiedad de Alquiler Residencial sujeta a esta Ordenanza que comenzó o se renovó a partir del 24 de junio de 2023, el aviso requerido anteriormente debe incluirse 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.

34. ¿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 para desalojos "con culpa" y "sin culpa" según la sección 98.0706 (a) (2). Este reglamento entrará en vigor 30 días después de que se haga público la creación del portal.

Además, SDHC creó la [Guía de Protección del Inquilino](#) de inquilinos que debe incluirse con el aviso de protecciones residenciales requerido bajo la sección 98.0705 de la Ordenanza.

35. ¿Actualiza la Enmienda qué arrendamientos residenciales NO están sujetos a la Ordenanza?

No. La Enmienda no actualiza la lista de propiedades exentas, que son:

- A. Inquilino de un hotel de paso 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, por sus siglas en inglés), 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 Sección 8;**
- E. Casas móviles sujetas a la MRL (Ley de Residencia de Casas Móviles);

Ejemplo: Propietario que reside en una casa móvil y alquila un espacio, no la casa móvil en sí.

- F. Alojamiento en hospitales sin fines de lucro, instalaciones religiosas, centros de atención prolongada, centros de atención residencial con licencia para personas mayores o **viviendas transitorias sin fines de lucro**;
- **Vivienda de transición sin fines de lucro** significa vivienda operada por una organización sin fines de lucro durante un máximo de 24 meses con servicios de apoyo a 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. Vivienda propiedad de la escuela;
- H. Vivienda en la que el inquilino comparte instalaciones de baño o 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, en las que el propietario-ocupante alquila o arrienda no más de dos (2) unidades o habitaciones, incluidas, entre otras, una unidad de vivienda accesoria (ADU) o una ADU junior.

Ejemplo:

- i. **Exento:** 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.
 - 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 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 el lugar principal de residencia del Propietario al comienzo del Arrendamiento, siempre y cuando el Propietario continúe en ocupación, y ninguna de las unidades sea una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria menor.

Ejemplo:

- i. **Exento:** Un arrendamiento en un dúplex en el que el propietario vive en una unidad de alquiler y el inquilino vive en la otra, el propietario cobra el alquiler al inquilino mensualmente.
- ii. **No exento:**

1. Arrendamientos en una propiedad con 3 o más unidades de alquiler en la que el propietario vive en una unidad de alquiler y los inquilinos viven en las otras unidades, el propietario cobra el alquiler de los inquilinos mensualmente.
 2. Arrendamientos en un dúplex en los que el propietario NO vive en una de las dos unidades de alquiler y el propietario cobra el alquiler a los inquilinos mensualmente.
- K. Una Unidad Residencial de Alquiler, incluyendo una casa móvil que es enajenable separada del título de cualquier otra unidad de vivienda, siempre que se apliquen ambas (A y B) de las siguientes condiciones:
- El arrendador NO es ninguno de los siguientes:
 - a) Un fideicomiso de inversión en bienes raíces, según se define en la Sección 856 del Código de Rentas Internas;
 - b) Una corporación;
 - c) Una sociedad de responsabilidad limitada (LLC) en la que al menos un miembro es una corporación;
 - d) Gestión de un parque de casas móviles, tal y como se define en el artículo 798.2 del Código Civil.
 - A los Inquilinos se les ha proporcionado 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 Arrendador notifique la exención al Inquilino (s).
- L. Vivienda a la que se le haya expedido un certificado de habitabilidad en los últimos 15 años, a menos que la vivienda sea una casa móvil.

36. ¿Qué conductas de mala fe prohíbe la Ordenanza a un Arrendador?

Un Arrendador no puede tomar represalias contra un Inquilino debido a los derechos del Inquilino ejercidos bajo las protecciones de la Ordenanza y el Acuerdo de Compra.

37. ¿Se aplican la Ordenanza y la Enmienda a inquilinos con Sección 8?

Sí. 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](#).

38. ¿Se aplican la Ordenanza y la Enmienda a las casas móviles?

Sí. Las casas móviles están expresamente incluidas en la definición de propiedad residencial de alquiler.

39. Si un inquilino es desalojado de su hogar a través de una demanda por retención ilícita, ¿se puede usar la Ordenanza y la Enmienda para defenderse contra la demanda de desalojo?

Sí, una violación de la Ordenanza o la Enmienda puede hacerse valer como una defensa afirmativa en un caso de desalojo.

40. ¿Se aplica la Enmienda a los avisos de terminación de arrendamiento que se entregan antes del 1 de abril de 2024 (el período de vigencia)?

No se aplicará a los avisos de rescisión que ya hayan sido adjudicados (sentencia dictada) en los tribunales. 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.

41. ¿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

Transit: San Marcos Civic Center

