

**Ordenanza de Desalojo por Causa Justa**  
**Preguntas Frecuentes**  
**Al 20 de octubre de 2021**

---

**¿Qué es la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa de la Ciudad de Santa Ana?**

La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa de la Ciudad es una ley local que proporciona protecciones de desalojo por "causa justa" para la mayoría de los inquilinos que ocupan de manera continua y legal una propiedad residencial o un espacio de casa móvil durante 30 días. La ordenanza define qué causas están permitidas para que un propietario busque el desalojo de un inquilino. La ordenanza entró en vigor el 19 de noviembre del 2021.

**¿Hay propiedades que estén exentas de la Ordenanza de Causa Justa?**

Sí. Las propiedades siguientes están exentas de la Ordenanza de Causa Justa:

- Ocupación hotelera transitoria y turística
- 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
- Dormitorios pertenecientes y operados por una institución de estudios superiores o una escuela de kínder y de grados 1 a 12
- Alojamiento en el que el inquilino comparte instalaciones de baño o cocina con el propietario que mantiene su residencia principal en la propiedad inmobiliaria residencial
- Residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, incluida una residencia en la que el propietario-ocupante alquila o arrienda no más de dos unidades o dormitorios, que incluyen, entre otros, una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda auxiliar junior
- Un dúplex en el que el propietario ocupó una de las unidades como el lugar de residencia principal del propietario al comienzo del arrendamiento, siempre que el propietario la continúe ocupando
- Vivienda a la que se le ha emitido un certificado de ocupación en los últimos 15 años
- Bienes inmuebles residenciales que se pueden separar de cualquier otra unidad de vivienda siempre que el propietario no esté siguiendo un fideicomiso de inversión en bienes raíces, una corporación o una compañía de responsabilidad limitada y los inquilinos hayan recibido un aviso por escrito de que la propiedad residencial está exenta
- 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 con ingresos muy bajos, bajos o moderados
- Vivienda sujeta a un acuerdo que proporciona subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados.

## ¿La Ordenanza de Causa Justa incluye las ventas de parques de casas móviles?

Sí. De acuerdo con la sección 65863.7 del Código de Gobierno, cualquier venta de un parque de casas móviles se considerará un cambio de uso. Al menos sesenta (60) días antes de la venta de un parque de casas móviles, el Propietario deberá notificar sobre dicha venta propuesta a los residentes del parque de casas móviles y preparar un informe sobre el impacto de la venta del parque de casas móviles, incluyendo un plan de reemplazo y reubicación que mitigue adecuadamente el impacto sobre la capacidad de cualquier residente desplazado del parque de casas móviles a ser vendido para encontrar una vivienda adecuada en un parque de casas móviles, según corresponda, de conformidad con los requisitos de la sección 65863.7 del Código de Gobierno.

## ¿Es la Ordenanza de Causa Justa lo mismo que la estabilización de renta?

No. La Ordenanza de Causa Justa define las razones por las que un inquilino puede ser desalojado; no aborda ni limita el monto del alquiler ni la capacidad del propietario para aumentarlo. La Ordenanza de Estabilización de Renta de la Ciudad regula la tasa de aumento de renta que puede recibir un inquilino existente. [Para mayores informes sobre la Ordenanza de Estabilización de Renta en la Ciudad de Santa Ana, haga clic aquí.](#)

## **AB 1482, la norma de límite de alquiler y causa justa del estado conocida como la Ley de Protección de Inquilinos del 2019, entró en vigencia el 1º de enero del 2020. ¿Cómo interactúa esto con la Ordenanza de Causa Justa de la Ciudad de Santa Ana?**

AB 1482, con ciertas excepciones, prohíbe al propietario de una propiedad residencial rescindir un arrendamiento sin una causa justa en la sección 1946.2 del Código Civil de California. AB 1482 establece que una ordenanza local adoptada después del 1º de septiembre del 2019, que requiera una causa justa para la terminación de un arrendamiento residencial, reemplazará la sección 1946.2 del Código Civil de California sólo si la ordenanza es "más protectora" que esta sección.

El Concejo Municipal de Santa Ana encontró que las disposiciones de la Ordenanza de Causa Justa que regulan las terminaciones o arrendamientos por causa justa son más protectoras que la sección 1946.2 del Código Civil de California por las razones siguientes:

- La causa justa para la terminación de un arrendamiento residencial bajo esta Ordenanza es consistente con la sección 1946.2 del Código Civil de California.
- Esta Ordenanza proporciona protecciones adicionales a los inquilinos que no están prohibidas por ninguna otra disposición de la ley aplicable.

## ¿Cuál es la diferencia entre la rescisión de un contrato de arrendamiento, un desalojo y una retención ilegal?

Por lo general, se entiende que los **desalojos** ocurren cuando un inquilino residencial se ve obligado a abandonar un hogar por una acción o decisión de un propietario o administrador de la propiedad. Después de que un propietario entregue y presente un **Aviso de Rescisión/Terminación** legal, el inquilino debe desalojar su hogar antes de

la fecha estipulada en ese aviso. Si se queda, el propietario puede presentar una **queja por retención ilegal**, también conocida como aviso de desalojo, que especifica la cantidad de tiempo que el inquilino tiene para desalojar la propiedad antes de que sea forzado a irse y se le cierre la entrada con llave.

### **Según la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, ¿cuándo se puede desalojar a un inquilino?**

Según la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, los inquilinos sólo pueden ser desalojados por una de las razones de "causa justa" que se enumeran a continuación, que se dividen en dos categorías: por culpa y sin culpa.

**Por culpa:** Cuando un inquilino ha incumplido el contrato de alquiler de una o más de las formas siguientes:

- Incumplimiento del pago del alquiler.
- Incumplimiento material del contrato de alquiler.
- Mantener, cometer o permitir una molestia.
- Cometer desperdicio.
- No firmar un contrato de arrendamiento sustancialmente similar.
- Cometer actividad delictiva en la propiedad o fuera de la propiedad dirigida al propietario.
- Cesión o subarrendamiento del local en violación del contrato de arrendamiento.
- Negarse a permitir que el propietario acceda a las instalaciones.
- Usar las instalaciones con fines ilícitos.
- No desocupar después de la terminación.
- No mudarse después de proporcionar un aviso por escrito.

**Sin culpa:** Un inquilino que no ha incumplido el contrato de alquiler puede ser desalojado por las razones siguientes:

- Intención de ocupación en la que el propietario o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos desean mudarse al inmueble residencial.
- Retiro del inmueble residencial del mercado de alquiler por al menos 24 meses.
- Orden gubernamental o judicial.
- Tiene la intención de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad inmobiliaria residencial.

### **¿Necesita un propietario notificar a los inquilinos sobre la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa? ¿Si es así, cómo?**

Sí. El propietario deberá publicar un aviso, en un formulario prescrito por la Ciudad, para informar sobre la existencia de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, incluidas las protecciones relacionadas con el estado migratorio o de ciudadanía del inquilino, así como el derecho a asistencia de reubicación en circunstancias limitadas.

- Para cualquier Arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza el 19 de noviembre del 2021, se proporcionará un aviso como un anexo al contrato de arrendamiento o contrato de renta, o como un aviso escrito firmado por el inquilino, con una copia proporcionada al inquilino.
- Para un Arrendamiento existente antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza el 19 de noviembre del 2021, se proporcionará una notificación por escrito al inquilino a más tardar treinta (30) días después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, o como un anexo al contrato de arrendamiento o contrato de renta.

La notificación o disposición del contrato de arrendamiento debe ser en letra no inferior a 12 puntos, escrita en el idioma que el propietario y el inquilino utilizaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés. El aviso debe colocarse en un lugar visible de la propiedad. La notificación deberá incluir lo siguiente: “El Código Municipal de Santa Ana establece que, después de que todos los inquilinos hayan ocupado continua y legalmente la propiedad durante al menos treinta (30) días, el Propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso de rescisión/terminación de un Arrendamiento. Consulte la División 4 del Artículo X del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana para obtener más información”.

### **¿Cómo notifica un propietario al inquilino sobre la rescisión/terminación del Arrendamiento por motivo/s de causa justa?**

1. El propietario debe entregar una notificación por escrito, en el idioma que el propietario y el inquilino utilizaron para negociar los términos del arrendamiento, que indique al menos una razón de causa justa por culpa.
  - a. Si la causa justa es una infracción curable del contrato de arrendamiento (lo que significa que el inquilino puede tomar medidas para corregir o "subsana" la infracción):
    - i. El propietario notificará sobre la infracción al inquilino con la oportunidad de subsana la infracción dentro de un período de tiempo determinado.
    - ii. Si la infracción no se subsana dentro del período de tiempo establecido en el aviso, a partir de ese momento se puede entregar un aviso de tres días para desalojar o subsana para rescindir el Arrendamiento.
      1. El aviso de tres días para desalojar o subsana debe:
        - a. Incluir una declaración específica de los motivos del aviso con hechos específicos para ayudar al inquilino a determinar la fechas, lugar, testigo y circunstancia que respalda el/los motivo/s del desalojo.
        - b. Tener la fecha y notificar al inquilino e informar al inquilino que no subsana puede resultar en el inicio de un procedimiento de desalojo, del derecho a solicitar ajustes razonables y el número de contacto de la Ciudad.

2. El propietario no debe aceptar alquiler ni ninguna otra contraprestación a cambio del uso continuado de la propiedad residencial más allá del plazo del Arrendamiento rescindido.
3. El propietario debe calificar la terminación como con culpa.
4. El propietario debe presentar a la Ciudad una copia fiel y exacta del aviso por escrito de terminación y prueba de notificación al inquilino dentro de los cinco (5) días posteriores a la notificación al inquilino.

### **¿Cómo notifica un propietario al inquilino sobre la rescisión/terminación del Arrendamiento por motivos justificados sin culpa?**

1. El propietario debe entregar una notificación por escrito, en el idioma que el propietario y el inquilino utilizaron para negociar los términos del arrendamiento, que indique al menos una razón de causa justa sin culpa.
2. El propietario no debe aceptar alquiler ni ninguna otra contraprestación a cambio del uso continuado de la propiedad residencial más allá del plazo del Arrendamiento rescindido.
3. El propietario debe calificar la terminación como sin culpa.
4. El propietario debe presentar a la Ciudad una copia fiel y exacta del aviso por escrito de terminación y prueba de notificación al inquilino dentro de los cinco (5) días posteriores a la notificación al inquilino.

### **¿Es necesario que un propietario proporcione a los inquilinos asistencia para la reubicación después de rescindir un arrendamiento?**

Si un Propietario emite un aviso de terminación basado en una causa justa sin culpa, el propietario debe elegir una de las opciones a continuación, independientemente de los ingresos del inquilino:

1. Ayudar al inquilino a reubicarse proporcionando un pago directo al inquilino:
  - El monto de la asistencia para la reubicación o la exención del alquiler será igual a tres (3) meses del alquiler del inquilino que estaba en vigor cuando el Propietario emitió el aviso para rescindir el Arrendamiento. Cualquier asistencia para la reubicación se proporcionará dentro de los 15 días calendarios posteriores a la notificación del aviso.
  - Si un inquilino no desocupa después de la expiración del aviso para rescindir el Arrendamiento, el monto real de cualquier asistencia de reubicación o exención de alquiler provisto de conformidad con esta subdivisión será recuperable como daños en una acción para recuperar la posesión.
  - La ayuda para la reubicación o la exención de alquiler requerida por esta sección se acreditará contra cualquier otra ayuda para la reubicación requerida por cualquier otra ley.
2. Exentar por escrito el pago del alquiler durante los últimos tres (3) meses del Arrendamiento, antes de que venza el alquiler.
  - El aviso indicará el monto del alquiler eximido y que no se debe pagar el alquiler durante los últimos tres (3) meses del Arrendamiento.

El incumplimiento por parte del Propietario de esta sección anulará la notificación de rescisión/terminación.

### **¿Qué protecciones existen para evitar el desalojo de los inquilinos como represalia?**

Si la intención principal del Propietario al rescindir un Arrendamiento o negarse a renovar un Arrendamiento tiene una naturaleza de represalia, y si el inquilino no incumple el pago del alquiler, entonces el propietario no puede rescindir el Arrendamiento ni negarse a renovar el Arrendamiento o hacer que el inquilino renuncie involuntariamente.

Un inquilino puede hacer valer una represalia afirmativamente o como defensa a la acción del Propietario independientemente del período de tiempo que haya transcurrido entre la afirmación del inquilino o el ejercicio de los derechos en virtud de este Artículo y el presunto acto de represalia. Se prohíben las represalias contra un inquilino debido al ejercicio de los derechos del inquilino en virtud de este artículo. Las reclamaciones por represalias sólo pueden presentarse ante los tribunales y no pueden tratarse administrativamente.

### **¿La Ordenanza de Causa Justa proporciona protecciones para prevenir el acoso de los inquilinos?**

Sí. [Para mayores informes acerca de la Ordenanza de Causa Justa en la Ciudad de Santa Ana, favor de hacer clic aquí.](#)

### **¿Qué pasa si un propietario o inquilino ha violado la Ordenanza de Causa Justa?**

Comuníquese con el Programa de Estabilización de Renta en [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) o llame al (714) 667-2209 para hablar con uno de nuestros representantes y obtener más información sobre los pasos que se pueden tomar.

### **Definiciones:**

#### **¿Quién es el “Dueño” o “Propietario”?**

De conformidad con la Sección 1954.51 del Código Civil, un Dueño o Propietario es cualquier persona, actuando como principal o a través de un agente, que tiene el derecho de ofrecer bienes inmuebles residenciales en alquiler, e incluye un antecesor en interés del propietario, excepto que este término no incluye el propietario u operador de un parque de casas móviles, o el propietario de una casa móvil o su agente.

#### **¿Qué es la “propiedad inmueble residencial”?**

De conformidad con la Sección 1954.51 del Código Civil, la propiedad inmueble residencial es cualquier vivienda o unidad destinada a ser habitada por humanos.

## ¿Qué es “arrendamiento”?

Arrendamiento significa la ocupación legal de un inmueble residencial o espacio de casa móvil e incluye un contrato de arrendamiento o subarrendamiento, como tal, puede estar sujeto a la ordenanza local de conformidad con los términos de la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins, sección 1954.50 del Código Civil de California. et seq., y la Ley de Residencia de Casas Móviles, Sección 798 del Código Civil, et seq.

## ¿Preguntas?

Favor de enviarnos un email a [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) o llame al (714) 667-2209. También puede encontrar mayores informes en nuestro sitio web [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections).