



AVISO DE DERECHOS DEL INQUILINO(A)

SUS DERECHOS COMO INQUILINO(A)

¿Renta usted una unidad residencial en la Ciudad de Petaluma? Si es así, debe conocer las nuevas reglas que pueden: protegerlo(a) de algunos desalojos, proporcionarle un aviso adecuado para la terminación de los contratos de arrendamiento y/o pagarle dinero para cubrir los costos de reubicación cuando finalice su contrato de arrendamiento.

Este es un aviso sobre los derechos de los inquilinos(as) bajo las Protecciones de Arrendamiento Residencial de la Ciudad (Protecciones para Inquilinos/as). Las enmiendas de las Protecciones para Inquilinos(as) de la Ciudad entrarán en vigencia el 15 de junio de 2023¹. Las regulaciones de Protección para Inquilinos(as) pueden encontrarse aquí: cityofpetaluma.org/tenantprotections

LAS PROTECCIONES PARA INQUILINOS(AS) DE LA CIUDAD SÍ:

- Proporcionan protecciones a los inquilinos(as) más allá de las de la ley estatal, incluyendo las protecciones de desalojo y el control de arrendamientos en la Ley de Protección de Inquilinos(as) de 2019².

LAS PROTECCIONES PARA INQUILINOS(AS) DE LA CIUDAD NO:

- Establecen un control local de arrendamientos.

LOS PROPIETARIOS(AS) DEBEN PROPORCIONAR ESTE AVISO A LOS INQUILINOS(AS):

- En inglés y español, o el idioma de su contrato de arrendamiento³,
- Al renovar un contrato de arrendamiento,
- Al celebrar un nuevo contrato de arrendamiento,
- Al proporcionar un aviso de un aumento de la renta,
- Dentro de los 30 días posteriores a que la Ciudad haya enmendado este aviso y le haya proporcionado al propietario(a) el nuevo aviso,
- Antes de rescindir un contrato de arrendamiento,
- Antes de vender una propiedad de arrendamiento, y
- Dentro de los 30 días siguientes a la adquisición del título de propiedad⁴.

¹ Ordenanza nro. 2823 N.C.S., codificado en el Capítulo 6.60 del Código Municipal de Petaluma (PMC)

² Código gubernamental §§1945.2 y 1947.12 - 1947.13..

³ PMC §6.60.040(C)

⁴ PMC §6.60.040(B)



Los propietarios(as) NO PUEDEN aumentar la renta o rescindir un contrato de arrendamiento de unidades protegidas por la Ordenanza, hasta que se haya proporcionado este aviso al inquilino(a)⁵. Las protecciones para inquilinos(as) también brindan la opción de que los inquilinos(as) se defiendan contra un aumento de la renta o la terminación del arrendamiento. Si un inquilino(a) tiene éxito, puede recuperar los honorarios de sus abogados y otros costos de la corte⁶.

PROPIEDADES CUBIERTAS POR LAS PROTECCIONES DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL DE LA CIUDAD

Las protecciones de arrendamiento residencial de la Ciudad se aplican a todas las propiedades residenciales de arrendamiento en Petaluma⁷, **except**:

- Unidades propiedad de pequeños propietarios(as) cuando se proporciona notificación.
 - Los pequeños propietarios(as) son: propietarios(as) que poseen 3 unidades o menos y que NO son fideicomisos de inversión en bienes raíces, corporaciones o compañías de responsabilidad limitada con al menos 1 miembro corporativo
 - El aviso requerido debe proporcionarse por escrito y debe indicar lo siguiente:
 - “La propiedad no está sujeta a los requisitos de justa causa en la Sección 1946.2 del Código Civil o en el Capítulo 6.60 del Código Municipal de Petaluma, y el propietario(a) no es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, una corporación o una compañía de responsabilidad limitada con al menos un miembro corporativo, y posee tres unidades residenciales o menos en Petaluma”.
- Ocupaciones transitorias y turísticas.
- Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de atención prolongada, centro de atención residencial con licencia para personas mayores.
- Dormitorios de propiedad y operados por una institución de educación superior o un jardín de infantes y grados 1 a 12, inclusive, escuelas.
- Dormitories owned and operated by an institution of higher education or a kindergarten and grades 1 to 12, inclusive, school.
- **Arrendamientos Temporales** - TArrendamientos que son: 1) por un plazo de menos de 1 año, y 2) el contrato establece que el arrendamiento es temporal y que el propietario(a) se mudará allí como su residencia permanente.
- **Administradores(as) de propiedades de inquilinos(as)** - cualquier unidad de vivienda ocupada por un inquilino(a) que es empleado(a) de un propietario(a) con el fin de administrar la propiedad o por un inquilino(a) al que se le permite residir en la unidad de vivienda en consideración de la administración de la propiedad.
- **Unidades compartidas con el propietario(a)** - cualquier unidad de vivienda en la que el propietario reside con un inquilino(a) o el hogar del inquilino(a) como residencia principal del propietario(a) y en la que el propietario(a) comparte un baño o la cocina con el inquilino(a) o el hogar del inquilino(a)⁸.

5 PMC §6.60.040(C)

6 PMC §6.60.100(A)

7 PMC §6.60.030(A)

8 PMC §6.60.030(B)



RAZONES PERMITIDAS PARA RESCINDIR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En algunos casos, los propietarios(as) optan por rescindir los arrendamientos residenciales por razones relacionadas con las acciones tomadas por los inquilinos(as). Las razones que califican (llamadas “At-fault” o “por causa justa”) son⁹:

1. **Incumplimiento de pago del arrendamiento:** el inquilino(a) no pagó la renta dentro de los tres días posteriores a la recepción del aviso por escrito del propietario(a) exigiendo el pago.
2. **Incumplimiento del contrato de arrendamiento:** el inquilino(a) ha violado un término material del contrato de arrendamiento, recibió un aviso y no cumplió.
3. **Actividad ilegal del inquilino(a):** el inquilino(a) ha cometido una actividad delictiva en la propiedad o hacia el propietario(a) o el agente del propietario.
4. **Uso ilegal de las instalaciones.** El inquilino(a) está utilizando las instalaciones para un propósito ilegal como se describe en la Sección 1161 del Código Civil.
5. **Molestia:** El inquilino(a) ha mantenido, cometido o permitido una molestia; o el hogar del arrendatario continúa creando o permitiendo molestias después de recibirse la notificación de cese por escrito.
6. **Falta de acceso:** el inquilino(a) se ha negado a proporcionar acceso legal al propietario(a) después de una notificación por escrito.
7. **Generar residuos:** el arrendatario ha generado residuos como se describe en la Sección 1161 del Código Civil.
8. **Negativa a entrar en un nuevo contrato de arrendamiento:** el inquilino(a) tenía un contrato de arrendamiento por escrito después de la fecha de vigencia de la Ordenanza y después de una solicitud por escrito del propietario(a), el inquilino(a) se negó a ejecutar una renovación por escrito del contrato de arrendamiento con términos similares.
9. **Cesión, Subarrendamiento prohibidos:** Ceder o subarrendar las instalaciones implica una violación del contrato de arrendamiento por parte del inquilino(a).
10. **No cumplir con el desalojo:** el inquilino(a) no desaloja después de su terminación como empleado(a) del arrendador(a).
11. **Falta de Entrega de la Posesión:** El Inquilino(a) no entrega la posesión de la propiedad después de proporcionar al arrendador(a) un aviso por escrito de su intención de rescindir el arrendamiento.

Bajo las Protecciones para Inquilinos(as) de la Ciudad, los propietarios(as) pueden rescindir los arrendamientos residenciales por razones que no son culpa del inquilino(a) (llamadas “No-fault” o “sin causa justa”). Las razones que califican bajo las terminaciones “sin causa justa” son¹⁰:

1. Terminación de un arrendamiento residencial para retirar permanentemente una propiedad de arrendamiento residencial del mercado de arrendamientos.
2. Terminación de un arrendamiento residencial para permitir que el propietario(a) o uno de los familiares del propietario(a) resida en la propiedad como su residencia principal.
3. Terminación de un arrendamiento residencial por reparaciones sustanciales a la propiedad en arrendamiento, que no se pueden completar mientras la unidad está ocupada para cumplir con los códigos de salud y seguridad después de que el propietario(a) haya obtenido todos los permisos necesarios para el trabajo de reparación.
4. El propietario(a) está cumpliendo con una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal que requiere que el inquilino(a) desaloje la propiedad¹¹.

9 PMC §6.60.050(B)
10 PMC §6.60.030(D)
11 PMC §6.60.050(D)



Si se rescinde un contrato de arrendamiento por cualquiera de los motivos anteriormente listados como “sin causa justa”, el inquilino(a) tiene derecho a los beneficios de reubicación.

Limitación por terminaciones:

1. Un propietario(a) no puede rescindir un contrato de arrendamiento como represalia por el hecho de que un inquilino(a) ejerza sus derechos de las Protecciones para los Inquilinos(as)¹².

DERECHOS A LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN ¹³

Si el arrendador(a) rescinde un contrato de arrendamiento para eliminar permanentemente la unidad del mercado, el propietario(a) tiene la intención de ocupar la unidad, para una rehabilitación sustancial o se recibe una orden del gobierno, el inquilino(a) tiene derecho a recibir asistencia para la reubicación. La asistencia puede ser un pago directo o un crédito para los pagos vencidos.

IMPORTE DE LA AYUDA PARA LA REUBICACIÓN:

- 250% de un mes de renta o \$9,000, lo que sea menor.

DERECHO DE PREFERENCIA

Si un propietario(a) rescinde un arrendamiento por un motivo “sin culpa” del inquilino(a), el propietario(a) debe volver a ofrecer la unidad de vivienda al inquilino(a) desplazado durante los seis meses posteriores al desplazamiento si la propiedad se ofrece nuevamente en arrendamiento.

PROTECCIONES PARA INQUILINOS(AS) RELACIONADAS CON EL ESTATUS DE INMIGRACIÓN O CIUDADANÍA

Según la Sección 1940.35 del Código Civil, es ilegal que un propietario(a) divulgue a cualquier autoridad de inmigración, agencia del orden público o agencia local, estatal o federal información relacionada con el estado migratorio o de ciudadanía de cualquier inquilino(a), ocupante u otra persona que el arrendador sabe que está asociado con un inquilino(a) u ocupante, con el propósito o la intención de acosar o intimidar a un inquilino(a) u ocupante, tomar represalias contra un inquilino(a) u ocupante por el ejercicio de sus derechos, influir en un inquilino(a) u ocupante para desalojar una vivienda, o recuperar la posesión de la vivienda, independientemente de que el inquilino(a) u ocupante resida actualmente en la vivienda.

De acuerdo con el Código de Procedimiento Civil 1161.4, un propietario(a) no debe hacer que un inquilino(a) u ocupante desaloje involuntariamente o entablar una acción para recuperar la posesión debido al estatus migratorio o de ciudadanía de un arrendatario(a), ocupante u otra persona que el propietario(a) sepa que está asociada con un inquilino(a) u ocupante, a menos que el propietario(a) esté cumpliendo con cualquier obligación legal bajo cualquier programa del gobierno federal que proporcione limitaciones al arrendamiento o la asistencia de arrendamiento para un inquilino(a) calificado.

CÓMO OBTENER AYUDA

PETALUMA PEOPLE SERVICE CENTER (CENTRO DE SERVICIOS PARA PERSONAS DE PETALUMA)

- Servicios gratuitos e imparciales para todos los inquilinos(as), agentes y propietarios(as) que viven, administran o son dueños(as) de propiedades en Petaluma.
- Teléfono: 707-765-8488

¹² PMC §6.60.110
¹³ PMC §6.60.080



ADMINISTRADOR(A) DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE PETALUMA

- Preguntas sobre las reglas de la Ciudad y la presentación de los formularios requeridos.
- Correo electrónico: tenantprotections@cityofpetaluma.org

ASISTENCIA LEGAL DEL CONDADO DE SONOMA

- Ayuda con la defensa de desalojo, problemas de la Sección 8, apoyo al parque de casas móviles, problemas de habitabilidad y aumento de precios para inquilinos(as) de bajos ingresos.\
- Teléfono: 707-843-4432

