



# AVISO DE DERECHOS DEL INQUILINO(A)

## SUS DERECHOS COMO INQUILINO(A)

*¿Alquila o renta usted una unidad residencial en la Ciudad de Petaluma? Si es así, es importante que conozca las nuevas reglas que pueden protegerlo(a) de algunos desalojos, proporcionarle un tiempo de aviso adecuado para los desalojos y/o pagarle dinero para cubrir los costos de reubicación cuando sea desalojado.*

Este es un aviso sobre los derechos de los inquilinos(as), que se incluyen en las Medidas de Protección de Arrendamiento Residencial de la Ciudad (Medidas de Protección para Inquilinos/as). Las Medidas de Protección para Inquilinos(as) de la Ciudad se adoptaron el 12 de septiembre de 2022 y entraron en vigencia el 12 de octubre de 2022.<sup>1</sup> Las regulaciones de las Medidas de Protección para Inquilinos(as) se pueden encontrar aquí: [cityofpetaluma.org/tenantprotections](http://cityofpetaluma.org/tenantprotections)

### LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA INQUILINOS(AS) DE LA CIUDAD SÍ:

- Complementan las medidas de protección en caso de desalojo de la ley estatal y el control de alquileres o rentas en la Ley de Protección de Inquilinos(as) de 2019.<sup>2</sup>
- Establecen protecciones para inquilinos(as) relacionadas con propiedades cuyos dueños(as) retiran sus propiedades de alquiler del mercado.<sup>3</sup>

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

- Establecen un control local de alquileres o rentas. La Ordenanza y sus protecciones finalizan el 1 de marzo de 2023. Las Medidas de Protección para el Arrendamiento Residencial de la Ciudad requieren que los propietarios(as) de Petaluma proporcionen este aviso en inglés y español o en el idioma de su contrato de arrendamiento a sus inquilinos(as) residenciales.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Ordenanza nro. 2823 N.C.S., codificado en el Capítulo 6.60 del Código Municipal de Petaluma (PMC, por sus siglas en inglés).

<sup>2</sup> Código Governamental §§1945.2 y 1947.12 - 1947.13.

<sup>3</sup> Consulte la Ley Ellis ("Ellis Act"), Código Governamental §7060 - 7060.7.

<sup>4</sup> Código Municipal de Petaluma §6.60.040(C)



## ESTE AVISO DEBE DARSE A CONOCER A LOS INQUILINOS(AS):

- Dentro de los 30 días posteriores a la entrada en vigencia del Capítulo 6.60, o antes del 17 de noviembre de 2022
- Al renovar un contrato de alquiler,
- Al celebrar un nuevo contrato de alquiler,
- Al proporcionar un aviso de un aumento de alquiler,
- Dentro de los 30 días posteriores a que la Ciudad haya enmendado este aviso y le haya proporcionado al arrendador el nuevo aviso,
- Antes de rescindir un contrato de alquiler
- Antes de vender una propiedad de alquiler, y
- Dentro de los 30 días posteriores a la compra de una propiedad.<sup>5</sup>

Los propietarios(as) NO PUEDEN aumentar los alquileres ni rescindir un contrato de arrendamiento (alquiler) hasta que se haya entregado este aviso al inquilino(a).<sup>6</sup> Las medidas de protección para inquilinos(as) también brindan la opción para que los inquilinos(as) se defiendan contra un aumento de la renta o la terminación del arrendamiento. Si un inquilino(a) tiene éxito a la hora de defenderse por estas cuestiones, puede recuperar los honorarios de sus abogados y otros costos de la corte.<sup>7</sup>

## PROPIEDADES CUBIERTAS POR LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CIUDAD PARA EL ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Las Medidas de Protección de la Ciudad para el Arrendamiento Residencial se aplican a todas las propiedades residenciales que se encuentren en renta en Petaluma, donde un inquilino(a) ha residido legalmente durante un período continuo de **seis meses o más**,<sup>8</sup> excepto en el caso de:

- Unidades de vivienda que son propiedad de una agencia gubernamental; o que reciben subsidios para la renta de una agencia gubernamental para que la parte del alquiler del inquilino(a) no exceda el treinta por ciento del ingreso familiar;
- Unidades de vivienda en desarrollos en los que al menos el 49% de las unidades de vivienda están sujetas a restricciones de escritura de alquiler asequible de acuerdo con la ley estatal;<sup>9</sup>
- Unidades de vivienda con administradores de inquilinos(as); y
- Unidad de vivienda habitada como la residencia principal del propietario que comparte con el inquilino(a).<sup>10</sup>

Las Medidas de Protección de la Ciudad para Inquilinos entran en vigencia después de que un inquilino(a) haya residido de forma legal y continua en la unidad durante al menos un año para el caso de:

- Unidades de Vivienda Accesorias y Unidades de Vivienda Accesorias Junior según se define en la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad; y
- Unidades en la misma propiedad donde reside el propietario.<sup>11</sup>

5 Código Municipal de Petaluma §6.60.040(B)

6 Código Municipal de Petaluma §6.60.040(D)

7 Código Municipal de Petaluma §6.60.100(A)

8 Código Municipal de Petaluma §6.60.030(A)

9 Código de Salud y Seguridad §50053.

10 Código Municipal de Petaluma §6.60.030(C)

11 PMC §6.60.030(C)(3)



## RAZONES POR LAS CUALES ESTÁ PERMITIDO RESCINDIR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ALQUILER)

En algunos casos, los propietarios(as) optan por rescindir los arrendamientos (rentas) residenciales por razones relacionadas con las acciones tomadas por los inquilinos(as) (llamadas “por causa”). Las razones que califican como las denominadas “por causa” son:

1. El inquilino(a) no paga la renta dentro de los tres días posteriores a la recepción del aviso por escrito del propietario(a) exigiendo el pago.
2. El inquilino(a) continúa violando los términos materiales del contrato de alquiler después de la notificación por escrito del propietario para subsanar.
3. El inquilino(a) lleva a cabo actividades ilegales durante el arrendamiento en o dentro de los mil pies de la propiedad de alquiler.
4. Amenaza de delito violento hecha por un inquilino(a) o bajo su dirección a cualquier persona que se encuentre en la propiedad de alquiler o al propietario(a), o al agente inmobiliario del propietario.
5. El inquilino(a) o el núcleo familiar del inquilino(a) crea o permite una molestia en o dentro de los mil pies de la propiedad de alquiler, después de la notificación por escrito del propietario para cesar dicha molestia especificando un período razonable de tiempo para solucionar la cuestión.
6. El inquilino(a) no le da al propietario(a) acceso razonable a la propiedad de alquiler después de la notificación por escrito del propietario(a) para obtener acceso.<sup>12</sup>

Bajo las Medidas de Protección para Inquilinos(as) de la Ciudad, los propietarios(as) pueden rescindir los arrendamientos residenciales por razones que no son culpa del inquilino (llamadas “sin culpa”). Las razones que califican bajo el término “sin culpa” son:

7. Terminación de un arrendamiento (renta) residencial para retirar permanentemente una propiedad de renta residencial del mercado de alquiler de acuerdo con la Ley Ellis.<sup>13</sup>
8. Terminación de un arrendamiento residencial para permitir que el propietario(a) o uno de sus familiares resida en la propiedad como su residencia principal.
9. Terminación de un arrendamiento residencial por reparaciones sustanciales a la propiedad de alquiler que no se pueden completar mientras la unidad está ocupada para cumplir con los códigos de salud y seguridad después de que el arrendador (propietario/a) haya obtenido todos los permisos necesarios para el trabajo de reparación.<sup>14</sup>

Si se rescinde un contrato de arrendamiento por cualquiera de las razones anteriores, el inquilino(a) tiene derecho a los beneficios de reubicación.

Excepciones y limitaciones para terminaciones “sin culpa” del arrendamiento:

1. NO SE PUEDE rescindir un arrendamiento (alquiler) durante el año escolar si el inquilino(a) está empleado como educador en una escuela de Petaluma o tiene un hijo(a) en los grados de jardín de infantes a 12º grado.<sup>15</sup>
2. El propietario(a) no puede rescindir un contrato de arrendamiento como represalia por el hecho de que un arrendatario ejerza sus derechos de las Medidas de Protección para el Inquilino(a).<sup>16</sup>

<sup>12</sup> Código Municipal de Petaluma §6.60.050(B)

<sup>13</sup> Código Governamental §7060 - 7060.7.

<sup>14</sup> Código Municipal de Petaluma §6.60.050(D)

<sup>15</sup> Código Municipal de Petaluma §6.60.050(E)

<sup>16</sup> Código Municipal de Petaluma §6.60.110



## DERECHOS DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN<sup>17</sup>

Si el propietario(a) decide desalojar al inquilino(a) para retirar permanentemente la unidad del mercado, para que el propietario(a) ocupe la unidad o para una reparación sustancial, 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. (PMC Sección 6.60.080)

### IMPORTE DE LA ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN:

- 100% de un mes de alquiler; o
- 150% de un mes de alquiler si la familia del inquilino(a):
  - Califica como una de bajos ingresos; o
  - Incluye un miembro con una discapacidad; o
  - Incluye un miembro mayor de 62 años; o
  - Incluye un niño(a) menor de 18 años; o
  - El arrendamiento comenzó antes del 1 de enero de 2010

## OTROS DERECHOS DEL INQUILINO(A)

En algunos casos, un propietario(a) debe volver a ofrecer la unidad de vivienda al inquilino(a) desplazado al mismo valor de renta, y sujeto a los mismos términos que cuando finalizó el arrendamiento. Estos casos son:

- La propiedad se devuelve al mercado de alquiler dentro de los 10 años posteriores al momento en que la unidad se retiró del mercado de alquiler por los desalojos de la Ley Ellis.<sup>18</sup>
- Si la unidad se devolvió al mercado dentro de los 5 años de la fecha de retiro por el desalojo de la Ley Ellis. En este caso, el arrendatario(a) (inquilino/a) tiene derecho de preferencia para regresar a la unidad a un alquiler que no exceda el alquiler legal estipulado al momento en que se retiró la unidad, sujeto a ajustes por costo de vida.<sup>19</sup>
- El propietario(a) o familiar del propietario(a) no ocupa la unidad de vivienda dentro de los 90 días posteriores a que la familia del inquilino(a) desocupó la unidad de vivienda; o
- El propietario(a) o familiar del propietario(a) no ocupa la unidad residencial durante al menos tres años consecutivos después de la fecha de mudanza.<sup>20</sup>

---

17 Código Municipal de Petaluma §6.60.080

18 Código Municipal de Petaluma §6.60.090(B)

19 Código Municipal de Petaluma §6.60.090(B)

20 Código Municipal de Petaluma §6.60.050(D)(2)(b)

