

Ciudad de Santa Ana
Ordenanza de Desalojo por Causa Justa
Preguntas Frecuentes

¿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 son separables del título de propiedad de cualquier otra vivienda, siempre que se den las dos circunstancias siguientes:
 - A. El propietario no es ninguno de los siguientes:
 - i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, tal como se define en la sección 856 del Código de Rentas Internas.
 - ii. Una corporación.
 - iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de sus miembros es una corporación.
 - B.
 - i. Los inquilinos han sido notificados por escrito que la propiedad residencial está exenta de esta sección usando la declaración siguiente: "Esta propiedad no está sujeta a los límites de renta

impuestos por la sección 8-1998.1 del Código Municipal de Santa Ana y el propietario no es ninguno de los siguientes: (1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según la definición de la sección 856 del Código de Rentas Internas; (2) una corporación; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación."

- ii. En el caso de un arrendamiento existente antes de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza, la notificación requerida en virtud de la cláusula (i) puede, pero no está obligada a, ser proporcionada en el contrato de alquiler.
 - iii. En el caso de un arrendamiento iniciado o renovado en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza o después, la notificación requerida en virtud de la cláusula (i) debe proporcionarse en el contrato de alquiler.
- 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. Cualquier venta de un parque de casas móviles se considerará un cambio de uso, según lo dispuesto en la sección 65863.7 del Código de Gobierno. 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.

Para mayores informes acerca de AB 1482 favor de [hacer clic aquí](#)

¿Qué es la Ley Costa Hawkins? ¿Cómo interactúa esto con la Ordenanza de Estabilización de Renta de la Ciudad de Santa Ana?

La Ley de Control de Rentas Residenciales, también conocida como Ley Costa Hawkins, entró en vigencia el 1º de enero de 1996. Costa Hawkins establece límites sobre el tipo de políticas de control de renta que pueden imponer las ciudades y exime a ciertos tipos de unidades residenciales de renta de las ordenanzas de control de renta. También permite a los propietarios restablecer la tarifa de renta en las unidades de alquiler con renta controlada cuando quedan vacantes o cuando el último inquilino con renta controlada ya no reside permanentemente en la unidad. Para mayores informes, haga clic [aquí](#).

¿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 debe notificar por escrito a los inquilinos sobre sus derechos de acuerdo con la Ordenanza, en un formulario prescrito por la Ciudad, proporcionando información sobre la existencia de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, incluyendo las protecciones relacionadas con el estatus de inmigración o ciudadanía del inquilino, así como el derecho a la asistencia de reubicación en circunstancias limitadas. Esta notificación requerida se puede encontrar en nuestra página web en www.santa-ana.org/renterprotections.

- El Propietario de cualquier propiedad inmobiliaria residencial o espacio de casa móvil, está obligado a proporcionar una notificación por escrito a los inquilinos de sus derechos bajo la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa al servir cualquier aviso de cambio en los términos del Arrendamiento.
- Para cualquier Arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, se debe proporcionar 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, 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.
- Se informará al inquilino sobre las protecciones siguientes relacionadas con la situación de inmigración o de ciudadanía, según se modifique:

- “Es ilegal que un arrendador revele a cualquier autoridad de inmigración, agencia de orden público o agencia local, estatal o federal, información relativa a la situación de inmigración o ciudadanía de cualquier inquilino, ocupante u otra persona que el arrendador sepa que está asociada con un inquilino u ocupante, con el propósito de, o con la intención de acosar o intimidar a un inquilino u ocupante, tomar represalias contra un inquilino u ocupante por el ejercicio de sus derechos, influir en un inquilino u ocupante para que abandone la vivienda o recuperar la posesión de la misma, independientemente de que el inquilino u ocupante resida actualmente en la vivienda”. *Código Civil de California*, sección 1940.35(a).
- “Un propietario no hará que un inquilino u ocupante renuncie involuntariamente o iniciará una acción para recuperar la posesión debido al estatus de inmigración o ciudadanía de un inquilino, ocupante u otra persona que el propietario sepa que está asociada con un inquilino u ocupante, a menos que el propietario esté cumpliendo con cualquier obligación legal en virtud de cualquier programa del gobierno federal que prevea limitaciones de renta o asistencia para el alquiler a un inquilino calificado”. *Código de Procedimiento Civil de California*, sección 1161.4(a).
- Además, las disposiciones contra el acoso prohíben al propietario amenazar o intimidar a un inquilino por su condición de inmigrante o ciudadano.

La notificación por escrito 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, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano). Los avisos traducidos pueden encontrarse en nuestro sitio web en inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano en www.santa-ana.org/renterprotections. El aviso también debe colocarse en un lugar visible de la propiedad.

La Ordenanza de Estabilización de Renta de la Ciudad define los diferentes y distintos requisitos de notificación según la Sección 8-1998.6 de dicha Ordenanza.

¿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 aviso de tres días, excluyendo sábados, domingos y festivos judiciales, para subsana las infracciones del contrato de arrendamiento.

- 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 subsanar para rescindir el Arrendamiento.
 1. El aviso de tres días para desalojar o subsanar debe:
 - a. Incluir una declaración específica de los motivos del aviso con hechos específicos para ayudar al inquilino a determinar la fecha, 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 subsanar 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 o llame al (714) 667-2209 para hablar con uno de nuestros representantes y obtener más información sobre los pasos que se pueden tomar.

¿Preguntas?

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