

AVISO DEL PROPIETARIO: *JCEO*

La Ciudad de Santa Ana ha establecido una Ordenanza de Desalojo por Causa Justa (*JCEO*, por sus siglas en inglés) vigente a partir del 19 de noviembre del 2021. La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa 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 inmueble residencial o una casa móvil durante 30 días. La ordenanza define qué causas están permitidas para que un propietario busque el desalojo de un inquilino. La ordenanza completa se puede encontrar en el sitio web de la Ciudad en www.santa-ana.org/renterprotections.

Tipos de causas justas

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

Con culpa: El 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 contrario a las condiciones o convenios del arrendamiento del inquilino.
- No firmar un contrato de arrendamiento sustancialmente similar.
- Cometer actividad delictiva en la propiedad o fuera de la propiedad dirigida al propietario, miembros del hogar del inquilino u otros inquilinos de la propiedad.
- Cesión o subarrendamiento del local en infracción 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: El inquilino que no haya 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.
 - El propietario debe notificar con anticipación al inquilino sobre la capacidad de volver a ocupar la unidad una vez completadas las reparaciones o, si el inquilino lo solicita, el derecho de preferencia a cualquier unidad de alquiler vacante comparable que se haya ofrecido a un alquiler comparable, que sea propiedad del Dueño; y
 - En caso de que el Propietario busque alquilar la unidad remodelada dentro de seis (6) meses posteriores a la finalización del trabajo de remodelación, el inquilino desalojado tendrá el derecho de preferencia para volver a ocupar y alquilar la unidad, a menos que el Propietario proporcione una renuncia por escrito del inquilino de su derecho a volver a ocupar el local de conformidad con este inciso.

Los propietarios están obligados a proporcionar asistencia para reubicación a inquilinos desalojados por motivos de causa justa sin culpa. Dicha asistencia debe proporcionarse independientemente de los ingresos del inquilino y dentro de 15 días posteriores a la notificación del desalojo. Los propietarios pueden brindar asistencia para la reubicación de dos maneras: mediante el pago directo de 3 meses de alquiler o renunciar por escrito al pago de los últimos 3 meses de alquiler.

Requisitos de notificación al inquilino

El propietario debe proporcionar este aviso por escrito a los inquilinos sobre sus derechos bajo la Ordenanza, para dar información sobre la existencia de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, incluidas las protecciones relacionadas con el estado de inmigración o ciudadanía del inquilino, así como el derecho a asistencia para la reubicación en circunstancias limitadas. Este aviso por escrito también se puede encontrar en www.santa-ana.org/renterprotections.

- Para cualquier Arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, se debe proporcionar un aviso como un apéndice al contrato de arrendamiento o contrato de alquiler, o como un aviso escrito firmado por el inquilino, con una copia entregada al inquilino.
- Para un Arrendamiento existente antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, se dará 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 alquiler.
- Se informará al inquilino acerca de las protecciones siguientes relacionadas con el estado migratorio o de ciudadanía, según se puedan enmendar.
 - “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 en función de su estado migratorio o de ciudadanía.

El aviso debe ser en letra de no menos de 12 puntos, escrito en el idioma que el propietario y el inquilino usaron para negociar los términos del arrendamiento (e. g., inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano). Este aviso traducido se puede encontrar en el sitio web de la Ciudad 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.**

Aviso de rescisión/terminación del Arrendamiento

El Código Municipal de Santa Ana establece que después de que todos los inquilinos hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante al menos treinta (30) días, el Propietario debe dar una declaración de causa en cualquier aviso para rescindir/terminar un Arrendamiento. Consulte la División 4 del Artículo X del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana para obtener más información.

Antes de que un propietario de un inmueble residencial emita un aviso para rescindir un arrendamiento por una causa justa que sea una infracción curable del contrato de arrendamiento, el propietario deberá primero notificar la infracción al inquilino con la oportunidad de subsanar la infracción de conformidad con el párrafo (3) de Artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil. Si la infracción no se subsana dentro del período de tiempo establecido en el aviso, a partir de entonces se puede entregar un aviso de tres días para dejar desalojar sin una oportunidad de subsanación para rescindir el Arrendamiento.

Cualquier aviso por escrito para cesar o corregir debe:

- a. Estar fechado y ser notificado al inquilino, de conformidad con al menos uno de los métodos autorizados bajo la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California, según se pueda enmendar;
- b. Informar al inquilino que no subsanar puede resultar en el inicio de un proceso de desalojo;
- c. Informar al inquilino del derecho a solicitar una adaptación razonable;
- d. Informar al inquilino del número de contacto del Fondo de Defensa contra Desalojos o de la Ciudad si no existe tal fondo; y
- e. Incluir una declaración específica de las razones del aviso por escrito para cesar o corregir con hechos específicos para ayudar al inquilino a determinar las fechas, lugares, testigos y circunstancias que apoyan las razones para el desalojo.

Al terminar un Arrendamiento con culpa o sin culpa, el propietario debe cumplir con todo lo siguiente:

- a. El Propietario debe entregar una notificación por escrito al inquilino de acuerdo con las secciones 1946 a 1946.5 del Código Civil que indique que, además de cualquier información requerida por la ley federal o estatal, el Propietario dará por terminado el Arrendamiento, y que indique al menos un motivo de causa justa con culpa o sin culpa según lo dispuesto en la sección 8-1994(b); y
- b. El Propietario no ha aceptado ni aceptará el alquiler ni ninguna otra consideración a cambio del uso continuado de la propiedad residencial más allá del plazo del Arrendamiento rescindido de conformidad con las secciones 1945 a 1946.5 del Código Civil; y
- c. El Propietario califica la terminación como causa justa con culpa o sin culpa, como se especifica en la sección 8-1994(b); y
- d. El Propietario ha presentado a la Ciudad, dentro de cinco (5) días posteriores a la entrega del aviso de terminación al inquilino, una copia fiel y exacta del aviso de terminación por escrito del Propietario y prueba de dicha entrega, firmada bajo pena de perjurio, al inquilino. El propietario mantendrá prueba de entrega a la Ciudad como evidencia de que el propietario ha cumplido con esta sección.
- e. El Propietario debe proporcionar el aviso en el idioma que el Propietario y el inquilino utilizaron para negociar los términos del Arrendamiento, además del inglés.

Si tiene alguna pregunta, envíenos un *email* a rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209. También se puede encontrar más información en nuestro sitio web en www.santa-ana.org/renterprotections.

Opcional:

Por la presente certifico que he recibido este aviso por escrito con información sobre la existencia y el ámbito de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa y mis derechos en virtud de la Ordenanza.

Firma

Fecha