

ORDENANZA NO. NS-3010

UNA ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA ANA QUE REQUIERE DESALOJOS POR CAUSA JUSTA

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA ANA ORDENA LO SIGUIENTE:

Sección 1. El Concejo Municipal de Santa Ana dictamina, determina y declara que:

- A. En las sesiones del Concejo Municipal del 21 de septiembre del 2021, y del 5 de octubre del 2021, el Concejo Municipal discutió la capacidad de la Ciudad de Santa Ana ("Santa Ana" o "Ciudad") para abordar los desalojos por causa justa.
- B. La inestabilidad de la vivienda amenaza la paz, salud y seguridad públicas, ya que el desalojo del hogar puede provocar una falta de vivienda prolongada; aumento de la movilidad residencial; pérdida de comunidad; tensión en las finanzas del hogar debido a la necesidad de pagar tarifas de solicitud de alquiler y depósitos de seguridad; estrés y ansiedad experimentados por los desplazados; aumento de los tiempos de viaje y los impactos del tráfico si los trabajadores desplazados no pueden encontrar una vivienda asequible dentro de la ciudad en la que trabajan; e interrupción de la educación de los niños en el hogar.
- C. El desalojo crea dificultades particulares para las personas y los hogares de escasos recursos, dada la escasez de viviendas asequibles dentro de la Ciudad de Santa Ana y la región en general.
- D. Según el informe de mayo del 2017 de California Housing Partnership Corporation, el alquiler medio en el Condado de Orange, que incluye a Santa Ana, ha aumentado un veintiocho por ciento (28%) desde el 2000, mientras que el ingreso medio de los hogares arrendatarios ha disminuido en un 9%, cuando se ajusta para la inflación. Además, el informe de mayo del 2020 de California Housing Partnership Corporation demostró que los inquilinos deben ganar \$42.23/hora, o 3.2 veces el salario mínimo estatal para pagar un alquiler mensual promedio de \$2,196 por un apartamento de dos habitaciones en el Condado de Orange.
- E. Los inquilinos de ingresos más bajos del Condado de Orange gastan el ochenta y uno por ciento (81%) de sus ingresos en alquiler, dejando muy poco para satisfacer otras necesidades humanas básicas como la alimentación y la salud.
- F. Si los hogares ocupados por inquilinos de Santa Ana pagaran el treinta por ciento (30%) de sus ingresos en vivienda, los inquilinos tendrían un ingreso

adicional disponible de \$176 millones de dólares (ingresos menos costos de vivienda) para gastar en la comunidad cada año, o \$7,000 por hogar. Además, las desigualdades raciales disminuirían, ya que el ingreso anual disponible aumentaría en un 14% para latinos, un 13% para asiáticos o isleños del Pacífico y un 7% para blancos.

- G. La carga del alquiler de la vivienda y pobreza que enfrentan muchos residentes en Santa Ana amenaza la salud, seguridad y bienestar de sus residentes, particularmente cuando resultan en desalojos y desplazamientos. Los estudios han demostrado que los desalojos desempeñan un papel importante en la vida de los hogares arrendatarios de bajos ingresos y también pueden contribuir a la pobreza a través de efectos perturbadores como la pérdida de empleo, efectos adversos para la salud y consecuencias negativas para los niños.
- H. Además, un desalojo puede permanecer en el historial crediticio de un inquilino durante al menos siete años, lo que afecta su capacidad para alquilar y encontrar oportunidades de empleo.
- I. Los parques de casas móviles comprenden aproximadamente el cinco por ciento (5.1%) de todas las viviendas en Santa Ana. La ciudad tiene 29 parques de casas móviles que contienen 3,913 espacios. Actualmente, seis de los parques de casas móviles y mil veinte espacios en Santa Ana tienen restricciones de edad para personas de 55 años o más.
- J. El Concejo Municipal ha recibido testimonio público en múltiples reuniones de parte de los residentes de Santa Ana que declararon que ellos y sus vecinos no estaban dispuestos a registrar quejas contra los propietarios por condiciones de vida inadecuadas y/o infracciones de sus contratos de arrendamiento por parte de propietarios o empresas administrativas, basado en un temor de ser desalojados sin causa justa.
- K. La Legislatura del Estado de California adoptó la Ley de Protección al Inquilino del 2019 (“AB 1482”), codificada en parte en la sección 1946.2 del Código Civil de California (“sección 1946.2”), que entró en vigencia por sus propios términos el 1º de enero del 2020 y, con ciertas excepciones, prohíbe al dueño de una propiedad residencial rescindir un arrendamiento sin una causa justa.
- L. 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 la sección 1946.2.
- M. De acuerdo con la sección 1946.2(g)(1)(B) del Código Civil de California, el Concejo Municipal determina que las disposiciones de esta Ordenanza 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:

1. 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.
 2. Esta Ordenanza proporciona protecciones adicionales a los inquilinos que no están prohibidas por ninguna otra disposición de la ley aplicable.
- N. El Concejo Municipal dictamina y determina que la regulación de las relaciones entre los propietarios de viviendas y los inquilinos aumentará la certeza y la equidad dentro del mercado de alquiler residencial en la Ciudad y, por lo tanto, contribuirá a la paz, la salud y la seguridad públicas.
- O. De conformidad con el poder policial de la Ciudad, otorgado en términos generales en virtud del Artículo XI, sección 7 de la Constitución de California, y la sección 200 de la Carta Constitucional de Santa Ana, el Concejo Municipal de Santa Ana tiene la autoridad para promulgar y hacer cumplir ordenanzas y regulaciones para la paz pública, la salud, y bienestar de la Ciudad y sus residentes.
- P. Por la presente, el Concejo Municipal adopta este reglamento para hacer frente a las amenazas que se establecen a continuación.
1. La vivienda, particularmente la asequible, es difícil de conseguir en esta región, incluso en Santa Ana. Los desalojos sin una causa justa desestabilizan el mercado de la vivienda y pueden resultar en la pérdida de viviendas asequibles;
 2. Para la preservación de la paz, la salud y la seguridad públicas, el Concejo Municipal considera necesario adoptar una ordenanza que regule los desalojos por causa justa, por todas las razones expuestas en los considerandos anteriores, que se incorporan por referencia;
 3. Sin la imposición de esta Ordenanza, los desalojos sin una causa justa pueden resultar en el desplazamiento de inquilinos residenciales que se verían obligados a encontrar una nueva vivienda en un mercado inmobiliario cada vez más caro, y aumentarían significativamente el riesgo de que los inquilinos residenciales se queden sin hogar; y,
 4. Existe una amenaza para la paz pública, la salud y la seguridad de la Ciudad y su comunidad, por lo que es necesaria la promulgación de

esta Ordenanza para garantizar que los inquilinos no sean expulsados de sus hogares sin una causa justa.

Q. La Solicitud de Acción del Consejo para esta ordenanza con fecha del 21 de septiembre del 2021, se incorporará aquí por esta referencia, y junto con esta ordenanza, cualquier enmienda o suplemento, y testimonio oral, constituirán los hallazgos necesarios para esta ordenanza.

R. El Concejo Municipal dictamina, determina y declara que la amenaza a la salud pública, seguridad y bienestar de la Ciudad y sus residentes requiere la promulgación de la ordenanza.

Sección 2. Los recitales y declaraciones de hechos establecidas en el preámbulo de esta ordenanza son verdaderos y correctos, constituyen una parte sustancial de esta ordenanza y se incorporan aquí como referencia.

Sección 3. Las secciones 8-1993 a 8-1997 del Código Municipal de Santa Ana son suprimidas en su totalidad.

Sección 4. Se agrega la División 4 al Artículo X (Mantenimiento de la Propiedad) del Capítulo 8 (Edificios y Estructuras) del Código Municipal de Santa Ana para que lea como sigue:

División 4. – DESALOJOS POR CAUSA JUSTA

Sección 8-1993 – Mención.

Esta División se conocerá como la “Ordenanza de desalojo por causa justa”.

Sección 8-1994 – Restricciones sobre la terminación del arrendamiento sin causa justa

(a) No obstante cualquier otra ley, después de que un inquilino haya ocupado continua y legalmente un inmueble residencial durante treinta (30) días, el propietario del inmueble residencial no podrá rescindir el arrendamiento sin una causa justa, que se indicará en el aviso por escrito de rescisión de Tenencia.

1) El Propietario publicará un aviso en un formulario prescrito por la Ciudad, proporcionando información sobre la existencia de esta División 4 del Artículo X del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana, incluidas las protecciones relacionadas con la inmigración o el estado de ciudadanía del inquilino que se encuentran en el Código Civil, sección 1940.35 y Código de Procedimiento Civil, sección 1161.4, según se modifique. El aviso debe colocarse en un lugar visible de la propiedad. El aviso se redactará 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.

2) Además de todos los demás requisitos de notificación especificados en otras partes de esta División, el Propietario de cualquier inmueble residencial o espacio de casa móvil debe proporcionar una notificación por escrito a los inquilinos de sus derechos en virtud de esta División de la manera siguiente:

A. El aviso requerido por esta División debe estar en un formulario prescrito por la Ciudad e incluir la información siguiente:

- i. La existencia y alcance de esta División 4 del Artículo X del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana; y,
- ii. El derecho a asistencia de reubicación en circunstancias limitadas de conformidad con la subsección (d)(2) de la presente.

B. El propietario debe proporcionar al inquilino el aviso al entregar cualquier aviso de cambio en los términos de Arrendamiento.

C. El Propietario debe proporcionar el aviso antes del comienzo de todos los Arrendamientos iniciados después de la fecha de vigencia de esta División.

(b) Para los propósitos de esta sección, “causa justa” incluye cualquiera de los siguientes:

1) Causa justa con culpa, que es cualquiera de las siguientes:

A. Incumplimiento en el pago del alquiler.

B. Un incumplimiento de un término material del contrato de arrendamiento, como se describe en el párrafo (3) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, que incluye, entre otros, la violación de una disposición del contrato de arrendamiento después de haber recibido una notificación por escrito para corregir la violación. Un “incumplimiento de un término material” no incluirá:

- i. La obligación de limitar la ocupación, siempre que el ocupante adicional que se una al inquilino del inmueble residencial exceda los límites de ocupación establecidos en el contrato de arrendamiento es:

- I. Un dependiente menor de 18 años, o
- II. Un inquilino de reemplazo que se mudó después de que un inquilino aprobado desocupara la propiedad inmobiliaria residencial, siempre que la adición no exceda el Código Uniforme de Vivienda.
 - i. El Propietario tendrá derecho a aprobar o rechazar al posible inquilino adicional o de reemplazo, que no sea hijo/a menor dependiente, siempre que el Propietario no niegue la aprobación irrazonablemente. Si el propietario no responde al inquilino por escrito con una descripción de las razones del rechazo de la solicitud dentro de un período de tiempo razonable a partir de la recepción de la solicitud por escrito del inquilino, la solicitud del inquilino se considerará aprobada por el propietario si el contrato de arrendamiento es por un período de un (1) año o menos.
 - ii. Un cambio en los términos del Arrendamiento que no sea el resultado de un acuerdo expreso por escrito firmado por ambas partes. Un Propietario no está obligado a obtener el consentimiento por escrito de un inquilino para un cambio en los términos del arrendamiento si el cambio en los términos del arrendamiento está autorizado por esta sección, o si el propietario debe cambiar los términos del arrendamiento de conformidad con leyes federales, estatales o locales. Nada en esta subsección eximirá al Propietario de proporcionar el aviso legalmente requerido de un cambio en los términos del Arrendamiento.
- C. Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o comisión de una molestia como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- D. Cometer desperdicio según se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- E. El inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que finalizó en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, y después de una solicitud o demanda por escrito del propietario, el inquilino se ha negado a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato por un período adicional de duración

similar con disposiciones similares, siempre que esos términos no violen esta sección o cualquier otra disposición de la ley.

- F. Actividad criminal del inquilino en la propiedad inmueble residencial, incluyendo áreas comunes, o cualquier actividad criminal o amenaza criminal, como se define en la subdivisión (a) de la Sección 422 del Código Penal, dentro o fuera de la propiedad inmueble residencial, que se dirija a cualquier Propietario o agente del Propietario de la propiedad inmueble residencial o miembros del hogar del inquilino u otros inquilinos de la propiedad inmueble residencial. Esta disposición de causa justa por culpa se aplicará si el Propietario, dentro de un tiempo razonable, ha informado de la actividad delictiva a la policía. Además, el desalojo por culpa y causa justa de un inquilino bajo esta disposición sólo se aplicará al inquilino que cometió la actividad criminal descrita en este documento. Si un inquilino es absuelto o declarado no culpable de los cargos que dan lugar al desalojo, o si no se presentan cargos contra el inquilino dentro del período de prescripción aplicable, se le ofrecerá al inquilino el derecho a restaurar el Arrendamiento sólo si la misma propiedad real residencial está disponible.
- G. Asignar o subarrendar el local en violación del contrato de arrendamiento del inquilino, como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- i. No obstante cualquier disposición contraria en esta sección, un Propietario no tomará ninguna acción para rescindir un Arrendamiento basado en el subarrendamiento de un inquilino de la propiedad inmobiliaria residencial si se cumplen todos los requisitos siguientes:
 - I. El inquilino solicita permiso al propietario por escrito para subarrendar el inmueble residencial;
 - II. El inquilino continúa residiendo en la propiedad inmobiliaria residencial como su residencia principal;
 - III. El subarrendamiento reemplaza a uno o más inquilinos bajo el contrato de arrendamiento que salieron, intercambiando uno por uno; y
 - IV. El Propietario no responde al inquilino por escrito dentro de un período de tiempo razonable a partir de la recepción de la solicitud por escrito del inquilino. Si el Propietario no responde a la solicitud por

escrito del inquilino, la solicitud se considerará aprobada por el Propietario si el contrato de arrendamiento es por un período de un (1) año o menos. El rechazo razonable de un Propietario a la solicitud por escrito del inquilino puede basarse en, pero no se limita a, el motivo de que el número total de ocupantes en una propiedad inmueble residencial excede el número máximo de ocupantes según lo determinado en la Sección 503 (b) del Código Uniforme de Vivienda o disposición sucesora.

- H. La negativa del inquilino a permitir que el propietario ingrese a la propiedad inmobiliaria residencial según lo autorizado por las Secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil y las Secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad.
- I. Usar el local para un propósito ilegal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- J. La falta del empleado, agente o licenciataria de desocupar después de su despido como empleado, agente o licenciataria como se describe en el párrafo (1) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- K. Cuando el inquilino no entrega la posesión de la propiedad inmueble residencial después de proporcionarle al Propietario una notificación por escrito según lo dispuesto en la Sección 1946 del Código Civil de la intención del inquilino de rescindir el alquiler de la propiedad inmueble, o hace una oferta por escrito de entrega que es aceptada por escrito por parte del Propietario, pero no entrega la posesión en el momento especificado en esa notificación escrita como se describe en el párrafo (5) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

2) Causa justa sin culpa, que incluye cualquiera de los siguientes:

- A.
 - i. La Intención de ocupar el inmueble residencial por parte del Propietario o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos.
 - ii. Para los arrendamientos celebrados en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, esta subsección se aplicará solo si el inquilino acepta, por escrito, la terminación, o si una disposición del contrato de arrendamiento permite al Propietario rescindir el contrato si el Propietario, o su

cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos deciden unilateralmente ocupar el inmueble residencial por un período de al menos 24 meses, según lo afirma el Propietario en una declaración jurada presentada a la Ciudad. La adición de una disposición que permita al Propietario rescindir el contrato de arrendamiento como se describe en esta cláusula a un contrato de alquiler nuevo o renovado o contrato de arrendamiento a plazo fijo constituye una disposición similar para los propósitos del subpárrafo (E) del párrafo (1).

B. El retiro de la propiedad inmobiliaria residencial del mercado de alquiler por un período anticipado de al menos 24 meses, según lo afirmado por el Propietario en una declaración jurada por escrito presentada a la Ciudad.

C.

i. El Dueño cumpliendo con alguna de las siguientes:

I. Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal relacionada con la habitabilidad que requiere desocupar la propiedad inmobiliaria residencial.

II. Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal para desalojar la propiedad inmobiliaria residencial.

III. Una ordenanza local que requiere desocupar la propiedad inmobiliaria residencial.

ii. Si cualquier agencia gubernamental o tribunal determina que el inquilino tiene la culpa de la condición o condiciones que desencadenaron la orden o la necesidad de desocupar bajo la cláusula (i), el inquilino no tendrá derecho a asistencia de reubicación como se describe en el párrafo (3) de la subdivisión (d).

D.

i. La intención de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad inmobiliaria residencial.

ii.

I. El Dueño notificará por adelantado al inquilino la capacidad de volver a ocupar la unidad una vez que se hayan completado las reparaciones, o si el inquilino lo solicita, el derecho de preferencia sobre cualquier unidad de alquiler vacante

comparable que se haya ofrecido por un alquiler comparable propiedad del Dueño; y

- II. En caso de que el Propietario busque alquilar la unidad remodelada dentro de los 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.
 - iii. Para los propósitos de este subpárrafo, “remodelación sustancial” significa el reemplazo o modificación sustancial de cualquier sistema estructural, eléctrico, de plomería o mecánico que requiera un permiso de una agencia gubernamental, o la eliminación de materiales peligrosos, incluida la pintura a base de plomo, el moho o asbesto, de acuerdo con las leyes federales, estatales y locales aplicables, que no se puede lograr razonablemente de una manera segura con el inquilino en su lugar y que requiere que el inquilino desocupe la propiedad inmueble residencial durante al menos 30 días. Las mejoras cosméticas por sí solas, incluida la pintura, la decoración y las reparaciones menores, u otro trabajo que se pueda realizar de manera segura sin tener que desocupar el inmueble residencial, no califican como una remodelación sustancial.
- (c) 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 sobre la infracción al inquilino con la oportunidad de subsanar la infracción de conformidad con el párrafo (3) de Sección 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 desalojar sin una oportunidad de subsanación para rescindir el Arrendamiento.
- 1) 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 el Código de Procedimiento Civil de California Sección 1162, según se modifique;

- 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; e
- E. Incluir una declaración específica de las razones del aviso 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.

(d)

- 1) Para un Arrendamiento por el cual se requiere una causa justa para rescindir el Arrendamiento según la subdivisión (a), si el Propietario de un inmueble residencial emite un aviso de terminación basado en una causa justa sin culpa descrita en el párrafo (2) de la subdivisión (b), el Propietario, independientemente de los ingresos del inquilino, a opción del Propietario, hará una de las acciones siguientes:
 - A. Ayudar al inquilino a reubicarse proporcionando un pago directo al inquilino como se describe en el párrafo 3; o
 - B. Renunciar por escrito al pago del alquiler durante los últimos tres (3) meses del Arrendamiento, antes de que venza el alquiler.
- 2) Si un Propietario emite un aviso para rescindir un Arrendamiento por causa justa sin culpa, el Propietario notificará al inquilino sobre el derecho del inquilino a recibir asistencia para la reubicación o exención de alquiler y todos los demás derechos de conformidad con esta sección. Si el Propietario opta por exentar el alquiler durante los últimos tres (3) meses del Arrendamiento según lo dispuesto en el subpárrafo (B) del párrafo (1), el aviso deberá indicar el monto del alquiler eximido y que no se debe pagar el alquiler por los últimos tres (3) meses del arrendamiento.
- 3)
 - A. 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 15 días calendarios posteriores a la notificación del aviso.

- B. 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.
 - C. La asistencia de reubicación o exención de alquiler requerida por esta sección se acreditará contra cualquier otra asistencia de reubicación requerida por cualquier otra ley.
- 4) El incumplimiento estricto de esta sección por parte del Propietario anulará la notificación de rescisión.
- (e) Esta sección no aplicará a los siguientes tipos de bienes inmuebles residenciales o circunstancias residenciales:
- 1) Ocupación hotelera transitoria y turística según se define en la subdivisión (b) de la Sección 1940 del Código Civil.
 - 2) Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, instalación religiosa, instalación de atención extendida, instalación de atención residencial con licencia para ancianos, como se define en la Sección 1569.2 del Código de Salud y Seguridad, o una instalación residencial para adultos, como se define en el Capítulo 6 de la División 6 del Título 22 del Manual de Políticas y Procedimientos publicado por el Departamento de Servicios Sociales del Estado.
 - 3) Dormitorios pertenecientes a y operados por una institución de estudios superiores o una escuela de kínder y grados 1 a 12, inclusive.
 - 4) Alojamientos de vivienda en los que el inquilino comparte instalaciones de baño o cocina con el Propietario que mantiene su residencia principal en la propiedad inmobiliaria residencial.
 - 5) 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 accesoria junior.
 - 6) Un dúplex en el que el Propietario ocupó una de las unidades como lugar principal de residencia del Propietario al comienzo del Arrendamiento, siempre que el Propietario la continúe ocupando.
 - 7) Vivienda a la que se le ha emitido un certificado de ocupación en los últimos 15 años.

8) Bienes inmuebles residenciales que se pueden separar del título de cualquier otra unidad de vivienda, siempre que se apliquen las dos condiciones siguientes:

A. El Propietario no es ninguno de los siguientes:

- i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según 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 un miembro es una corporación.

B.

- i. Se ha proporcionado a los inquilinos una notificación por escrito de que la propiedad inmobiliaria residencial está exenta de esta sección utilizando la declaración siguiente: "Esta propiedad no está sujeta a los requisitos de causa justa del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana, Artículo X, División 4. Esta propiedad cumple con los requisitos del Código Municipal de Santa Ana sección 8-1994 (e)(8) y el propietario no es ninguno de los siguientes: (1) Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según se define en 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. Para un arrendamiento existente antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, el aviso requerido bajo la cláusula (i) puede, pero no es obligatorio, ser provisto en el contrato de arrendamiento.
- iii. Para un arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, el aviso requerido bajo la cláusula (i) debe proporcionarse en el contrato de arrendamiento.
- iv. La adición de una disposición que contenga el aviso requerido bajo la cláusula (i) a cualquier contrato de alquiler nuevo o renovado o contrato de arrendamiento a plazo fijo constituye una disposición similar para los propósitos del subpárrafo (E) del párrafo (1) de la subdivisión (b).

9) Vivienda restringida por escritura, restricción reglamentaria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la

Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujeto a un acuerdo que proporciona subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o estatutos federales comparables.

- (f) Un Propietario de bienes raíces residenciales sujeto a esta sección deberá notificar al inquilino de la siguiente manera:
- 1) Para cualquier Arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, como un anexo al contrato de arrendamiento o contrato de alquiler, o como una notificación por escrito firmada por el inquilino, con una copia proporcionada al inquilino.
 - 2) Para un Arrendamiento existente antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, mediante 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.
 - 3) La notificación o disposición de arrendamiento será en un tipo de letra no menor a 12 puntos, e incluirá lo siguiente: “El Código Municipal de Santa Ana establece que después de que todos los inquilinos hayan ocupado continua y legalmente la propiedad por al menos treinta (30) días, un Propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para rescindir un Arrendamiento. Consulte la División 4 del Artículo X del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana para obtener más información”.
- (g) Será una defensa a una acción por posesión de una unidad de alquiler bajo esta División si un examinador de hechos determina que:
- 1) Aplican las dos disposiciones siguientes:
 - A. El inquilino o el miembro del hogar del inquilino es víctima de un acto o actos que constituyen violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, agresión sexual, trata de personas o acecho si la violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, agresión sexual, trata de personas, o el acecho ha sido documentado por uno de los siguientes:
 - i. Una orden de restricción temporal, una orden de protección de emergencia o una orden de protección emitida dentro de los últimos 180 días de conformidad con la ley que protege al inquilino o un miembro del hogar de la violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, agresión sexual, trata de personas o acoso; o

ii. El inquilino o un miembro de su hogar ha presentado un informe policial dentro de los 180 días anteriores alegando que es víctima de violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, agresión sexual, trata de personas o acoso.

B. El aviso de desalojo se basa sustancialmente en el acto o actos que constituyen violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, agresión sexual, trata de personas o acoso contra el inquilino o un miembro de su hogar, que incluye, entre otros, una acción por posesión sobre las quejas de ruido, disturbios o presencia repetida de la policía.

2) No obstante esta Sección, un Dueño puede rescindir el Arrendamiento si:

A. El inquilino o la persona protegida por una orden judicial o que presentó un informe policial permite que la persona contra la cual se ha emitido la orden de protección o que fue nombrada en el informe policial comete un acto de violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, abuso sexual asalto, trata de personas o acoso, visite la propiedad de alquiler; o

B. El Propietario cree razonablemente que la presencia de la persona contra la cual se emitió la orden de protección o que fue nombrada en el informe policial por haber cometido un acto de violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, agresión sexual, trata de personas o acoso representa una amenaza física a otros inquilinos, huéspedes, invitados o al derecho de un inquilino a disfrutar tranquilamente y el propietario previamente le dio al inquilino un aviso por escrito de tres (3) días para que cese y corrija esta violación.

(h) Será una defensa a una acción de causa justa sin culpa por posesión de una unidad de alquiler bajo esta División si una persona menor de 21 años es residente de la unidad de alquiler en cuestión, o tiene una relación de custodia o familiar con un inquilino en la unidad de alquiler en cuestión, y que esté registrado y asista activamente a cualquier nivel de la escuela durante un período escolar específico.

(i) Cualquier venta de un parque de casas móviles se considerará un cambio de uso de conformidad con la sección 65863.7 del Código de Gobierno. En consecuencia, 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,

incluido 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.

- (j) Cualquier renuncia a los derechos bajo esta sección será nula por ser contraria a la política pública.
- (k) Para los fines de esta División, se aplicarán las definiciones siguientes:
 - 1) “Propietario/Dueño” y “propiedad inmueble residencial” tienen el mismo significado como se definen en la Sección 1954.51 del Código Civil.
 - 2) “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, Código Civil de California, sección 1954.50. et seq., y la Ley de Residencia de Casas Móviles, Código Civil sección 798, et seq.

Sección 8-1995 – Aviso de Terminación de Arrendamiento.

- (a) Al rescindir/terminar un arrendamiento, ya sea por culpa o sin culpa, el Propietario debe cumplir con todo lo siguiente:
 - 1) 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 una razón de causa justa por culpa o sin culpa según lo dispuesto en la sección 8-1994(b); y
 - 2) 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
 - 3) El Propietario califica la terminación como causa justa por culpa o sin culpa, según se especifica en la sección 8-1994 (b); y
 - 4) El Propietario ha presentado a la Ciudad, dentro de los 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 notificación, firmada bajo pena de perjurio, al inquilino. El Propietario conservará prueba de notificación a la Ciudad como evidencia de que el Propietario ha cumplido con esta sección.

- 5) 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.

Sección 8-1996 – Desalojo en Represalia y Anti-Acoso.

(a) Desalojo en represalia.

- 1) Si la intención principal del Propietario al rescindir un arrendamiento o negarse a renovar un Arrendamiento es de naturaleza 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.
- 2) Un inquilino puede hacer valer una represalia afirmativamente o como defensa a la acción del Propietario independientemente del período 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.
- 3) 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. Un tribunal puede considerar las protecciones otorgadas por este artículo al evaluar un reclamo de represalia.

(b) Anti-acoso. Ningún Propietario, o cualquier persona, que actúe como principal o agente, que ofrezca bienes inmuebles residenciales en alquiler, ni ningún contratista, subcontratista o empleado del Propietario deberá, con respecto a los bienes inmuebles residenciales bajo ningún contrato de alquiler u otro Arrendamiento o propiedad a voluntad, independientemente de cómo se haya creado, realizar cualquiera de las acciones siguientes:

- 1) Interrumpir, rescindir o no proporcionar los servicios de vivienda requeridos por el contrato de alquiler o por las leyes federales, estatales, del condado o locales de vivienda, salud o seguridad, o amenazar con hacerlo, o violar o amenazar con violar la sección 789.3 del *Código Civil*.

A. 'Interrumpir, rescindir o no proporcionar los servicios de vivienda' en esta disposición no incluye interrupciones, terminaciones o no prestación de servicios de vivienda como resultado de interrupciones, cortes o terminaciones causadas por eventos o acciones fuera del control del Propietario, como cortes de servicios públicos causados por desastres naturales. Además, esta disposición no incluye paros, cortes, terminaciones e interrupciones debidamente notificadas a los inquilinos como lo requiere un contrato de alquiler firmado.

- 2) Tomar cualquiera de las siguientes acciones de mala fe:
- A. No realizar las reparaciones y el mantenimiento requeridos por el contrato de alquiler o por las leyes federales, estatales o locales;
 - B. No ejercer la debida diligencia para completar las reparaciones y el mantenimiento una vez realizados;
 - C. No seguir los protocolos adecuados de reparación, contención o remediación de la industria diseñados para minimizar la exposición al ruido, polvo, plomo, pintura, moho, asbesto u otros materiales de construcción con impactos potencialmente dañinos para la salud;
 - D. Llevar a cabo una renovación o construcción electiva de la unidad con el propósito de acosar a un inquilino;
 - E. Negarse a reconocer o aceptar el recibo del pago de alquiler legal de un inquilino según lo establecido en un contrato de alquiler, por práctica habitual de las partes, o en un aviso para pagar el alquiler o desalojar;
 - F. Negarse a cobrar o procesar un cheque de alquiler u otra forma de pago de alquiler aceptable durante más de treinta (30) días después de su entrega;
 - G. No mantener una dirección actual para la entrega de los pagos del alquiler;
 - H. Violar el derecho a la privacidad de un inquilino sin limitación, al solicitar información sobre el estado de residencia o ciudadanía, el estado de clase protegida o el número de seguro social, excepto según lo requiera la ley o en el caso de un número de seguro social, con el fin de obtener información para las cualificaciones para un arrendamiento;
 - I. Divulgar información protegida por el derecho a la privacidad del inquilino, excepto según lo requiera o autorice la ley; o
 - J. Solicitar o exigir una cantidad excesiva de información del inquilino en respuesta a una solicitud de ajustes razonables.
- 3) Abusar del derecho de acceso a la propiedad inmobiliaria residencial según lo establecido por la sección 1954 del *Código Civil* u otra ley aplicable. Esto incluye entradas para inspecciones que no están relacionadas con reparaciones o servicios necesarios; entradas excesivas en número; entradas que se dirigen indebidamente a determinados

inquilinos o que se utilizan para recopilar pruebas en contra del ocupante o de otra manera más allá del alcance de una entrada que de otro modo sería legal; entradas o solicitudes de entrada fuera de las horas hábiles normales, a menos que sea por motivos de salud y seguridad o si el inquilino acuerda lo contrario; entradas contrarias a la solicitud razonable de un inquilino de cambiar la fecha u hora de entrada; fotografiar o grabar partes de una unidad de alquiler que están más allá del alcance de la entrada o inspección legal; y tergiversando las razones para acceder a bienes inmuebles residenciales.

- 4) Influnciar o intentar influenciar a un inquilino para que desocupe una propiedad inmobiliaria residencial mediante fraude, tergiversación, intimidación o coacción, que incluirá la amenaza de denunciar a un inquilino ante el Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos.
- 5) Amenazar al inquilino, con palabras o gestos, con daño físico, o abusar del inquilino con palabras, ya sea oralmente o por escrito, que son ofensivas e intrínsecamente propensas a provocar una reacción violenta inmediata. Esto incluye palabras utilizadas durante conversaciones en persona, a través de publicaciones o mensajes en las redes sociales u otras comunicaciones.
- 6) Violar cualquier ley que prohíba la discriminación por motivos de raza, género, preferencia sexual, orientación sexual, origen étnico, nacionalidad, religión, edad, paternidad, matrimonio, embarazo, discapacidad, virus de inmunodeficiencia humana (VIH)/síndrome de inmunodeficiencia adquirida (SIDA), ocupación por un hijo menor o fuente de ingresos.
- 7) Tomar medidas para rescindir cualquier Arrendamiento, incluido presentar cualquier aviso de desalojo, o emprender cualquier acción para recuperar la posesión de una unidad de alquiler con base en hechos que el Propietario no tiene motivos razonables para creer que son ciertos o en una teoría legal que sea insostenible bajo los hechos conocidos por el Propietario. Ningún Propietario será responsable bajo esta subsección por iniciar una acción para recuperar la posesión a menos que y hasta que el inquilino haya obtenido una terminación favorable de esa acción.
- 8) Retirar de la unidad de alquiler propiedad personal, muebles o cualquier otro artículo sin el consentimiento previo por escrito del inquilino, excepto cuando se haga de conformidad con la ejecución de una terminación legal del Arrendamiento.
- 9) Proporcionar información verbal o escrita falsa con respecto a las protecciones para Inquilinos federales, estatales, del condado o locales, incluida la caracterización errónea de la naturaleza o el efecto de un

aviso de desalojo u otro aviso de desalojo. La información falsa incluye, sin limitación, solicitar o exigir a un inquilino:

- A. Firmar un nuevo contrato de alquiler que no esté en el idioma principal del inquilino si:
 - i. Las negociaciones del contrato de alquiler se llevaron a cabo en el idioma principal del inquilino;
 - ii. El contrato de alquiler existente está en el idioma principal del inquilino; o
 - iii. Por lo demás, el propietario sabe que el nuevo contrato de alquiler no está en el idioma principal del inquilino.
- B. Entrar en un plan de pago de alquiler si el Propietario declara, tergiversa, sugiere o insinúa que el inquilino debe o tiene que hacerlo para aprovechar las leyes de protección del inquilino que de hecho no requieren tales planes.

10) Ofrecer pagos:

- A. A un inquilino para desocupar más de una vez en seis (6) meses, después de que el inquilino haya notificado al propietario por escrito que el inquilino no desea recibir más ofertas de pagos para desocupar;
- B. Para intentar obligar al inquilino a desalojar, acompañado de amenazas o intimidación. Esto no incluirá ofertas de conciliación en acciones pendientes de desalojo realizadas de buena fe y no acompañadas de amenazas o intimidación.

11) Comunicarse con el inquilino en un idioma que no sea el idioma principal del inquilino con el propósito de intimidar, confundir, engañar o molestar al inquilino.

12) Interferir con el derecho del inquilino al uso y disfrute tranquilo de una unidad de alquiler, tal como lo define la ley.

13) Cometer repetidos actos u omisiones de tal importancia que interfieran sustancialmente con o perturben la comodidad, el reposo, la paz o la tranquilidad de cualquier persona con derecho legal de ocupar dicha unidad de alquiler y esa causa, es probable que cause o tenga la intención de causar que cualquier persona con derecho legal a ocupar una unidad de alquiler desaloje dicha unidad de alquiler o entregue o renuncie a cualquier derecho en relación con dicha ocupación.

- 14) Eliminar un servicio de vivienda con el propósito de hacer que el inquilino desocupe la propiedad inmobiliaria residencial. Por ejemplo, quitar un espacio de estacionamiento sabiendo que un inquilino no puede encontrar estacionamiento alternativo y debe mudarse.
- 15) Interferir con el derecho de los inquilinos a organizarse como inquilinos y participar en actividades concertadas con otros inquilinos con el propósito de ayuda y protección mutuas; proporcionar acceso a la propiedad a los organizadores, defensores o representantes de inquilinos que trabajan con o en nombre de los inquilinos que viven en una propiedad; convocar reuniones de inquilinos o de organizaciones de inquilinos en un espacio adecuado accesible a los inquilinos según los términos de su contrato de alquiler; o distribuir y publicar literatura que informe a otros inquilinos de sus derechos y de las oportunidades para involucrarse en su proyecto en áreas comunes, incluidas áreas de vestíbulo y tableros de anuncios.
- 16) Amenazar o intimidar a un inquilino basado en su estado migratorio o de ciudadanía o divulgar de otro modo el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino en contra de la sección 1940.35(a) del Código Civil de California y la sección 1161.4 del Código de Procedimiento Civil de California, según se modifique.

Sección 8-1997 – Infracciones.

Será ilegal que cualquier persona infrinja o no cumpla con cualquier disposición de la ordenanza. La violación de cualquier disposición de esta ordenanza será castigada primero mediante el uso de una citación administrativa, según lo dispuesto en el Código Municipal de Santa Ana, sección 1-21, et seq., antes del enjuiciamiento como delito menor o infracción, según lo dispuesto en el Código Municipal de Santa Ana sección 1-8.

Sección 5. El Concejo Municipal determina que esta ordenanza no está sujeta a la Ley de Calidad Ambiental de California (*CEQA*) de conformidad con las secciones 15060(c)(2), 15060(c)(3) y 15061(b)(3) de las Directrices estatales de *CEQA* porque no resultará en un cambio físico directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, porque no hay posibilidad de que tenga un efecto significativo sobre el medio ambiente, y no es un “proyecto”, como se define en la sección 15378 de las Directrices estatales de *CEQA*.

Sección 6. Si alguna sección, subsección, frase o cláusula de esta ordenanza se considera inconstitucional por cualquier motivo, dicha decisión no afectará la validez de las porciones restantes de esta ordenanza. El Concejo Municipal declara por la presente que habría aprobado esta ordenanza y cada sección, subsección, frase o cláusula de la misma independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, frases o cláusulas sean declaradas inválidas o inconstitucionales.

Sección 7. La Secretaria Municipal certificará la adopción de esta ordenanza y hará que la misma se publique en la forma prescrita por la ley.