

Ciudad de Santa Ana
Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa
Preguntas Frecuentes

¿Qué es la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa de la Ciudad de Santa Ana?

La Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa de la Ciudad es una ley local que limita los aumentos de renta por encima del límite permitido dentro de un período de 12 meses para ciertas unidades residenciales de renta y espacios de casas móviles en la Ciudad. La Ordenanza también brinda protecciones de desalojo por “causa justa” a la mayoría de los inquilinos que ocupan de forma continua y legal un inmueble residencial o un espacio de casa móvil durante 30 días. La Ordenanza define qué causas son admisibles para que un propietario busque desalojar a un inquilino.

¿Qué enmiendas se han hecho a la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa de la Ciudad de Santa Ana hasta el 18 de noviembre del 2022?

El 18 de octubre del 2022, el Concejo Municipal de Santa Ana adoptó una Ordenanza que modifica las Ordenanzas de Estabilización de Renta y de Desalojo por Causa Justa. La Ordenanza enmendada combina las dos ordenanzas anteriores y añade disposiciones adicionales. La Ordenanza enmendada es efectiva a partir del 18 de noviembre del 2022.

Hasta el 18 de noviembre del 2022, se han hecho las enmiendas siguientes a la Ordenanza:

Enmienda	Sección	Fecha Efectiva	Descripción
Definición de “Renta”	Sección 8-3102	Noviembre 18, 2022	La definición de “Renta” incluye ahora cualquier cantidad incluida en la Renta para los servicios públicos (a menos que sean facturados por separado al Inquilino por la compañía de servicios).
Ley de Residencia de Casas Móviles	Sección 8-3104	Noviembre 18, 2022	Las disposiciones de la Ordenanza no sustituirán las regulaciones de la Ley de Residencia de Casas Móviles del estado.
Petición de Mejoras Capitales	Sección 8-3143	1º de julio, 2023, o según sea modificada por resolución del Concejo Municipal	Un Arrendador puede presentar una Petición de Mejoras Capitales solicitando un costo de traspaso a los Inquilinos para cubrir los gastos incurridos por el Arrendador para completar las Mejoras Capitales para la Unidad de Renta.
Petición del Inquilino	Sección 8-3144	1º de julio, 2023, o según sea modificada por resolución del Concejo Municipal	Un Inquilino puede presentar una Petición para solicitar que se revise un aumento de renta o un gasto de traspaso, una reducción de la renta basada en la disminución de los Servicios de Vivienda o inquietudes de habitabilidad, o cualquier infracción de la Ordenanza.
Proceso de Petición	Sección 8-3145	Noviembre 18, 2022	Las Peticiones serán revisadas minuciosamente por el personal al recibirlas. Un Oficial de Audiencias imparcial llevará a cabo una audiencia para actuar sobre la Petición.
Mediación Voluntaria	Sección 8-3146	Al nombrar Mediador	Se brindarán servicios de mediación voluntaria por parte de un tercero neutral.

Exención Eliminada	Sección 8-3147	Noviembre 18, 2022	La disposición siguiente ya no está exenta de la Estabilización de Renta: “Inmueble Residencial en el que cada una de las unidades ha sido sustancialmente rehabilitada dentro de los 15 años anteriores. Para los fines de esta sección, “sustancialmente rehabilitado” significará que el costo para rehabilitar la propiedad inmobiliaria residencial fue de al menos \$40,000 por unidad.”
Registro de Renta	Sección 8-3160	1º de julio, 2023, o según sea modificada por resolución del Concejo Municipal	Los Dueños de unidades residenciales de alquiler sujetas a la Estabilización de Renta deben brindar información sobre el arrendamiento de cada unidad en forma anual.
Cuota de Registro de Renta	Sección 8-3161	1º de julio, 2023, o según sea modificada por resolución del Concejo Municipal	Los Dueños de unidades residenciales de alquiler sujetas a la Estabilización de Renta deben pagar la Cuota de Registro de Renta establecida por el Concejo Municipal.
Consejo de Vivienda de Alquiler	Sección 8-3180	Al nombrar miembros del Consejo	Se creará un Consejo de Vivienda de Alquiler para promulgar e implementar normas y procedimientos para la administración y aplicación de la Ordenanza.

¿Es necesario que el Dueño notifique a su(s) Inquilino(s) sobre la Ordenanza? Si es así, ¿cómo?

Sí. El Dueño debe, en o antes de la fecha de inicio de un arrendamiento, entregar al inquilino o al residente de la casa móvil una notificación por escrito, en un formulario prescrito por la Ciudad, con información sobre la existencia y el ámbito de la Ordenanza, el derecho del inquilino a responder a cualquier petición presentada ante la Ciudad para aumentar la renta por encima del límite permitido, las protecciones relacionadas con el estatus de inmigración o ciudadanía del inquilino, así como el derecho a la ayuda de reubicación en circunstancias limitadas. Un aumento de la renta o el desalojo no pueden entrar en vigor hasta que se haya brindado la notificación de la Ordenanza. Favor de **hacer clic aquí** para mayores informes acerca de los avisos.

Provisiones de Estabilización de Renta

¿Hay propiedades que estén exentas de las disposiciones de Estabilización de Renta de la Ordenanza?

Sí. Las propiedades siguientes están exentas de las disposiciones de Estabilización de Renta de la Ordenanza. Consulte la sección 8-3147 para conocer los requisitos específicos de cada exención.

- Cualquier inmueble residencial que tenga un certificado de ocupación expedido después del 1º de febrero de 1995 (Código Civil de California, sección 1954.52(a)(1)); y, cualquier otra disposición de la Ley Costa-Hawkins de Vivienda de Alquiler que aborde las exenciones, según corresponda
- Cualquier espacio de casa móvil sujeto a un contrato de alquiler a largo plazo (más de un año) (Código Civil de California, sección 798.17); cualquier espacio de casa móvil recién construido que se ofrezca en alquiler por primera vez el 1º de enero de 1990 o después (Código Civil de California, sección 798.45); casas móviles que no se usen como residencia principal de una persona y que no se alquilen a otra persona

- (Código Civil de California, sección 798.21); y, cualquier otra disposición de la Ley de Residencia de Casas Móviles que aborde las exenciones, según corresponda
- Vivienda restringida por escritura, restricción reglamentaria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda económica para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados
 - Las viviendas que están sujetas a un acuerdo que brinda subsidios para viviendas económicas a personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados
 - Dormitorios de propiedad y operación de una institución de estudios superiores o de una escuela de preescolar y de los grados 1 a 12, inclusive
 - Viviendas a las que se les ha expedido un certificado de ocupación en los últimos 15 años
 - Inmueble Residencial alienable por separado del título de propiedad de cualquier otra unidad de vivienda, siempre y cuando se apliquen las dos condiciones siguientes:
 - A. El dueño no es ninguno de los siguientes:
 - i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, tal como se define en la sección 856 del Código de Hacienda
 - ii. Una corporación
 - iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación
 - B.
 - i. A los Inquilinos se les ha brindado un aviso por escrito de 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 8-3140 del Código Municipal de Santa Ana y el Dueño no es ninguno de los siguientes (1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según la definición de la sección 856 del Código de Hacienda; (2) una corporación; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de sus miembros es una corporación”.
 - ii. Para un Arrendamiento existente antes de la fecha efectiva de esta ordenanza la notificación requerida bajo la cláusula (i) puede, pero no se requiere, ser proporcionada en el contrato de renta
 - iii. Para un Arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha efectiva de esta ordenanza, la notificación requerida bajo la cláusula (i) debe ser proporcionada en el contrato de renta
 - Una propiedad que contiene dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura en la que el Dueño ocupó una de las unidades como lugar de residencia principal del Dueño al comienzo del Arrendamiento siempre que el Dueño continúe en la ocupación, y ninguna de las unidades es una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria junior

Cualquier Arrendador que reclame una exención de la Ordenanza debe presentar una solicitud de exención a la Ciudad. La solicitud de exención debe presentarse anualmente, o la Unidad de Renta no estará exenta de la Ordenanza. Cada vez que una Unidad de Renta que ha sido exenta pierda su estatus de exención debido a la terminación de las condiciones que la califican para la exención, el Arrendador de dicha Unidad de Renta tiene que presentar un Formulario de Registro para dicha Unidad de Renta dentro de los treinta (30) días siguientes al cambio de estatus.

¿Cuánto puede aumentar la renta cada año?

Antes del 30 de junio de cada año, la Ciudad determinará el aumento máximo de renta permitido que será efectivo a partir del 1º de septiembre de ese año. La Ciudad calcula que el máximo aumento de Renta permitido será el menor de los dos, el 3% o el 80% del porcentaje de cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Si el cambio en el Índice de Precios al Consumidor es negativo, no se permite ningún Aumento de Renta.

¿Cuándo pueden los propietarios o arrendadores aumentar la renta de los inquilinos?

Los Dueños o Arrendadores pueden aumentar la renta de los Inquilinos una vez cada 12 meses, pero no más que el límite de aumento de renta anual de la Ciudad (a menos que la Petición de Rédito Justo del Dueño sea aprobada por la Ciudad). El aumento de renta permitido se anunciará a más tardar el 30 de junio de cada año y será efectivo a partir del 1º de septiembre de ese año.

¿Existen disposiciones que permitan a los propietarios aumentar la renta más allá del aumento anual permitido?

Sí. El Dueño puede presentar una Petición de Rédito Justo a la Ciudad para solicitar un ajuste individualizado del aumento de renta si afirma que el límite de aumento de renta le impedirá recibir un “rédito justo y razonable” por su propiedad. Por favor, **haga clic aquí** para aprender más sobre el proceso de Petición de Rédito Justo.

A partir del 1º de julio del 2023, el Arrendador también puede presentar una Petición de Mejoras Capitales solicitando un costo de traspaso a los inquilinos para cubrir ciertos gastos incurridos por el Arrendador para completar las mejoras de capital para la Unidad de Renta. Esta Petición estará disponible el 1º de julio del 2023.

¿Es necesario que el dueño notifique al inquilino(s) sobre un aumento de renta?

Sí. El dueño debe entregar los avisos de aumento de renta al inquilino en el idioma que el dueño y el inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (e.g., inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano) así como en inglés.

La cantidad de tiempo que se requiere para notificar al inquilino se indica en el [Codigo Civil de California 827](#).

¿Los pagos de los servicios públicos están sujetos a la Ordenanza?

La Ordenanza define la “Renta” como toda compensación periódica, incluyendo toda consideración no monetaria, que un inquilino entrega a un arrendador en relación con el uso u ocupación de una Unidad de Renta, incluyendo cualquier cantidad incluida en la Renta por los servicios públicos (a menos que sean facturados por separado al inquilino por la compañía de servicios públicos). Los inquilinos y arrendadores deben revisar cuidadosamente las disposiciones sobre la renta y las definiciones incluidas en su contrato de alquiler de vivienda para determinar si los servicios públicos se consideran “Renta” según la Ordenanza.

Si los servicios públicos están incluidos en la Renta según el contrato de arrendamiento del inquilino, entonces el aumento máximo permitido es aplicable a la totalidad de la renta, incluyendo los servicios públicos. Si la compañía de servicios públicos factura al inquilino por separado sus propios servicios, entonces el aumento máximo permitido es aplicable sólo a la renta.

AB 1482, la norma de límite de renta y desalojo por causa justa en todo el estado, conocida como la Ley de Protección al Inquilino del 2019, entró en vigor el 1º de enero del 2020. ¿Cómo interactúa esto con la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa de la Ciudad de Santa Ana?

AB 1482, con ciertas excepciones, puso un límite de estabilización de renta en todo el estado que limita los aumentos anuales al 5%, más cualquier aumento en el Índice de Precios al Consumidor, sin exceder el 10%. Además de limitar los aumentos anuales de la renta, AB 1482 también brinda protecciones a los inquilinos que impiden los desalojos sin causa justa cuando todos los inquilinos han vivido en la unidad durante 12 meses o más, o cuando al menos un inquilino ha ocupado la unidad durante 24 meses. La Ciudad brinda protecciones más restrictivas que las establecidas en AB 1482 y, por lo tanto, deben seguirse en Santa Ana. Además, la ordenanza de la Ciudad se aplica a las casas móviles, mientras que AB 1482 no.

Para aprender más sobre AB 1482 por favor [haga clic aquí](#)

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

La Ley de Control de la Renta Residencial, también conocida como Ley Costa Hawkins, entró en vigor el 1º de enero de 1996. Costa Hawkins establece límites al tipo de normas de control de rentas que las ciudades pueden imponer y exime a ciertos tipos de unidades de alquiler residencial de las ordenanzas de control de rentas. También permite a los arrendadores reajustar la tarifa de alquiler de las unidades de alquiler con control de renta cuando éstas quedan vacías o cuando el último inquilino con control de renta deja de residir permanentemente en la unidad.

Para aprender más sobre la Ley Costa Hawkins, haga clic [aquí](#)

¿Cómo puedo saber si mi departamento es de renta estabilizada?

El Registro de Renta es la base de datos o el portal en el que se requerirá a los arrendadores que registren su(s) unidad(es) de renta, actualicen la información de su unidad de renta, actualicen la información de su arrendamiento, presenten avisos y paguen la cuota anual del registro de renta. El Registro de Renta se pondrá en marcha el 1º de julio del 2023. Mientras tanto, use la Herramienta de Actividad de la Propiedad en nuestra página web para buscar información general sobre la propiedad.

Disposiciones de Desalojo por Causa Justa

¿Hay propiedades que estén exentas de las Disposiciones de Desalojo por Causa Justa de la Ordenanza?

Sí. Las propiedades siguientes están exentas de las disposiciones de Causa Justa de la Ordenanza. Consulte la sección 8-3120(e) para conocer los requisitos específicos de cada exención.

- Ocupación hotelera transitoria y turística
- Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, en un centro religioso, en un centro de atención prolongada, en un centro de atención residencial autorizado para personas mayores o en un centro residencial para adultos
- Dormitorios de propiedad y operación de una institución de estudios superiores o de una escuela de preescolar y de los grados 1 a 12
- Alojamientos en los que el Inquilino comparte el baño o la cocina con el Dueño que mantiene su residencia principal en el Inmueble Residencial
- Residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, incluyendo una residencia en la que el propietario-ocupante alquila o arrienda no más de dos unidades o dormitorios, incluyendo, entre otros, una unidad de vivienda accesoria o una vivienda accesoria junior
- Un dúplex en el que el dueño ocupó una de las unidades como lugar de residencia principal del dueño al comienzo del arrendamiento, siempre y cuando el dueño siga ocupándola
- Viviendas a las que se les ha expedido un certificado de ocupación en los últimos 15 años
- Inmueble Residencial que es alienable por separado del título de propiedad de cualquier otra unidad de vivienda, siempre y cuando se apliquen las dos condiciones siguientes:
 - A. El dueño no es ninguno de los siguientes:
 - i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, tal como se define en la sección 856 del Código de Hacienda
 - ii. Una corporación
 - iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación
 - B.
 - i. A los Inquilinos se les ha dado un aviso por escrito de que la Propiedad Residencial está exenta de esta sección usando la declaración siguiente “Esta propiedad no está sujeta a los requisitos de causa justa del Código Municipal de Santa Ana, Capítulo 8, Artículo XIX, División 2. Esta propiedad cumple con los requisitos de la sección 8-3120(e)(8) del Código Municipal de Santa Ana y el Dueño no es ninguno de los siguientes (1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según la definición de la sección 856 del Código de Hacienda; (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 efectiva de esta ordenanza la notificación requerida bajo la cláusula (i) puede, pero no se requiere, ser dada en el contrato de renta
- iii. Para un arrendamiento iniciado o renovado en la fecha efectiva de esta ordenanza o después, la notificación requerida bajo la cláusula (i) debe darse en el contrato de renta
- Vivienda restringida por escritura, restricción reglamentaria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda económica para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados
- Viviendas que estén sujetas a un acuerdo que brinde subsidios para viviendas económicas a personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados

Según la ordenanza, ¿cuándo se puede desalojar a un inquilino?

Según las protecciones de Desalojo por Causa Justa de la Ordenanza, los inquilinos sólo pueden ser desalojados por una de las razones de “causa justa” según lo establecido en la Sección 8-3120(b). Las razones de causa justa se resumen a continuación en dos categorías: Razones con culpa y sin culpa

Con culpa: Cuando un Inquilino ha incumplido el contrato de renta en una o más de las formas siguientes:

- Incumplimiento del pago de la renta
- Incumplimiento material del contrato de renta
- Mantener, cometer o permitir una molestia
- Cometer desperdicio
- No firmar un contrato de arrendamiento sustancialmente similar
- Cometer actividades delictivas en la propiedad o fuera de ella dirigidas al dueño, a los miembros del hogar del inquilino o a otros inquilinos de la propiedad
- Asignación de subarriendo del local en infracción del contrato de arrendamiento
- Negarse a permitir que el dueño acceda a las instalaciones
- Usar las instalaciones para un fin ilegal
- No desalojar después de la terminación
- No mudarse después de haber proporcionado un aviso por escrito

Sin culpa: Un Inquilino que no haya incumplido el contrato de renta puede igualmente ver terminado su contrato por las razones siguientes:

- Intención de ocupación en la que el dueño o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos quieren mudarse al inmueble residencial
- Retirada del inmueble residencial del mercado de alquiler durante al menos 24 meses, tal y como afirma el dueño en una declaración jurada por escrito presentada a la Ciudad
- Orden gubernamental o judicial
- Intención de demoler o remodelar sustancialmente el inmueble residencial

¿Cómo notifica un dueño al inquilino la terminación de un arrendamiento?

Al terminar un arrendamiento, ya sea bajo las disposiciones con o sin culpa, el dueño debe cumplir con todo lo siguiente, además de cualquier información requerida por la ley federal o estatal:

1. El dueño debe entregar un aviso por escrito, en el idioma que el dueño y el inquilino usaron para negociar los términos del arrendamiento, que indique al menos un motivo de causa justa con o sin culpa.
2. El dueño no debe aceptar la renta o cualquier otra consideración a cambio de seguir usando la propiedad residencial más allá del plazo del Arrendamiento terminado.
3. El dueño califica la terminación como causa justa con culpa o sin culpa.
4. El dueño debe presentar a la Ciudad una copia fiel y exacta del aviso por escrito de terminación y la prueba de servicio al inquilino dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación al inquilino.

¿Es necesario que el dueño dé a los inquilinos ayuda para la reubicación después de terminar un arrendamiento?

Si un dueño expide una notificación de terminación basada en una causa justa sin culpa, el dueño debe ayudar al inquilino a reubicarse brindándole un pago directo o una exención de renta equivalente a tres (3) meses de la renta del inquilino que estaba vigente cuando el dueño expidió la notificación de terminación del Arrendamiento. Toda ayuda para la reubicación se dará dentro de los 15 días calendario posteriores a la entrega de la notificación.

La ayuda para la reubicación o la exención de la renta se acreditará contra cualquier otra ayuda para la reubicación requerida por cualquier otra ley. Si el dueño brinda una exención de renta, el aviso deberá indicar la cantidad de renta exenta y que no se debe pagar renta por los últimos tres (3) meses del Arrendamiento.

Si un inquilino no desaloja después de la expiración de la notificación de terminación del Arrendamiento, la cantidad real de cualquier ayuda de reubicación o exención de renta brindada será recuperable como daños en una acción para recuperar la posesión.

¿Están los inquilinos protegidos para ejercer sus derechos en la Ordenanza?

Sí. La Ordenanza ofrece a los inquilinos protección contra el desalojo por represalias y otros actos de represalia. Están prohibidas las represalias contra un inquilino a causa del ejercicio de sus derechos en la Ordenanza. Las reclamaciones por represalias sólo pueden presentarse ante los tribunales y no pueden abordarse por vía administrativa. La Ordenanza también ofrece a los inquilinos protección contra el acoso.

¿Cuál es la diferencia entre la terminación de un contrato de alquiler, un desalojo y una retención ilegal?

Un **desalojo** generalmente se entiende que ocurre cuando un inquilino residencial se ve obligado a abandonar un hogar por una acción o decisión de un gerente o propietario. La ley de California prescribe un proceso legal formal para terminar un arrendamiento. Un

dueño inicia ese proceso al entregar un **Aviso de Terminación**, que establece una fecha para que el inquilino desaloje la propiedad. Si el inquilino no desaloja antes de esa fecha, el dueño puede presentar una demanda de **retención ilegal** en el Tribunal Superior para iniciar un procedimiento legal formal y obtener una orden judicial que devuelva la posesión al dueño. Si el tribunal concede la orden, el dueño puede hacer que los inquilinos sean desalojados y cambiar las cerraduras de la propiedad.

¿Qué ocurre si un dueño o un inquilino ha infringido la Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa?

Comuníquese con el Programa de Estabilización de Renta en rso@santa-ana.org o (714) 667-2209 para hablar con uno de nuestros representantes y aprender más sobre los pasos que se pueden seguir.

¿Cómo puedo saber si mi Unidad de Renta está incluida en la Ordenanza?

Utilice el enlace siguiente www.santa-ana.org/renter-protections o comuníquese con nosotros en rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209 hablar con uno de nuestros representantes para obtener esa información.

¿Preguntas?

Envíenos un *email* a rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209. También puede encontrar más información en nuestro sitio web en www.santa-ana.org/renter-protections.