



ORDENANZAS DE CONGELACIÓN DE ALQUILER PROVISIONAL/DE DESALOJO POR CAUSA JUSTA DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ

Preguntas frecuentes

Esta guía está destinada a ayudar a los propietarios, inquilinos, administradores de propiedades, agentes inmobiliarios y posibles dueños de propiedades de alquileres entiendan cómo la moratoria temporal de incremento de alquiler, adoptada recientemente por el Concejo Municipal y ordenanzas de Desalojo por Causa Justa aplican en la Ciudad de Santa Cruz. Explica las disposiciones básicas de la ley de control de alquiler provisional de Santa Cruz y ciertas leyes estatales relacionadas con viviendas de alquiler.

La información en esta guía no sustituye el asesoramiento legal. Preguntas específicas sobre la aplicación de la Ordenanza a sus circunstancias individuales debe ser dirigida a su propio abogado. El Servicio de Referencia de Abogados de la Asociación de Abogados del Condado de Santa Cruz (831-425-4755) lo pueden referir a un abogado con experiencia para una consulta de 30 minutos por una tarifa administrativa de \$50.

¿Qué es la Ordenanza de Congelamiento de Alquiler/Desalojo por Causa Justa?

El martes, 13 de febrero, el Concejo Municipal aprobó dos ordenanzas separadas como medidas de emergencia: una Ordenanza de Congelación de Alquiler que restringe la cantidad que los propietarios pueden aumentar las rentas de ciertos tipos de unidades de alquileres; y una Ordenanza de Desalojo de Causa Justa, que restringe los motivos por los cuales los propietarios pueden desalojar inquilinos, con ciertas excepciones especificadas.

¿Dónde puedo obtener copias de las Ordenanzas?

Las ordenanzas de Congelamiento de Alquiler y Desalojo por Causa Justa se publican en la página web de la ciudad de Santa Cruz, o se puede acceder haciendo clic en este enlace:

<http://www.cityofsantacruz.com/government/city-consejo/publicación-de-ordenanzas/gobierno-ciudad-consejo-publicación-de-ordenanzas>

¿Cuándo entran en vigencia las Ordenanzas?

Adoptadas como medidas de "emergencia" en conformidad con la Carta Estatutaria de la Ciudad de Santa Cruz, ambas ordenanzas entraron en vigor inmediatamente después de la adopción, es decir, el 13 de febrero, 2018.

¿Por cuánto tiempo permanecerán vigentes las Ordenanzas?

Las ordenanzas se adoptaron como una medida temporal para preservar el statu quo mientras un grupo de ciudadanos busca calificar una iniciativa para la boleta electoral de noviembre de 2018 que agregaría restricciones permanentes control del alquiler/desalojo por causa justa a la Carta Estatutaria de la

Ciudad de Santa Cruz, y caducara automáticamente si la iniciativa no reúne los requisitos para la boleta o pase en la elección, o serán reemplazadas por la iniciativa si se aprueba.

ORDENANZA DE CONGELACIÓN DE ALQUILER

¿Qué tipos de alquileres están cubiertos por la Ordenanza de congelación de alquiler?

La Ordenanza de Congelación de Alquiler limita la cantidad que los propietarios pueden aumentar las rentas de todas las unidades de alquiler, excepto lo siguiente:

- Residencias unifamiliares, condominios y casas adosadas que son de propiedad separada;
- Unidades de alquiler con un certificado de ocupación inicial con fecha del 1 de febrero de 1995 o posteriores
- Hoteles, moteles, posadas, bed and breakfasts y otros alquileres a corto plazo;
- Hospitales, conventos, instalaciones de cuidado residencial, dormitorios y otros hogares grupales;
- Unidades de propiedad del gobierno, unidades subsidiadas de la Sección 8, y otras unidades exentas por Estado o Ley Federal.

¿Por qué no todos los alquileres están cubiertos por la Ordenanza de Congelación de Alquiler?

La ley estatal (la Ley de viviendas de alquiler de Costa-Hawkins) prohíbe a las ciudades imponer restricciones el aumento del alquiler a las categorías de unidades de alquiler listadas arriba como exentas.

¿Se aplica la Ordenanza de Congelación de Alquiler a dúplex y Unidades de Vivienda Auxiliar (ADUs)?

Sí. Las unidades de vivienda auxiliar/accesoria y dúplex no están exentas de los requisitos de la Ordenanza Congelación de Alquileres, a menos que hayan recibido un certificado de ocupación inicial después del 1 de febrero de 1995.

¿Cuál es el efecto de la Congelación de Alquiler para una unidad cubierta?

Durante el período de la moratoria, los propietarios no pueden aumentar el alquiler de ningún alquiler no exento de otra forma por la Ordenanza o la ley estatal por más de 2%.

¿Qué pasa si el propietario ya notificó un aumento en el alquiler antes de que se estableciera la Ordenanza de Congelación de Alquiler?

La restricción del 2% del aumento del alquiler se aplica a todos los aumentos de alquiler que *entran en vigencia* después de la fecha de vigencia de la Ordenanza, independientemente de cuándo se proporcionó la notificación al inquilino. En consecuencia, cualquier aumento en el alquiler que entraría en vigencia después del 13 de febrero de 2018 debe cumplir con la Ordenanza de congelación de alquileres.

Mi alquiler ya incrementó por más de 2% poco antes de que se estableciera la Ordenanza adoptada de congelación de alquileres. ¿Se puede aumentar nuevamente dentro de un año del aumento anterior?

La Ordenanza de congelación de Alquiler solo restringe los aumentos de alquiler que entran en vigencia *después de la vigencia de la Ordenanza fecha*. En consecuencia, podría aumentarse nuevamente, hasta un 2%, durante el período de moratoria.

¿Cómo aplica la Ordenanza a nuevos inquilinos?

Bajo la ley estatal, los propietarios tienen derecho a establecer la cantidad inicial en el que se ofrece una unidad de alquiler para alquiler. La Ordenanza restringe la cantidad de aumento que los propietarios pueden cobrar a partir de entonces.

¿Hay alguna excepción para las unidades cubiertas que están significativamente "por debajo del mercado" debido a que los alquileres no haber aumentado durante varios años?

Un propietario que cree que la aplicación de la moratoria de aumento de alquiler de la Ordenanza lo priva a ella de un "retorno justo y razonable de su inversión" puede solicitar al Administrador de la Ciudad una determinación de la cantidad de renta necesaria para proporcionar un rendimiento justo, y razonable y autorización para un aumento a tal cantidad. La Oficina del Administrador de la Ciudad está en el proceso de desarrollar regulaciones que establecen procedimientos y estándares para tales determinaciones.

DESALOJO POR CAUSA JUSTA

¿Qué significa "Desalojo por Causa Justa"?

La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa protegen a los inquilinos de desalojos arbitrarios, discriminatorios o de represalia, al tiempo que se garantiza que los propietarios puedan desalojar legalmente a los inquilinos siempre que tengan una buena razón. Las Ordenanzas de desalojo son una herramienta para promover la estabilidad del inquilino, particularmente en mercado de viviendas de baja vacancia y costosas donde los propietarios pueden tener la tentación de desalojar a los inquilinos para obtener rentas más altas.

¿Qué tipos de alquileres están cubiertos por la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa?

La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa se aplica a todos los alquileres residenciales, excepto:

- Una unidad de alquiler que constituye la única propiedad de alquiler del propietario; y
- Las siguientes categorías de unidades de alquiler, *si el propietario reside en el sitio*:
 - Una residencia unifamiliar;
 - Duplexes; y
 - Una residencia unifamiliar con una unidad de vivienda auxiliar/accesoria.

¿Qué pasa si el propietario ya dio aviso de un desalojo antes de que se adoptara la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa?

Los requisitos de Desalojo por Causa Justa se aplican a todos los desalojos que entran en vigencia *después* de la fecha de entrada en vigencia de la Ordenanza, independientemente de cuándo se proporcionó la notificación al inquilino. En consecuencia, cualquier desalojo que entraría en vigencia *después* del 13 de febrero, 2018 debe cumplir con la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

¿Podría aclarar qué constituye una "propiedad exclusiva de alquiler del propietario" para los fines de la excepción antes mencionada? ¿Se basa en unidades habitables distintas que se alquilan a diferentes individuos, o se basa en la parcela de tierra propiedad del propietario?

La excepción solo se aplica a una unidad de alquiler individual que constituye el único alquiler del propietario. En consecuencia, una propiedad que tiene más de una unidad de alquiler, incluido un dúplex o una sola residencia familiar con una unidad de vivienda auxiliar/accesoria, no calificaría para la excepción.

¿Cuáles son los motivos permisibles para el desalojo bajo la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa?

Bajo la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, los siguientes son motivos permisibles para el desalojo:

1. Incumplimiento de pagar el alquiler;
2. Incumplimiento sustancial de los términos de un contrato de arrendamiento o alquiler;
 - a. Excepción - Los propietarios no pueden rescindir un arrendamiento como resultado de la adición de un miembro de la familia, como un hijo, un niño/a de acogida, padre/madre, hermano o cónyuge o pareja;
3. Cometer o permitir la creación de una molestia o causar daños sustanciales a una unidad de alquiler o área común, o creando una interferencia sustancial con la comodidad, seguridad o disfrute de cualquiera de los otros residentes de la propiedad;
4. Usar o permitir el uso de una unidad de alquiler para cualquier propósito ilegal;
5. Negarse a dar al propietario un acceso razonable a una unidad de alquiler después del aviso;
6. La necesidad de realizar reparaciones sustanciales y necesarias a la unidad de alquiler con el fin de mantener o restablecer una unidad a conformidad con los códigos y leyes aplicables que afectan la salud y seguridad pública, *siempre que*:
 - a. El propietario ha obtenido todos los permisos necesarios de la Ciudad para tal trabajo;
 - b. Las reparaciones requieren la vacancia del inquilino de la unidad de alquiler durante al menos treinta días; y
 - c. El propietario notifica al inquilino el derecho a regresar y volver a ocupar la unidad de alquiler (o unidad comparable en la misma propiedad) después de la finalización de las reparaciones *con la misma cantidad de alquiler pagado antes de que la unidad fuera desocupada* .
7. El propietario busca recuperar la posesión de una unidad de alquiler para uso y ocupación por parte del propietario mismo o su familiar, como un hijo, un niño/a de acogida, un hijastro, padre/madre, un abuelo, nieto, hermano o cónyuge o pareja, sujeto a todas las restricciones mencionadas a continuación.
8. El propietario busca de buena fe retirar permanentemente *todas las unidades de alquiler* de una propiedad completa del mercado de viviendas de alquiler.

¿Cuáles son las restricciones a la capacidad del propietario para desalojar a un inquilino con el fin de ocupar la unidad como la residencia primaria del propietario o de un familiar?

Existen varias restricciones para que un propietario use el proceso de desalojo para recuperar una unidad de alquiler para el propósito de convertirlo en la residencia principal del propietario o familiar, incluidos todos lo siguiente:

1. El propietario debe ser una persona natural con al menos el 50% de participación en la propiedad.
2. Ningún desalojo puede tener lugar si el propietario ya ocupa una unidad en la propiedad, o una vacante existe.
3. La notificación para terminar debe contener el nombre, la dirección y la relación con el propietario de la persona destinada a ocupar la unidad.
4. El propietario debe pretender de buena fe ocupar la unidad dentro de los 60 días después de que el inquilino desocupa, y para usarlo como residencia principal durante al menos 36 meses.
5. Si el propietario no puede ocupar la unidad dentro de los 60 días posteriores a su desocupación, debe ser devuelta al inquilino que desocupado *con la misma renta vigente cuando el inquilino desocupo el alquiler.*
6. Un propietario no puede desalojar a un inquilino con el propósito de volver a ocupar una unidad como residencia principal si el inquilino:
 - a. Ha vivido allí durante al menos 5 años; o
 - b. Tiene al menos 62 años de edad o está certificado con una enfermedad terminal por un médico tratante *a menos que el propietario o pariente que ocupará la unidad también cumple con los criterios de edad o discapacidad para esta excepción y no hay otras unidades disponibles.*

¿Cuánto aviso tiene derecho a recibir un inquilino si lo desalojan para fines de crear una unidad de alquiler disponible para la residencia permanente del propietario o familiar?

Bajo la ley estatal, el propietario debe dar un aviso por escrito con 60 días de anticipación si todos los inquilinos han vivido en el unidad de alquiler por un año o más, o con 30 días de anticipación si cualquier inquilino o residente ha vivido en la unidad de alquiler menos de un año.

¿Puedo ser desalojado porque mi arrendador quiere eliminar por completo mi residencia del mercado de alquiler?

Un propietario que busca de buena fe retirar todas las unidades de una propiedad completamente de la del mercado de viviendas de alquiler puede hacerlo al proporcionar un aviso con al menos 120 días de anticipación o un aviso de un año en el caso de los inquilinos consideradores como personas mayores o discapacitadas, según la ley estatal.

Arriendo una casa con otros dos compañeros de casa. Nuestro contrato de arrendamiento especifica que somos "solidariamente" responsable "por los términos del contrato de arrendamiento y que ningún nuevo compañero de trabajo/compañero de casa que no sea un niño nacido de un inquilino original puede ocupar la vivienda sin el permiso por escrito y por adelantado del propietario. Necesito el consentimiento del propietario para traer a otro inquilino si uno de mis compañeros se muda?

Sí. La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa no tiene precedencia sobre los términos de un contrato de arrendamiento que requiere el consentimiento del propietario para traer un residente adicional o sub-inquilino, a *excepción de un miembro de la familia, como un padre, hijo, hermano o cónyuge*. En consecuencia, un propietario podría desalojar a un inquilino que intenta subarrendar una unidad de alquiler en violación de los términos de un contrato de arrendamiento existente.

APLICACIÓN

¿Puedo ser desalojado por informar una violación de las Ordenanzas de Congelación de Alquiler/Desalojo por Causa Justa?

No. Las Ordenanzas prohíben a los propietarios desalojar o tomar medidas de represalia contra un inquilino que informa una violación

¿Cómo se aplicarán las Ordenanzas?

Un inquilino que cree que un propietario ha violado alguna disposición de las Ordenanzas de Congelación de Alquiler y Desalojo por Causa Justa, incluido aceptar el pago de una renta superior a la cantidad autorizada por el La Ordenanza de Congelamiento de Alquiler puede presentar una demanda civil en el Tribunal Superior del Condado de Santa Cruz. En una demanda civil, el inquilino prevaleciente puede recuperar todos los daños, más los honorarios y costos razonables de los abogados. Además, si el tribunal determina que un propietario ha actuado deliberadamente o con opresión, fraude o malicia, el inquilino tiene derecho a daños agudos (triples). Además, la Ciudad puede tomar medidas de cumplimiento de forma independiente contra cualquier violación de las leyes de Control de Rentas o Desalojo por Causa Justa.