

Ciudad de San Diego

GUÍA DE PROTECCIÓN PARA INQUILINOS

Julio de 2023



ÍNDICE

Índice	1
Guía de protección para inquilinos de la Ciudad de San Diego	2
Introducción	2
Descargo de responsabilidad	2
Inquilinos de California: una guía de los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales	2
Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de la Ciudad de San Diego	3
• ¿A quién se aplica la legislación municipal?.....	3
• Se requiere una causa justa para rescindir el arrendamiento.....	4
– Causa justa con culpabilidad.....	4
– Causa justa sin culpabilidad.....	4
• Requisitos de aviso.....	5
• Asistencia de reubicación: desalojos con causa justa sin culpabilidad.....	7
• Requisitos adicionales.....	7
– Inmueble de alquiler residencial ofrecido en alquiler o arrendamiento en un plazo de cinco años.....	7
• Acuerdos de compra.....	8
• Prohibición de represalias.....	9
• Cumplimiento y medidas compensatorias.....	9
Recursos para inquilinos	10
• Recursos legales de la comunidad.....	10
• Recursos adicionales de la comunidad.....	12
Apéndice A: Glosario	14
Apéndice B: Información sobre la fuente de ingresos	16
• Ordenanza de la ciudad de San Diego que prohíbe la discriminación basada en la fuente de ingresos del inquilino.....	16
• Folleto informativo sobre la fuente de ingresos de la Sociedad de Asistencia Legal de San Diego.....	16
• Página web sobre discriminación en la vivienda de la Sociedad de Asistencia Legal de San Diego.....	16
Apéndice C: Información sobre vivienda justa	17
• Información sobre la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).....	17
• Departamento de Derechos Civiles de California – Discriminación en la Vivienda.....	17
• Centro de Equidad de Vivienda de la Sociedad de Asistencia Legal de San Diego.....	17
• Alianza Regional de San Diego para la Vivienda Justa (SDRAFFH) – Información y Recursos de Vivienda Justa.....	17
• Sitio web y cuadernillo sobre igualdad de oportunidades de vivienda justa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.....	17
• Vivienda justa y leyes relacionadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.....	17

GUÍA DE PROTECCIÓN PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE SAN DIEGO

Introducción

La Ciudad de San Diego (Ciudad) ofrece protecciones a los inquilinos residenciales que enfrentan un posible desalojo. Estas protecciones incluyen ayuda para mudarse a una residencia diferente si un inquilino es desalojado, en ciertas circunstancias. Las fuertes protecciones para los inquilinos residenciales están destinadas a ayudar a prevenir la falta de vivienda y promover la estabilidad de la vivienda y el vecindario. La legislación municipal incluye estas protecciones.

La legislación municipal exige que la Comisión de Vivienda de San Diego (SDHC, por sus siglas en inglés) prepare una Guía de protección para inquilinos y la ponga a disposición en el sitio web de SDHC. Puede acceder a esta guía en www.sdhc.org/tenantprotections. Esta guía brinda información y recursos educativos para ayudar a los inquilinos residenciales a comprender sus derechos de conformidad con las leyes de la Ciudad y el Estado. **Es solo para fines informativos. La Guía de protección para inquilinos no proporciona asesoramiento u orientación jurídicos. Los inquilinos y propietarios residenciales deben consultar con sus respectivos representantes o asesores legales.** Existen grupos de defensa de inquilinos, organizaciones de asistencia legal y asociaciones de propietarios que pueden brindar orientación adicional. Consulte la sección "Recursos" de esta guía para obtener más información.

SDHC creó esta guía para que sea comprensible para la mayor cantidad de lectores que sea posible, al tiempo que proporciona información precisa sobre las protecciones disponibles para los inquilinos residenciales. Para conocer los detalles específicos de las leyes de la Ciudad o del Estado, los lectores deben leer las ordenanzas específicas de la ciudad, las leyes estatales y/o las decisiones judiciales pertinentes que puedan afectar estas leyes.

Esta guía se actualizará, según sea necesario.

Esta Guía de protección para inquilinos puede ser utilizada por los propietarios para cumplir con los requisitos de notificación que se establecen en la sección 98.0705(b) de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de la Ciudad de San Diego.

Descargo de responsabilidad

SE HA PREPARADO ESTA GUÍA PARA INQUILINOS CON EL FIN DE AYUDAR A LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS A ESTABLECER LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES COMO RESULTADO DE LA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA O-21647. ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA QUE EN LA MEDIDA EN QUE ALGO ESTABLECIDO EN LA GUÍA DE PROTECCIÓN PARA INQUILINOS PUEDA PARECER QUE VARIA O CAMBIA EL LENGUAJE REAL DE LA ORDENANZA, ESO NO ESTÁ PERMITIDO LEGALMENTE, Y EL LENGUAJE REAL DE LA ORDENANZA PREVALECE EN TODOS LOS CASOS.

Inquilinos de California: una guía de los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales

El Estado de California ha producido una guía, "Inquilinos de California: una guía de los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales." Contiene detalles esenciales sobre las protecciones estatales para inquilinos residenciales, incluida información importante sobre los derechos de los inquilinos al disfrute tranquilo y la habitabilidad de su inmueble de alquiler residencial. La guía estatal está disponible en línea en

<https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf>. La Guía de protección para inquilinos de la ciudad de San Diego es un recurso disponible para inquilinos residenciales en la

ciudad de San Diego; sin embargo, no reemplaza ni elimina la necesidad y la responsabilidad de los inquilinos residenciales de conocer la guía estatal y otros recursos que también pueden incluir información sobre los derechos de los inquilinos.

Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de la Ciudad de San Diego

El presidente del Concejo Municipal de San Diego, Sean Elo-Rivera, y el alcalde Todd Gloria han propuesto la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de la Ciudad de San Diego. El Concejo Municipal de San Diego adoptó la ordenanza (N.º O-21647) el 16 de mayo de 2023. El alcalde de San Diego, Todd Gloria, firmó la ordenanza adoptada el 25 de mayo de 2023. Esta legislación municipal entró en vigencia el 24 de junio de 2023. Ahora son las secciones 98.0701 a 98.0709 del Código Municipal de San Diego.

Según esta legislación municipal, la Ciudad es responsable de la supervisión de la ordenanza, incluida la aplicación y el desarrollo de políticas.

SDHC es responsable de crear la Guía de protección para inquilinos, proporcionar informes a la ciudad y recopilar y mantener los avisos de desalojo del propietario en un portal conocido como el Registro de avisos de desalojo de la Ciudad de San Diego.

- **¿A quién se aplica la legislación municipal?**

La Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales se aplica a inquilinos y propietarios residenciales en la Ciudad de San Diego. Esto incluye viviendas en las que el inquilino recibe asistencia federal para el alquiler con Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8.

La legislación municipal establece que sus requisitos **no** se aplican a tipos específicos de inmuebles en la Ciudad:

- Hoteles transitorios/turísticos;
- Ocupación residencial a corto plazo;
- Escritura restringida, restricción reglamentaria u otro documento que proporcione viviendas asequibles;
- Vivienda para la que existe un acuerdo que proporciona subsidios de vivienda para hogares con ingresos muy bajos (hasta el 50 % del ingreso medio para el área [AMI] de San Diego, ingresos bajos (hasta el 80 % del AMI para el área de San Diego) o ingresos moderados (hasta al 120 % del AMI para el área de San Diego); Sin embargo, como se indicó anteriormente, la ley se aplica a las unidades de vivienda de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8;
- Casas móviles para las que se aplica la Ley de Residencia de Casas Móviles de California;
- Vivienda en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de atención prolongada, centro de atención residencial con licencia para personas mayores, como se definen en la ley estatal, o vivienda de transición sin fines de lucro, como se define en la ordenanza;
- Dormitorios propiedad de instituciones educativas y operados por ellas (desde jardín de infantes hasta el grado 12 y/o educación superior);
- Inmuebles residenciales de alquiler en las que el propietario y el inquilino comparten un baño o cocina (residencia principal del propietario);
- Vivienda unifamiliar que el propietario ocupa como residencia principal;
- Propiedad con dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura, una ocupada por el propietario como su residencia principal;
- Vivienda que recibió la cédula de habitabilidad en los 15 años anteriores (SIN incluir casas móviles);
- Inmueble de alquiler residencial, incluidas las casas móviles, que se puede enajenar por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda si el propietario NO es una de

las entidades específicas enumeradas en la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales Y los inquilinos han recibido un aviso por escrito en la forma que lo requiera la ordenanza.

Además, la ley de la ciudad **no** se aplica a inmuebles residenciales en las áreas no incorporadas del Condado de San Diego u otras ciudades dentro del Condado de San Diego.

- **Se requiere una causa justa para rescindir el arrendamiento**

La Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales no permite que un propietario residencial desaloje a un inquilino a menos que exista una "causa justa". La legislación municipal define dos tipos de "causa justa":

- **Causa justa con culpabilidad**

Un Propietario puede rescindir un arrendamiento por causa justa con culpabilidad si:

- El inquilino no ha pagado o no está pagando el alquiler.
- El inquilino viola un término esencial del contrato de arrendamiento.
- El inquilino ocasiona o permite molestias, tal como se define en la ley estatal.
- El inquilino provoca daños sustanciales al inmueble, lo que se conoce como ocasionar deterioros, según lo define la ley estatal.
- El inquilino se negó a extender o renovar el contrato de arrendamiento por una duración sustancialmente similar y con términos sustancialmente similares.
- El inquilino participa en actividades delictivas en el inmueble de alquiler, incluidas las áreas comunes.
- El inquilino hace una amenaza delictiva, tal como se define en la ley estatal.
- El inquilino incumple el contrato de arrendamiento al subarrendar el inmueble.
- El inquilino se negó a permitir que el propietario ingrese al inmueble según la ley estatal.
- El inquilino usa el inmueble para un propósito ilegal.
- El inquilino es un agente o empleado del propietario, lo despiden de ese puesto y luego no desocupa la unidad después de rescisión.
- El inquilino no devuelve la posesión de la unidad al propietario después de proporcionarle un aviso por escrito al propietario sobre la intención del inquilino de irse.

- **Causa justa sin culpabilidad**

Un Propietario puede rescindir un arrendamiento por causa justa sin culpabilidad si:

- El propietario busca tomar posesión de la unidad de vivienda para el propietario, su cónyuge, pareja de hecho, hijo, nieto, padre o abuelo.
 - Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 24 de junio de 2023: Esto se aplica solo si el inquilino acuerda por escrito finalizar la ocupación o si el contrato de arrendamiento permite expresamente que el propietario rescinda el contrato de arrendamiento por este motivo.
 - Contratos de arrendamiento celebrados antes del 24 de junio de 2023: Se podría agregar una disposición a un nuevo contrato de arrendamiento, un contrato de arrendamiento renovado o un contrato de arrendamiento a plazo fijo que permita al propietario rescindir el contrato de arrendamiento para tomar posesión del inmueble para el propietario, su cónyuge, pareja de hecho, hijo, nieto, padre o abuelo. Esta nueva disposición se consideraría "sustancialmente similar" para la sección de la legislación municipal que define "Causa justa con culpabilidad" como

la negativa del inquilino a extender o renovar el contrato de arrendamiento con "términos sustancialmente similares".

- El propietario pretende tomar posesión de la unidad de vivienda para retirarla del mercado.
- El propietario pretende tomar posesión de la unidad de vivienda para cumplir con:
 - Orden judicial u orden de otro organismo gubernamental que requiera que el inmueble esté desocupado durante al menos 30 días.
 - Orden judicial u otra orden gubernamental para desalojar el inmueble.
 - Ordenanza local que exija el desalojo del inmueble.
 - ❖ El inquilino no tiene derecho a recibir asistencia de reubicación en virtud de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales si un tribunal o un organismo gubernamental determina que el inquilino tiene la culpa del estado del inmueble.
- El propietario pretende tomar posesión de la unidad de vivienda para demoler o remodelar sustancialmente el inmueble. En estas circunstancias, el propietario está obligado a:
 - Colocar en el inmueble de alquiler residencial la solicitud de los permisos necesarios dentro de los tres días posteriores a la presentación de la solicitud de los permisos.
 - Obtener los permisos necesarios para la demolición o remodelación sustancial del inmueble.
 - Entregar al inquilino una copia de los permisos necesarios con un aviso de rescisión por escrito, certificado bajo pena de perjurio. El aviso debe indicar la razón por la que se da por terminado el arrendamiento, el tipo y el alcance del trabajo que se realizará en el inmueble, el motivo por el que el trabajo no se puede realizar de manera segura con el inquilino en la unidad y el motivo por el que el trabajo requiere que el inquilino deje la unidad durante al menos 30 días.

- **Requisitos de aviso**

- El Propietario debe proporcionar un aviso por escrito al Inquilino sobre la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales:
 - Fuente de 12 puntos.
 - Cumple con la ley estatal (Código Civil de California, sección 1632).
 - Establece:

La ley de California limita el monto del aumento que puede tener su alquiler. Consulte la sección 1974.12 del Código Civil de California para obtener más información. La ley local también establece que el propietario deberá proporcionar una declaración de la causa en cualquier aviso para rescindir el contrato de arrendamiento. En algunas circunstancias, los inquilinos adultos mayores (62 años o más) o discapacitados pueden tener derecho a protecciones adicionales para inquilinos. Consulte el Capítulo 9, Artículo 8, División 7 del Código Municipal de San Diego para obtener más información.

- Incluye una copia de la Guía de protección para inquilinos.
 - Contrato de arrendamiento existente antes del 24 de junio de 2023: El aviso con la Guía de protección para inquilinos se proporcionará al Inquilino directamente o como un apéndice del contrato de arrendamiento dentro de los 90 días posteriores al 24 de junio de 2023.
 - Contrato de arrendamiento cuyo comienzo o renovación haya ocurrido después del 24 de junio de 2023: El aviso con la Guía de protección para

inquilinos se incluirá en el contrato de arrendamiento o como un aviso por escrito que el Inquilino firme al momento de firmar el contrato de arrendamiento, proporcionándose una copia al Inquilino.

- Cuando el propietario finaliza el arrendamiento
 - Causa justa con culpabilidad con un incumplimiento del contrato de arrendamiento que se puede corregir:
 - El propietario proporciona al inquilino un aviso por escrito del incumplimiento en el que se describe el incumplimiento y la oportunidad de corregirlo.
 - Si el incumplimiento no se corrige dentro del plazo establecido en el aviso, el propietario puede finalizar el arrendamiento entregando un aviso de desalojo de tres días.
 - El propietario deberá notificar a SDHC sobre la terminación del arrendamiento por causa justa con culpabilidad.
 - ❖ El propietario deberá proporcionar el aviso a SDHC a más tardar tres días hábiles después de proporcionar al inquilino el aviso de rescisión requerido.
 - ❖ El requisito de notificar a SDHC no se aplica hasta 30 días después de que SDHC establezca un portal en línea para el Registro de avisos de desalojo de la Ciudad de San Diego y notifique al público que se ha creado el portal.
 - Causa justa sin culpabilidad
 - El propietario proporciona un aviso por escrito al inquilino:
 - ❖ Fuente no menor a 12 puntos.
 - ❖ 30 o 60 días antes de la fecha propuesta para la finalización del arrendamiento, de conformidad con la ley estatal (Código Civil de California 1946.1).
 - ❖ Descripción del motivo de finalización del contrato de arrendamiento.
 - ❖ Declaración del derecho del Inquilino a recibir asistencia de reubicación (pago directo al inquilino o exención del alquiler).
 - Pago directo: El aviso indicará el monto correspondiente al pago de asistencia de reubicación y que el Propietario proporcionará el pago dentro de los 15 días posteriores a la fecha del aviso.
 - Exención de alquiler: El aviso indicará el monto de la exención de alquiler y que no se adeuda ningún alquiler de los últimos meses correspondientes del arrendamiento;
 - ❖ Declaración del derecho del Inquilino a recibir una oferta para renovar el arrendamiento y 30 días para aceptar la oferta si el inmueble de alquiler residencial se ofrece nuevamente para alquiler o arrendamiento dentro de los cinco años posteriores al desalojo.
 - Para hacer uso de este derecho, el Inquilino deberá notificar al Propietario por escrito dentro de los 30 días posteriores a la notificación de finalización del contrato de arrendamiento que el Inquilino desea recibir una oferta para renovar el arrendamiento.
 - El Inquilino también le proporcionará al Propietario una dirección postal o una dirección de correo electrónico para que el Propietario envíe la oferta y le proporcionará al Propietario cualquier cambio de dirección postal o dirección de correo electrónico.
 - El propietario deberá notificar a SDHC sobre la terminación del arrendamiento con causa justa sin culpabilidad.

- ❖ El propietario deberá proporcionar el aviso a SDHC a más tardar tres días hábiles después de proporcionar al inquilino el aviso de rescisión requerido.
- ❖ El requisito de notificar a SDHC no se aplica hasta 30 días después de que SDHC establezca un portal en línea para el Registro de avisos de desalojo de la Ciudad de San Diego y notifique al público que se ha creado el portal.

- **Asistencia de reubicación: desalojos con causa justa sin culpabilidad**

- Pago directo
 - Equivalente a dos meses de alquiler real de conformidad con el contrato de arrendamiento del Inquilino vigente en el momento del aviso de desalojo por causa justa sin culpabilidad.
 - Para los Inquilinos adultos mayores o discapacitados, el pago directo al Inquilino será equivalente a tres meses de alquiler real de conformidad con el contrato de arrendamiento del Inquilino vigente en el momento del aviso de desalojo por causa justa sin culpabilidad.
 - Si más de un inquilino ocupa la propiedad, el Propietario puede proporcionar un pago directo único a todos los Inquilinos que figuran en el contrato de arrendamiento en lugar de pagos directos separados a cada Inquilino.
- Exención de alquiler
 - El Propietario renunciará y no cobrará el alquiler adeudado o el alquiler futuro en virtud del contrato de arrendamiento del Inquilino en el momento del aviso de desalojo por causa justa sin culpabilidad y durante el resto del arrendamiento.
 - El monto de la exención de alquiler será equivalente al monto del pago directo aplicable (dos o tres meses de alquiler real, como se indicó anteriormente). La exención de alquiler ocurre en lugar del pago directo.
- Depósitos de seguridad
 - El propietario sigue siendo responsable de devolver cualquier monto correspondiente al depósito o la garantía al Inquilino según los términos del contrato de arrendamiento. La Asistencia de Reubicación no elimina ni reemplaza ese requisito.
- Otra asistencia de reubicación
 - La Asistencia de reubicación que exige la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales se acreditará frente a cualquier otra asistencia de reubicación que exija la ley federal, estatal u otra ley local.
- Incumplimiento del desalojo del inquilino
 - Si un Inquilino no desocupa el inmueble de alquiler residencial después de la fecha requerida por el aviso de desalojo con causa justa sin culpabilidad, el Propietario puede recuperar el monto real de la asistencia de reubicación proporcionada. Esta cantidad puede recuperarse como daños y perjuicios en una acción legal para tomar posesión del inmueble de alquiler.

- **Requisitos adicionales**

- Inmueble de alquiler residencial ofrecido en alquiler o arrendamiento en un plazo de cinco años.
 - El Propietario deberá primero ofrecer por escrito el arrendamiento de la unidad de vivienda al Inquilino desplazado para la unidad por el desalojo por causa justa sin culpabilidad si el Inquilino:

- Notifico al Propietario que deseaba recibir una oferta para renovar el arrendamiento; y
 - Proporciono su direcci3n postal o direcci3n de correo electr3nico al Propietario para recibir la oferta.
- El Propietario tiene derecho a evaluar al Inquilino, utilizando m3todos aceptados por la industria.
- El Propietario comunicar3 los criterios m3nimos de selecci3n en la oferta escrita para el nuevo arrendamiento.
- El Propietario tendr3 30 d3as desde que reciba la oferta para decidir si la acepta.
- El incumplimiento estricto del Propietario respecto de los requisitos de esa secci3n espec3fica de la Ordenanza de Protecci3n de Inquilinos Residenciales (C3digo Municipal de San Diego 98.0706) significar3 que cualquier aviso de finalizaci3n de un arrendamiento requerido por esa secci3n de la legislaci3n municipal ya no ser3 v3lido.

- **Acuerdos de compra**

La Ordenanza de Protecci3n de Inquilinos Residenciales incluye regulaciones para aumentar la imparcialidad de las negociaciones y acuerdos de compra. Esta secci3n de la legislaci3n local tiene por objeto garantizar que los Inquilinos que celebren acuerdos de compra conozcan sus derechos y evitar que los Propietarios contraigan los derechos legales y los recursos disponibles en virtud de la ley existente.

- **Divulgaci3n por escrito antes de la oferta de compra:** Antes de hacer una oferta de compra, el Propietario debe proporcionar a cada Inquilino residencial una divulgaci3n por escrito que incluya:
 - Una declaraci3n de que el Inquilino tiene derecho a no celebrar un acuerdo de compra.
 - Una declaraci3n de que el Inquilino puede optar por consultar con un abogado antes de celebrar un acuerdo de compra.
 - Una declaraci3n de que el Propietario no puede tomar represalias contra el Inquilino por negarse a celebrar o negociar un acuerdo de compra.
 - Una declaraci3n de que todos los Inquilinos de un inmueble residencial pueden negarse a recibir futuras ofertas de compra.
 - Para rechazar, los Inquilinos proporcionan al Propietario un aviso por escrito. La decisi3n del Inquilino de rechazar las ofertas de compra est3 en vigor durante seis meses. Todos los Inquilinos de un inmueble residencial pueden retractarse de su decisi3n y recibir futuras ofertas de compra al proporcionar un aviso por escrito de esa decisi3n al Propietario.
 - Una declaraci3n de que el Inquilino es elegible para recibir la asistencia de reubicaci3n y el monto de la asistencia de reubicaci3n requerida.
 - Los nombres de todas las personas autorizadas para hablar sobre la oferta de compra y celebrar un acuerdo de compra en nombre del Propietario.
 - Un espacio para que cada Inquilino firme y escriba la fecha en que el Propietario proporcion3 la divulgaci3n al Inquilino.
 - Un espacio para que el Propietario firme y escriba la fecha en que el Propietario proporcion3 la divulgaci3n al Inquilino.
- El Propietario est3 obligado a proporcionar a cada Inquilino una copia debidamente firmada del formulario de divulgaci3n dentro de los tres d3as posteriores a su ejecuci3n.
- El Propietario est3 obligado a conservar una copia de cada formulario de divulgaci3n debidamente firmado durante cinco a3os.

- **Requisitos del acuerdo de compra:** La Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales requiere que los Propietarios cumplan con requisitos específicos para los acuerdos de compra:
 - El acuerdo de compra será por escrito.
 - El Propietario le entregará al Inquilino una copia del acuerdo de compra cuando el Inquilino firme el acuerdo de compra.
 - El acuerdo de compra deberá incluir declaraciones específicas en negrita en una fuente de al menos 14 puntos, cerca del espacio destinado a la firma del Inquilino:
 - Usted, el inquilino, tiene derecho a no celebrar este acuerdo de compra.
 - Si usted, el inquilino, tiene derecho a recibir asistencia de reubicación conforme a la legislación federal, estatal o local, un acuerdo de compra por menos del monto de la asistencia de reubicación a la que tiene derecho incumple el Capítulo 9, Artículo 8, División 7 del Código Municipal de San Diego y no tiene validez.
 - Usted, el inquilino, puede optar por consultar con un abogado antes de firmar este acuerdo.
 - Si el Inquilino utiliza principalmente un idioma que no sea el inglés para negociar el acuerdo de compra o el acuerdo de arrendamiento, el Propietario deberá proporcionar al Inquilino una versión del contrato de compra en inglés. y el idioma traducido que utilice el Inquilino. El Propietario deberá proporcionarlos al Inquilino de manera simultánea.
 - Un acuerdo de compra por menos del monto de la asistencia de reubicación que se le debe al inquilino según los términos de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales no es válido y no está en vigor. Los acuerdos de compra deben ser por un monto mayor que el monto de asistencia de reubicación requerido.
 - Cualquier término de un acuerdo de compra, arrendamiento, contrato u otro acuerdo que pretenda renunciar a los derechos de un Inquilino, o limitarlos, de conformidad con la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales no es válido y no está vigente.
- **Prohibición de represalias**
La Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales prohíbe a los Propietarios tomar represalias contra los Inquilinos que ejerzan sus derechos estipulados en la ordenanza.
 - **Cumplimiento y medidas compensatorias**
 - La Ciudad puede hacer cumplir los términos de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales a través de su autoridad y facultades para hacer cumplir el código. Estos se establecen en el Capítulo 1, Artículo 2 del Código Municipal de San Diego:
[\[https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf\]](https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf)
 - SDHC no tiene autoridad alguna para hacer cumplir los términos de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales.
 - Los inquilinos también pueden presentar acciones legales en un tribunal en relación con alegaciones de incumplimiento de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales por parte del Propietario.
 - Un Inquilino puede solicitar una orden judicial para exigir una acción por parte del Propietario o para impedir que el Propietario tome medidas (medidas cautelares y medidas equitativas).
 - Un Inquilino puede solicitar dinero en concepto de daños y perjuicios por presuntos incumplimientos de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales.

- Un Propietario que no proporcione la asistencia de reubicación requerida al Inquilino será responsable en una demanda civil por no menos de tres veces el monto de la asistencia de reubicación requerida y los daños económicos reales.
- Si un Propietario intenta tomar posesión del inmueble de alquiler residencial de una manera que incumpla la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales, el Propietario será responsable ante el Inquilino en una demanda civil de desalojo injustificado por no menos de tres veces los daños económicos reales del Inquilino.
- En una acción legal entre el Inquilino y el Propietario que no sea un procedimiento de desalojo (retención ilegal), la parte que gane el caso recuperará los costos y los honorarios razonables de los abogados.
- Un Inquilino puede plantear cualquier presunta violación o incumplimiento de la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales en su defensa legal contra una acción del Propietario para tomar posesión del inmueble de alquiler residencial. Esto se conoce como una “defensa afirmativa” para el Inquilino en esa acción legal presentada por el Propietario.
- Todas las medidas compensatorias establecidas en la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales se pueden usar en conjunto. También podrán utilizarse con otras medidas compensatorias previstas por otras leyes.

Recursos para inquilinos

- **Recursos legales de la comunidad**

No se trata de una aprobación o recomendación por parte de la Ciudad o la SDHC para cualquier organización u organizaciones específicas. Los inquilinos deben identificar y elegir su propia asistencia legal o representante legal. Los recursos se enumeran en orden alfabético.

- Guía de autoayuda de los tribunales de California (para Inquilinos y Propietarios)
Desalojo: <https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction>
Desalojo y vivienda: <https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction-and-housing>
- Proyecto de Derecho Comunitario del Oeste de California
El Proyecto de Derecho Comunitario (CLP) es una colaboración entre la Facultad de Derecho del Oeste de California y varias organizaciones. CLP brinda asesoramiento y consultoría legal a miembros indigentes y de bajos ingresos de la comunidad local de San Diego, incluida la ley de vivienda. CLP ofrece clínicas en toda la Ciudad de San Diego por orden de llegada.
619-780-7498
CLP@cwsl.edu
225 Cedar Street, 1st Floor, San Diego, CA 92101
Ubicaciones de las clínicas y horarios disponibles en: <https://cwclp.org/>
- Sociedad de Asistencia Legal de San Diego
La Sociedad de Asistencia Legal de San Diego (LASSD) es una firma de abogados sin fines de lucro que brinda servicios legales gratuitos a los residentes de bajos ingresos de San Diego. LASSD brinda servicios de vivienda, incluida la defensa contra el desalojo y asistencia con problemas de vivienda subsidiada, discriminación en la vivienda, derechos de los inquilinos y discriminación en la fuente de ingresos. LASSD opera una

clínica sin cita previa de defensa contra desalojos en el Tribunal del Palacio de Justicia en el centro de San Diego, con servicios que se ofrecen por orden de llegada.

(877) 534-2524 (1-877 LEGAL AID)

TTY: (800) 735-2929

Info@lassd.org

Oficina del sureste de San Diego: 110 S. Euclid Avenue, San Diego, CA 92114

Oficina en el centro de San Diego: 1764 San Diego Avenue, Suite 100, San Diego, CA 92110

– Clínicas de servicios legales

La asistencia se brinda en estas clínicas sin cita previa del tribunal por orden de llegada. El personal puede ayudar a explicar los procedimientos y ayudar a los clientes a preparar formularios.

▪ **Clínica de retención ilegal – Sociedad de Asistencia Legal de San Diego**

San Diego County Superior Court, Hall of Justice

330 W. Broadway, San Diego, CA 92101

Horario de atención: Lunes a viernes, excepto feriados judiciales, de 8:30 a. m. a 3:30 p. m.

(877) 534-2524 (1-877 LEGAL AID)

▪ **Clínica de disputas entre propietarios e inquilinos**

San Diego County Superior Court, Hall of Justice

330 W. Broadway, San Diego, CA 92101

Horario de atención: Lunes a viernes, excepto feriados judiciales, de 8:30 a. m. al mediodía

– Centro Nacional de Resolución de Conflictos

El Centro Nacional de Resolución de Conflictos (NCRC) es reconocido como un líder internacional en instrucción de mediación y resolución de conflictos. Brinda mediación sin costo a personas en la Ciudad de San Diego, incluso para problemas y disputas entre propietarios e inquilinos.

(619) 238-2400

info@ncrconline.com

530 B Street, Unit 1700, San Diego, CA 92101 (Oficina principal)

– Programa de Abogados Voluntarios de San Diego

El Programa de Abogados Voluntarios de San Diego (SDVLP, por sus siglas en inglés) es una organización privada sin fines de lucro que ofrece servicios legales pro bono a residentes de San Diego de bajos ingresos y desfavorecidos que califican. SDVLP ofrece servicios para clientes de bajos ingresos que necesitan asistencia en diversos problemas de vivienda y entre propietarios e inquilinos. SDVLP opera un Programa de Derechos de los Inquilinos con una Clínica Legal de Desalojo de forma Remota, que tiene lugar los jueves por la mañana a las 9:30 a. m. Los solicitantes de esta clínica pueden presentar su solicitud llamando al (619) 235-5656 x127 o en línea en

<https://sdvlp.org/trp-remote-legal-clinic/>.

(619-235-5656 x127

info@sdvlp.org

707 Broadway, Suite 1400, San Diego, CA 92101

- Tribunal Superior de California, Condado de San Diego
Retenciones ilegales: (619) 450-7275
Información del arrendador/inquilino (retención ilegal) en:
<https://www.sdcourt.ca.gov/sdcourt/civil2/landlordtenant>

- Clínica Legal de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Diego
La clínica legal del Proyecto de Derechos de Vivienda en la Universidad de San Diego brinda servicios a personas de bajos ingresos y se enfoca en brindar educación, divulgación y representación directa del cliente para ayudar con la inestabilidad de la vivienda (incluida la falta de vivienda), el desalojo, la ejecución hipotecaria y las amenazas a la vivienda, como la inhabilitación y el acoso.
(619) 260-7470
5998 Alcala Park, Barcelona 305, San Diego, CA 92110

- **Recursos adicionales de la comunidad**
 - 2-1-1 San Diego
211 San Diego es una organización local sin fines de lucro que brinda acceso a servicios comunitarios, sanitarios, sociales y frente a catástrofes. 211 San Diego brinda un servicio telefónico confidencial gratuito las 24 horas y una base de datos en línea con capacidad de búsqueda.
Llame al « 2-1-1»
211help@211sandiego.org
P.O. Box 420039, San Diego, CA 92142

 - Affordable Housing Advocates
Affordable Housing Advocates (AHA) es una organización de beneficio público sin fines de lucro que brinda representación legal gratuita en la Ciudad y el Condado de San Diego a través de dos proyectos: Proyecto IMPACT y Proyecto Derechos de los Inquilinos. El proyecto IMPACT representa a los clientes en su lucha por la justicia respecto de la vivienda mediante el cumplimiento de leyes que requieren planificación, financiación y desarrollo de viviendas asequibles y comunidades equilibradas. El Proyecto de Derechos de los Inquilinos trabaja para conservar las viviendas de alquiler y ayuda a los inquilinos en su lucha por una vivienda digna.
(619) 233-8441
(619) 233-8474 (Proyecto IMPACTO)
(619) 233-7263 (Proyecto de Derechos de los Inquilinos)
admin@affordablehousingadvocates.org
427 C Street, Suite 304, San Diego, CA 92101

 - Departamento de Justicia de California - Problemas entre propietarios e inquilinos
<https://oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues>

 - Inquilinos de California: una guía de los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales (revisado en enero de 2023) – INCLUYE UN RESUMEN DE LOS DERECHOS DEL INQUILINO A UN DISFRUTE TRANQUILO Y HABITABILIDAD
<https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf>

- CSA del Condado de San Diego
El Centro de Defensa Social (CSA) del condado de San Diego es una organización sin fines de lucro de asesoramiento sobre vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). La misión principal del CSA del Condado de San Diego es la promoción de la justicia social y el bienestar público a través de programas, servicios y defensa contra todas las formas de discriminación, incluida la defensa para la erradicación de la discriminación en la vivienda a fin de garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda para todas las personas. El CSA ayuda a las personas con problemas de alquiler y vivienda justa.
(619) 444-5700
outreach@c4sa.org
Envíe un mensaje al CSA en <https://www.c4sa.org/contact>
327 Van Houten Avenue, El Cajon, CA 92020

- Cumplimiento del Código de la Ciudad de San Diego
La División de Cumplimiento del Uso de la Tierra y la Construcción de la Ciudad de San Diego investiga y hace cumplir las infracciones del código relacionadas con el uso de la tierra, las regulaciones de desarrollo, los códigos de construcción y vivienda, los inmuebles abandonados, el acceso para discapacitados y las regulaciones de ruido.
(619) 236-5500
1200 3rd Avenue, #8, San Diego, CA 92101
1222 1st Avenue, 5th Floor, MS 511, San Diego, CA 92101

- La vivienda es clave, recursos para inquilinos, propietarios y propietarios de viviendas
<https://housing.ca.gov/>

- Código Municipal de San Diego
<https://www.sandiego.gov/city-clerk/officialdocs/municipal-code>

- La Alianza Regional de San Diego para la Vivienda Justa (SDRAFFH)
La Alianza Regional de San Diego para la Vivienda Justa (SDRAFFH) es un grupo dedicado de profesionales que trabajan juntos para garantizar que todos los residentes del condado de San Diego tengan el mismo acceso a la vivienda. SDRAFFH está compuesto por miembros de la comunidad de vivienda justa, entidades gubernamentales regionales, organismos de cumplimiento y proveedores de vivienda.
info@sdfairhousing.org
Envíe un mensaje al SDRAFFH en <https://sdfairhousing.org/#Contacts%20Us>

- Derechos, leyes y protecciones de los inquilinos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD): California:
<https://www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights>

Apéndice A: Glosario

La Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de la Ciudad de San Diego incluye las siguientes definiciones:

Acuerdo de compra: Un acuerdo en el que el propietario paga al inquilino dinero u otra contraprestación para desocupar la propiedad de alquiler residencial. Un acuerdo de compra no incluye un acuerdo para resolver una acción de retención ilegal pendiente.

Oferta de compra: Cualquier discusión o negociación, ya sea oral o escrita, entre un inquilino y un propietario con respecto a la posibilidad de celebrar un acuerdo de compra. Una contraoferta del inquilino no pone fin a la discusión o negociación de una oferta de compra.

Comisión: La Comisión de Vivienda de San Diego (mencionada en la presente Guía de protección para inquilinos como “SDHC”).

Discapacitado: Cualquier persona con una discapacidad según se define en la sección 12955.3 del Código de Gobierno de California, con sus reformas. Esto incluye, entre otros, cualquier discapacidad física o mental como se define en la sección 12926 del Código de Gobierno. Los ejemplos de discapacidad mental incluyen, entre otros, discapacidad intelectual, síndrome cerebral orgánico, enfermedad emocional o mental o discapacidades de aprendizaje específicas que limitan una actividad importante de la vida. Los ejemplos de discapacidad física incluyen, entre otros, cualquier enfermedad fisiológica, trastorno, afección, desfiguración estética o pérdida anatómica que limite una actividad importante de la vida y afecte uno o más de los siguientes sistemas del cuerpo: neurológico, inmunológico, locomotor, órganos de los sentidos especiales, respiratorio, incluidos los órganos del habla, cardiovascular, reproductivo, digestivo, genitourinario, sanguíneo y linfático, cutáneo y endocrino.

Sección 12955.3 del Código de Gobierno:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12955.3

Sección 12926 del Código de Gobierno:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12926

Unidad de vivienda: El mismo significado que en la sección 113.0103 del Código Municipal de San Diego, con sus reformas. A partir del 21 de junio de 2023, el Código Municipal define “unidad de vivienda” como una habitación o conjunto de habitaciones en un edificio o parte del mismo, utilizadas, destinadas o diseñadas para ser utilizadas u ocupadas para fines de vivienda por una familia, y que contienen solo una cocina.

Sección 113.0103 del Código Municipal de San Diego:

<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter11/Ch11Art03Division01.pdf>

Propietario: Cualquier persona, actuando como mandante o a través de un agente, que tiene derecho a ofrecer en alquiler un inmueble de alquiler residencial, e incluye a un predecesor en interés del propietario.

Arrendamiento: Cualquier arrendamiento, subarrendamiento o acuerdo, escrito u oral, para el uso y ocupación del inmueble de alquiler residencial.

Vivienda de transición sin fines de lucro: Vivienda temporal operada por una organización sin fines de lucro por hasta 24 meses con servicios de apoyo para personas y familias con el objetivo de estabilidad transitoria y apoyo para mudarse con éxito y mantener una vivienda permanente, que

pueda cubrir los costos de vivienda y los servicios de apoyo complementarios para los participantes del programa. .

Inmueble de alquiler residencial: Cualquier vivienda o unidad destinada a habitación humana, incluida cualquier vivienda o unidad en un parque de casas móviles.

Represalias. Cualquier amenaza o cualquier otra acción adversa contra un inquilino por ejercer o intentar ejercer cualquier derecho garantizado de conformidad con la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales.

Sección 8: Inmueble de alquiler residencial en el que el inquilino recibe asistencia de vivienda basada en el inquilino de conformidad con la Sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, también conocida como el Programa de Vales de Elección de Vivienda.

Adulto mayor: Cualquier persona de 62 años de edad o más.

Ocupación: El derecho legítimo de un inquilino a usar u ocupar de manera permanente un inmueble residencial de alquiler durante más de 30 días. Una ocupación no incluye un contrato de arrendamiento por un plazo fijo de tres meses o menos, incluidas las prórrogas o renovaciones de ese contrato de arrendamiento por un plazo fijo de tres meses o menos.

Inquilino: Un inquilino, subinquilino, arrendatario, subarrendatario o cualquier otra persona física con derecho a arrendar cualquier inmueble residencial de alquiler.

Apéndice B: Información sobre la fuente de ingresos

- **Departamento de Equidad en el Empleo y la Vivienda de CA: preguntas frecuentes sobre la fuente de ingresos**
https://calcivilrights.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2020/02/SourceofIncomeFAQ_ENG.pdf
- **Ordenanza de la ciudad de San Diego que prohíbe la discriminación basada en la fuente de ingresos del inquilino**
<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter09/Ch09Art08Division08.pdf>
- **Folleto informativo sobre la fuente de ingresos de la Sociedad de Asistencia Legal de San Diego**
Inglés: https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_.pdf
Español: https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_-SPA.pdf
- **Página web sobre discriminación en la vivienda de la Sociedad de Asistencia Legal de San Diego**
<https://www.lassd.org/housing-discrimination/>

Apéndice C: Información sobre vivienda justa

- **Información sobre la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA)**
<https://www.ada.gov/index.html>
<https://www.ada.gov/resources/service-animals-faqs/>
- **Departamento de Derechos Civiles de California – Discriminación en la Vivienda**
<https://calcivilrights.ca.gov/housing/>
- **Centro de Equidad de Vivienda de la Sociedad de Asistencia Legal de San Diego**
<https://www.lasds.org/housing-discrimination/>
- **Alianza Regional de San Diego para la Vivienda Justa (SDRAFFH) – Información y Recursos de Vivienda Justa**
<https://sdfairhousing.org/#Resources>
- **Sitio web y cuadernillo sobre igualdad de oportunidades de vivienda justa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.**
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint
- **Vivienda justa y leyes relacionadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.**
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_and_related_law