

EL SIGUIENTE ES EL SUMARIO DEL CAPÍTULO [26.50 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA](#) "CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO RESIDENCIAL" Y SE PROPORCIONA SOLAMENTE PARA ORIENTACIÓN E INFORMACIÓN GENERAL. NO ES CONSEJO LEGAL Y NO SE PUEDE CONFIAR EN ÉL COMO TAL. POR FAVOR, CONSULTE EL CÓDIGO MUNICIPAL O BUSQUE CONSEJO LEGAL INDEPENDIENTE SI EMPRENDE UN DESALOJO O SI ES DESALOJADO.

Preguntas frecuentes

¿Quiénes son los inquilinos calificados?

Un inquilino que ha ocupado continua y legalmente o que tiene el derecho legal de ocupar una unidad de alquiler durante 12 meses se considera un inquilino calificado.

¿Qué unidades de alquiler están exentas?

Las siguientes unidades de alquiler están exentas de la Ordenanza de Causa Justa para el Desalojo Residencial de la Ciudad:

- Ocupación hotelera transitoria y turística ([Código Civil](#), Sección 1940(b)).
- Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de atención extendida, centro de atención residencial con licencia para ancianos ([Sección 1569.2](#) del Código de Salud y Seguridad).
- Dormitorios que son propiedad y están operados por una institución de educación superior o un jardín de infancia y grados 1 a 12.
- Alojamiento en el que el inquilino comparte el baño o la cocina con el propietario que mantiene su residencia principal en la unidad de alquiler.
- 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, incluidas, entre otras, una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria menor.
- Una propiedad que contiene dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura en la que el propietario ocupa una de las unidades como el lugar principal de residencia del propietario al comienzo del arrendamiento, siempre y cuando el propietario continúe en ocupación, y ninguna de las unidades sea una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria menor.
- Viviendas a las que se les haya expedido certificado de habitabilidad en los últimos 15 años.
- Una unidad de alquiler que es enajenable por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda sujeta a limitaciones expresas y requisitos de notificación establecidos en el

contrato de arrendamiento y la [Sección 1946.2](#) del Código Civil (consulte la Sección [26.50.030 H de SBMC](#)).

- Vivienda restringida por escritura, restricción regulatoria 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 ([Sección 50093 del](#) Código de Salud y Seguridad).

¿Es necesaria una causa justa para terminar el arrendamiento?

Si el inquilino es un inquilino calificado y la unidad de alquiler no está exenta, el propietario debe tener una razón de causa justa para terminar un arrendamiento. La expiración de un contrato de alquiler, o un cambio de propiedad, no constituye una causa justa para el desalojo.

¿Cuáles son las razones de causa justa para rescindir un arrendamiento?

Hay dos razones de justa causa para terminar un arrendamiento. Causa justa culpable y causa justa sin culpa.

- La causa justa culpable es cualquiera de las siguientes:
 - Impago de la renta.
 - El incumplimiento de una cláusula esencial del contrato de arrendamiento (véase el párrafo 3) del artículo 1161 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#)).
 - Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia (véase el párrafo (4) de la Sección 1161 del [Código de Procedimiento Civil](#)).
 - Cometer despilfarro (véase el párrafo 4) del artículo 1161 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#)).
 - Contrato de arrendamiento terminado en o después de la fecha de vigencia de este capítulo, y después de una oferta por escrito del propietario, el inquilino se niega a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un término adicional de la misma duración y con otros términos similares, siempre que esos términos no violen este capítulo o cualquier otra disposición de la ley.
 - Actividad delictiva por parte del inquilino en la unidad de alquiler, incluidas las áreas comunes, o cualquier actividad delictiva o amenaza criminal (consulte la subdivisión (a) de la Sección 422 del [Código Penal](#)).
 - Cesión o subarrendamiento el local en violación del contrato de arrendamiento del inquilino (véase el párrafo (4) de la Sección 1161 del [Código de Procedimiento Civil](#)).
 - Inquilino rechaza a permitir que el propietario ingrese a la unidad de alquiler (consulte las Secciones 1101.5 y 1954 del [Código Civil](#), y las Secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de [Salud y Seguridad](#)).

- Utilización del local con fines ilícitos (véase el apartado 4 del artículo 1161 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#)).
 - El hecho de que el empleado, agente o titular de una licencia no desocupe después de su terminación como empleado, agente o licenciataria (consulte el párrafo (1) de la Sección 1161 del [Código de Procedimiento Civil](#)).
 - El incumplimiento por parte del inquilino de entregar la posesión de la unidad de alquiler después de notificar por escrito al propietario, según lo dispuesto en la Sección 1946 del Código Civil, la intención del inquilino de terminar el alquiler de la propiedad inmueble, o hacer una oferta por escrito para entregar la posesión que es aceptada por escrito por el propietario, pero no entrega la posesión en el momento especificado en esa notificación por escrito (ver, párrafo 5) del artículo 1161 del [Código de Procedimiento Civil](#)).
- La causa justa sin culpa es cualquiera de las siguientes:
 - El propietario busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para uso y ocupación por parte del propietario o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos si una disposición del contrato de arrendamiento permite al propietario rescindir el contrato de arrendamiento cuando el propietario, o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, decide unilateralmente ocupar la unidad de alquiler por un mínimo de 12 meses continuos como residencia principal de esa persona. Esta subsección no se aplica si el ocupante previsto ocupa una unidad de alquiler en la propiedad o si ya existe una vacante de una unidad similar en la propiedad (consulte la Sección [26.50.070.2 de SBMC](#) para conocer los requisitos relacionados con la notificación por escrito al inquilino y los requisitos adicionales).
 - El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para retirar permanentemente la unidad de alquiler del mercado de alquiler (ver, Sección SBMC [26.50.070.2](#) para requisitos relacionados con la notificación por escrito al inquilino y requisitos adicionales).
 - El propietario busca de buena fe cumplir con cualquiera de los siguientes:
 - Una orden emitida por una agencia gubernamental o tribunal relacionada con la habitabilidad que requiere desocupar la unidad de alquiler.
 - Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal para desalojar la unidad de alquiler.
 - Una ordenanza local que requiere expresamente desocupar la unidad de alquiler.

- El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para demoler o remodelar sustancialmente la unidad de alquiler, siempre que el propietario haya hecho todo lo siguiente:
 - Obtuvo todos los permisos necesarios para llevar a cabo la demolición o remodelación sustancial de las agencias gubernamentales correspondientes.
 - Entregó a los inquilinos una copia de los permisos junto con un aviso por escrito que indique la razón de la terminación, el tipo y alcance del trabajo a realizar, por qué el trabajo no se puede realizar razonablemente de manera segura con el inquilino en su lugar, y por qué el trabajo requiere que el inquilino desocupe la propiedad inmueble residencial durante al menos 30 días consecutivos.
 - Presentar ante el Director de Desarrollo Comunitario los documentos entregados a los inquilinos mencionados anteriormente.

Requisitos de notificación:

- Ya sea que la terminación sea culpable o sin culpa, la notificación por escrito para terminar el arrendamiento deberá indicar en su totalidad los hechos y circunstancias que constituyen la causa justa para la terminación.
 - Sin culpa: Una notificación por escrito para terminar deberá ir acompañada de una notificación complementaria que informe a cada Inquilino Calificado de su derecho y la cantidad en dólares del pago de asistencia para la reubicación (consulte la Resolución No. 23-058).
 - Sin culpa: La notificación por escrito para rescindir deberá ir acompañada de una notificación complementaria que informe a cada Inquilino Calificado del derecho de preferencia (consulte la Sección [26.50.055 de SBMC](#)). El aviso informará al inquilino de la información de contacto del propietario y de la obligación del inquilino de proporcionar la información de contacto del inquilino al propietario.
 - Culpable: antes de emitir una notificación por escrito para rescindir en relación con una violación del contrato de arrendamiento que es subsanable, el propietario primero debe proporcionar a cada Inquilino Calificado la oportunidad de subsanar la violación (consulte el párrafo (3) de la Sección 1161 del [Código de Procedimiento Civil](#)). Si no se subsana a tiempo, se puede entregar un aviso de desalojo de tres días para terminar el arrendamiento.
 - Además, la notificación por escrito de terminación debe contener toda la información requerida por la [Sección 1946.2](#) del Código Civil.

¿Qué significa remodelar sustancialmente?

- "Remodelación sustancial" se define tanto en el Capítulo [26.50 de SBMC como en la Sección 1946.2 del Código Civil](#) de la siguiente manera: "El reemplazo o modificación sustancial de cualquier sistema estructural, eléctrico, de plomería o mecánico que requiera un permiso de una agencia gubernamental, o la reducción de materiales peligrosos, incluida la pintura, el moho o el asbesto a base de plomo, de acuerdo con las leyes federales, estatales y locales aplicables, Eso no se puede lograr razonablemente de manera segura con el inquilino en el lugar y eso requiere que el inquilino desocupe la unidad de alquiler durante al menos 30 días consecutivos. La remodelación sustancial no incluye mejoras cosméticas, como pintura y decoración, reparaciones menores, mantenimiento de rutina u otro trabajo que se pueda realizar de manera segura sin que se desocupe la unidad de alquiler. A los efectos de esta definición, un inquilino no está obligado a desalojar una unidad de alquiler en ningún día en el que un inquilino pueda continuar viviendo en la unidad de alquiler sin violar los códigos y leyes de salud, seguridad y habitabilidad".

¿Cuándo puede un propietario volver a alquilar una unidad que ha sido sustancialmente remodelada?

- No hasta que el Oficial Jefe de Construcción haya inspeccionado el trabajo y confirmado por escrito que el trabajo permitido se ha completado.

Derecho de preferencia del inquilino para volver a alquilar.

- Un inquilino que ha sido desalojado en virtud de un desalojo sin culpa tiene derecho de preferencia para volver a alquilar la unidad de alquiler, o una nueva unidad de alquiler comparable, en la misma propiedad durante un período de dos años después de la terminación del arrendamiento. El inquilino debe haber mantenido informado al propietario de la información de contacto del inquilino de acuerdo con las disposiciones de notificación (consulte la Sección [26.50.055 de SBMC](#) para conocer los requisitos de notificación adicionales).

¿Se debe pagar la asistencia de reubicación del inquilino al inquilino calificado?

- Un arrendador que termina un arrendamiento basándose en una razón de causa justa sin culpa debe hacer el pago de asistencia de reubicación a cada inquilino calificado. El arrendador debe realizar este pago dentro de los 15 días posteriores a la entrega del aviso de terminación. Un propietario que emite un "aviso de alerta temprana para inquilinos" puede hacer el pago de la mitad de la asistencia para la reubicación dentro de los 15 días posteriores a la entrega del aviso de terminación, y la mitad restante del pago de la asistencia para la reubicación a más tardar en el momento en que se entrega la posesión de la unidad de alquiler.
- El monto de la asistencia para la reubicación del inquilino es **igual a 2 meses del alquiler** que estaba en vigor cuando el propietario emitió el aviso de terminación (ver Resolución No. 23-058).

Resoluciones para violaciones.

- El Capítulo [26.50 de SBMC](#) "Causa Justa para el Desalojo Residencial" proporciona a los Inquilinos Calificados y a la Ciudad una variedad de recursos no exclusivos disponibles para la violación. Para los Inquilinos Calificados, el hecho de que el propietario no proporcione el aviso requerido o no incluya toda la información requerida en los avisos es una defensa contra una acción de retención ilícita y podría anular el aviso. Un inquilino calificado podría tener derecho a daños reales, costos y honorarios de abogados.
- Un propietario que intente terminar un arrendamiento en violación material del Capítulo [26.50 de SBMC](#) podría ser responsable ante el Inquilino Calificado en una acción civil por daños reales y honorarios y costos de abogados, incluso si se determina que el propietario actuó intencionalmente o con opresión, fraude o malicia, hasta tres veces los daños reales. También se puede dictar una indemnización por daños punitivos en beneficio del inquilino contra el propietario.
- El Abogado de la Ciudad está autorizado a hacer cumplir el Capítulo [26.50 de SBMC](#) a través de acciones administrativas, civiles o penales, incluidas las medidas cautelares en nombre de la Ciudad. El Abogado de la Ciudad puede buscar la recuperación de costos, gastos y honorarios de abogados según lo permita la ley.