

## ORDENANZA N.º

### ORDENANZA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA QUE MODIFICA EL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE LAS SECCIONES 26.50.070 Y 26.50.100 Y LA INCORPORACIÓN DE LAS SECCIONES 26.50.110 Y 26.50.120 RELATIVAS A LA CAUSA JUSTIFICADA PARA DESALOJOS RESIDENCIALES

EL CONSEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA ORDENA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Se modifica la sección 26.50.070 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para sustituir las palabras «Departamento de Desarrollo Comunitario» por las palabras «Oficina del Administrador Municipal, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria» en el párrafo 2. b. de la definición de Causa Justificada, cuya definición, tal y como ha sido modificada, dice lo siguiente:

**Causa Justa.** Causa justa con culpa y causa justa sin culpa, como sigue:

1. Causa justificada con culpa, que es cualquiera de las siguientes:

a. Incumplimiento en el pago del alquiler.

b. Incumplimiento de una cláusula sustancial del contrato de arrendamiento, tal como se describe en el párrafo (3) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, incluyendo, entre otros, la violación de una disposición del contrato de arrendamiento después de haber recibido una notificación por escrito para corregir la violación.

c. Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

d. Cometer un acto de malversación tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

e. El inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que venció en la fecha de entrada en vigor de este capítulo o después de ella, y tras una oferta por escrito del propietario, el inquilino se ha negado a firmar una prórroga o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un plazo adicional de la misma duración y con otras condiciones similares, siempre que dichas condiciones no violen este capítulo ni ninguna otra disposición legal.

f. Actividad delictiva por parte del inquilino en la unidad de alquiler, incluidas las áreas comunes, o cualquier actividad delictiva o amenaza delictiva, tal como se define en la subdivisión (a) de la Sección 422 del Código Penal, dentro o fuera de la unidad de alquiler, que esté dirigida a cualquier propietario o agente del propietario de la unidad de alquiler; siempre que la actividad delictiva o la amenaza delictiva dirigida contra un inquilino que sea víctima de violencia doméstica no constituya la base para un desalojo por causa justificada, con o sin culpa, del inquilino que sea víctima de violencia doméstica.

g. Ceder o subarrendar el inmueble en violación del contrato de arrendamiento del inquilino, tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

h. La negativa del inquilino a permitir que el propietario entre en la unidad de alquiler según lo autorizado por las Secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil, y las Secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad.

í. El uso del inmueble con fines ilegales, tal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

j. El hecho de que el empleado, agente o licenciataria no desocupe el inmueble tras su cese como empleado, agente o licenciataria, tal como se describe en el párrafo (1) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

k. Cuando el inquilino no entrega la posesión de la unidad de alquiler después de haber notificado por escrito al propietario, según lo dispuesto en la Sección 1946 del Código Civil, su intención de rescindir el contrato de alquiler del inmueble, o presenta una oferta por escrito para entregar la posesión que es aceptada por escrito por el arrendador, pero no entrega la posesión en el momento especificado en dicha notificación escrita, tal como se describe en el párrafo (5) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

2. Una causa justificada sin culpa es cualquiera de las siguientes:

a. 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 cuando el propietario, o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, decide unilateralmente ocupar la unidad de alquiler durante un mínimo de 12 meses continuos como residencia principal de esa persona. Este subpárrafo 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. La notificación por escrito que rescinda un contrato de arrendamiento por causa justificada de conformidad con este subpárrafo deberá contener el nombre o nombres y la relación con el propietario del ocupante previsto. La notificación por escrito deberá incluir además la indicación de que el inquilino puede solicitar prueba de que el ocupante previsto es propietario o está relacionado con el propietario. La prueba se proporcionará a solicitud y podrá incluir un acuerdo operativo y otros documentos no públicos. Este subapartado se aplica únicamente si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a que el inquilino desocupe la unidad y la ocupe como residencia principal durante al menos 12 meses consecutivos. Si el ocupante previsto no ocupa la unidad de alquiler dentro de

90 días después de que el inquilino desocupe la vivienda o no la ocupe como su residencia principal durante al menos 12 meses consecutivos, el propietario deberá ofrecer la vivienda al inquilino que la desocupó con el mismo alquiler y las mismas condiciones de arrendamiento vigentes en el momento en que el inquilino la desocupó, y deberá reembolsarle al inquilino los gastos de mudanza razonables en que haya incurrido que excedan cualquier ayuda para la reubicación que se le haya pagado al inquilino en relación con la notificación por escrito. Sin embargo, si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a la desocupación por parte del inquilino, pero fallece antes de haber ocupado la unidad de alquiler como residencia principal durante 12 meses, esto no se considerará un incumplimiento de esta sección ni una violación sustancial de la misma por parte del propietario.

b. El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para retirar permanentemente la unidad de alquiler del mercado de alquiler. La notificación de rescisión debe presentarse ante la Oficina del Administrador Municipal, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, cuando se entregue al inquilino y debe especificar el uso previsto de la unidad y el lote en el que se encuentra la unidad de alquiler.

c. El propietario busca de buena fe cumplir con cualquiera de los siguientes requisitos:

i. Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal relacionada con la habitabilidad que requiera desalojar la unidad de alquiler.

ii. Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal para desalojar la unidad de alquiler.

iii. Una ordenanza local que exija expresamente desalojar la unidad de alquiler.

d. El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para demoler totalmente o remodelar sustancialmente la unidad de alquiler, siempre que el propietario haya hecho todo lo siguiente:

i. Obtenido todos los permisos necesarios para llevar a cabo la demolición o la remodelación sustancial de las agencias gubernamentales correspondientes.

ii. En el caso de una remodelación sustancial propuesta, haya obtenido un dictamen escrito respaldado por una explicación detallada y firmado bajo pena de perjurio por un experto en construcción independiente, que posea una licencia vigente y válida de la Junta Estatal de Licencias de Contratistas de California con clasificaciones en A, B o B-2, según corresponda a la obra propuesta, en la que se indique que la obra no puede realizarse de manera razonable y segura con el inquilino en el lugar y que la obra propuesta requiere que el inquilino desocupe la unidad de alquiler durante al menos 30 días consecutivos. La persona que prepare el informe no podrá ser el propietario, el contratista con licencia contratado para realizar la obra, ni tener ningún otro interés financiero en la obra, salvo el pago por la preparación del informe. El informe debe presentarse al mismo tiempo que la solicitud de permiso de construcción para la obra propuesta.

iii. Entregó a los inquilinos una copia de los permisos junto con una notificación por escrito en la que se indique el motivo de la rescisión, el tipo y el alcance de los trabajos que se realizarán, por qué los trabajos no pueden llevarse a cabo de manera razonable y segura con el inquilino en el lugar, y por qué los trabajos requieren que el inquilino desocupe el inmueble residencial durante al menos 30 días consecutivos. La copia y la notificación deberán figurar en la notificación de rescisión exigida por la Sección 26.50.040 o entregarse al mismo tiempo que esta.

iv. Se presentará ante el Departamento de Desarrollo Comunitario una copia del dictamen escrito firmado bajo pena de perjurio por el experto en construcción y los documentos notificados al inquilino conforme al inciso 2.d.iii.

SECCIÓN 2. Se modifica la Sección 26.50.070 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para corregir la referencia a la Sección 1946.2(a)(2)(viii)(II) del Código Civil en la definición de Propietario, cuya definición, tal como ha sido modificada, dice lo siguiente:

**Propietario.** Un propietario según se define en la Sección 1954.51 del Código Civil. A los efectos del inciso (2)(a) de la definición de «causa justificada» anterior, el término «propietario» también tiene el significado definido en la Sección 1946.2(b)(2)(A)(viii)(II) del Código Civil.

SECCIÓN 3. Se modifica la sección 26.50.100 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir el inciso D, y la versión modificada dice lo siguiente:

**26.50.100. Requisitos y limitaciones adicionales aplicables a los desalojos por causa justificada para retirar permanentemente una unidad de alquiler del mercado de alquiler.**

A. Esta sección se aplica a los desalojos por causa justificada sin culpa para recuperar la posesión con el fin de retirar permanentemente una unidad de alquiler del mercado de alquiler.

B. Un propietario no podrá retirar del mercado de alquiler menos de la totalidad de las unidades de alquiler de una propiedad. Las notificaciones de rescisión se entregarán simultáneamente a todos los inquilinos, siempre y cuando, sin embargo, las fechas de desalojo indicadas en las notificaciones puedan variar para coincidir con las fechas de rescisión de los contratos de arrendamiento o de alquiler de los inquilinos afectados o para cumplir con los requisitos de la subsección D.

C. Las propiedades que hayan sido retiradas del mercado de alquiler de conformidad con este capítulo no podrán utilizarse con fines de alquiler residencial durante un período de 5 años a partir de la fecha del último desalojo conforme al inciso B.

D. Este apartado se aplica a las unidades de alquiler sujetas a cualquier ordenanza municipal que controle o establezca un sistema de control sobre el precio al que se alquila la unidad de alquiler.

ofrecida en alquiler o arrendamiento. El propietario de una unidad de alquiler sujeta a cualquier ordenanza municipal que regule o establezca un sistema de control sobre el precio al que se ofrece dicha unidad en alquiler o arrendamiento deberá cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Cuando el propietario notifique la rescisión en virtud de la subdivisión B, también deberá presentar una declaración por separado, bajo pena de perjurio, en la que indique el número de unidades de alquiler de la propiedad, la dirección y la designación de las unidades de alquiler, el nombre o nombres de los inquilinos de cada unidad de alquiler según la dirección y la designación de la unidad, y el alquiler aplicable a cada unidad de alquiler según la dirección y la designación de la unidad. La declaración debe presentarse ante la Oficina del Administrador Municipal, División de Servicios de Vivienda y Personas sin Hogar, el mismo día en que se notifique a los inquilinos. La declaración deberá ser independiente de la notificación de rescisión y será tratada como información confidencial por la Ciudad a los efectos de la Ley de Prácticas de Información de 1977 (Capítulo 1 (a partir de la Sección 1798) del Título 1.8 de la Parte 4 de la División 3 del Código Civil). La ciudad, en la medida en que lo exija la frase anterior, se considerará una «agencia», tal como se define en la subdivisión (d) de la Sección 1798.3 del Código Civil.

2. Si un inquilino tiene al menos 62 años de edad o es discapacitado, y ha vivido en su unidad de alquiler durante al menos un año antes de la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de rescisión, entonces la fecha de rescisión de la unidad de alquiler se extenderá hasta un año después de la fecha de entrega a la Ciudad de dicha notificación y de la declaración complementaria exigida por el párrafo 1 de este inciso, siempre que el inquilino o arrendatario notifique por escrito al propietario su derecho a una prórroga dentro de los 60 días siguientes a la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de rescisión. En tal situación, se aplicarán las siguientes disposiciones:

a. El arrendamiento continuará en los mismos términos y condiciones que existían en la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de rescisión, sujeto a cualquier ajuste disponible en virtud de la ordenanza municipal que controle o establezca un sistema de control sobre el precio al que se ofrece la unidad de alquiler para su alquiler o arrendamiento

b. Ninguna de las partes quedará exenta de la obligación de cumplir con cualquier obligación derivada del contrato de arrendamiento o de alquiler.

c. El propietario podrá optar por prorrogar el arrendamiento de cualquier otra unidad de la propiedad para que coincida con la fecha de rescisión de la unidad de alquiler prorrogada en virtud del presente párrafo 2, con sujeción a los subpárrafos a. y b.

d. En un plazo de 30 días a partir de la notificación del inquilino al propietario de su derecho a una prórroga, el propietario deberá notificar por escrito a la ciudad la reclamación de que el inquilino tiene derecho a permanecer en su alojamiento o unidad dentro del mismo durante un año a partir de la fecha de entrega a la ciudad de la notificación de rescisión.

3. La notificación de rescisión a un inquilino de una unidad de alquiler sujeta a este subapartado deberá contener una declaración de los derechos y responsabilidades previstos en el párrafo 2 de este subapartado.

SECCIÓN 4. Se modifica el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la adición de la Sección 26.50.110, que dice lo siguiente:

**26.50.110 Divulgación de los derechos a los inquilinos antes y después de la venta de unidades de alquiler sujetas al Capítulo 26.50**

A. Antes de que se pueda vender una propiedad que contenga unidades de alquiler sujetas a este capítulo, el propietario/vendedor deberá informar a los inquilinos de la propiedad sobre los derechos de los inquilinos durante y después de la venta de la propiedad. Esta información deberá ser por escrito e incluirá:

1. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos en la que se indique que los inquilinos no pueden ser desalojados ni se les puede pedir que se muden únicamente porque se está vendiendo un inmueble o únicamente porque un nuevo propietario ha comprado el inmueble.

2. Una declaración en letra negrita de al menos 12 puntos indicando que el desalojo de cualquier inquilino calificado de la propiedad en el momento de la venta solo podrá realizarse por causa justificada, según lo dispuesto en el Capítulo 26.50 de este Código.

3. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos que indique que los contratos de alquiler de los inquilinos no pueden modificarse sustancialmente únicamente porque se esté vendiendo una propiedad o únicamente porque un nuevo propietario haya comprado dicha propiedad.

4. Una declaración de que el derecho del propietario a mostrar las unidades a posibles compradores se rige por la sección 1954 del Código Civil de California, incluyendo una declaración de que los inquilinos deben recibir notificación según lo dispuesto en la Sección 1954, y una declaración de que la visita debe realizarse durante el horario comercial normal, a menos que el inquilino consienta la entrada en otro momento.

5. Una declaración de que los inquilinos no están obligados a completar ni a firmar ningún certificado o acuerdo de impedimento legal, salvo que lo exija la ley o el contrato de alquiler de dicho inquilino. La declaración deberá informar además a los inquilinos de que sus derechos pueden verse afectados por un certificado o acuerdo de impedimento legal y de que deben buscar asesoramiento legal antes de completar o firmar dicho certificado o acuerdo.

B. En un plazo de 30 días a partir de la adquisición de la titularidad de las unidades de alquiler sujetas al presente capítulo, el nuevo comprador/propietario deberá informar a los inquilinos de la propiedad sobre los derechos de los inquilinos tras la venta de la propiedad. Esta información se proporcionará por escrito e incluirá:

1. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos indicando que los inquilinos no pueden ser desalojados ni se les puede pedir que se muden únicamente porque un nuevo propietario haya comprado ese inmueble.

2. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos indicando que los contratos de alquiler de los inquilinos no pueden modificarse sustancialmente únicamente porque un nuevo propietario haya comprado dicha propiedad.

3. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos indicando que el desalojo de cualquier inquilino calificado de la propiedad en el momento de la venta solo podrá realizarse por causa justificada, según lo dispuesto en el Capítulo 26.50 de este Código.

SECCIÓN 4. Se modifica el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la adición de la Sección 26.50.120, que dice lo siguiente:

#### **26.50.120 Inscripción de la notificación de restricción sobre bienes inmuebles**

A. Tras el desalojo de un inquilino por una causa justificada sin culpa, por la cual el inquilino tiene derecho de preferencia para volver a alquilar en virtud de la Sección 26.50.055 o de los apartados (b)(2)(A)(vi) y (b)(2)(D)(iv) de la Sección 1946.2 del Código Civil, tal como fue adoptada por la Sección 2 del Capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023, el propietario deberá inscribir un aviso ante el registrador del condado que describa específicamente los bienes inmuebles donde se encuentran la unidad o unidades de alquiler, las fechas aplicables al derecho de preferencia y el nombre del propietario registrado de los bienes inmuebles. La notificación se indexará en el índice de cedentes y cesionarios.

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.

Modificaciones adicionales a la «Just Cause» y a la «Ley Ellis»

BORRADOR PARA REVISIÓN  
PÚBLICA 10/06/26

B. Al recibir la notificación de rescisión por la retirada de la propiedad del mercado de alquiler, el Administrador Municipal, de la Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, está autorizado y se le ordena presentar una notificación ante el registrador del condado que describa específicamente el inmueble donde se encuentran la unidad o unidades de alquiler, la restricción sobre el uso del inmueble con fines de alquiler residencial conforme a la Sección 26.50.100, subsección C, la duración de la restricción de uso y el nombre del propietario registrado del bien inmueble. La notificación se indexará en el índice de cedentes y cesionarios.