

## DERECHOS Y REFERENCIAS DE RENTA

### REQUISITOS DE UN AVISO "SIN CAUSA" EN LOS EDIFICIOS CON RENTAS NO CONTROLADAS

LA CIUDAD DE SAN JOSÉ está comprometida a proteger los derechos de los inquilinos y de los dueños de propiedades y proveer educación e información para mejorar las relaciones entre ellos. En el caso de una disputa entre el dueño y un inquilino, conocer la ley, tener acceso a los recursos y explorar las opciones puede reducir al mínimo el conflicto.

#### 1 CONOZCA LA LEY ACERCA DE LOS AVISOS "SIN CAUSA" PARA LAS UNIDADES CON RENTA CONTROLADA

La ley acerca de evicciones para unidades con **renta no controlada** está definida principalmente en los Estatutos del estado. A partir del 1º de julio de 2003, la Ciudad de San José ha implementado un requisito **adicional** para los dueños de edificios con rentas no controladas que tienen 3 o más unidades en la Ciudad de San José. Este nuevo requisito está en el Código Municipal de San José, Parte 7 de la Sección 17.23, conocido como la **Ordenanza de Mediación y Arbitraje de Disputas sobre Renta**.

A partir del 1º de julio de 2006, los dueños de unidades tienen que ofrecer la **mediación** obligatoria si ellos le dan a algún inquilino que ha residido en una unidad por un año o más, un aviso "sin causa" para que desalojen la propiedad.

Si el inquilino acepta la oferta del dueño de tener una mediación:

- Tanto el dueño de la propiedad como el inquilino estarán obligados a participar.
- Ambas partes deberán escuchar la declaración inicial del mediador, al igual que las declaraciones de la otra parte.
- Ambas partes tendrán una oportunidad de expresar sus propios puntos de vista.
- Ninguna de las partes tendrá que negociar o llegar a un acuerdo.
- Si las partes deciden participar, el mediador asistirá a las partes a llegar a un acuerdo.
- Las partes podrán salir del acto de mediación en cualquier momento que deseen, después de escuchar la declaración inicial de la otra parte.
- Si las partes llegan a una resolución de su disputa, podrán crear un acuerdo válido que será legalmente obligatorio para ambas partes.

#### 2 COBERTURA DE LAS UNIDADES DE RENTA

- Este nuevo requisito se aplica a un complejo de tres, cuatro o más unidades construido **después del 7 de septiembre de 1979**.
- Los complejos de tres, cuatro o más unidades construidos antes del 7 de septiembre de 1979 están sujetos generalmente a todos los términos de la Ordenanza de Mediación y Arbitraje de Disputas de Renta.
- Los condominios, complejos de dos unidades, casas de campo o unidades residenciales para una sola familia están exentas del requisito de mediación.
- Ciertas unidades que están en el mercado (porque el propietario está tratando de vender la propiedad) están también exentas del requisito de mediación.

**Para más información, llame al teléfono 408-975-4480 o visite nuestro sitio en la Internet en [www.sjhousing.org](http://www.sjhousing.org).**

*\* La información acerca de las leyes de renta del Estado se puede obtener en <http://www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/>, o llamando al teléfono 800.952.5210.*

*Establezcamos buenas relaciones en las comunidades de alquiler*

## REFERENCIAS Y RECURSOS

### **Para problemas de salud o seguridad, comuníquese con:**

Code Enforcement, City of San José  
(Cumplimiento del Código, Ciudad de San José)  
170 West San Carlos Street  
San José, CA 95113  
408.277.4528  
[www.sanjoseca.gov/codeenforcement](http://www.sanjoseca.gov/codeenforcement)

### **Para preguntas misceláneas acerca de contratos de arrendamiento, depósitos de seguridad, evicciones o desalojos, avisos de 3 días o “sin causa”, prácticas injustas en la renta de viviendas, comuníquese con:**

Bay Area Legal Aid (San José)  
(Ayuda legal del área de la bahía (San José))  
2 West Santa Clara Street  
San José, CA 95112  
408.283.3700  
[www.baylegal.org](http://www.baylegal.org)

Asian Law Alliance (Alianza legal asiática)  
184 Jackson Street  
San José, CA 95113  
408.287.9710  
[www.asianlawalliance.org](http://www.asianlawalliance.org)

Legal Aid Society, Housing Project  
(Sociedad de ayuda legal, Proyecto de viviendas)  
480 North First Street  
San José, CA 95113  
408.283.1540  
[www.legalaidsociety.org](http://www.legalaidsociety.org)

### **Para servicios de mediación o para negociar asistencia, comuníquese con:**

Rental Rights & Referrals Program  
(Programa de derechos y referencias de arrendamiento)  
200 East Santa Clara Street  
San José, CA 95113  
408.975.4480  
[www.sjhousing.org](http://www.sjhousing.org)

Project Sentinel (Proyecto Centinela)  
1055 Sunnyvale-Saratoga Rd #3  
Sunnyvale, CA 94087  
(888) 331-3332  
[www.housing.org](http://www.housing.org)

Fair Housing Law Project of the Law  
(Proyecto de ley de viviendas justas)  
Foundation of Silicon Valley  
111 West St. John Street, Suite 315  
San José, CA 95113  
408.293.4790  
[www.lawfoundation.org](http://www.lawfoundation.org)

Tri-County Apartment Association  
(Asociación de apartamentos de tres condados)  
20863 Stevens Creek Blvd, #250  
Cupertino, CA 95014  
408.873.1599  
[www.tcaa.org](http://www.tcaa.org)

Small Claims Court  
(Corte de reclamaciones pequeñas)  
14205 Capri Drive  
Los Gatos, CA 95032  
408.370.4440  
[www.scservice.org](http://www.scservice.org)

Senior Adults Legal Assistance (SALA)  
(Asistencia Legal para Adultos de Edad Avanzada)  
Central County Office  
160 East Virginia Street, Suite 260  
San José, CA 95112  
408.295.8770  
[www.sala.org](http://www.sala.org)

Housing Authority (Autoridad de viviendas)  
505 West Julian Street  
San José, CA 95110  
408.275.8770  
[www.hacsc.org](http://www.hacsc.org)

Santa Clara County Bar Association  
Lawyer Referral Service (Asociación de abogados del condado de Santa Clara - Servicio de referencias de abogados)  
4 North Second Street, Suite 400  
San José, CA 95113  
408.287.2557  
[www.sccba.org](http://www.sccba.org)

### **Para otra asistencia, comuníquese con:**

Housing Service Partnership  
(Asociación de servicios de viviendas)  
2112 South Monterey Road  
San José, CA 95112  
408.271.0238

