

Prohibición temporal de desalojos residenciales “sin culpa” en la Ciudad de San Diego

Preguntas Más Frecuentes

El Concejo Municipal de San Diego el 4 de abril de 2022, adoptó una prohibición temporal de desalojos residenciales sin culpa. Esta ley local será presentada al Ayuntamiento por segunda vez para lo que se conoce como una «segunda lectura» y si se aprueba de nuevo, entrará en vigor 30 días después.

El Concejo Municipal de la Ciudad de San Diego adoptó el 4 de abril del 2022 una prohibición temporal de los desalojos residenciales “sin culpa”. Esta ley local se presentará al Concejo Municipal por segunda vez para lo que se conoce como “segunda lectura” y si se aprueba de nuevo, entrará en vigor 30 días después. Bajo esta ley local, los desalojos “sin culpa” no se permitirán en la Ciudad de San Diego (Ciudad) hasta el 30 de septiembre del 2022, o 60 días después de que se acabe el estado de emergencia local declarado por el Alcalde debido a la pandemia del COVID-19, cualquiera que sea la fecha que ocurra primero.

Esta ley de la Ciudad ayuda a preservar la salud y la seguridad del público durante la pandemia en curso, asegura que los residentes sigan teniendo un refugio estable y potencialmente protege a los residentes de quedarse sin hogar.

¿Qué es un desalojo ‘Sin culpa’?

Un desalojo “sin culpa” ocurre cuando un propietario termina un contrato de (o renta) con el inquilino por razones que no involucran el presunto impago del alquiler, comportamiento ilícito o violación del arrendamiento por parte del inquilino.

Los inquilinos todavía están obligados a pagar su alquiler según su contrato de arrendamiento con el propietario. Los desalojos están permitidos por falta de pago de alquiler, comportamiento ilícito o violaciones del arrendamiento.

¿Cuándo se permite un desalojo ‘sin culpa’?

La nueva ley de la Ciudad, si es aprobada, seguiría permitiendo desalojos “sin culpa” en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- El propietario tiene la intención de retirar las unidades de alquiler del mercado de alquiler y ha proporcionado a todos los inquilinos afectados un aviso por escrito **con al menos seis meses de anticipación**.
- El propietario quiere tomar posesión de la unidad de alquiler para hacer trabajos de reparación o construcción necesarios para cumplir con una orden gubernamental o judicial, y el trabajo requiere desalojar la unidad de alquiler porque amenazaría la salud y seguridad inmediatas de los ocupantes.
- El propietario, o un padre, abuelo, hijo o nieto del propietario tienen la intención de ocupar la unidad de alquiler como su residencia principal, y el propietario ha proporcionado un aviso por escrito al inquilino **afectado con al menos 90 días de anticipación**.

El término "unidad de alquiler" incluye apartamentos, condominios, unidades de vivienda individuales y habitaciones de hotel que no se utilizan únicamente para ocupaciones transitorias.

¿Qué hago si mi arrendador intenta llevar a cabo un desalojo “sin culpa”?

Defensa Afirmativa – Si la ley de la Ciudad es aprobada en su segunda lectura, los inquilinos pueden usar las protecciones en la ley de la Ciudad como una defensa afirmativa si un propietario presenta una acción de desalojo (retención ilegal).

¿A quién se aplica la prohibición temporal de desalojos?

Si se aprueba en su segunda lectura, la prohibición temporal de desalojos “sin culpa” de la Ciudad se aplicaría a todas las propiedades residenciales de alquiler en la Ciudad de San Diego, incluyendo apartamentos, condominios, unidades de vivienda individuales y habitaciones de hotel que no se usan únicamente para ocupaciones transitorias. Se aplica a todos los inquilinos residenciales, sin importar el estatus migratorio. No se aplica a los inquilinos comerciales/o de negocios.

¿Significa esto que los inquilinos no tienen que pagar su alquiler?

Los inquilinos todavía están obligados a pagar el alquiler según su contrato de arrendamiento con el propietario. Los propietarios pueden desalojar a los inquilinos por falta de pago de alquiler.

¿Cómo se aplica la prohibición temporal de los desalojos residenciales “sin culpa”?

La Ciudad de San Diego se reserva el derecho de ejecutar los recursos administrativos del [Capítulo 1, Artículo 2 del Código Municipal de San Diego](#) y de perseguir cualquier otro recurso legalmente disponible contra individuos que violen deliberada o intencionadamente las disposiciones de la Ordenanza de la Ciudad o falsifiquen información para calificar para la reparación otorgada en la Ordenanza.

¿Dónde puedo obtener ayuda para entender mis derechos como inquilino o para defenderme de un desalojo?

Los inquilinos que tengan preguntas sobre sus derechos legales o acciones de desalojo pendientes pueden llamar a:

- Legal Aid Society of San Diego (877) 534-2524 – www.lassd.org
- San Diego Volunteer Lawyer Program (SDVLP) (619) 235-5656 x127
- Tenants Legal Center (858) 571-7100

¿Hay otros programas disponibles para ayudarme a evitar un desalojo?

El Programa de Prevención de Desalojos de la Ciudad de San Diego (EPP, por sus siglas en inglés) ayuda a los inquilinos con bajos ingresos en la Ciudad de San Diego que enfrentan el desalojo por no pagar su alquiler debido a los efectos económicos de la pandemia de COVID-19.

EPP es operado por Legal Aid Society of San Diego a través de un contrato con San Diego Housing Commission (SDHC) la Comisión de Vivienda de San Diego.

Contacte a:

- Línea Directa: 1-877 LEGAL AID (1-877-534-2524)
- TTY: 1-800-735-2929
- Correo electrónico: Info@lassd.org

¿Cuánto tiempo durara la prohibición temporal de los desalojos residenciales “sin culpa”?

La prohibición temporal de desalojos residenciales “sin culpa” de la Ciudad de San Diego **será presentada al Concejo Municipal por segunda vez para lo que se conoce como una “segunda lectura” y si se aprueba de nuevo, surtiría efecto 30 días después.** Permanecería en vigor hasta el 30 de septiembre del 2022, o 60 días después de que se acabe el estado de emergencia local declarado por el Alcalde debido a la pandemia del COVID-19, cualquiera que sea la fecha que ocurra primero.

Qué tan comunes son los desalojos “sin culpa”?

La Sociedad de Asistencia Legal de San Diego (LASSD, por sus siglas en inglés), cual proporciona asistencia jurídica civil gratuita a los clientes con bajos ingresos, incluyendo la protección contra el desalojo y la inestabilidad de la vivienda, informó que un número significativo de clientes sufrieron un “desalojo sin culpa”.

Desde julio del 2021 hasta enero del 2022, LASSD recibió casi 1,400 solicitudes de asistencia para asuntos relacionados con la vivienda de hogares en la Ciudad de San Diego. Alrededor del 23% de estos hogares solicitaron asistencia con un desalojo sin culpa.

Este fue el mayor porcentaje de cuestiones relacionadas con la vivienda para las que los hogares de San Diego solicitaron asistencia. LASSD sólo representa a clientes con bajos ingresos y a aquellos que están conscientes de sus servicios, por lo que el número real de desalojos “sin culpa” que ocurren en la Ciudad de San Diego es probablemente mucho mayor.

Otras ciudades también han prohibido los desalojos residenciales "sin culpa"?

El Condado de Los Ángeles, el condado de Alameda y las ciudades de Oakland, San Francisco y Richmond han puesto en práctica prohibiciones similares de desalojos “sin culpa” durante sus estados de emergencia locales de COVID-19.