

DERECHOS Y REFERENCIAS DE RENTA

UNIDADES CUBIERTAS BAJO EL CONTROL DE RENTA --

REQUISITOS DE UN AVISO "SIN CAUSA"

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

A partir del 1 de enero de 2003, los dueños de unidades con renta controlada en la Ciudad de San José podrán entregar a sus inquilinos uno de los avisos siguientes para que desalojen la propiedad.

- A. Para los inquilinos en residencia durante un año o más, el dueño de la propiedad puede emitir:
- Un aviso "sin causa" de 90 días en un mercado de renta inactivo, o un aviso "sin causa" de 120 días en un mercado de renta activo. El Director de Viviendas de la Ciudad de San José publicará un informe de las condiciones del mercado el 1^o de mayo y el 1^o de noviembre de cada año.
** Un mercado activo de renta existe cuando la relación de unidades vacantes en toda la ciudad es menos del 3%.*
 - Un aviso "sin causa" de 60 días, junto con una oferta permitiendo que el inquilino pueda escoger que la fecha final de su evicción sea determinada por un árbitro.
 - Entregar a un inquilino un aviso de "3 días" para corregir una violación del contrato de arrendamiento o desalojar la unidad de acuerdo con la ley del Estado. La ordenanza no previene que un dueño de propiedad pueda desalojar a un inquilino si dicho inquilino ha violado los términos del contrato de arrendamiento.
- B. Los inquilinos que han vivido en las unidades durante menos de un año podrán recibir un aviso de evicción de 30 días "sin causa", de acuerdo con la ley del Estado.
- C. Ciertas viviendas que están en el mercado (porque el propietario está tratando de venderlas) están exentas de los requisitos de la ordenanza de control de la renta para los avisos de 90 y 120 días. La ley del Estado cubre la terminación de los arrendamientos en esas unidades. **

2 EL PROCESO PARA ACEPTAR UNA OFERTA DE ARBITRAJE

- A. Cuando un inquilino acepta la oferta de arbitraje, el inquilino deber notificar su aceptación por escrito de la oferta de arbitraje a la Ciudad, dentro de un período de cinco días hábiles después de recibir el aviso de 60 días para desalojar la unidad.
- Enviar o entregar la aceptación por escrito a:
City of San José - Housing
Rental Rights and Referrals (Ciudad de San José -Derechos y Referencias de Arrendamiento)
200 East Santa Clara Street
San José, CA 95113
 - Tanto el dueño de la propiedad como el inquilino deben participar en el arbitraje.
 - La aceptación por el inquilino del proceso de arbitraje anula el aviso de 60 días.
 - El proceso de arbitraje determinará la terminación actual del inquilinato, lo que podrá ser entre 60 y 120 días de la fecha de la notificación original.
- B. El inquilino podrá rehusar el uso del proceso de arbitraje de la Ciudad de San José. En este caso, el aviso de 60 días seguirá siendo válido y el inquilino tendrá que desalojar la unidad dentro del período de 60 días.

Para más información, llame al teléfono 408-975-4480 o visite nuestro sitio en la Internet en www.sjhousing.org

*Las condiciones del mercado de arrendamiento serán publicadas como un aviso legal en el San José Mercury News y también se podrán ver en el sitio de Internet www.sjhousing.org
**La información acerca de las leyes de arrendamiento 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

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

Asian Law Alliance (Alianza legal asiática)
184 Jackson Street
San José, CA 95113
408.287.9710
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

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

Project Sentinel (Proyecto Centinela)
1055 Sunnyvale-Saratoga Rd #3
Sunnyvale, CA 94087
(888) 331-3332
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

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

Small Claims Court
(Corte de reclamaciones pequeñas)
14205 Capri Drive
Los Gatos, CA 95032
408.370.4440
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

Housing Authority (Autoridad de viviendas)
505 West Julian Street
San José, CA 95110
408.275.8770
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

Para otra asistencia, comuníquese con:

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