



Se requiere una causa justa para el desalojo

(Código Municipal de Oakland, sección 8.22.300)

Según la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa de Oakland, el dueño de la propiedad solo puede rescindir un arrendamiento o desalojar a un inquilino por una causa justa. La notificación de rescisión debe especificar una de las siguientes causas justas:

1. Falta de pago del alquiler. El alquiler adeudado no debe ser inferior a un mes del alquiler justo de mercado, según lo determine el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) para una unidad de alquiler de tamaño equivalente en el área metropolitana de Oakland.
2. Violación grave del contrato de alquiler después de una notificación por escrito de suspensión.
3. Causar daños sustanciales a la unidad.
4. El inquilino continúa perturbando el disfrute de la paz y la tranquilidad de los demás inquilinos después de recibir una notificación por escrito para que se detenga.
5. Participar en actividades ilegales en las instalaciones.
6. Negarse a permitir el acceso del dueño de la propiedad para realizar las reparaciones, después de la debida notificación por escrito.
7. La unidad es la residencia principal del dueño de la propiedad y este desea volver a vivir en dicha unidad, según lo dispuesto en un acuerdo por escrito con los inquilinos actuales.
8. El dueño de la propiedad desea utilizar la unidad de alquiler como residencia principal para sí mismo o para su cónyuge, pareja de hecho, hijo, padre o abuelo del propietario durante al menos 36 meses.
9. El dueño de la propiedad retira las unidades del mercado de alquiler en virtud de la ley estatal (Ley Ellis).
10. El dueño de la propiedad busca realizar reparaciones sustanciales que no se pueden realizar mientras la unidad está ocupada y que son necesarias para la salud y la seguridad de los inquilinos del edificio.

Nota: el vencimiento de un contrato de alquiler, la venta de una propiedad (incluidas las transferencias debidas a una ejecución hipotecaria), la conversión a condominio o los cambios en el estado federal de la Sección 8 de una unidad no son “causas justas” legalmente válidas de desalojo según la ley de Oakland.

Todas las notificaciones de desalojo deben incluir los motivos de este y una declaración en la que se indique que el Programa de Ajustes en el Alquiler ofrece asesoramiento sobre el desalojo. Encontrará información específica en el Reglamento de Causa Justa. También se debe presentar una copia de cada notificación de desalojo ante el Programa de Ajustes en el Alquiler dentro de los 10 días posteriores a su entrega al inquilino. Las notificaciones de desalojo se pueden presentar ante el Programa de Ajustes en el Alquiler (Rent Adjustment Program, RAP) por correo electrónico a evictionnotices@oaklandca.gov, al portal en línea

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



evictions.oakland.3diengage.com o por correo a 250 Frank H. Ogawa Plaza, Ste 5313, Oakland, CA, 94612. El hecho de que el dueño de la propiedad no presente esta notificación constituye una defensa ante cualquier acción de retención ilegal resultante. El RAP guarda las notificaciones durante un año.

Los requisitos anteriores no se aplican a las propiedades exentas de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa de Oakland, aunque pueden aplicarse otras protecciones legales contra el desalojo. Las unidades exentas incluyen las siguientes:

- Unidades en las que el propietario registrado vive en la unidad de alquiler con el inquilino como residencia principal y comparte una cocina o un baño con el inquilino; y
- Unidades que se construyeron y obtuvieron un certificado de ocupación en los 10 años anteriores.

La notificación de rescisión de un arrendamiento es el primer paso para presentar un caso de desalojo. Para tener éxito, el dueño de la propiedad debe proporcionar al inquilino la notificación legal correcta. El inquilino puede tener motivos para impugnar la notificación y el posterior caso de desalojo.

SI RECIBE UNA NOTIFICACIÓN DE DESALOJO O CONTEMPLA ENTREGAR UNA NOTIFICACIÓN A SU INQUILINO, LLAME A UN CONSEJERO DE VIVIENDA DEL RAP