



Se requiere una causa justa para el desalojo

(Código Municipal de Oakland, sección 8.22.300)

NOTA: El vencimiento de un contrato de alquiler, la venta de una propiedad (incluidas las transferencias por motivo de una EJECUCIÓN HIPOTECARIA), la conversión a condominio, o los cambios en el estatus federal según la sección 8 de una unidad no son “buenas causas” para el desalojo en el marco de la ley de Oakland.

ATENCIÓN: LOS DESALOJOS PUEDEN SER COMPLICADOS. SI USTED RECIBE UN AVISO DE DESALOJO O ESTÁ CONTEMPLANDO ENTREGAR UN AVISO A SU INQUILINO, LLAME A UN ASESOR DE VIVIENDA DE RAP AL 510-238-3721 TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE.

En Oakland, el dueño de una propiedad únicamente puede dar por terminado un arrendamiento o desalojar a un inquilino por una CAUSA JUSTA. Un aviso de terminación o desalojo debe especificar una de las siguientes once causas justas:

1. Falta de pago del alquiler.
2. Violación material del contrato de alquiler después de una notificación por escrito para que deje de hacerlo.
3. Negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento con los mismos términos sustanciales que el contrato anterior.
4. Causar daños sustanciales a la unidad.
5. El inquilino continúa perturbando la paz y el disfrute tranquilo de otros inquilinos después de recibir un aviso por escrito para que deje de hacerlo.
6. Participar en actividades ilegales en las instalaciones.
7. Negarse a permitir que el dueño de la propiedad tenga acceso para hacer reparaciones, después de recibir la debida notificación por escrito.
8. La unidad es la residencia principal del dueño de la propiedad y el dueño de la propiedad quiere mudarse de vuelta a la unidad, según se estipula en un contrato de alquiler con los inquilinos actuales.
9. El propietario desea utilizar la unidad de alquiler como residencia principal para el propietario registrado o para el cónyuge, la pareja de hecho, el hijo o hija, el padre o la madre, o el abuelo o la abuela del propietario.
10. El propietario retira la unidad del mercado de alquiler bajo la ley estatal (Ellis Act).
11. El dueño de la propiedad desea hacer reparaciones sustanciales que no se pueden hacer mientras la unidad está ocupada, y que afectan la salud y seguridad de los inquilinos en el edificio.

EL AVISO PARA TERMINAR UN ARRENDAMIENTO ES EL PRIMER PASO EN UNA ACCIÓN DE DESALOJO. PARA TENER ÉXITO, EL PROPIETARIO DEBE PROPORCIONAR AL INQUILINO EL AVISO LEGAL CORRECTO. UN INQUILINO PUEDE TENER MOTIVOS VÁLIDOS PARA IMPUGNAR EL AVISO Y LA SUBSIGUIENTE ACCIÓN DE DESALOJO.

Todos los avisos de desalojo deben incluir los motivos del desalojo y una declaración de que el Programa de Ajustes en el Alquiler ofrece asesoramiento sobre el desalojo. La redacción específica se encuentra en las Regulaciones de Causa Justa. Es **obligatorio** presentar una copia de cada aviso de desalojo ante el Programa de Ajustes en el Alquiler **dentro de los 10 días** siguientes a su entrega al inquilino. El hecho de que el dueño de una propiedad no presente este aviso es una defensa contra cualquier acción resultante de Orden de Retención Ilegal. El Programa de Ajustes en el Alquiler mantiene estos avisos por un (1) año.

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