



**California Tenants – Use this letter if you are a tenant who is covered by a local just cause ordinance or statewide just cause under AB 1482 (find out if you are covered at <https://www.tenants-together.org/resources/1482>) AND received an eviction notice based on owner move-in.**

(español abajo)

**Instructions:**

1. Click here to open a [Microsoft Word version](#) of this sample letter
2. The Microsoft Word version will have the same blank spaces as this version but will not have the comments in the margin. Fill out the blanks in the Microsoft Word-version using the comments on the margins of this version as a guide.
3. Use this sample letter if you are a tenant who is covered by a local just cause ordinance or statewide just cause under AB 1482 (find out if you are covered at <https://www.tenants-together.org/resources/1482>) AND received an eviction notice based on owner move-in.
4. Please note that you should tailor this letter to the facts in your case. This template is not a substitute for legal advice. If you need help finding a tenant attorney, please see the [Tenants Together Local Resources Directory](#).
5. Once filled out with your information and sent to your landlord, keep a copy for your records.

**Sent via Certified Mail- Return Receipt Requested**

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)

Dear (\_\_\_\_\_) ,

I (\_\_\_\_\_) am a tenant at (\_\_\_\_\_). I am writing because you or your staff notified me on (\_\_\_\_\_) with a written notice that you will be terminating my tenancy because you or a family member are moving into the property.

As you may know, California recently enacted SB 567, “Homelessness Prevention Act,” which took effect April 1, 2024. This law places additional restrictions on owner move-in evictions. For an owner move-in eviction to be lawful, the owner must identify in the eviction notice the name and relationship to the owner of each person who will be moving into the unit. California Civil Code § 1946.2(b)(2)(A)(iv). *[If they failed to include this information in the notice: Failure to provide this information makes the notice of termination of my tenancy null and void.]*

Because there are limitations on the types of owners that qualify and limitations on the types of relatives that qualify, I am requesting proof (1) that the owner qualifies as the type of owner that

**Commented [1]:** Name of owner

**Commented [2]:** Nombre de le proprietarie

**Commented [3]:** Name of tenant

**Commented [4]:** Nombre de le inquiline

**Commented [5]:** Address of tenant

**Commented [6]:** Dirección de le inquiline

**Commented [7]:** Date of notice

**Commented [8]:** Fecha del aviso

**Commented [9]:** Note: Owners are also prohibited from pursuing OMI evictions if a similar vacant unit is available at the property. Tenants may also have additional protections from OMI evictions depending on what the lease says. For leases entered into on/after July 1, 2020 (or July 1, 2022 if the lease is for tenancy in a mobilehome), OMI evictions are prohibited UNLESS the tenant agrees in writing to the eviction OR the lease allows for OMI.

**Commented [10]:** Nota: Se le prohíbe a les propietaries promover desalojos por mudanza del dueño (OMI, por sus siglas en inglés) si hay una unidad similar vacante en la propiedad. Les inquilines también pueden tener protecciones adicionales contra desalojos OMI dependiendo de lo que diga el contrato de arrendamiento. Para contratos iniciados en o después del 1 de julio de 2020 (ó 1 de julio de 2022 si el contrato es para un inquilinato en una casa móvil), se prohíben los desalojos OMI A MENOS que le inquiline acuerde por escrito que el desalojo O el contrato de arrendamiento permiten OMI.

**Commented [11]:** Only certain owners can use OMI to evict: Property is owned by individual with at least 25% interest in the property; property is owned entirely by individuals who are family members, even if individual has less than 25% interest; OR property is owned by LLC or partnership and individual has at least 25% ownership interest in the LLC or partnership.

**Commented [12]:** Solo algunas propietaries pueden usar mudanza de le proprietarie (OMI, por sus siglas en inglés) para desalojar: la propiedad le pertenece a una persona individual con al menos un interés de 25% en esta; la propiedad le pertenece completamente a personas que son familia, aún si la persona individual tiene menos de un 25% de interés; O la propiedad le pertenece a un LLC o sociedad y la persona individual tiene al menos un interés titular de 25% en el LLC o sociedad.

**Commented [13]:** Only certain relatives qualify for OMI evictions: owner's spouse, domestic partner, children, grandchildren, parents, or grandparents.

**Commented [14]:** Solo algunos parientes califican para desalojos por mudanza de le proprietarie (OMI, por sus siglas en inglés): espose de le proprietarie, pareja doméstica, niños, nietes, xadres o abueles

can pursue owner move-in evictions and (2) proof that the person identified in the notice is an owner that qualifies or qualifying relative. You are required by law to provide such proof, including an operating agreement or other non-public documents. California Civil Code § 1946.2(b)(2)(A)(iv).

If there is a valid owner move-in eviction, I am also entitled to one month's rent for relocation purposes. The payment must be made within 15 days of serving the eviction notice. California Civil Code § 1946.2(d). I expect to receive a payment in the amount of one month's rent (or a notice of a rent waiver) by (\_\_\_\_\_), 15 days after I received the termination notice. Failure to provide me with this payment (or with a rent waiver for one month's rent) will make the notice of termination of my tenancy null and void.

Furthermore, if you or your relative identified in the eviction notice fail to move in within 90 days or fail to live in the unit as primary residence for at least 12 consecutive months, you must offer me the right to return with a new lease at the same rent and same terms. California Civil Code § 1946.2(b)(2)(A)(vi). You are also required to reimburse me for moving expenses. California Civil Code § 1946.2(b)(2)(A)(vi).

Tenants have the right to enforce the law when an owner attempts to evict in violation of the law. You may be liable for punitive damages, treble damages (i.e., triple actual damages), and attorney's fees and costs. California Civil Code § 1946.2(h)(1). The California Attorney General and the local Office of the City Attorney or County Counsel also have authority to file suit against you to enforce this law. California Civil Code § 1946.2(h)(2).

Thank you for your prompt attention to this matter.

Sincerely,  
(\_\_\_\_\_)  
(\_\_\_\_\_)

Commented [15]: Date

Commented [16]: Fecha

--	--	--

**Inquilines de California – Usen esta carta si son inquilines cubiertas por una ordenanza local de causa justa o la ley estatal de causa justa bajo AB 1482 (encuentre si está cubierta en <https://www.tenantstogether.org/resources/1482>) Y recibió un aviso de desalojo basado en mudanza por le propietarie.**

**Instructions:**

1. Haga clic aquí para abrir una versión en [Microsoft Word](#) de esta carta modelo
2. La versión en Microsoft Word va a tener los mismos espacios en blanco que esta versión pero no va a tener los comentarios al margen. Llene los blancos en la versión de Microsoft Word usando los comentarios en el margen de esta versión como guía.
3. Use esta carta modelo si es un inquilino cubierto por una ordenanza local de causa justa o la causa justa estatal bajo la AB 1482 (descubra si está cubierta en <https://www.tenantstogether.org/resources/1482>) Y recibió un aviso de desalojo basado en mudanza de le propietarie.
4. Favor de notar que debe ajustar esta carta con los hechos de su caso. Este modelo no es un sustituto para asesoría legal. Si necesita ayuda encontrando un abogado para inquilines, favor de ver el [Directorio de Tenants Together](#).
5. Una vez la complete con su información y se la envíe a le propietarie, quédese con una copia para sus récords.

**Enviado por correo postal certificado– Se solicita acuse de recibo**

Estimado ( ),

Yo, ( ) soy inquilino en ( ). Escribo porque usted o sus representantes me notificaron con un aviso por escrito el ( ) que estarían terminando mi inquilinato porque usted o un familiar suyo se va a mudar a la propiedad.

Como debe saber, California recientemente aprobó el SB 567, “Homelessness Prevention Act” [Ley de Protección contra el Desamparo] que entró en vigor el 1 de abril de 2024. Esta ley pone restricciones adicionales a los desalojos por mudanza del propietario. Para que un desalojo por mudanza del propietario sea legal, el propietario debe identificar en el aviso de desalojo el nombre y parentesco con el propietario de cada persona que se va a mudar a la unidad. Código Civil de California § 1946.2(b)(2)(A)(iv). [Si no incluyó esta información en el aviso: No proveer esta información convierte el aviso de terminación de mi inquilinato nulo e inválido.]

Como hay limitaciones a las clases de propietarios que califican y limitaciones a los familiares que califican, estoy solicitando prueba de (1) que el propietario califica como la clase de propietario que puede proceder con desalojos por mudanza del propietario y (2) que la persona identificada en el aviso es un propietario o pariente que califica. La ley requiere que provea dicha

--	--	--

Commented [17]: Name of owner

Commented [18]: Nombre de le propietarie

Commented [19]: Name of tenant

Commented [20]: Nombre de le inquiline

Commented [21]: Address of tenant

Commented [22]: Dirección de le inquiline

Commented [23]: Date of notice

Commented [24]: Fecha del aviso

Commented [VZ25]: NOTA: Se le prohíbe a les propietaries promover desalojos por mudanza del dueño (OMI, por sus siglas en inglés) si hay una unidad similar vacante en la propiedad. Les inquilines también pueden tener protecciones adicionales contra desalojos OMI dependiendo de lo que diga el contrato de arrendamiento. Para contratos iniciados en o después del 1 de julio de 2020 (ó 1 de julio de 2022 si el contrato es para un inquilinato en una casa móvil), se prohíben los desalojos OMI A MENOS que le inquiline acuerde por escrito que el desalojo O el contrato de arrendamiento permiten OMI.

Commented [VZ26]: Solo algunos propietaries pueden usar mudanza de le propietarie (OMI, por sus siglas en inglés) para desalojar: la propiedad le pertenece a una persona individual con al menos un interés de 25% en esta; la propiedad le pertenece completamente a personas que son familia, aún si la persona individual tiene menos de un 25% de interés; O la propiedad le pertenece a un LLC o sociedad y la persona individual tiene al menos un interés titular de 25% en el LLC o sociedad.

Commented [VZ27]: Solo algunos parientes califican para desalojos por mudanza de le propietarie (OMI, por sus siglas en inglés): espose de le propietarie, pareja doméstica, niños, nietes, xadres o abueles

prueba, incluyendo un acuerdo operacional u otros documentos no públicos. Código Civil de California § 1946.2(b)(2)(A)(iv).

De haber un desalojo válido por mudanza del propietario, también tengo derecho a un mes de renta para propósitos de reubicación. El pago se debe efectuar dentro de los 15 días de entregar el aviso de desalojo. Código Civil de California § 1946.2(d). Espero recibir un pago por la cantidad de un mes de renta (o un aviso de exención al pago de renta) para el (\_\_\_\_\_), 15 días después de haber recibido el aviso de terminación. De no recibir este pago (o la exención al pago de un mes de renta) el aviso de terminación de mi inquilinato se convertirá en nulo e inválido.

Además, si usted o el pariente identificado en el aviso de desalojo no se mudan a la propiedad en 90 días o no viven en la unidad como residencia principal por por lo menos 12 meses consecutivos, deberá ofrecerme el derecho a regresar con un nuevo contrato de arrendamiento con los mismos términos y la misma renta. Código Civil de California § 1946.2(b)(2)(A)(vi). También se le requiere reembolsarme por gastos de mudanza. Código Civil de California § 1946.2(b)(2)(A)(vi).

Los inquilinos tienen el derecho de hacer que se cumpla la ley cuando un propietario trata de desalojar en violación de la ley. Puede ser responsable por daños punitivos, daños triples (i.e., el triple de los daños reales), y costas y honorarios de abogados. Código Civil de California § 1946.2(h)(1). La Fiscalía General de California y la Oficina de Fiscalía Municipal o del Condado local también tienen la autoridad de radicar una demanda contra usted para hacer cumplir esta ley. Código Civil de California § 1946.2(h)(2).

Gracias por su pronta atención a este asunto.

Sinceramente,

(\_\_\_\_\_)  
(\_\_\_\_\_)

Commented [28]: Date

Commented [29]: Fecha

--	--	--