

ORDENANZA N° 2240-C-S

ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ANTIOCH QUE AGREGA EL CAPÍTULO 6 AL TÍTULO 11 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE ANTIOCH RELACIONADO CON LA PROTECCIÓN CONTRA EL DESALOJO DE INQUILINOS

POR CUANTO, el Concejo Municipal encuentra que la causa justa para la terminación de los requisitos de arrendamiento residencial autorizados por este capítulo es consistente con la sección 1946.2 del Código Civil de California.

POR CUANTO, el Concejo Municipal considera además que las proviciones de este capítulo son "más protectoras" que las disposiciones de la Sección 1946.2 del Código Civil de California.

POR CUANTO, este capítulo regula los desalojos en determinados arrendamientos, exige que los propietarios proporcionen asistencia para la reubicación en determinados desalojos sin culpa, prohíbe las represalias y el acoso, y proporciona la implementación y el cumplimiento de este capítulo;

POR CUANTO, la intención de este capítulo es incorporar las proviciones de las Secciones 7060 a 7060.7 del Código de Gobierno de California, también conocidas como la Ley Ellis;

POR CUANTO, la intención de este capítulo es proporcionar protecciones contra el desalojo desde el día en que un contrato de alquiler entra en vigencia hasta el día en que se termina la relación entre propietario e inquilino;

El Concejo Municipal de la Ciudad de Antioch ordena lo siguiente:

PROTECCIONES CONTRA EL DESALOJO DE INQUILINOS

Secciones:

11-6.01 Propósito y aplicabilidad

11-6.02 Definiciones

11-6.03 Exenciones

11-6.04 Terminación del contrato de arrendamiento

11-6.05 Derecho a reemplazar al inquilino que se va

11-6.06 Asistencia para la reubicación

11-6.07 Acuerdos de compra de inquilinos

11-6.08 Prohibición de desalojo y acoso por represalia

11-6.09 Notificaciones a los inquilinos

11-6.10 Cumplimiento

11-6.11 Remedios

11-6.12 Renuncia

11-6.13 Separables

11-6.01 Propósito y aplicabilidad

A. El Consejo Municipal encuentra que la causa justa para la terminación de los requisitos de arrendamiento residencial autorizados por este capítulo es consistente con la sección 1946.2 del Código Civil de California.

B. El Consejo Municipal encuentra que las proviciones de este capítulo dan "más protección" que la sección 1946.2 del Código Civil de California.

C. Este capítulo se aplicará a cualquier edificio o parte de un edificio que se utilice para residencia y que se alquile a un inquilino como vivienda, excepto aquellas unidades exentas por la Sección 116-.03.

D. Este capítulo regula los desalojos en algunos arrendamientos. Exige a los propietarios que proporcionen asistencia para la reubicación en desalojos sin culpa, prohíbe las represalias y el acoso, y dispone la implementación y el cumplimiento de este capítulo.

E. La intención de este capítulo es brindar protección contra el desalojo a partir del día en que un contrato de alquiler se hace efectiva, hasta el día en que finaliza la relación entre proprietary e inquilino.

11-6.02 Definiciones

Para el propósito de este capítulo, a menos que el contexto exija otra cosa, se aplicarán las siguientes definiciones.

"Acuerdo de compra" significa un acuerdo escrito entre un propietario y un inquilino como se establece en la sección 11-6.06, por el cual un inquilino, generalmente a Cambio de un pago monetario, acepta desocupar una unidad de alquiler.

"Ley Ellis" significa las Secciones 7060 a 7060.7 del Código de Gobierno de California.

"Miembro de la familia del propietario" significa un cónyuge, pareja de hecho, hijo, nieto, padre o abuelo de un propietario que es una persona física con nombre en el tituli de la propiedad.

11-6.03 Exenciones

Las siguientes unidades de alquiler están exentas de las restricciones y requisitos de este capítulo.

(A) Unidades de alquiler por parte de cualquier hospital, centro de enfermería especializada o centro de salud.

(B) Unidades de alquiler en una instalación sin fines de lucro que tiene como propósito principal proporcionar tratamiento a corto plazo, asistencia o terapia a corto plazo para el abuso de alcohol, drogas u otras sustancias, y la vivienda se proporciona de manera incidental al programa de recuperación, y donde el cliente ha sido informado por escrito de la naturaleza temporal o transitoria de la vivienda desde su inicio y tiene licencia para tales fines cuando dicha licencia se requiere.

(C) Unidades de alquiler en una instalación sin fines de lucro que proporciona un entorno de vida estructurado con el propósito principal de ayudar a las personas sin hogar a obtener las habilidades necesarias para vivir de forma independiente en una vivienda permanente y donde la ocupación está restringida a un período de tiempo limitado y específico y no más de 24 meses, y donde el cliente ha sido informado por escrito de la naturaleza temporal o transitoria de la vivienda en su inicio y tiene licencia para tales fines cuando dicha licencia se requiere.

(D) Unidades de alquiler exentas de la Parte 4, Título 4, Capítulo 2 del Código Civil de California por la sección 1940(b) (ocupación transitoria en hoteles/moteles) o estatuto sucesor, a menos que el propietario ofrezca en alquiler o alquile la unidad de alquiler por un período de 30 días o más, o el propietario viole la sección 1940.2 del Código Civil de California, o estatuto sucesor, para evitar el estado de arrendamiento.

11-6.04 Terminación del contrato de arrendamiento

A. El arrendador no podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento sin causa justa, la cual deberá declarada en la notificación por escrito de terminación. La causa justa compuesta de las siguientes razones para desalojo:

(1) Causa justa por culpa, que es cualquiera de las siguientes:

(a) El incumplimiento del inquilino de pagar el alquiler al propietario.

(b) El incumplimiento por parte del inquilino de un término material del contrato de alquiler, incluyendo, pero no limitado a, una violación de una provision del contrato de alquiler después de que el propietario haya notificado al inquilino sobre el incumplimiento por escrito y le haya dado al inquilino 3 días para remediarlo.

(c) Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia según lo descrito en la sección 1161(4) del Código de Procedimiento Civil de California, después de que el propietario haya notificado al inquilino sobre la molestia por escrito y le haya dado 3 días para eliminarla.

(d) Cometer delitos de desperdicio según lo descrito en la sección 1161(4) del Código de Procedimiento Civil de California.

(e) El inquilino es condenado penalmente por usar o permitir que una propiedad alquilada se use para cualquier propósito ilegal, incluidas, entre otras, las violaciones penales del Código de Salud y Seguridad de California, el Código Penal de California, el Código de Negocios y Profesiones de California o cualquier disposición de este Código.

(f) El inquilino, el agente del inquilino o cualquier persona dirigida por un inquilino realiza una amenaza criminal según lo define la sección 422 del Código Penal de California dirigida al propietario o cualquier agente del propietario.

(g) El inquilino se ha negado a ejecutar una extensión o renovación por escrito de un contrato de alquiler al vencimiento de un contrato de alquiler anterior, después de una solicitud o demanda por escrito del propietario, pero solo si las disposiciones son sustancialmente similares y el plazo adicional tiene una duración similar a la del contrato de alquiler anterior, o si la solicitud o demanda por escrito del propietario es consistente con las leyes federales, estatales y locales. Para los fines de esta subsección, la solicitud o demanda por escrito del propietario debe requerirse a más tardar 60 días antes del último día de arrendamiento del contrato de alquiler anterior.

(h) El inquilino se niega continuamente, después de que el propietario le haya proporcionado una solicitud por escrito, a permitir que el propietario ingrese a la propiedad residencial con el fin de realizar las reparaciones o mejoras necesarias de conformidad con las Secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil de California y las Secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad de California.

(i) No desalojar la propiedad alquilada cuando el inquilino fue empleado por el propietario para servir como administrador residente u otro empleado, se le proporcionó una unidad de alquiler como parte o como condición del empleo y el empleo ha sido finalizado.

(j) El inquilino no entrega oportunamente la posesión de la unidad de alquiler después de (1) proporcionar al propietario un aviso escrito según lo dispuesto en la Sección 1946 del Código Civil sobre la intención del inquilino de rescindir un contrato de arrendamiento; o (2) hacer una oferta escrita de entrega, que es aceptada por escrito por el propietario, pero el tiempo especificado en ese aviso escrito según lo descrito en la Sección 1161(5) del Código de Procedimiento Civil ha expirado.

(k) El inquilino ha pasado o subarrendado la unidad de alquiler en violación del contrato de alquiler, como se establece en la Sección 1161(4) del Código de Procedimiento Civil de California, a menos que se disponga lo contrario en la Subsección 11-6.05.

(2) Causa justa sin culpa, que puede ser cualquiera de las siguientes:

(a) El propietario intenta de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para permitir que el propietario o un miembro de su familia ocupen la unidad de alquiler

como su residencia principal dentro de los 90 días y deben continuar residiendo en la unidad de alquiler durante al menos dos años, a menos que existan circunstancias atenuantes. La confianza en esta subdivisión para un desalojo por causa justa sin culpa estará sujeta a lo siguiente:

- (i) Si el contrato de alquiler se celebró en o después de la fecha de vigencia de este capítulo, esta subsección se aplicará solo si el inquilino acepta, por escrito, la terminación o si una disposición del contrato de alquiler permite al arrendador rescindir el contrato de alquiler si el arrendador, o un miembro de su familia, decide unilateralmente ocupar la unidad de alquiler.
- (ii) El propietario debe proporcionar al inquilino un aviso por escrito con 60 días de anticipación cuando ordene un desalojo con el propósito de que el propietario o un miembro de la familia del propietario ocupe la unidad de conformidad con la sección 1946.2 del Código Civil de California. La misma información también debe divulgarse a la Ciudad.
- (iii) (iii) La Ciudad puede, a su propia discreción, comunicarse con el Propietario durante el período de ocupación de dos años para confirmar que el Propietario o familiar del Propietario continúa ocupando la unidad de alquiler como su residencia principal, o solicitar una verificación por escrito de la residencia.
- (iv) Si el propietario o un miembro de su familia no se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días o no reside en la unidad durante al menos dos años, el inquilino que fue desalojado de la unidad de alquiler tiene derecho a recibir notificación y derecho de preferencia para la unidad al mismo precio de alquiler cobrado anteriormente más cualquier aumento de alquiler anual permitido según el Capítulo 11.
- (v) Un propietario no puede retirar un contrato de alquiler de conformidad con esta subsección si se aplica alguna de las siguientes condiciones, a menos que se demuestre que el inquilino entrante o el ocupante entrante propuesto también cumple con uno de los requisitos descritos en las siguientes subsecciones (A)-(C):

(A) Cualquier inquilino en la unidad de alquiler ha residido de manera continua y legal en la unidad de alquiler durante al menos cinco años, y un miembro del hogar del inquilino es: anciano según lo define la sección 15610 del Código de Bienestar e Instituciones de California, discapacitado, según lo define la sección 12955.3 del Código de Gobierno de California, o minusválido según lo define la sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California;

(B) Cualquier inquilino de la unidad de alquiler padece una enfermedad terminal según lo certifique un médico tratante con licencia para ejercer la medicina en el estado de California.

(C) Cualquier inquilino en la unidad de alquiler ha residido de manera continua y legal en la unidad de alquiler durante al menos cinco años, y un miembro del hogar del inquilino es un inquilino de bajos ingresos según lo define la sección 50079.5 del Código de Salud y Seguridad de California.

(b) El propietario recupera la posesión de la unidad de alquiler para demolerla o remodelarla sustancialmente de conformidad con los requisitos de la sección 1946.2(a)(2)(D)(ii) del Código Civil de California. El propietario deberá obtener todos los permisos necesarios y/o haber pasado por el proceso de contratar a un contratista para el trabajo que no requiere un permiso antes de emitirle al inquilino un aviso de desalojo de conformidad con esta subsección.

(i) El inquilino que fue desalojado de la unidad de alquiler tiene derecho a recibir notificación y derecho de preferencia para la unidad al mismo precio de alquiler cobrado anteriormente más cualquier aumento de alquiler anual permitido bajo el Capítulo 11.

(c) El propietario intenta de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para cumplir con uno de los siguientes:

(i) una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal relacionada con la habitabilidad que requiere desocupar la unidad de alquiler

(ii) una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal para desocupar la unidad de alquiler

(iii) una ordenanza de conformidad con este Código que requiere desocupar la unidad de alquiler.

(d) El propietario busca de buena fe recuperar la posesión de todas las unidades de alquiler en una parcela de terreno para retirar permanentemente las unidades del mercado de alquiler o para demolición siempre que la Ley Ellis (Código de Gobierno de California, sección 7060 y Siguyentes). El propietario debe haber cumplido con todos los requisitos de este Capítulo y todas las reglamentaciones aprobadas por la Ciudad que inician el procedimiento para retirar las unidades de alquiler o arrendamiento, con la intención de completar el proceso de retiro y salir del negocio de alquiler o demoler las unidades de alquiler. Los inquilinos tendrán derecho a un aviso mínimo de 120 días de terminación del arrendamiento. Si un inquilino tiene al menos 62 años de edad o está discapacitado, el período de notificación será de un año si el inquilino ha proporcionado el aviso requerido de elegibilidad y ha vivido en la unidad durante al menos un año. Los tiempos de notificación pueden aumentarse por reglamento si las leyes estatales permiten tiempo adicional. Lo siguiente se aplicará a una unidad en la que el propietario recupere la posesión de conformidad con esta Subsección.

(i) Si la unidad de alquiler se ofrece nuevamente para alquiler o arrendamiento con fines residenciales dentro de los dos años a partir de la fecha en que la unidad de alquiler fue retirada del alquiler o arrendamiento, se aplicará lo siguiente:

(A) El propietario de la unidad de alquiler será responsable ante cualquier inquilino que haya sido desplazado de la propiedad por esa acción por daños reales y punitivos. Cualquier acción por parte de un inquilino de conformidad con este párrafo deberá presentarse dentro de los tres años siguientes de el retiro de unidades de alquiler. Sin embargo, nada de lo dispuesto en este párrafo impide que un inquilino busque cualquier recurso alternativo disponible por ley.

(B) La Ciudad podrá iniciar un proceso civil contra el propietario o exigir daños punitivos por el desplazamiento de los inquilinos. Cualquier acción de conformidad con este párrafo deberá iniciarse dentro de los tres años siguientes a la cancelación del contrato de alquiler o arrendamiento de la unidad de alquiler.

(C) El arrendador ofrecerá primero la unidad en alquiler o arrendamiento al inquilino desplazado de esa unidad por la retirada de conformidad con este Capítulo, si el inquilino ha notificado al arrendador por escrito dentro de los 30 días siguientes a la sustitución su deseo de considerar una oferta para renovar el arrendamiento y ha proporcionado al arrendador una dirección a la que se dirige esa oferta. Ese inquilino o ex inquilino puede notificar al arrendador en cualquier momento durante la elegibilidad de un cambio de dirección a la que se dirigirá la oferta.

(D) Si el inquilino ha informado al propietario de su deseo de considerar una oferta para renovar el arrendamiento, el propietario le ofrecerá restablecer el contrato de alquiler o arrendamiento en los términos permitidos por la ley al inquilino desplazado. Esta oferta se depositará en el correo de los Estados Unidos, por correo certificado o registrado con franqueo pagado, dirigida al inquilino desplazado a la dirección proporcionada al propietario según lo dispuesto en la Subsección 11-6.04(A)(2)(d), y describirá los términos de la oferta. Los inquilinos desplazados tendrán 30 días a partir del depósito de la oferta en el correo para aceptar la oferta mediante la entrega personal de esa aceptación o mediante el depósito de la aceptación en el correo de los Estados Unidos por correo certificado o registrado con franqueo pagado.

(ii) Si la unidad de alquiler se ofrece nuevamente para alquiler o arrendamiento con fines residenciales dentro de los cinco años a partir de la fecha en que se retiró la unidad de alquiler del contrato de alquiler o arrendamiento, la unidad de alquiler se ofrecerá y se alquilará al alquiler legal vigente en el momento en que se presente ante la Ciudad cualquier notificación de intención de retirar la unidad de alquiler, más cualquier aumento de alquiler legalmente permitido. Las disposiciones de este párrafo se aplicarán a todos los arrendamientos iniciados durante cualquiera de los siguientes períodos de tiempo:

(A) el período de cinco años después de que se presente ante la Ciudad cualquier notificación de intención de retirar la unidad de alquiler, independientemente de si se rescinde o no la notificación de intención, o si

se completa el retiro de la unidad de alquiler de conformidad con la notificación de intención

(B) el período de cinco años después de que se retira la unidad de alquiler

Esta subsección prevalecerá sobre cualquier disposición legal contraria que autorice al arrendador a establecer la tarifa de alquiler hasta el momento del alquiler inicial de las unidades de alquiler.

(iii) Un arrendador que ofrece nuevamente una unidad de alquiler para alquiler o arrendamiento dentro de los 10 años a partir de la fecha en que se retira, primero ofrecerá la unidad al inquilino desplazado de la unidad por el retiro, si ese inquilino solicita la oferta por escrito dentro de los 30 días posteriores a que el propietario haya notificado a la Ciudad su intención de ofrecer nuevamente la unidad de alquiler para alquiler o arrendamiento residencial. El propietario de la unidad de alquiler será responsable ante cualquier inquilino que haya sido desplazado por esa facción por incumplimiento de este párrafo, por daños punitivos en un monto que no exceda el alquiler contractual por seis meses, y pago no se interpretará como que extingue la obligación del arrendador de cumplir con esta Subsección.

(iv) Si las unidades de alquiler se demuelen y se construyen nuevas unidades de alquiler en la misma propiedad, y se ofrecen para alquiler o arrendamiento dentro de los cinco años a partir de la fecha en que las unidades de alquiler se retiraron del alquiler o arrendamiento, las unidades de alquiler recién construidas estarán sujetas al sistema de control establecido en este Capítulo, en cuyo momento se ofrecerán al alquiler que se pagó en el momento en que se terminó el arrendamiento anterior según la subsección 11-6.04(A)(2)(d), a pesar de cualquier exención del sistema de controles para las unidades de alquiler recién construidas.

(v) Cuando un propietario retira unidades de alquiler del alquiler o arrendamiento de conformidad con la Subsección 11-6.04(A)(2)(d), los requisitos de la Subsección 11-6.04(A)(2)(d) se aplicarán a todos los sucesores en interés. La Ciudad registrará un aviso en el registro del condado que describirá específicamente la propiedad, y donde se encuentra el alquiler, las fechas aplicables a las restricciones y el nombre del propietario registrado en la propiedad de alquiler. El aviso se indexará en el índice de otorgantes-concesionarios. La Ciudad cobrará una tarifa por el procesamiento de los desalojos de conformidad con la Subsección 11-6.04(A)(2)(d).

(vi) Un propietario que busque demoler o retirar una unidad de alquiler del mercado de alquiler según la Subsección 11-6-.04(A)(2)(d) debe proporcionar a la Ciudad un aviso que indique bajo pena de perjurio:

- (A) el número de unidades de alquiler retiradas;
- (B) la dirección o ubicación de esas unidades de alquiler
- (C) el nombre o los nombres de los inquilinos de las unidades de alquiler
- (D) el alquiler legal aplicable a cada unidad de alquiler.

El nombre o los nombres de los inquilinos, el alquiler aplicable a cualquier unidad de alquiler y el número total de unidades de alquiler son información confidencial y, a los efectos de este Capítulo, se tratarán como información confidencial a los efectos de la Ley de Prácticas de Información de 1977, Capítulo 1 (que comienza con la sección 1798) del Título 1.8 de la Parte 4 de la División 3 del Código Civil de California).

(vii) El propietario debe registrar ante el registrador del condado un memorando que resuma la disposición, excepto las disposiciones confidenciales del aviso, en un formato que será prescrito por la Ciudad y requerirá una certificación con el aviso de que se han iniciado las acciones requeridas por ley para terminar cualquier contrato de alquiler existente.

(viii) El propietario debe notificar a la Ciudad por escrito su intención de volver a ofrecer la unidad de alquiler para alquiler o arrendamiento.

(ix) La fecha en que la unidad de alquiler se retira del contrato de alquiler o arrendamiento para los fines de este Capítulo es 120 días a partir de la entrega en persona o por correo de primera clase del aviso de retiro a la Ciudad. Sin embargo, si el inquilino tiene al menos 62 años de edad o es discapacitado, y ha vivido en la unidad de alquiler durante al menos un año antes de la fecha de entrega a la Ciudad del aviso de intención de retiro, entonces la fecha de retiro de ese inquilino se extenderá un año después de la fecha de entrega de ese aviso a la Ciudad, siempre que el inquilino entregue al propietario un aviso por escrito de su derecho a una extensión dentro de los 60 días a partir de la fecha de entrega a la Ciudad del aviso de retiro.

(x) Si un inquilino notifica a un propietario sobre su derecho a una extensión de conformidad con la Subsección 11-6.04(A)(2)(d) por escrito dentro de los 60 días de que la Ciudad reciba la notificación de intención de retirar la unidad de alquiler, se aplicarán las siguientes disposiciones.

(A) El arrendamiento continuará en los mismos términos y condiciones que existían en la fecha de entrega a la Ciudad del aviso de intención de retirarse, sujeto a cualquier ajuste disponible de otra manera según este Capítulo.

(B) ninguna de las partes quedará relevada del deber de cumplir con cualquier obligación bajo el contrato de arrendamiento o alquiler.

(C) El propietario puede elegir para extender el arrendamiento en cualquier otra unidad de alquiler dentro de la propiedad de alquiler hasta un año después de la fecha de entrega a la Ciudad del aviso de intención de retirarse, sujeto a los párrafos (A) y (B).

(D) Dentro de los 30 días de la notificación del inquilino al propietario sobre su derecho a una extensión, el propietario deberá dar aviso por escrito a la Ciudad sobre el reclamo de que el inquilino tiene derecho a permanecer en su unidad de alquiler durante un año después de la fecha de entrega a la Ciudad del aviso de intención de retirarse.

(E) Dentro de los 90 días a partir de la fecha de entrega a la Ciudad del aviso de intención de retirarse, el propietario deberá dar aviso por escrito de su elección de extender el arrendamiento según el párrafo (x) y la fecha revisada de retiro a la Ciudad y a cualquier inquilino cuyo arrendamiento se extienda.

(F) La fecha de retiro de la unidad de alquiler en su totalidad, a los efectos de calcular los períodos de tiempo establecidos en el Capítulo, será la fecha de terminación más entre todos los inquilinos dentro de la unidad de alquiler, como se indica en los avisos requeridos por los párrafos (A) y (B). La extensión voluntaria adicional de un contrato de alquiler por parte de un propietario más allá de la fecha indicada en los avisos requeridos por los párrafos (A) y (B) no extenderá las fechas de retiro.

(xi) El propietario debe notificar a cualquier inquilino desplazado de conformidad con la Subsección 11-6.04(A)(2)(d) lo siguiente:

- (A) Que la Ciudad ha sido notificada de conformidad con la subsección 11-6.04(A)(2)(d).
- (B) Que el aviso a la Ciudad especificó el nombre y el monto del alquiler pagado por el inquilino como ocupante de la unidad de alquiler.
- (C) El monto del alquiler que el propietario especificó en el aviso a la Ciudad.
- (D) Notificación al inquilino de sus derechos bajo la Subsección 11-6.04(A)(2)(d).
- (E) Que si el inquilino tiene al menos 62 años de edad o es discapacitado, y ha vivido en su unidad de alquiler durante al menos un año antes de la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de intención de retiro, entonces el arrendamiento se extenderá a un año después de la entrega a la Ciudad de la notificación de intención de retiro, siempre que el inquilino entregue aviso por escrito de su derecho al propietario dentro de los 60 días de la fecha de entrega a la Ciudad de las notificaciones de intención de retiro.
- (F) Que el arrendamiento extendido continuará en los mismos términos y condiciones que existían en la fecha de entrega a la Ciudad de la notificación de intención de retiro, sujeto a cualquier ajuste disponible de otra manera bajo este Capítulo.
- (G) Que ninguna de las partes quedará eximida del deber de cumplir cualquier obligación bajo el contrato de arrendamiento o alquiler durante el arrendamiento extendido.

(xii) A más tardar el último día del tercer y sexto mes calendario siguiente al mes en el que se dan los avisos a la Ciudad, y posteriormente a más tardar el 31 de diciembre de cada año calendario durante un período de cinco años, a partir del año en el que se da el aviso de seis meses, el propietario de cualquier propiedad que contenga o anteriormente contuvo una o más unidades de alquiler que un inquilino o inquilinos desocuparon de conformidad con la Subsección 11-6.04(A)(2)(d) deberá notificar a la Ciudad, por escrito, bajo pena de perjurio, por cada una de dichas unidades de alquiler:

- (A) Si la unidad ha sido demolida;
- (B) Si la unidad no ha sido demolida, si está en uso
- (C) Si está en uso, si es para uso residencial
- (D) Si es para uso residencial, la fecha en que comenzó el arrendamiento, nombre de los inquilinos y el monto del alquiler cobrado.

Si la unidad de alquiler ha sido demolida y se han construido una o más unidades nuevas en el lote, el propietario deberá proporcionar la información requerida en los puntos (B), (C) y (D) para cada unidad nueva. La Ciudad deberá mantener un registro de las notificaciones recibidas en virtud de esta subsección para cada unidad de alquiler retirada del mercado de alquiler de conformidad con este Capítulo.

(xiii) La Ciudad deberá notificar a cada persona que se informe que se ha convertido en inquilino de una unidad de alquiler desocupada o nueva sujeta a los requisitos de informes de la Subsección 11-6.04(A)(2)(d) que mantenga los registros descritos en la Subsección 11-6.04(A)(2)(d), y que el alquiler de la unidad de alquiler puede estar restringido de conformidad con la Subsección 11-6.04(A)(2)(d).

(xvi) La Ciudad mantendrá un registro de todas las unidades de alquiler retiradas del contrato de alquiler o arrendamiento de conformidad con la Subsección 1-6.04(A)(2)(d) y el alquiler aplicable a cada unidad en el momento de la retirada. La Ciudad informará a los inquilinos desplazados de las unidades retiradas del contrato de alquiler o arrendamiento en la dirección proporcionada por el inquilino, cuando el propietario notifique a la Ciudad que la unidad de alquiler o la unidad de reemplazo se ofrecerá nuevamente en alquiler o arrendamiento dentro de los diez años a partir de la fecha de la retirada.

(xv) La Ciudad puede investigar si una unidad de alquiler que fue retirada del alquiler o arrendamiento se ha ofrecido nuevamente para alquiler o arrendamiento, y si el propietario ha cumplido con las disposiciones de la Subsección 11-6-.04(A)(2)(d).

(B) Al terminar un contrato de arrendamiento ya sea por causa justa con o sin culpa, a menos que este Capítulo disponga lo contrario, el propietario debe cumplir con todo lo siguiente:

1. El propietario debe entregar un aviso por escrito al inquilino de conformidad con las secciones 1946 a 1946.5 del Código Civil de California que establezca que el propietario terminará el contrato de alquiler, indique al menos una causa justa por culpa o sin culpa de conformidad con este Capítulo e incluya cualquier otra información requerida por la ley federal o estatal; y
2. El propietario no ha aceptado ni aceptará alquiler ni ninguna otra plazo del contrato de alquiler finalizado de conformidad con las secciones 1946 a 1946.5 del Código Civil de California; y
3. El arrendador califica la terminación como por culpa, según se especifica en esta sección; y
4. Si la terminación es sin culpa, el propietario ha proporcionado al inquilino el aviso de asistencia para la reubicación requerido por el Capítulo 11; y
5. El propietario ha presentado a la Ciudad, dentro de los cinco días posteriores a la notificación de terminación al inquilino, una copia fiel y exacta de la notificación escrita de terminación del propietario y prueba de dicha notificación, firmada bajo pena de perjurio, al inquilino. El propietario deberá conservar prueba de la notificación al departamento como evidencia de que ha cumplido con esta sección.

11-6.05 Derecho a reemplazar a un inquilino que se va del departamento

Cuando dos o más inquilinos celebran un contrato de alquiler con un propietario y uno de esos inquilinos desocupa la unidad de alquiler por cualquier motivo, el inquilino o los inquilinos restantes tendrán derecho a reemplazar al inquilino o inquilinos que se van uno por uno. El propietario tendrá derecho a aprobar o rechazar al posible inquilino de reemplazo, siempre que no niegue irrazonablemente su aprobación. El propietario deberá responder por escrito a cualquier solicitud de sustitución de un inquilino que se va. Toda de una solicitud de sustitución de un inquilino que se va debe incluir una descripción del motivo o motivos por cual el propietario rechazo la solicitud. La falta de respuesta a una solicitud para reemplazar a un inquilino saliente se considerará como una aprobación para el inquilino de reemplazo propuesto.

11-6.06 Asistencia para la reubicación

A. Asistencia para reubicación permanente.

(1) Los inquilinos que sean desalojados de su unidad de alquiler de conformidad con la Subsección 11-6.04(A)(2) tienen derecho a recibir asistencia para la reubicación por parte del Propietario de conformidad con esta sección. El Propietario debe notificar por escrito al Inquilino su derecho a recibir asistencia para la reubicación permanente al mismo tiempo que le notifica la terminación del contrato de alquiler.

(a) El arrendador deberá pagar un monto de asistencia para la reubicación igual al doble del alquiler mensual del inquilino vigente cuando el arrendador entregó el aviso para terminar el contrato de alquiler.

i. Si algún inquilino que reside en la unidad de alquiler de la que se van a desplazar los inquilinos incluye un inquilino calificado, entonces todos los inquilinos que viven en la unidad de alquiler tienen derecho colectivamente a asistencia adicional para la reubicación de la siguiente manera:

A. El propietario deberá pagar un monto adicional de asistencia para la reubicación igual a uno de los alquileres mensuales del inquilino vigentes cuando el propietario entregó el aviso de terminación del contrato de alquiler.

b. Para el propósito de esta subsección, "inquilino calificado" significa cualquier inquilino quien:

i. Es una persona mayor, según la definición en la sección 15610 del Código de Bienestar y Instituciones de California, una persona discapacitada, según la definición en la sección 12955.33 del Código de Gobierno de California, o una persona con discapacidad, según la definición en la sección 50072 del Código de Salud y Seguridad de California.

ii. Tiene uno o más hijos dependientes menores de 18 años, que están bajo la custodia del Inquilino, que residen en la unidad de alquiler;

iii. Cumple con los límites de ingresos para un "hogar de bajos ingresos" según se define en la Sección 50079.5 del Código de Salud y Seguridad de California; o

iv. El inquilino deberá notificar al propietario dentro de los 10 días de recibir el aviso de terminación del arrendamiento, si alguno de los inquilinos que viven en la unidad de alquiler de la que serán desplazados incluye un inquilino calificado, junto con cualquier prueba razonable de elegibilidad.

(c) Los pagos de asistencia para la reubicación permanente deben pagarse directamente al inquilino.

(d) Los propietarios deberán pagar a los inquilinos gastos de mudanza igual a la Ley Uniforme de Políticas de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles - Programa de Pago de Gastos de Mudanza Residencial y Subsidio por Dislocación publicado por la Administración Federal de Carreteras.

(e) A pesar de lo establecido en esta sección, los inquilinos que se determine que han causado el problema que requiere el desalojo de conformidad con la Sección 11-6.04(A) no tendrán derecho a recibir asistencia para la reubicación ni a los gastos de mudanza.

B. Asistencia para reubicación temporal.

(1) El propietario debe proporcionar asistencia temporal para la reubicación a los inquilinos de una unidad de alquiler que se encuentren desplazados temporalmente debido a reparaciones, rehabilitación de una unidad de alquiler, violaciones de salud y seguridad u otros trabajos o actividades que harán que la unidad de alquiler sea una vivienda

inhabitable, según se define en la Sección 1941.1 del Código Civil de California, o que expondrán al inquilino a materiales tóxicos o peligrosos, o que no se puedan completar de otra manera mientras el inquilino permanezca en la unidad de alquiler, y para las cuales dichas reparaciones tomarán menos de 30 días. Las siguientes son formas aceptables de asistencia temporal para la reubicación.

(a) Un pago diario. El monto del pago se basará en la tarifa diaria de la Administración Federal de Servicios Generales para alojamiento en el condado de Contra Costa, que se actualiza anualmente, a menos que el propietario y el inquilino acuerden lo contrario. Los pagos diarios se realizarán de forma prorrateada al hogar del Inquilino elegible.

(b) Cuando el Propietario sea propietario de otras unidades de alquiler en la Ciudad de Antioch y cualquiera de dichas unidades de alquiler esté vacante, disponible y habitable al momento de la notificación por escrito de la reubicación temporal, el Propietario podrá notificar al Inquilino y permitirle residir en dicha unidad de alquiler durante la tramitación de la reubicación temporal en los mismos términos que se describen en el contrato de alquiler original celebrado entre el Inquilino y el Propietario.

(c) Cuando el propietario sea propietario de otras unidades de alquiler en la ciudad de Antioch y cualquiera de dichas unidades de alquiler esté vacante, disponible y habitable al momento de la notificación por escrito de terminación del arrendamiento, el propietario puede ofrecer al inquilino un nuevo contrato de alquiler para dicha unidad de alquiler a un precio de alquiler que no exceda el precio de alquiler en el contrato de original entre el inquilino y el propietario.

(d) El propietario puede proporcionar al inquilino alojamiento temporal en un hotel o motel. Si la reubicación se realiza en un hotel o motel, el propietario debe proporcionar un alojamiento en un hotel o motel que sea seguro, higiénico y, a menos que el propietario y el inquilino acuerden lo contrario, que se encuentre a una distancia razonable de la unidad de alquiler del inquilino.

(e) El desplazamiento temporal y la reubicación de un inquilino de conformidad con esta subsección no pondrá terminar el arrendamiento del inquilino desplazado. El inquilino desplazado tendrá derecho a volver a ocupar su unidad de alquiler una vez finalizado el trabajo necesario para que la unidad de alquiler cumpla con las leyes de vivienda, salud, construcción o seguridad o cualquier orden gubernamental y el inquilino conservará todos los derechos de arrendamiento que existían antes del desplazamiento.

(f) Nada de lo dispuesto en esta subsección se interpretará como una autorización al propietario a exigir al inquilino que desocupe una unidad, excepto según lo permita la ley federal, estatal o local.

2. Un inquilino no puede renunciar a su derecho a recibir la asistencia de reubicación

requerida por este capítulo.

3. Toda acción que inicie un inquilino por una infracción de esta sección deberá presentarse ante un tribunal de jurisdicción competente. No es necesario agotar ningún recurso administrativo antes de presentar una demanda de conformidad con esta sección.

11-6.07 Acuerdos de compra de inquilinos

A. En el momento en que se proporcione un acuerdo de compra, el Propietario deberá proporcionar a cada inquilino de la unidad de alquiler un formulario de divulgación por escrito, publicado por la Ciudad en inglés y otros idiomas de uso que deberá incluir Todo lo siguiente:

- (1) Una declaración de que el inquilino tiene derecho a no entrar en negociaciones de compra o un acuerdo de compra.
- (2) Una declaración de que el inquilino puede elegir a consultar con un abogado antes de firmar un acuerdo de compra.
- (3) Una declaración de que el inquilino puede cancelar el contrato de compra hasta 30 días después de que se haya ejecutado por completo.
- (4) Una declaración de que el inquilino puede comunicarse con el departamento para obtener información sobre otros acuerdos de compra en el vecindario del inquilino y otra información relevante
- (5) Cualquier otra información requerida por el departamento de conformidad con el propósito y las disposiciones de esta sección, y
- (6) Un espacio para que cada inquilino firme y escriba la fecha en que el propietario proporcionó al inquilino la divulgación.

B. El acuerdo de compra de inquilinos debera incluir lo siguiente:

(1) Estar por escrito, en inglés y en el idioma en el que se negoció el acuerdo de compra, si es otro que no sea el inglés, traducido por cuenta del propietario.
El propietario deberá entregar a cada inquilino una copia del acuerdo de compra propuesto al menos 5 días antes de que las partes lo firmen.

(2) Incluya la siguiente declaración con un tipo de letra en negrita de al menos 12 puntos, cerca del espacio reservado para la firma del inquilino:

(a) "Usted puede cancelar este acuerdo de compra por escrito en cualquier momento antes del trigésimo (30) día después de que todas las partes hayan firmado este acuerdo de compra".

(b) "Usted tienes derecho a no entrar en un acuerdo de compra".

(c) "Usted puede elegir a consultar con un abogado antes de firmar este acuerdo de compra".

C. El inquilino tendrá derecho a cancelar un acuerdo de compra hasta 30 días después de su ejecución de todas las partes. Para cancelar el acuerdo de compra, el inquilino debe entregar en mano, enviar por correo electrónico o por correo certificado con devolver el recibo una declaración al propietario indicando que el inquilino ha cancelado el acuerdo de compra.

D. El propietario deberá proporcionar al inquilino una copia de el acuerdo de compra completamente ejecutado dentro de los 10 días de a la ejecución. El propietario también deberá presentar ante la Ciudad una copia del acuerdo de compra ejecutado, junto con la prueba de la notificación de divulgación al inquilino según lo requerido en esta sección, dentro de los 10 días la ejecución del acuerdo de comprar por todas las partes.

11-6.08 Se prohíbe el desalojo y el acoso como represalia

A. Se prohíben todos y cada uno de los actos de represalia de conformidad con el Capítulo 4 de este título o los actos de acoso de conformidad con el Capítulo 5 de este título.

B. Findings that the landlord violated this section shall result in the following

(1) The landlord's eviction actin being deemed void.

(2) Any other remedies allowed by Title 11 of this code and any other applicable state and federal laws.

11-6.09 Avisos a inquilinos

A. Los propietarios deben proporcionar a cada inquilino, antes o al momento de aceptar alquilar o arrendar una unidad de alquiler, un aviso de los derechos del inquilino según este capítulo. La Ciudad publicará un aviso de los derechos del inquilino en inglés y otros idiomas que se hablen con frecuencia. Los propietarios deben proporcionar el formulario de aviso en las siguientes circunstancias.

1. Al celebrar un contrato de alquiler, incluyendo una copia del formulario de notificación como anexo o anexo al contrato de alquiler por escrito;

2. Al renovar un contrato de alquiler, incluyendo una copia del formulario de notificación como anexo o anexo al contrato de renovación escrito.

B. Si el contrato de alquiler se negocia o redacta en un idioma distinto del inglés, el propietario también debe proporcionar el formulario de notificación de los derechos del inquilino en inglés y en el idioma en que se negoció o redactó el contrato de alquiler, a gastos pagados por el propietario.

11-6.10 Aplicación

A. Autoridad de aplicación. La ciudad está autorizada a tomar las medidas adecuadas que considere necesarias para administrar y hacer cumplir este capítulo.

B. El abogado de la Ciudad, o su designado, podrá desarrollar y publicar procedimientos y pautas para ayudar en la implementación de este capítulo.

11-6.11 Remedios y sanciones

A. Sanción penal. La violación de cualquier disposición de este capítulo se castigará como infracción o delito menor. Una condena por un delito menor según este artículo se castigará con no más de \$1,000 por cada delito o con prisión en la cárcel del condado por un período de no más de seis meses o ambas, según lo determine el tribunal.

B. Acción civil. Cualquier persona agraviada, o cualquier persona, organización o entidad que represente de manera justa y adecuada los intereses de un inquilino agraviado de este capítulo, o la ciudad, puede iniciar procedimientos civiles según lo dispuesto por la ley contra cualquier propietario que viole cualquiera de las disposiciones de este artículo y cualquier persona que ayude, facilite y/o incite a otra persona a violar las disposiciones de este artículo, a un, si la unidad de alquiler permanece ocupada o ha sido desocupada debido al acoso. La carga de la prueba en tales casos será la preponderancia de la evidencia.

C. Mandamiento judicial o reparación equitativa. Cualquier persona que cometa un acto o participe en cualquier asociación o práctica que viole este capítulo podrá ser objeto de prohibición por un tribunal de jurisdicción competente.

Un tribunal puede emitir otro tipo de reparación equitativa según corresponda. Una acción para un mandamiento judicial por una persona agraviada, puede ser presentada por una persona agraviada, o presentada por el abogado de la ciudad, o cualquier entidad que represente de manera justa o adecuada los intereses de la clase protegida puede iniciar una acción judicial bajo esta sección.

D. Penalidades o otros premios monetarios

(1) Cualquier persona que viole, ayude, o con otra persona a violar las disposiciones de este capítulo será responsable en una acción judicial por cada una de esas infracciones por daños monetarios de no menos de tres veces los daños reales sufridos por un inquilino agraviado (incluidos los daños por angustia mental o emocional), o por los daños mínimos en la suma de \$2,000, lo que sea mayor, o cualquier otro alivio que el tribunal considere apropiado, y será responsable de los honorarios y costos de abogados que determine el tribunal.

En el caso de premio por daños, por angustia mental o emocional, dicho premio se triplicará solamente si el juez de los hechos determina que el propietario, sabía que tal acciones fueron imprudentes en violación de este capítulo..

(2) Cualquier persona que viole, ayude o se junte con otra persona a violar este capítulo será responsable de una multa civil adicional de hasta \$5,000 por cada ofensa cometida contra una persona discapacitada o estatuto sucesor, o tener 65 años o más, dentro del significado de la sección 12926 y siguientes del Código de Gobierno de California. Un inquilino que prevalezca en la corte bajo este artículo puede recibir daños compensatorios, reembolsos de alquiler por reducción en los servicios de vivienda, costos de reubicación del inquilino, imposición de sanciones civiles de hasta \$10,000 por violación dependiendo de la gravedad de la violación o el historial de violaciones de este capítulo por parte del propietario, y otro alivio apropiado, por el tribunal.

(3) El tribunal también puede conceder daños punitivos a cualquier demandante, incluida la ciudad, en un caso adecuado según lo definido por la sección 3294 del Código Civil de California o la ley sucesora. La carga de la prueba a los efectos de los daños punitivos deberá ser una prueba clara y evidencia clara y convincente.

(4) Un demandado que prevalezca en una acción civil bajo esta sección tendrá derecho a una adjudicación de honorarios de abogado solo si el tribunal determina que la acción carecía, o inexistente de mérito y se presentó de mala fe.

(E) Defensa afirmativa. Una violación de este capítulo puede alegarse como defensa afirmativa en una acción de desalojo.

(F) *Cumplimiento adicional*; recursos y sanciones no exclusivos. Este capítulo podrá hacerse cumplir según lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 1 de este código, además de los recursos previstos en el presente. Los recursos previstos en este capítulo se sumarán a cualquier otro recurso existente que pueda estar disponible.

11-6.12 Renuncia

Cualquier renuncia a los derechos bajo este capítulo será nula por ser contraria al orden público.

11-6.13 Divisibilidad

Si alguna disposición de este capítulo o su aplicación a cualquier persona, propiedad o circunstancia se considera inválida, dicha invalidez no afectará a otras disposiciones o aplicaciones de este capítulo que puedan tener efecto sin las disposiciones o aplicaciones inválidas y, a tal efecto, las disposiciones de este capítulo se declaran divisibles.

* * * * *

POR LA PRESENTE CERTIFICO que la ordenanza anterior fue presentada en una reunión regular del Concejo Municipal de la Ciudad de Antioch celebrada el día 27 de agosto de 2024. Aprobada y adoptada en una reunión regular del mismo, celebrada el día 10 de septiembre mediante la siguiente votación.

SI: Miembros del Consejo Distrito 1 Torres-Walker, Distrito 2 Barbanica, Distrito 3, Ogorchock, Alcalde Pro Tem (Distrito 4) Wilson y Alcalde Hernández-Thorpe

NO: Ninguno

ABSTENERSE: Ninguno

AUNSENTE: Ninguno

ATESTIGUAR:

Vanessa Rosales

por **ELIZABETH HOUSEHOLDER**

SECRETARIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ANTIOCH

LAMAR A. HERNANDEZ-THORPE
ALCALDE DE LA CIUDAD DE ANTIOCH