

# ARTÍCULO XIX. – ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DE RENTA Y DESALOJO POR CAUSA JUSTA

## DIVISIÓN 1. – EN GENERAL

### Sección 8-3100 – Título

Este Artículo será conocido en su totalidad como la “Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa de la Ciudad de Santa Ana” y, por conveniencia, como la “Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa”.

### Sección 8-3101 – Antecedentes

La Ordenanza de Estabilización de Renta, previamente adoptada por el Concejo Municipal el 19 de octubre del 2021, y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, también previamente adoptada por el Concejo Municipal el 19 de octubre del 2021, son por la presente enmendadas de acuerdo con esta Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa recientemente adoptada.

### Sección 8-3102 – Definiciones

- a) A los efectos de este Artículo, las palabras y frases se definirán como se establece en el mismo, a menos que el contexto indique claramente que se pretende un significado diferente.
- b) Las palabras y frases utilizadas en este Artículo, que no estén específicamente definidas, se interpretarán según su contexto y el uso habitual del lenguaje.
- c) Definición de palabras y frases:

“Aumento de Renta Anual Permitido” significa el límite del Aumento de Renta Máximo Permitido, que un Arrendador puede cobrar en cualquier Unidad de Renta cada año.

“Mejoras Capitales” significa una mejora, adición o reparación mayor a una Unidad de Renta que fue pagada y completada después del 19 de noviembre del 2021 (la fecha efectiva de la primera Ordenanza de Estabilización de Renta adoptada), siempre y cuando dicha nueva mejora, adición o reparación mayor tenga una vida útil de cinco (5) años o más y que se requiera que sea amortizada a lo largo de la vida útil de la mejora, como: sistema estructural, eléctrico, de plomería o de mecanismos, techos, alfombras, cortinas, estucado del exterior de un edificio, aire acondicionado, puertas de seguridad, piscina, sauna o bañera de hidromasaje, vallas, equipos de

juego para niños instalados de forma permanente, la pintura exterior completa de un edificio y otras mejoras similares, tal y como se definen en las disposiciones de depreciación lineal del Código de Impuestos Internos y los reglamentos expedidos en virtud del mismo y determinados por el Consejo de Vivienda de Alquiler. Las Mejoras Capitales no incluyen el mantenimiento normal o rutinario, la reparación, las sustituciones y/o el deterioro resultante de un retraso irrazonable en el empeño de completar o después de una Notificación de Infracción por parte de un organismo gubernamental que ordena las reparaciones.

“Ciudad” significa la Ciudad de Santa Ana.

“Oficial de Audiencias” significa una persona que ha sido designada por el Administrador del Programa para desempeñar las funciones establecidas en este Artículo.

“Servicios de Vivienda” significa aquellos servicios brindados y asociados con el uso u ocupación de una Unidad de Alquiler incluyendo, entre otros, seguro, reparaciones, reemplazo, mantenimiento, impermeabilización efectiva y protección contra la intemperie, pintura, provisión de luz, calefacción, agua caliente y fría, servicio de ascensor, persianas y mallas para ventanas, instalaciones y privilegios de lavandería, servicios de conserjería, servicios públicos que son pagados por el Arrendador, retiro de basura, permitir mascotas, teléfono, estacionamiento, almacenamiento, el derecho a tener un número específico de Inquilinos u ocupantes, tecnologías de computación, tecnologías de entretenimiento, incluyendo servicios de televisión por cable o por satélite, y cualquier otro beneficio, privilegio o instalaciones relacionadas con el uso u ocupación de dicha Unidad de Renta incluyendo una parte proporcional de los servicios brindados a las instalaciones comunes del edificio en el que se encuentra dicha Unidad de Renta y/o de la propiedad en la que se encuentra dicha Unidad de Renta.

“Arrendador” o “Propietario” significa un propietario de registro, arrendador, subarrendador o cualquier persona, sociedad, corporación, fideicomiso familiar, o cualquier otra entidad comercial, o cualquier sucesor en interés de la misma, que ofrezca en alquiler o arrendamiento cualquier Unidad de Renta o Casa Móvil o Espacio de Casa Móvil en un Parque de Casas Móviles en la Ciudad e incluirá al empleado, agente o representante del Arrendador si el agente o representante tiene la autoridad completa para responder por el Arrendador y entrar en acuerdos vinculantes en nombre del Arrendador.

“Mediador” significa una persona que el administrador del programa determina que cumple con todos los criterios siguientes:

- 1) Ha recibido entre cuarenta (40) a ochenta (80) horas de formación formal en mediación, incluyendo formación en antirracismo, elimina-

ción de prejuicios, diversidad, equidad, inclusión y competencia cultural; y,

- 2) Ha mediado en disputas sobre rentas y/o ha tenido otra experiencia o capacitación que demuestra su capacidad para mediar en cuestiones que surgen en las disputas entre arrendadores e inquilinos.

“Casa móvil” significa una estructura diseñada para la habitación humana y para ser movida en una calle o carretera bajo permiso de acuerdo con la Sección 35790 del Código de Vehículos. La casa móvil incluye una casa fabricada, tal como se define en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad, y una casa móvil, tal como se define en la Sección 18008 del Código de Salud y Seguridad, pero no incluye un vehículo recreativo, tal como se define en la Sección 799.29 de este código y en la Sección 18010 del Código de Salud y Seguridad o un autocar comercial tal como se define en la Sección 18001.8 del Código de Salud y Seguridad.

“Espacio para casas móviles” significa el alquiler de un espacio para una casa móvil dentro de un parque de casas móviles por un propietario, como se define en la Sección 798.9 del Código Civil, o un residente, como se define en la Sección 798.11 del Código Civil.

“Parque de casas móviles” significa un área de terreno donde se alquilan, o se mantienen en alquiler, dos o más espacios para casas móviles utilizados para la habitación humana.

“Ingresos de operación netos” significa los ingresos netos recibidos por el Arrendador después de pagar los Gastos de Operación normales (ingresos brutos menos los gastos de operación normales).

“Gastos de Operación” significa los costos de las operaciones normales, incluyendo, entre otros, la administración, los impuestos, el seguro, el mantenimiento, las reparaciones y otros costos recurrentes.

“Administrador del Programa” es una persona designada por la Gerente Municipal para administrar las disposiciones de este Artículo.

“Cuota de Registro de Renta” o “Cuota” significa la cuota que la Ciudad impone a cada unidad de renta para cubrir los costos de administración de las disposiciones de este Artículo.

“Renta” significa toda la compensación periódica, incluyendo todas las consideraciones no monetarias, que un Inquilino proporciona a un Arrendador en relación con el uso u ocupación de una Unidad de Renta, incluyendo cualquier cantidad incluida en la Renta por servicios públicos (a menos que sean facturados por separado al Inquilino por la compañía de servicios públicos), estacionamiento, almacenamiento, mascotas o por

cualquier otra cuota o cargo asociado con la Renta por el uso u ocupación de una Unidad de Renta y los Servicios de Vivienda relacionados. La renta incluye, sin limitación, el valor justo de mercado de los bienes aceptados, el trabajo realizado o los servicios prestados. Con respecto a las casas móviles y los espacios para casas móviles en los parques de casas móviles, cualquier regulación de la renta, cuotas y costos incluidos dentro de la Ley de Residencia de Casas Móviles, Código Civil Sección 798, et seq., será incorporada en la definición de Renta, según sea aplicable.

“Aumento de Renta” significa cualquier Renta adicional exigida o pagada por un Inquilino por una Unidad de Alquiler, incluyendo cualquier reducción en los Servicios de Vivienda sin una reducción correspondiente en la cantidad exigida o pagada por la Renta; o un aumento prorrateado en los costos de los Servicios de Vivienda prorrateados a una Unidad de Alquiler.

“Contrato de Alquiler” significa un contrato de arrendamiento, subarrendamiento u otro acuerdo, escrito, oral o implícito, entre un arrendador y un inquilino para usar y/u ocupar una unidad de alquiler y para servicios de vivienda. Con respecto a las casas móviles y los espacios para casas móviles en los parques de casas móviles, cualquier regulación de los acuerdos de renta o arrendamientos dentro de la Ley de Residencia de Casas Móviles, Código Civil Sección 798, et seq., será incorporada en la definición de Acuerdo de Renta, según aplique.

“Consejo de Viviendas de Alquiler” o “Consejo” significa el Consejo de Viviendas de Alquiler establecido por la División 5 de este Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana.

“Registro de Rentas” significa la base de datos o el portal donde los Arrendadores registran las Unidades de Renta, actualizan la información de las Unidades de Renta, actualizan la información de los Arrendamientos, presentan avisos y pagan la Cuota del Registro de Rentas.

“Unidad de Renta” significa cualquier edificio, estructura, o parte del mismo, o cualquier casa móvil y espacios de casas móviles en un parque de casas móviles, ofrecidos o disponibles para renta para uso u ocupación residencial en la Ciudad, incluyendo el terreno adyacente, junto con todos los servicios de vivienda en conexión con el uso u ocupación del mismo, incluyendo áreas comunes e instalaciones recreativas que se tienen para uso del Inquilino, que no está exento de acuerdo a las exenciones establecidas en este Artículo.

“Inmueble Residencial” o “Propiedad Residencial” significa cualquier unidad de vivienda, incluyendo una habitación o grupo de habitaciones diseñadas y destinadas a ser ocupadas por una o más personas, incluyendo una

Unidad de Alquiler y una Casa Móvil o Espacio de Casa Móvil en un Parque de Casas Móviles, ofrecida para su alquiler o arrendamiento en la Ciudad.

“Arrendamiento” significa el derecho o la facultad de un Inquilino de usar u ocupar una Unidad de Renta, incluyendo una Casa Móvil o un Espacio de Casa Móvil en un Parque de Casas Móviles.

“Inquilino” significa cualquier arrendatario, inquilino, subinquilino, arrendatario secundario, compañero de vivienda con el consentimiento del Arrendador, o cualquier otra persona o entidad con derecho bajo los términos de un Contrato de Renta, o por tolerancia, o por ley estatal o federal, al uso u ocupación de cualquier Unidad de Renta y (i) tiene la responsabilidad legal del pago de la Renta de una Unidad de Renta o (ii) ha acordado pagar la Renta de una Unidad de Renta.

#### Sección 8-3103 – Implementación de regulaciones, políticas y procedimientos

- (a) El Gerente Municipal o Administrador del Programa tendrá la autoridad para promulgar regulaciones, políticas y procedimientos para implementar los requisitos y cumplir con los propósitos de este Artículo. Ninguna persona dejará de cumplir con tales regulaciones, políticas y procedimientos.
- (b) El Concejo Municipal de Santa Ana no podrá enmendar esta sección sin la aprobación de dos tercios (5/7) de todos los miembros del Concejo Municipal.

#### Sección 8-3104 – Ley de residencia de casas móviles

Las disposiciones de este Artículo no reemplazarán las regulaciones de la Ley de Residencia de Casas Móviles del estado, Código Civil Sección 798, et seq., según sea aplicable. Si hay algún conflicto entre los términos de este Artículo y la Ley de Residencia de Casas Móviles, la Ley de Residencia de Casas Móviles prevalecerá.

### DIVISIÓN 2. – DESALOJOS POR CAUSA JUSTA

#### Sec. 8-3120. Restricciones a la terminación del arrendamiento sin causa justa.

- (a) Después que un Inquilino ha ocupado continua y legalmente una propiedad residencial por treinta (30) días, el dueño de la propiedad residencial no terminará el arrendamiento sin una causa justa, que será declarada en el aviso por escrito para terminar el arrendamiento. Las provisiones de esta sección relacionadas a la terminación de Inquilinos no aplicarán a las casas móviles o espacios de casas móviles en los parques de casas móviles sujetos a las provisiones de terminación de la

Ley de Residencia de Casas Móviles, Código Civil sección 798.56, como sea aplicable.

- 1) El Dueño debe poner un aviso en un formulario prescrito por la Ciudad, proporcionando información sobre la existencia de esta División 2 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana, incluyendo protecciones relacionadas con el estatus de inmigración o ciudadanía del Inquilino que se encuentra bajo el Código Civil sección 1940.35 y el Código de Procedimiento Civil sección 1161.4, como puede ser enmendado. El aviso debe colocarse en una ubicación visible en la propiedad. El aviso deberá estar escrito en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del arrendamiento (por ejemplo, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés.
- 2) Además de todos los otros requisitos de aviso especificados en alguna otra parte en esta División, el Dueño de cualquier propiedad residencial o espacio de casa móvil, está obligado a proporcionar aviso escrito a Inquilinos de sus derechos bajo esta División como sigue:
  - A. El aviso requerido por esta División debe estar en un formulario prescrito por la Ciudad e incluir la información siguiente:
    - i. La existencia y ámbito de esta División 2 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana; y
    - ii. El derecho a recibir ayuda para reubicación en circunstancias limitadas, de conformidad con el apartado (d)(2) del presente documento.
  - B. El Dueño debe brindar al Inquilino la notificación al momento de notificar cualquier cambio en los términos del arrendamiento.
  - C. El Dueño debe brindar la notificación en o antes del comienzo de todos los arrendamientos iniciados después de la fecha efectiva de esta División.

(b) A efectos de esta sección, "causa justa" incluye cualquiera de las siguientes:

- 1) Causa justa con culpa, que es cualquiera de las siguientes:
  - A. Impago de la Renta.
  - B. Una infracción de un término material del contrato de arrendamiento, como se describe en el párrafo (3) de la sección 1161 del Código de Procedimiento

Civil, incluyendo, entre otros, la infracción de una provisión del contrato de arrendamiento después de que se le haya expedido un aviso por escrito para corregir la infracción. Un “incumplimiento de un término material” no incluirá:

- i. La obligación de limitar la ocupación, siempre y cuando el ocupante adicional que se una al Inquilino de la Propiedad residencial superando así los límites de ocupación establecidos en el contrato de arrendamiento sea:
  - I. Un dependiente menor de dieciocho (18) años; o
  - II. Un Inquilino de reemplazo que se mudó después de que un Inquilino aprobado desocupó la propiedad residencial, siempre y cuando la adición no exceda el Código de Vivienda Uniforme.
    - i. El Dueño tendrá el derecho de aprobar o rechazar al posible Inquilino adicional o el reemplazo, que no sea un hijo menor dependiente, siempre y cuando el Dueño no retenga la aprobación de manera irrazonable. Si el Dueño no responde al Inquilino por escrito con una descripción de las razones de la negación de la petición dentro de un tiempo razonable de haber recibido la petición por escrito del Inquilino, la petición del Inquilino se considerará aprobada por el Dueño si el arrendamiento es por un período de un (1) año o menos.
    - ii. Un cambio en los términos del Arrendamiento que no resulte de un acuerdo expreso por escrito firmado por ambas partes. El Dueño no está obligado a obtener el consentimiento por escrito del Inquilino para un cambio en los

términos del arrendamiento si el cambio en los términos del arrendamiento está autorizado por esta sección, o si el Dueño está obligado a cambiar los términos del arrendamiento conforme a la ley federal, estatal o local. Nada en esta subsección eximirá al Dueño de brindar la notificación legalmente requerida de un cambio en los términos del arrendamiento.

- C. Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia tal como se describe en el párrafo (4) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- D. Cometer desechos como se describe en el párrafo (4) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- E. El Inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que terminó en o después de la fecha efectiva de esta Ordenanza, y después de una petición o demanda por escrito del Dueño, el Inquilino se ha negado a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un término adicional de duración similar con provisiones similares, siempre y cuando esos términos no infrinjan esta sección o cualquier otra provisión de la ley.
- F. Actividad criminal por parte del Inquilino en la Propiedad Residencial, incluyendo cualquier área común, o cualquier actividad criminal o amenaza criminal, como se define en la subdivisión (a) de la Sección 422 del Código Penal, dentro o fuera de la Propiedad Residencial, que esté dirigida a cualquier Dueño o agente del Dueño de la Propiedad residencial o miembros del hogar del Inquilino u otros Inquilinos de la Propiedad residencial. Esta provisión de causa justa con culpa se aplicará si el Dueño, dentro de un tiempo razonable, ha reportado la actividad criminal a un agente del orden público. Además, el desalojo por causa justa con culpa de un Inquilino en virtud de esta provisión sólo se aplicará al Inquilino que cometió la actividad delictiva descrita en el presente. Si un Inquilino es absuelto o declarado no culpable de los cargos que dan lugar al desalojo, o si no se presentan cargos contra el Inquilino dentro del período de prescripción aplicable, se le ofrecerá

el derecho de restaurar el Arrendamiento sólo si la misma Propiedad residencial está disponible.

- G. Asignar o subarrendar el recinto infringiendo el contrato de arrendamiento del Inquilino, tal y como se describe en el párrafo (4) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
  - i. No obstante cualquier provisión contraria en esta sección, un Dueño no tomará ninguna medida para terminar un Arrendamiento basado en el subarrendamiento de un Inquilino de la Propiedad Residencial si se cumplen todos los requisitos siguientes:
    - I. El Inquilino solicita por escrito al Dueño permiso para subarrendar la propiedad residencial;
    - II. El Inquilino sigue residiendo en la propiedad residencial como residencia principal;
    - III. El subarrendamiento sustituye a uno (1) o más Inquilinos salientes en virtud del contrato de arrendamiento sobre una base de uno por uno; y
    - IV. El Dueño no responde al Inquilino por escrito dentro de un plazo razonable a partir de la recepción de la petición por escrito del Inquilino. Si el Dueño no responde a la petición por escrito del Inquilino, la petición se considerará aprobada por el Dueño si el contrato de arrendamiento es por un período de un (1) año o menos. La denegación razonable por parte del Dueño de la petición por escrito del Inquilino puede basarse, entre otros, en que el número total de ocupantes en una Propiedad residencial excede el número máximo de ocupantes según se determina en la Sección 503(b) del Código Uniforme de Vivienda o una provisión sucesora.
- H. La negativa del Inquilino a permitir que el Dueño entre en la Propiedad Residencial como autorizan las Secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil, y las Secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad.
  - I. Usar las instalaciones para un fin ilícito como se describe en el párrafo (4) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- J. La falta de desalojo del empleado, agente o concesionario después de su terminación como empleado, agente o concesionario según lo descrito en el párrafo (1) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- K. Cuando el Inquilino no entrega la posesión de la Propiedad residencial después de haber proporcionado al Dueño un aviso por escrito según lo dispuesto en la Sección 1946 del Código Civil

de la intención del Inquilino de terminar el arrendamiento del inmueble, o hace una oferta por escrito de entrega que es aceptada por escrito por el Dueño pero no entrega la posesión en el momento especificado en dicho aviso por escrito según lo descrito en el párrafo (5) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

- 2) Causa justa sin culpa, que incluye cualquiera de las siguientes:
  - A.i. Intención de ocupar la Propiedad residencial por el Dueño o su cónyuge, pareja doméstica, hijos, nietos, padres o abuelos.
    - ii. Para contratos de arrendamiento celebrados en o después de la fecha efectiva de esta Ordenanza, esta subsección se aplicará solamente si el Inquilino está de acuerdo, por escrito, con la terminación, o si una provisión del contrato de arrendamiento permite al Dueño terminar el contrato de arrendamiento si el Dueño, o su cónyuge, pareja doméstica, hijos, nietos, padres, o abuelos unilateralmente deciden ocupar la Propiedad Residencial por un período de por lo menos veinticuatro (24) meses, según lo afirmado por el Dueño en una declaración Jurada escrita presentada a la Ciudad. La adición de una provisión que permita al Dueño terminar el contrato de renta como se describe en esta cláusula a un Contrato de Renta nuevo o renovado o a un contrato de renta a plazo fijo constituye una provisión similar para los propósitos del subpárrafo (E) del párrafo (1).
  - B. Retiro de la Propiedad Residencial del mercado de renta por un período anticipado de al menos veinticuatro (24) meses, según lo afirmado por el Dueño en una declaración Jurada escrita presentada a la Ciudad.
  - C. i. El cumplimiento del Dueño con cualquiera de las siguientes:
    - I. Orden expedida por un organismo público o un tribunal en relación con la habitabilidad que obliga a desalojar la propiedad residencial.
    - II. Orden expedida por un organismo gubernamental o un tribunal para desalojar la Propiedad residencial.
    - III. Una ordenanza local que obliga a desalojar la Propiedad residencial.
  - ii. Si se determina por cualquier agencia gubernamental o tribunal que el Inquilino es culpable de la condición o condiciones que desencadenan la orden o necesidad de desalojar bajo la cláusula (i), el Inquilino no tendrá derecho a la ayuda de reubicación como se indica en el párrafo (3) de la subdivisión (d).

D. i. Intención de demoler o remodelar sustancialmente la Propiedad residencial.

ii.I. El Dueño brindará aviso anticipado al Inquilino de la posibilidad de reocupar la unidad una vez completadas las reparaciones, o si lo solicita el Inquilino, el derecho de preferencia a cualquier Unidad de Renta vacante comparable que haya sido ofrecida a una Renta comparable de propiedad del Dueño; y

II. En el evento que el Dueño busque rentar la unidad remodelada dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización del trabajo de remodelación, el Inquilino desalojado tendrá el derecho de preferencia para reocupar y rentar la unidad, a menos que el Dueño brinde una exención por escrito por parte del Inquilino de su derecho a reocupar las unidades conforme a esta subsección.

iii. Para los fines de este subpárrafo, "remodelación sustancial" significa el reemplazo o modificación sustancial de cualquier sistema estructural, eléctrico, de plomería o mecánico que requiera un permiso de una agencia del gobierno, o la eliminación de materiales peligrosos, incluyendo pintura a base de plomo, moho o asbesto, de conformidad con las leyes federales, estatales y locales aplicables, que no pueda realizarse razonablemente de manera segura con el Inquilino en el lugar y que requiera que el Inquilino desocupe la Propiedad residencial por lo menos durante treinta (30) días. Las mejoras cosméticas por sí solas, que incluyen pintura, decoración y reparaciones menores, u otros trabajos que puedan realizarse de manera segura sin tener que desocupar la Propiedad residencial, no califican como remodelación sustancial.

(c) Antes de que un Dueño de Propiedad Residencial expida una notificación para terminar un Arrendamiento por causa justa que sea una infracción curable del contrato de arrendamiento, el Dueño deberá primero dar aviso de la infracción al Inquilino con una oportunidad de curar la infracción conforme al párrafo (3) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil. Si la infracción no es subsanada dentro del período de tiempo establecido en la notificación, se podrá entregar una notificación de desalojo de tres días sin oportunidad de subsanación para terminar el Arrendamiento.

1) Todo aviso por escrito de cese o corrección debe:

A. Estar fechado y ser notificado al Inquilino, de conformidad con al menos uno (1) de los métodos autorizados en virtud de la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de California, con sus enmiendas;

B. Informar al Inquilino de que la falta de subsanación puede resultar en el inicio de un procedimiento de desalojo;

- C. Informar al Inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable;
  - D. Comunicar al inquilino el número de teléfono de contacto del Administrador del Programa.
  - E. Incluir una declaración específica de los motivos del aviso por escrito de cese o corrección con hechos específicos para ayudar al Inquilino a determinar la(s) fecha(s), lugar(es), testigo(s) y circunstancia(s) que apoyan el(los) motivo(s) del desalojo.
- (d) 1) Para un Arrendamiento para el cual se requiere una causa justa para terminar el Arrendamiento bajo la subdivisión (a), si un Dueño de Propiedad Residencial emite un aviso de terminación basado en una causa justa sin culpa descrita en el párrafo (2) de la subdivisión (b), el Dueño deberá, sin importar el ingreso del Inquilino, a opción del Dueño, hacer una (1) de las siguientes:
- A. Ayudar al Inquilino a reubicarse brindándole un pago directo según lo descrito en el párrafo 3; o bien
  - B. Renunciar por escrito al pago de la Renta durante los últimos tres (3) meses del Arrendamiento, antes de que la Renta sea pagadera.
- 2) Si un Dueño expide un aviso para terminar un Arrendamiento por causa justa sin culpa, el Dueño notificará al Inquilino del derecho del Inquilino a la ayuda de reubicación o exención de Renta y todos los otros derechos conforme a esta sección. Si el Dueño opta por renunciar a la Renta por los últimos tres (3) meses del Arrendamiento como se estipula en el subpárrafo (B) del párrafo (1), el aviso indicará la cantidad de Renta a la que se renuncia y que no se debe Renta por los últimos tres (3) meses del Arrendamiento.
- 3) A. La cantidad de ayuda para reubicación o exención de Renta será igual a tres (3) meses de la Renta del Inquilino que estaba vigente cuando el Dueño expidió la notificación de terminación del arrendamiento. Toda ayuda para la reubicación se brindará dentro de los quince (15) días calendarios posteriores a la entrega de la notificación.
- B. Si un Inquilino no desaloja después de la expiración del aviso de terminación del arrendamiento, la cantidad real de cualquier ayuda de reubicación o exención de Renta brindada conforme a esta subdivisión será recuperable como daños en una acción para recuperar la posesión.
  - C. La ayuda para reubicación o exención de Renta requerida por esta sección se acreditará contra cualquier otra ayuda para reubicación requerida por cualquier otra ley.
- 4) El incumplimiento estricto de esta sección por parte del Dueño dejará sin efecto la notificación de terminación.

- (e) Esta sección no se aplicará a los siguientes tipos de propiedades residenciales o circunstancias residenciales:
- 1) Ocupación hotelera transitoria y turística, tal como se define en la subdivisión (b) de la sección 1940 del Código Civil.
  - 2) Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de cuidados prolongados, centro de atención residencial autorizado para personas mayores, tal como se define en la sección 1569.2 del Código de Salud y Seguridad, o una instalación residencial para adultos, tal como se define en el capítulo 6 de la división 6 del título 22 del Manual de políticas y procedimientos publicado por el Departamento de Servicios Sociales del Estado.
  - 3) Dormitorios que pertenecen y son operados por una institución de estudios superiores o una escuela de kínder y grados 1 a 12, inclusive.
  - 4) Alojamiento en el que el Inquilino comparte instalaciones de baño o cocina con el Dueño que mantiene su residencia principal en la Propiedad residencial.
  - 5) Residencias unifamiliares ocupadas por el Dueño, incluyendo una residencia en la cual el Dueño-ocupante alquila o arrienda no más de dos (2) unidades o dormitorios, incluyendo, entre otros, una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria junior.
  - 6) Un dúplex en el que el Dueño ocupaba una (1) de las unidades como residencia principal del Dueño al inicio del arrendamiento, siempre y cuando el Dueño continúe ocupándolo.
  - 7) Viviendas a las que se haya expedido un certificado de ocupación en los quince (15) años anteriores.
  - 8) Inmueble Residencial alienable separado del título de propiedad de cualquier otra unidad de vivienda, siempre y cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:
    - A. El Dueño no es ninguno de los siguientes:
      - i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, tal como se define en la sección 856 del Código de Hacienda.
      - ii. Una corporación.
      - iii. Una compañía de responsabilidad limitada en la que al menos uno (1) de sus miembros sea una corporación.
    - B. i. A los Inquilinos se les ha brindado un aviso por escrito que la Propiedad residencial está exenta de esta sección usando la siguiente declaración: "Esta propiedad no está sujeta a los requisitos de causa justa del Código Municipal de Santa Ana Capítulo 8, Artículo XIX, División 2.". Esta propiedad cumple con los requisitos de la sección 8-3120(e)(8) del Código Municipal de Santa Ana y el Dueño no es ninguno de los siguientes: (1) un fideicomiso de inversión en bienes raíces, como se define en la

sección 856 del Código de Hacienda; (2) una corporación; o (3) una compañía de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro sea una corporación.”

- ii. Para un Arrendamiento existente antes de la fecha efectiva de esta Ordenanza, la notificación requerida bajo la cláusula (i) puede, pero no tiene que, ser dada en el Contrato de Renta.
  - iii. Para cualquier Arrendamiento iniciado o renovado en o después de la fecha efectiva de esta Ordenanza, la notificación requerida bajo la cláusula (i) debe ser brindada en el Contrato de Renta.
  - iv. La adición de una provisión que contenga la notificación requerida bajo la cláusula (i) a cualquier Contrato de Renta o arrendamiento a plazo fijo nuevo o renovado constituye una provisión similar a efectos del subpárrafo (E) del párrafo (1) de la subdivisión (b).
- 9) Vivienda restringida por escritura, restricción reglamentaria contenida en un acuerdo con un organismo gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujeta a un acuerdo que brinda subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o en estatutos federales comparables.
- (f) El Dueño de la Propiedad Residencial sujeta a esta sección deberá brindar notificación al Inquilino de la manera siguiente:
- 1) Para un Arrendamiento iniciado o renovado a partir de la fecha efectiva de esta Ordenanza, como anexo al contrato de Arrendamiento o de Renta, o como aviso por escrito firmado por el Inquilino, con copia brindada al mismo.
  - 2) Para un Arrendamiento existente antes de la fecha efectiva de esta Ordenanza, mediante aviso por escrito al Inquilino a más tardar treinta (30) días después de la fecha efectiva de esta Ordenanza, o como anexo al contrato de Arrendamiento o de Renta.
  - 3) La notificación o provisión de arrendamiento deberá estar en un tamaño de letra de no menos de 12 puntos, e incluirá lo siguiente: “El Código Municipal de Santa Ana dicta que después de que todos los Inquilinos han ocupado continua y legalmente la propiedad por lo menos treinta (30) días, un Dueño debe brindar una declaración de causa en cualquier notificación para terminar un Arrendamiento. Vea la División 2 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana para más información.”

- (g) Será una defensa a una medida de posesión de una Unidad de Renta bajo esta División si un juez de hecho determina que:
- 1) Se aplican las dos provisiones siguientes:
    - A. El Inquilino o el miembro del hogar del Inquilino es víctima de un acto o actos que constituyen violencia doméstica, abuso de personas mayores o adultos dependientes, agresión sexual, tráfico de seres humanos o acoso si la violencia doméstica, el abuso de personas mayores o adultos dependientes, la agresión sexual, el tráfico de seres humanos o el acoso han sido documentados por uno (1) de los siguientes:
      - i. Una orden de restricción temporal, una orden de protección de emergencia o una orden de protección expedida en los últimos ciento ochenta (180) días conforme a la ley que proteja al inquilino o a un miembro de su hogar de la violencia doméstica, el abuso de personas mayores o de adultos dependientes, la agresión sexual, el tráfico de seres humanos o el acoso; o bien
      - ii. El inquilino o un miembro de su hogar ha presentado una denuncia policial en los ciento ochenta (180) días anteriores alegando que es víctima de violencia doméstica, abuso de personas mayores o adultos dependientes, agresión sexual, tráfico de seres humanos o acoso.
    - B. El Aviso de Desalojo se basa sustancialmente en el acto o actos constitutivos de violencia doméstica, abuso de personas mayores o adultos dependientes, agresión sexual, tráfico de seres humanos o acoso contra el Inquilino o algún miembro de su hogar, incluyendo, entre otros, una medida de posesión basada en quejas por ruidos, disturbios o presencia reiterada de la policía.
  - 2) No obstante lo dispuesto en esta sección, el Dueño podrá dar por terminado el Arrendamiento si:
    - A. El inquilino o la persona protegida por una orden judicial o que presentó una denuncia policial permite que la persona contra la que se ha expedido la orden de protección o que fue nombrada en la denuncia policial como autora de un acto de violencia doméstica, abuso de ancianos o adultos dependientes, agresión sexual, tráfico de seres humanos o acoso, visite la propiedad alquilada.
    - B. El Dueño cree razonablemente que la presencia de la persona contra la cual se ha expedido la orden de protección o que fue nombrada en el reporte policial como que ha cometido un acto de violencia doméstica, abuso de personas mayores o adultos dependientes, agresión sexual, tráfico de personas o acoso presenta una amenaza física a otros Inquilinos, huéspedes,

invitados o al derecho de un Inquilino al disfrute tranquilo y el Dueño previamente le dio al Inquilino un aviso por escrito de tres (3) días para que cesara y corrigiera esta infracción.

- 3) Las disposiciones de esta División no sustituirán a ninguna otra ley estatal aplicable relativa a las víctimas de un acto de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, tráfico de seres humanos, abuso de una persona mayor o de un adulto dependiente, o de otros delitos especificados, según lo dispuesto en la sección 1946.7 del Código Civil y en las secciones 1161.3 y 1174.27 del Código de Procedimiento Civil.
- (h) Será una defensa a una acción de causa justa sin culpa por posesión de una Unidad de Renta bajo esta División si una persona menor de veintiún (21) años de edad es residente de la Unidad de Renta en cuestión, o tiene una relación de tutelaje o familiar con un Inquilino en la Unidad de Renta en cuestión, y quien está matriculado y asiste activamente a cualquier nivel escolar durante un periodo escolar especificado.
- (i) Por lo menos sesenta (60) días antes de la venta de un parque de casas móviles, el Dueño proporcionará notificación de tal venta propuesta a los residentes del parque de casas móviles y preparará un informe sobre el impacto de la venta del parque de casas móviles, incluyendo un reemplazo y plan de reubicación que mitigue adecuadamente el impacto sobre la habilidad de cualquier residente desplazado del parque de casas móviles que será vendido para encontrar una vivienda adecuada en un parque de casas móviles, como sea aplicable.
- (j) Cualquier exención de los derechos contemplados en esta sección será nula por ser contraria a la norma pública.
- (k) El Concejo Municipal de Santa Ana no enmendará las provisiones de la provisión (b)(1) relacionada con causa justa con culpa y la provisión (b)(2) relacionada con causa justa sin culpa, sin la aprobación de dos tercios (5/7) de todos los miembros del Concejo Municipal.

#### Sección 8-3121 – Aviso de Terminación de Arrendamiento.

- (a) Al terminar un Arrendamiento ya sea con o sin culpa, el Dueño debe cumplir con todo lo siguiente:
  - 1) El Dueño debe entregar al Inquilino un aviso por escrito, de acuerdo con las Secciones 1946 a 1946.5 del Código Civil, que indique que, además de cualquier información requerida por la ley federal o estatal, el Dueño dará por terminado el Arrendamiento, y que indique al menos una razón de causa justa con culpa o sin culpa, como se establece en la Sección 8-3120(b); y
  - 2) El Dueño no ha aceptado y no aceptará la renta o cualquier otra consideración a cambio del uso continuado de la Propiedad Residencial

más allá del término del Arrendamiento terminado, mediante el cumplimiento de las Secciones 1945 a 1946.5 del Código Civil; y

- 3) El Dueño califica la terminación como causa justa con o sin culpa, como se especifica en la Sección 8-3120(b); y
- 4) El Dueño ha presentado a la Ciudad, dentro de los cinco (5) días posteriores a la entrega de la notificación de terminación al Inquilino, una copia fiel y exacta de la notificación por escrito del Dueño de la terminación, y la prueba de dicho servicio, firmada bajo pena de perjurio, al Inquilino, mediante el portal del Registro de Rentas de la Ciudad. El Dueño deberá conservar la prueba del servicio a la Ciudad como evidencia de que el Dueño ha cumplido con esta Sección.
- 5) El Dueño debe proporcionar la notificación en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento, además del inglés.

#### Sección 8-3122 – Desalojo por represalias y antiacoso.

##### (a) Desalojo por represalias.

- 1) Si la intención principal del Dueño al terminar un Arrendamiento o negarse a renovar un Arrendamiento es de naturaleza de represalia, y si el Inquilino no está atrasado en el pago de la Renta, entonces el Dueño no puede terminar el Arrendamiento o negarse a renovar el Arrendamiento o hacer que el Inquilino renuncie involuntariamente.
- 2) Un Inquilino puede hacer valer las represalias afirmativamente o como defensa ante la acción del Dueño sin importar el período de tiempo que haya transcurrido entre la afirmación o el ejercicio de los derechos del Inquilino bajo este Artículo y el supuesto acto de represalia.
- 3) Están prohibidas las represalias contra un Inquilino a causa del ejercicio de sus derechos en virtud de este Artículo. Las reclamaciones por represalias sólo podrán presentarse ante un tribunal y no podrán ser tratadas administrativamente. Un tribunal podrá tener en cuenta las protecciones que ofrece este Artículo al evaluar una reclamación por represalias.

##### (b) Antiacoso. Ningún Dueño, o cualquier persona, actuando como titular o agente, que ofrezca un Inmueble Residencial en alquiler, o cualquier contratista, subcontratista o empleado del Dueño deberá, con respecto a un Inmueble Residencial en virtud de cualquier Contrato de Arrendamiento u otro Arrendamiento o propiedad a voluntad, independientemente de cómo se haya creado, hacer nada de lo siguiente:

1) Interrumpir, terminar o no prestar los servicios de vivienda requeridos por el contrato de alquiler o por las leyes federales, estatales, del condado o locales en materia de vivienda, salud o seguridad, o amenazar con hacerlo, o infringir o amenazar con infringir la Sección 789.3 del *Código Civil*.

A. 'Interrumpir, terminar o no proporcionar los Servicios de Vivienda' en esta disposición no incluye las interrupciones, terminaciones o no proporcionar los Servicios de Vivienda como resultado de las interrupciones, cortes o terminaciones causadas por eventos o acciones fuera del control del Dueño, tales como cortes de servicios públicos causados por desastres naturales. Además, esta disposición no incluye las interrupciones, cortes, terminaciones e interrupciones debidamente notificadas a los Inquilinos según lo requerido por un Contrato de Renta firmado.

2) Tomar cualquiera de las acciones siguientes de mala fe:

A. No realizar las reparaciones y mantenimiento requeridos por el Contrato de Renta o por las leyes federales, estatales o locales;

B. No ejercer la diligencia debida para completar las reparaciones y mantenimiento una vez emprendidos;

C. No seguir los protocolos adecuados de reparación, contención o remediación de la industria diseñados para minimizar la exposición al ruido, polvo, plomo, pintura, moho, asbesto u otros materiales de construcción con impactos potencialmente dañinos para la salud;

D. Realizar la renovación o construcción de la unidad con el propósito de acosar a un Inquilino;

E. Negarse a reconocer o aceptar la recepción del pago de la renta legal de un Inquilino según lo establecido en un Contrato de Arrendamiento, por la práctica habitual de las partes, o en una notificación de pago de la Renta o desalojo;

F. Negarse a cobrar o procesar un cheque de Renta u otro formulario de pago de Renta aceptable durante más de treinta (30) días después de su presentación;

G. No mantener una dirección actual para la entrega de los pagos de la Renta;

H. Infringir el derecho a la intimidad de un Inquilino, sin limitación, al requerir información sobre el estatus de residencia o ciudadanía,

el estatus de clase protegida o el número de seguro social, excepto cuando lo requiera la ley o en el caso de un número de seguro social, con el propósito de obtener información para las calificaciones para un Arrendamiento;

- I. Divulgar información protegida por el derecho a la intimidad del Inquilino, salvo en los casos requeridos o autorizados por la ley.
  - J. Solicitar o exigir al Inquilino una cantidad irrazonable de información en respuesta a una petición de ajustes razonables.
- 3) Abusar del derecho de acceso al Inmueble Residencial tal y como establece el *Código Civil* Sección 1954 u otra ley aplicable. Esto incluye entradas para inspecciones que no estén relacionadas con reparaciones o servicios necesarios; entradas excesivas en número; entradas que se dirijan indebidamente a ciertos Inquilinos o que se usen para la recolección de evidencia contra el ocupante o que vayan más allá del ámbito de una entrada por lo demás legal; entradas o peticiones de entrada fuera del horario comercial normal, a menos que sea por razones de salud y seguridad o si el Inquilino está de acuerdo con lo contrario; entradas contrarias a la petición razonable de un Inquilino de cambiar la fecha o la hora de entrada; fotografiar o grabar de otro modo porciones de una unidad de renta que están fuera del ámbito de la entrada o inspección legal; y tergiversar las razones para acceder a la propiedad inmobiliaria residencial.
- 4) Influir o intentar influir a un Inquilino para que abandone el Inmueble Residencial mediante fraude, tergiversación, intimidación o coacción, lo que incluirá la amenaza de denunciar a un Inquilino al Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos.
- 5) Amenazar al Inquilino, de palabra o con gestos, con daños físicos, o abusar del Inquilino con palabras, ya sea oralmente o por escrito, que sean ofensivas e inherentemente susceptibles de provocar una reacción violenta inmediata. Esto incluye las palabras usadas durante las conversaciones en persona, mediante publicaciones o mensajes en las redes sociales, o en otras comunicaciones.
- 6) Infringir cualquier ley que prohíba la discriminación por motivos de raza, género, preferencia sexual, orientación sexual, origen étnico, nacionalidad, religión, edad, paternidad, matrimonio, embarazo, discapacidad, virus de inmunodeficiencia humana (VIH)/síndrome de inmunodeficiencia adquirida (SIDA), ocupación por un hijo menor de edad o fuente de ingresos.
- 7) Tomar medidas para terminar cualquier Arrendamiento incluyendo la entrega de cualquier notificación de desalojo o cualquier otro aviso de

desalojo o presentar cualquier acción para recuperar la posesión de una Unidad de Renta basada en hechos que el Dueño no tiene causa razonable para creer que son verdaderos o en una teoría legal que es insostenible bajo los hechos conocidos por el Dueño. El Dueño no será responsable bajo esta subsección por presentar una demanda para recuperar la posesión a menos que y hasta que el Inquilino haya obtenido una terminación favorable de dicha demanda.

- 8) Retirar de la unidad de alquiler propiedad personal, mobiliario o cualquier otro artículo sin el consentimiento previo por escrito del Inquilino, excepto cuando se haga en cumplimiento de una terminación legal del Arrendamiento.
- 9) Proporcionar información falsa por escrito o verbalmente con respecto a cualquier protección federal, estatal, del condado o local del Inquilino, incluyendo la caracterización errónea de la naturaleza o el efecto de un aviso de desalojo u otra notificación de desalojo. La información falsa incluye, sin limitación, pedir o exigir que un Inquilino:
  - A. Firme un nuevo Contrato de Renta que no esté en el idioma primario del Inquilino si:
    - i. Las negociaciones del contrato de Renta se realizaron en el idioma primario del Inquilino;
    - ii. El Contrato de Renta actual está en el idioma primario del Inquilino; o
    - iii. El Dueño es consciente de que el nuevo Contrato de Renta no está en el idioma primario del Inquilino.
  - B. Firme un plan de pago de la Renta si el Dueño afirma, tergiversa, sugiere o da a entender que el Inquilino debe o tiene que hacerlo para beneficiarse de las leyes de protección al Inquilino que de hecho no requieren dichos planes.

10) Ofrecer pagos para:

- A. Que un Inquilino desocupe más de una vez en seis (6) meses, después de que el Inquilino haya notificado al Dueño por escrito que no desea recibir más ofertas de pagos para desocupar;
- B. Intentar presionar al Inquilino para que desaloje acompañado de amenazas o intimidación. Esto no incluirá las ofertas de acuerdo en medidas de desalojo pendientes realizadas de buena fe y no acompañadas de amenazas o intimidación.

- 11) Comunicarse con el Inquilino en un idioma distinto al idioma primario del Inquilino con el fin de intimidar, confundir, engañar o molestar al Inquilino.
- 12) Interferir con el derecho del Inquilino a usar y disfrutar tranquilamente de una Unidad de Renta, tal como ese derecho está definido por la ley.
- 13) Cometer actos u omisiones repetidos de tal importancia que interfieran o perturben sustancialmente la comodidad, el reposo, la paz o la tranquilidad de cualquier persona con derecho legal a ocupar dicha Unidad de Renta y que causen, puedan causar o tengan la intención de causar que cualquier persona con derecho legal a ocupar una Unidad de Renta desocupe dicha Unidad de Renta o renuncie a cualquier derecho en relación con dicha ocupación.
- 14) Retirar un servicio de la vivienda con el propósito de hacer que el Inquilino desocupe el Inmueble Residencial. Por ejemplo, quitar un espacio de estacionamiento a sabiendas de que el Inquilino no puede encontrar un estacionamiento alternativo y debe mudarse.
- 15) Interferir con el derecho de los Inquilinos a organizarse como Inquilinos y a participar en actividades concertadas con otros Inquilinos con el fin de ayudarse y protegerse mutuamente; dar acceso a la propiedad a los organizadores, defensores o representantes de los Inquilinos que trabajen con o en nombre de los Inquilinos que viven en una propiedad; convocar reuniones de Inquilinos o de organizaciones de Inquilinos en un espacio adecuado y accesible para los Inquilinos según los términos de su Contrato de Renta; o distribuir y colocar literatura que informe a otros Inquilinos de sus derechos y de las oportunidades de participar en su proyecto en áreas comunes, incluyendo áreas de vestíbulo y tableros de anuncios.
- 16) Amenazar o intimidar a un Inquilino basándose en su estatus migratorio o de ciudadanía o revelar de alguna manera el estatus migratorio o de ciudadanía de un Inquilino en infracción de la Sección 1940.35(a) del Código Civil de California y de la Sección 1161.4 del Código de Procedimiento Civil de California, con sus enmiendas.

### DIVISIÓN 3. – ESTABILIZACIÓN DE RENTA

#### Sección 8-3140 - Aumentos prohibidos.

- (a) Los Aumentos de Renta en la Propiedad Residencial o Espacios de casa móvil en la Ciudad de Santa Ana en exceso del tres por ciento (3%), u ochenta por ciento (80%) del cambio en el Índice de Precios al

Consumidor, cualquiera que sea menor, y más de un Aumento de Renta en cualquier período de doce (12) meses, están prohibidos, a menos que esté expresamente exento bajo la Ley Costa-Hawkins de Vivienda de Alquiler codificada en *el Código Civil de California* sección 1954.50, et seq., o la Ley de Residencia de Casas Móviles codificada en el *Código Civil de California* secciones 798, et seq. Si el cambio en el Índice de Precios al Consumidor es negativo, no se permite ningún Aumento de Renta. El término Índice de Precios al Consumidor significa, en el momento del cálculo del ajuste completado por la Ciudad conforme a la subdivisión (b), el porcentaje de aumento en el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos para todos los Consumidores Urbanos en el Área Metropolitana de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales, no ajustado estacionalmente, para el período más reciente de doce (12) meses que termina antes del cálculo de la Ciudad conforme a la subdivisión (b). Una infracción de esta sección ocurre sobre el servicio del aviso o de la demanda para un aumento prohibido de renta. El Concejo Municipal de Santa Ana no enmendará esta Subsección para permitir aumentos de Renta en Propiedad residencial o espacios de casa móvil en la Ciudad de Santa Ana en exceso de tres por ciento (3%), o cien por ciento (100%) del cambio en el Índice de Precios al Consumidor, sin la aprobación de dos tercios (5/7) de todos los miembros del Concejo Municipal.

- (b) A más tardar el 30 de junio de cada año, comenzando con el año 2022, la Ciudad anunciará la cantidad de Aumento de Renta permitida basada en la subsección (a) de este documento, la cual entrará en vigor a partir del 1º de septiembre de ese año.

#### Sección 8-3141 – Tasa de rendimiento razonable.

Esta ordenanza permite un ajuste anual de la Renta del Inmueble Residencial o del Espacio de la Casa Móvil de hasta un tres por ciento (3%), o un ochenta (80%) del cambio en el Índice de Precios al Consumidor, lo que sea menor. Un aumento basado en el Índice de Precios al Consumidor es encontrado y determinado para brindar un retorno justo y razonable a la propiedad del Dueño, y ha sido adoptado para alentar la buena administración, recompensar la eficiencia, y desalentar la fuga de capital, así como para ser conmensurado con los retornos de inversiones comparables, pero no tan alto como para derrotar el propósito de restringir las Rentas excesivas y los aumentos de renta. Sin embargo, a pesar de lo anterior, cualquier Dueño de Inmueble Residencial o de un Parque de Casas Móviles que sostenga que el límite de los aumentos de renta establecido en la Sección 8-3140 anterior impedirá que el Dueño reciba un rédito justo y razonable por su propiedad, podrá solicitar un alivio del límite establecido en la Sección 8-3140 de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta División.

## Sección 8-3142 – Petición de Crédito Justo para el Aumento de Renta.

(a) Un Arrendador puede presentar una Petición de Crédito Justo al Administrador del Programa, de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta División, para solicitar un Aumento de Renta superior al dispuesto en esta División, con el fin de obtener un crédito justo y razonable de la Unidad de Renta.

(b) Norma de revisión. Al evaluar una Petición de Crédito Justo se considerarán todos los factores relevantes, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- 1) Cambios en el Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores urbanos en el área metropolitana de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales;
- 2) La Renta que se cobra legalmente por Unidades de Renta comparables en la Ciudad;
- 3) El tiempo transcurrido desde la última determinación sobre una Petición de Crédito Justo, o el último Aumento de Renta si no se ha realizado una Petición de Crédito Justo anterior;
- 4) La finalización de las obras de rehabilitación relacionadas con la Unidad de Renta, y el costo de las mismas, incluyendo materiales, mano de obra, intereses de construcción, cuotas de permisos y otros elementos que se consideren adecuados;
- 5) Cambios en los impuestos prediales u otros impuestos relacionados con la Unidad de Renta;
- 6) Cambios en la Renta pagada por el Arrendador por el alquiler de la Unidad de Renta;
- 7) Cambios en los gastos de servicios de la Unidad de Renta pagados por el Arrendador, y el grado, si lo hay, de reembolso por parte de los Inquilinos;
- 8) Cambios en los Gastos de Operación razonables;
- 9) Cambios en los Ingresos de Operación Netos;
- 10) La necesidad de reparaciones causadas por circunstancias distintas al desgaste ordinario;
- 11) La cantidad y la calidad de los Servicios de Vivienda brindados por el Arrendador a los Inquilinos;
- 12) El cumplimiento de cualquier Contrato de Renta actual celebrado legalmente entre el Arrendador y los Inquilinos; y
- 13) El cumplimiento sustancial por parte del Arrendador de este Artículo y de los códigos de vivienda, salud y seguridad aplicables.

## Sección 8-3143 – Petición de Mejoras Capitales

(a) A partir del 1º de julio del 2023, o según se modifique por resolución del Concejo Municipal, un Arrendador puede presentar una Petición de Mejoras Capitales al Administrador del Programa de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta División solicitando un costo de traspaso a los Inquilinos para cubrir los gastos incurridos por el Arrendador para completar las Mejoras Capitales para la Unidad de Renta de acuerdo con las disposiciones siguientes:

- 1) Las Mejoras Capitales fueron pagadas y completadas después del 19 de noviembre del 2021 (fecha de entrada en vigor de la primera Ordenanza de Estabilización de Renta adoptada);
- 2) Las Mejoras Capitales fueron pagadas y completadas antes de la presentación de la Petición de Mejoras Capitales;
- 3) Una Petición de Mejoras Capitales debe ser iniciada por el Arrendador dentro de los dos (2) años siguientes a la finalización de la Mejora Capital;
- 4) Una Petición de Mejoras Capitales no se aplicará a las Unidades de Renta o a los nuevos Inquilinos cuya Renta inicial se estableció después de que el Arrendador completara la Mejora Capital;
- 5) El Arrendador no podrá requerir al Inquilino el pago de ningún costo atribuible a cualquier período de tiempo en que el Inquilino no haya tenido derecho a usar y ocupar la Unidad de Renta;
- 6) El Arrendador no podrá requerir al Inquilino que pague más de la parte del costo atribuible a la Unidad de Renta de ese Inquilino que se permite pasar al Inquilino;
- 7) Si las Mejoras Capitales benefician únicamente a una o más de las Unidades de Renta, pero a menos de todas, el recargo se anualizará, pero se aplicará y/o prorrateará sólo con respecto a la o las Unidades de Renta realmente beneficiadas;
- 8) Los equipos que de otro modo serían elegibles como Mejoras Capitales no se considerarán si se cobra una “cuota de uso” (es decir, lavadoras y secadoras que funcionan con monedas); y,
- 9) Los costos de paso para las Mejoras Capitales no se considerarán Renta y no se incrementarán cuando la Renta aumente, ni se considerarán Renta a efectos de calcular un Aumento de Renta.

(b) Cálculo de las Mejoras Capitales. Cualquier costo de paso de Mejoras Capitales debe ser calculado mediante lo siguiente:

- 1) Los costos de Mejoras Capitales deben ser amortizados a lo largo de la vida útil de la Mejora Capital, sin exceder el diez por ciento (10%) de la Renta actual; a los efectos de dicho cómputo, la Renta actual para cualquier período de tiempo no incluirá ningún monto de paso de la Mejora Capital;

- 2) Para las estructuras de uso mixto y las Unidades de Renta ocupadas por el Arrendador, sólo se aplicará en los cálculos el porcentaje de pies cuadrados residenciales;
- 3) Si una unidad está ocupada por un agente del Arrendador, esta unidad debe incluirse al determinar los costos promedio por Unidad de Renta,
- 4) Si el Arrendador recibe un reembolso por las Mejoras Capitales (es decir, seguros, indemnizaciones por daños y perjuicios, subsidios, etc.), dicho reembolso debe deducirse de las Mejoras Capitales antes de que los costos sean amortizados y asignados entre las Unidades de Renta.

(c) Estándar de revisión. Al evaluar una Petición de Mejoras Capitales se tendrán en cuenta todos los factores pertinentes, incluyendo los siguientes:

- 1) Mejoras Capitales completadas;
- 2) Petición del Arrendador realizada en los dos (2) años siguientes a la finalización de las Mejoras Capitales;
- 3) Se distingue de la reparación o el mantenimiento ordinario;
- 4) Para el beneficio, uso y disfrute principal del Inquilino;
- 5) Permanentemente fijado en su lugar o relativamente inmóvil y adecuado para el uso de la Unidad de Renta;
- 6) No hay "cuota de uso" u otro cargo impuesto a los Inquilinos por su uso; y,
- 7) Costo factorizado y amortizado.

#### Sección 8-3144 – Petición del Inquilino

(a) A partir del 1º de julio del 2023, o según se modifique por resolución del Concejo Municipal, un Inquilino puede presentar una Petición al Administrador del Programa de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta División por uno (1) o más de los motivos siguientes:

- 1) Para solicitar la revisión de un Aumento de Renta que supere el máximo Aumento de Renta permitido;
- 2) Para solicitar una reducción de la Renta basada en la disminución de los Servicios de Vivienda;
- 3) Para solicitar una reducción de la Renta basada en el incumplimiento del Arrendador de mantener un local habitable, incluyendo infracciones de los códigos de salud, seguridad, incendios o construcción;
- 4) Para impugnar un costo de Mejoras Capitales como un paso de costos no autorizado o excesivo; o,
- 5) Por cualquier otra infracción de este Artículo por parte del Arrendador.

(b) Plazo del Inquilino para presentar una Petición. Cuando corresponda, el Inquilino que presente una Petición en virtud de esta División deberá hacerlo dentro de los plazos siguientes:

- 1) El Inquilino que reciba una notificación de Aumento de Renta tendrá treinta (30) días después del servicio de dicha notificación para presentar una Petición de revisión de Renta;
- 2) En los casos en que la notificación no se proporcione como se requiere, el Inquilino deberá presentar una Petición de revisión de la Renta dentro de los treinta (30) días después de que el Inquilino haya conocido el supuesto incumplimiento de los requisitos de este Artículo; y,
- 3) Para cualquier otra infracción de este Artículo por parte del Arrendador, el Inquilino deberá presentar una Petición dentro de los ciento ochenta (180) días de la(s) supuesta(s) infracción(es).

(c) Estándar de revisión. Al evaluar una Petición de Inquilino se tendrán en cuenta todos los factores relevantes, incluyendo los siguientes:

- 1) El Arrendador permite que persistan las infracciones de este Artículo o de otros estatutos estatales y locales aplicables;
- 2) Cualquier reducción de los Servicios de Vivienda, del espacio habitable o de las comodidades;
- 3) Deterioro sustancial de la Unidad de Renta que no resulte del desgaste ordinario;
- 4) El Arrendador no proporciona Servicios de Vivienda adecuados;
- 5) El Inquilino brindó al Propietario un aviso razonable y la oportunidad de corregir las condiciones que proporcionan la base de la Petición; y,
- 6) El incumplimiento por parte del Arrendador de este Artículo o de los códigos de vivienda, salud y seguridad aplicables.

(d) Restauración de la disminución de la Renta. Cuando se haya ordenado una disminución de la Renta en virtud de esta División debido a una disminución de los Servicios de Vivienda o a la falta de mantenimiento de la habitabilidad, el importe de la Renta disminuida (devolución del exceso de Renta) podrá restablecerse de acuerdo con los procedimientos sacados en las regulaciones cuando se restablezcan los antiguos Servicios de Vivienda o los niveles de mantenimiento.

## Sección 8-3145 – Proceso de Petición

Un Arrendador o un Inquilino pueden presentar Peticiones ante el Administrador del Programa, según lo dispuesto en esta División. A los efectos de este proceso de Petición, el Arrendador y cada Inquilino de una Unidad de Renta que sea objeto de una Petición serán una “parte” en la Petición. El Administrador del Programa promulgará las regulaciones relativas a los procedimientos para las Peticiones presentadas bajo el presente Artículo. Las Peticiones se registrarán por dichas regulaciones y por las disposiciones de esta Sección. Las Peticiones estarán disponibles en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés.

(a) Presentación de la Petición. Tras la presentación de una Petición, el Administrador del Programa notificará al peticionario la aceptación o denegación de la Petición en función de la completitud de la presentación. El Administrador del Programa no evaluará los méritos de la Petición, y sólo rechazará la aceptación de una Petición que no incluya la información o documentación requerida o que no cumpla con los requisitos de esta División.

(b) Cuota de presentación. Las cuotas para la presentación de cualquier Petición serán establecidas por resolución del Concejo Municipal en la Lista de Cuotas Misceláneas de la Ciudad.

(c) Petición anterior. No obstante cualquier otra disposición de esta División, no procederá ninguna Petición si se ha tomado una decisión con respecto a una Petición anterior basada en los mismos o sustancialmente los mismos motivos dentro de los ciento ochenta (180) días anteriores.

(d) No se autorizará ninguna Petición del Arrendador o ajuste al alza de la Renta bajo esta División si el Arrendador:

- 1) Ha seguido sin cumplir, después de la orden del Consejo, cualquiera de las disposiciones de este Artículo y/o de las órdenes o regulaciones expedidas en virtud del mismo por el Consejo; o,
- 2) No ha hecho que la Unidad de Renta cumpla con la garantía implícita de habitabilidad.

(e) Notificación de la Petición. Tan pronto como sea posible después de la aceptación de una Petición, el Administrador del Programa dará un aviso por escrito al Arrendador, si la Petición fue presentada por el Inquilino, o al Inquilino, si la Petición fue presentada por el Arrendador, de la recepción de dicha Petición. El aviso por escrito informará a las partes sobre el proceso de la Petición, el derecho a responder, e incluirá una copia de la Petición completada y los documentos de apoyo. Cualquier respuesta presentada por la parte que responda se pondrá a disposición de la parte peticionaria.

(f) Oficial de Audiencias. Un Oficial de Audiencias imparcial designado por el Administrador del Programa llevará a cabo una audiencia para actuar sobre la Petición. El Oficial de Audiencias tiene los poderes siguientes:

- 1) Tomar una decisión sobre una Petición; y
- 2) Cualquier otro poder delegado al Oficial de Audiencias por el Consejo.

(g) Acción del Consejo en lugar de la Remisión al Oficial de Audiencias. El Consejo, por iniciativa propia y a su entera discreción, podrá celebrar una audiencia sobre una Petición sin que ésta sea vista previamente por un Oficial de Audiencias.

(h) Plazo de la Audiencia. Cada Petición aceptada será programada para una audiencia por el Oficial de Audiencias que se celebrará en una fecha no superior a sesenta (60) días a partir de la fecha en que el Administrador del Programa acepte la Petición. Con el acuerdo de las partes, el Oficial de Audiencias podrá celebrar la audiencia más allá de los sesenta (60) días. En ningún caso más tarde de diez (10) días antes de la audiencia, el Oficial de Audiencias notificará a todas las partes la hora, fecha y lugar de la misma.

(i) Consolidación. Todas las Peticiones del Arrendador que pertenezcan a Inquilinos en el mismo edificio serán consolidadas para la audiencia, y todas las Peticiones presentadas por Inquilinos que ocupen el mismo edificio serán consolidadas para la audiencia, a menos que el Administrador del Programa o el Oficial de Audiencias encuentre una buena causa para no consolidar dichas Peticiones.

(j) Derecho de Ayuda. Todas las partes de una audiencia pueden contar con la ayuda de abogados, trabajadores jurídicos o cualquier otra persona designada por dichas partes para presentar evidencias y desarrollar su posición.

(k) Reglas de Evidencia. Las reglas formales de evidencia no serán aplicables a las audiencias sobre Peticiones. En dicha audiencia, las partes podrán ofrecer cualquier documento, testimonio, declaración escrita u otra evidencia que, en opinión del Oficial de Audiencias, sea creíble y relevante para la Petición. El Oficial de Audiencias podrá considerar los resultados de las inspecciones de la propiedad en cuestión y los resultados de cualquier otra investigación realizada por el Oficial de Audiencias o el Administrador del Programa, o a petición de los mismos. Las pruebas indebidamente repetitivas, carentes de credibilidad o irrelevantes serán excluidas por orden del Oficial de Audiencias.

(l) Evidencia. Cualquier parte puede comparecer y ofrecer los documentos, testimonios, declaraciones escritas u otras evidencias que puedan ser pertinentes al procedimiento. El Oficial de Audiencias puede requerir a cualquiera de las partes de una Petición que proporcione cualquier libro, registro o documento que se considere pertinente, además de la información contenida en la Petición y el Registro de Rentas. El Oficial de Audiencias puede solicitar a la Ciudad que realice una inspección actual del edificio si el Oficial de Audiencias encuentra una buena causa para creer que la información actual no refleja el estado actual de la Unidad de Renta. Todos los documentos requeridos en virtud de esta Sección se pondrán a disposición de las partes implicadas antes de la audiencia. En los casos en que la información presentada en una Petición o en las presentaciones adicionales presentadas a petición del Oficial de

Audiencias sea inadecuada o falsa, no se tomará ninguna medida sobre dicha Petición hasta que se subsane la deficiencia.

(m) Carga de la Prueba. La parte que presente la Petición tendrá la carga de la prueba. No se concederá ninguna Petición a menos que esté apoyada por la preponderancia de la evidencia presentada en la audiencia.

(n) Tiempo de Decisión. Las normas y procedimientos adoptados por el Consejo deberán brindar una medida final sobre cualquier Petición dentro de un tiempo razonable.

(o) Aviso de Decisión. El Oficial de Audiencias tomará una decisión sobre los méritos de la Petición y brindará una declaración escrita de decisión, incluyendo las conclusiones en las que se basa la determinación. La decisión del Oficial de Audiencias sobre una Petición puede ser razonablemente condicionada de cualquier manera necesaria para efectuar los propósitos de este Artículo. Además, también se notificará a las partes de la audiencia su derecho a cualquier recurso permitido por el Consejo y/o a la revisión judicial de la decisión de conformidad con esta División.

(p) Acta de la Audiencia. El acta de la audiencia incluirá: la Petición; todas las pruebas, papeles y documentos que se requiera presentar o aceptar como evidencia durante el procedimiento; una lista de los participantes presentes; un resumen de todos los testimonios aceptados en el procedimiento; una declaración de todos los materiales oficialmente notificados; todas las decisiones, órdenes y/o fallos recomendados; todas las decisiones, órdenes y/o fallos finales; y las razones de cada decisión, orden y/o fallo final. Todas las audiencias serán grabadas.

(q) Apelación. Cualquier persona agraviada por las decisiones del Oficial de Audiencias puede apelar al Consejo. Se deberá apelar al Consejo a más tardar treinta (30) días después de recibir la notificación de la decisión del Oficial de Audiencias. En la apelación, el Consejo confirmará, revocará o modificará la decisión del Oficial de Audiencias. A menos que el Consejo elija llevar a cabo una audiencia *de novo*, la revisión de la decisión del Oficial de Audiencias por parte del Consejo se basará en el acta de la audiencia sin celebrar una nueva audiencia. El Consejo puede considerar evidencia adicional por una buena causa, incluyendo evidencia que no existía en el momento de la audiencia o que no pudo ser descubierta usando la diligencia debida por una de las partes. Si no existe un Consejo, cualquier apelación de la decisión del Oficial de Audiencias sobre una Petición procederá conforme a los procedimientos de apelación administrativa que se encuentran en el Capítulo 3 del Código Municipal de Santa Ana.

(r) Carácter Definitivo de la Decisión. La decisión del Oficial de Audiencias será la decisión final del Consejo en caso de que no se apele al Consejo. La decisión del Oficial de Audiencias no se suspenderá en espera de la apelación; sin embargo, en el caso de que el Consejo en apelación revoque o modifique la decisión del Oficial de Audiencias, el Consejo ordenará a la parte adecuada que realice pagos retroactivos, según corresponda, para restablecer a las partes en la posición que habrían ocupado si la decisión del Oficial de Audiencias hubiera sido la misma que la del Consejo.

## Sección 8-3146 – Mediación Voluntaria

(a) Los servicios de mediación voluntaria serán proporcionados por la Ciudad. Previa petición, el Administrador del Programa nombrará a un Mediador y fijará una fecha para una mediación a más tardar treinta (30) días después de la aceptación de la Petición en cuestión, a menos que el Administrador del Programa determine que se requiere más tiempo bajo las circunstancias. El Administrador del Programa notificará por escrito al Arrendador y al Inquilino(s) la fecha, hora y lugar de la audiencia de mediación al menos diez (10) días antes de la misma. Esta notificación se hará en persona o mediante correo ordinario o electrónico.

(b) La intención y el propósito de la mediación es brindar un proceso en el que los Mediadores puedan ayudar a los contendientes a llegar a un acuerdo voluntario. En consecuencia, salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento, no habrá ninguna sanción o discapacidad, ya sea civil o penal, por no participar en el proceso de mediación, y no habrá ninguna sanción, ya sea civil o penal, por no llegar a un acuerdo con un contendiente en el proceso de mediación.

(c) La mediación es un proceso de colaboración voluntaria en el que el Arrendador y el Inquilino(s) que tienen un desacuerdo pueden desarrollar opciones, considerar alternativas y desarrollar un acuerdo consensuado. El papel del Mediador es facilitar la comunicación abierta para resolver una disputa de manera no adversarial y confidencial.

(d) Si el Arrendador y el Inquilino están de acuerdo con la resolución, el Mediador podrá ayudar a las partes a preparar un acuerdo por escrito para que lo firmen el Arrendador y el Inquilino, siempre y cuando al hacerlo el Mediador se limite a exponer el acuerdo tal como lo determinen las partes. Dicho acuerdo constituirá un contrato legalmente ejecutable.

(e) En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, o de que el Mediador determine que las partes han llegado a un punto muerto, el Mediador podrá devolver la Petición al Administrador del Programa para que continúe el proceso de revisión de la Petición detallado en esta División.

(f) Todos los documentos y resultados relacionados con las mediaciones y facilitaciones celebradas en virtud del este Artículo se mantendrán confidenciales y serán inadmisibles como evidencia en cualquier procedimiento administrativo o judicial posterior.

(g) El Mediador y/o el Administrador del Programa deberán brindar servicios de documentación y traducción en el idioma que el Dueño y el Inquilino utilizaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés.

## Sección 8-3147 – Excepciones.

(a) De acuerdo con la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins, las disposiciones de esta ordenanza que regulan la cantidad de Renta que un Dueño de Inmueble Residencial puede cobrar no se aplicarán a lo siguiente: cualquier Inmueble Residencial que tenga un certificado de ocupación expedido después del 1º de febrero de 1995 (*Código Civil de California* Sección 1954.52(a)(1)); y, cualquier otra disposición de la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins que aborde las exenciones, según corresponda.

(b) Conforme a la Ley de Residencia de Casas Móviles, las disposiciones de esta ordenanza que regula la cantidad de Renta que un Dueño de Parque de Casas Móviles puede cobrar por un Espacio de Casa Móvil no aplicará a lo siguiente: cualquier Espacio de Casa Móvil sujeto a un Acuerdo de Renta a largo plazo (más de un año) (*Código Civil de California* Sección 798. 17); cualquier Espacio para Casas Móviles recién construido que se ofrezca por primera vez en alquiler el 1º de enero de 1990 o después (Sección 798.45 del *Código Civil de California*); las Casas Móviles que no se usen como residencia principal de una persona y que no se alquilen a otra persona (Sección 798.21 del *Código Civil de California*); y, cualquier otra disposición de la Ley de Residencia de Casas Móviles que aborde las exenciones, según sea aplicable.

(c) De acuerdo con la Ley de Protección al Inquilino del 2019, *Código Civil* Sección 1947.12(d), las disposiciones de esta ordenanza que regulan el monto de Renta que un Dueño de Inmueble Residencial puede cobrar no se aplicarán a lo siguiente:

- (1) Vivienda restringida por escritura, restricción reglamentaria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal como se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujeta a un acuerdo que brinde subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal como se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o estatutos federales comparables.
- (2) Dormitorios de propiedad y operación de una institución de estudios superiores o de una escuela de kínder y grados 1 a 12, inclusive.
- (3) Viviendas a las que se les ha expedido un certificado de ocupación en los últimos 15 años.
- (4) Inmueble Residencial que es alienable por separado del título de propiedad de cualquier otra unidad de vivienda, siempre y cuando se apliquen las dos condiciones siguientes:

A. El Dueño no es ninguno de los siguientes:

- i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, tal como se define en la Sección 856 del Código de Hacienda.
- ii. Una corporación.
- iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación.

B.

- i. Se ha brindado a los Inquilinos un aviso por escrito de que el Inmueble Residencial está exento de esta Sección usando la declaración siguiente:

“Esta propiedad no está sujeta a los límites de Renta impuestos por el Código Municipal de Santa Ana Sección 8-3140 y el Dueño no es ninguno de los siguientes: (1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según la definición de la Sección 856 del Código de Hacienda; (2) una corporación; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de sus miembros es una corporación.”

- ii. Para un Arrendamiento existente antes de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza, la notificación requerida bajo la cláusula (i) puede, pero no se requiere que se proporcione en el Contrato de Renta.
- iii. Para un Arrendamiento iniciado o renovado en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza o con posterioridad a la misma, la notificación requerida bajo la cláusula (i) deberá proporcionarse en el Contrato de Renta.

- (5) Una propiedad que contiene dos unidades de vivienda separadas dentro de una sola estructura en la que el Dueño ocupó una de las unidades como lugar de residencia principal del Dueño al comienzo del Arrendamiento mientras el Dueño continúe ocupándola, y ninguna de las unidades es una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria junior.

#### Sección 8-3148 – Aumento de Renta Inefectivo.

Ningún Aumento de Renta será efectivo si el Dueño:

- (a) No cumple sustancialmente con todas las disposiciones de esta División, incluyendo, entre otros, el no proporcionar avisos según lo requerido; o

(b) No mantiene el Inmueble Residencial o el Espacio para Casas Móviles en cumplimiento con las Secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las Secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California, excepto en cuanto a las casas móviles y los espacios para casas móviles en los parques de casas móviles que están sujetos a la Ley de Parques de Casas Móviles, Código de Salud y Seguridad Sección 18200, et seq.; la Ley de Viviendas Manufacturadas, Código de Salud y Seguridad Sección 18000, et seq.; o la Ley Nacional de Construcción de Viviendas Manufacturadas y Normas de Seguridad de 1974, 42 U.S.C. Secciones 5401, et seq, según corresponda; o

(c) No realiza las reparaciones ordenadas por la Ciudad o por un tribunal competente.

(d) Ningún Aumento de Renta entrará en vigor para ninguna Unidad de Renta a menos que el Arrendador haya completado con exactitud el Registro de la Unidad de Renta.

#### Sección 8-3149 – Requisitos de Notificación.

(a) El Dueño de cualquier Inmueble Residencial o Espacio de Casa Móvil sujeto a esta disposición deberá, en o antes de la fecha de inicio de un Arrendamiento, dar al Inquilino un aviso por escrito en un formulario prescrito por la Ciudad que debe incluir la información siguiente:

- (1) La existencia y el ámbito de esta División 3 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana; y
  - (2) El derecho del Inquilino a responder a cualquier Petición de Crédito Justo o de Mejoras Capitales presentada a la Ciudad por el Dueño de acuerdo con esta División.
- (b) Como parte de cualquier aviso de aumento de Renta, el Dueño debe incluir:
- (1) Aviso de la existencia de esta División 3 del Artículo XIX del Capítulo 8 del Código Municipal de Santa Ana; y
  - (2) El derecho del Inquilino a responder a cualquier Petición de Crédito Justo o de Mejoras Capitales presentada a la Ciudad por el Dueño conforme a esta División, a menos que dicho Aumento de Renta sea conforme a una Petición de Crédito Justo aprobada.
  - (3) Ningún Aumento de Renta entrará en vigor hasta que se hayan cumplido los requisitos de esta División.

(c) El Dueño debe dar avisos al Inquilino en el idioma que el Dueño y el Inquilino usaron para negociar los términos del Arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano) así como en inglés.

(d) Cualquier notificación o documento que deba ser proporcionado por un Arrendador a un Inquilino por este Artículo o cualquier otra ley federal, estatal o local, incluyendo, entre otros, la notificación de Aumento de Renta y la notificación de desalojo, deberá ser proporcionada a la Ciudad mediante el portal de Registro de Rentas.

#### DIVISIÓN 4. – REGISTRO DE RENTA Y CUOTA DE REGISTRO DE RENTA

##### Sec. 8-3160. Registro de Renta.

A partir del 1º de julio del 2023, o según se modifique por resolución del Concejo Municipal, la Ciudad creará un Registro de Renta y todos los Arrendadores con Unidades de Renta en la Ciudad de Santa Ana deberán completar y presentar Formularios de Registro para cada Unidad de Renta de conformidad con lo siguiente:

- (a) *Registro Inicial.* Un Arrendador debe presentar un Formulario de Registro Inicial a la Ciudad por cada Unidad de Renta que esté sujeta a las provisiones de este Artículo. El Registro de una Unidad de Renta no estará completo hasta que el Dueño haya:
  - 1) Brindado de forma completa y precisa un Formulario de Registro;y,
  - 2) Pagado todas las cuotas debidas a la Ciudad con respecto a la Unidad de Renta incluyendo las Cuotas de Registro impuestas conforme a este Artículo.
- (b) *Cambio de propietario o gerente.*
  - 1) Siempre que se produzca un cambio en el título de una Unidad de Renta, el Dueño proporcionará a la Ciudad una notificación por escrito del cambio de título, incluyendo la fecha de transferencia, y el nombre, dirección e información de contacto del nuevo Dueño, dentro de los treinta (30) días siguientes al cierre de la venta.
  - 2) El Dueño nuevo tiene que presentar un Formulario de Registro con la Ciudad dentro de sesenta (60) días de tal cambio. El Formulario de Registro del nuevo Dueño sólo será aceptado por la Ciudad si está acompañado por una copia de una notificación escrita en un formulario prescrito por el Administrador del Programa del Arrendador a todos los Inquilinos avisando a los Inquilinos del cambio en la propiedad del edificio y estableciendo el nombre, dirección e información de contacto del nuevo Dueño y del

gerente o representante de la propiedad del nuevo Dueño, y una declaración de que el nuevo Dueño entregó la notificación escrita a todos los Inquilinos.

- 3) También se requerirá que las enmiendas al registro se presenten a la Ciudad en un plazo de sesenta (60) días a partir de un cambio en la gestión de la propiedad o del agente autorizado, o si cambia la dirección del Dueño o del agente autorizado.
- (c) *Reinscripción después de una vacante.* Un arrendador deberá, de la manera descrita en este documento, volver a registrar una Unidad de Renta con la Ciudad dentro de treinta (30) días después de que haya ocurrido una vacante y la Unidad de Renta se vuelva a rentar.
  - (d) *Reclamación de exención.* Todo Arrendador que solicite una exención de lo dispuesto en este Artículo deberá presentar una solicitud de exención a la Ciudad. El Arrendador deberá brindar a la Ciudad, en un formulario aprobado por el Administrador del Programa y acompañado de la documentación de respaldo, una declaración por escrito que indique los hechos que brindan apoyo al reclamo de exención de las provisiones de este Artículo. Si la declaración escrita y los documentos de apoyo no se presentan antes del 1º de julio de cada año para cualquier Unidad de Renta, se considerará que dicha Unidad de Renta está sujeta a las provisiones de este Artículo. Si el Consejo determina que cualquier Unidad fue registrada incorrectamente como exenta debido a cualquier declaración falsa afirmativa por parte del Dueño, la exención para esa Unidad puede ser revocada retroactivamente, y la Unidad estará sujeta a cualquier medida de cumplimiento aplicable.
  - (e) *Terminación de la exención.* Cada vez que una Unidad de Renta que ha sido exenta bajo las provisiones de este Artículo pierda su estatus de exenta debido a la terminación de las condiciones que la califican para la exención, se requiere que el arrendador de dicha Unidad de Renta presente un Formulario de Registro para dicha Unidad de Renta dentro de los treinta (30) días siguientes al cambio de estatus.
  - (f) *Requisito anual.* Para los años subsiguientes después de la fecha de Registro Inicial, cada Formulario de Registro y las solicitudes de exención(es) deben presentarse anualmente el 1º de julio de cada año o antes. El Consejo de Vivienda de Alquiler podrá modificar la fecha de registro anual.
  - (g) *Contenido del Formulario de Registro.* El Formulario de Registro de Renta deberá brindar de manera completa y precisa la siguiente información del Arrendador para cada Unidad de Renta a partir de la fecha de finalización de la presentación del Formulario de Registro:
    - 1) Dirección de cada Unidad de Renta incluyendo número o letra de identificación;
    - 2) Número de dormitorios y cuartos de baño de la Unidad de Renta;

- 3) Nombre, dirección actual e información de contacto de los actuales Dueños, representantes autorizados y gerentes de la propiedad;
- 4) Fecha de asunción del título por parte de los Dueños actuales;
- 5) Renta actual;
- 6) Fecha y cantidad del último Aumento de Renta; y
- 7) Fecha de mudanza del Inquilino o Inquilinos actuales.

El Consejo y/o el Administrador del Programa podrán adoptar normas y procedimientos que requieran que se recopile y registre información adicional en los Formularios de Registro en cumplimiento de los objetivos de este Artículo.

- (h) *Declaración Jurada.* Todos los Formularios de Registro de Renta presentados por los Arrendadores de conformidad con esta División incluirán una declaración jurada firmada por el Arrendador que declare bajo pena de perjurio que la información brindada en el Formulario de Registro de Renta es verdadera y correcta.
- (i) *Notificaciones.* Todos los avisos o documentos que el Arrendador deba entregar al Inquilino en virtud de este Artículo o de cualquier otra ley federal, estatal o local, incluidos, entre otros, el aviso de Aumento de Renta y el aviso de desalojo, deberán entregarse a la Ciudad a través del portal del Registro de Renta.
- (j) *Registro adecuado.* El Registro de una Unidad de Renta no estará completado hasta que el Arrendador haya:
  - 1) Pagado todas las cuotas y sanciones debidas a la Ciudad con respecto a la Unidad de Renta, incluyendo la Cuota de Registro de Renta, impuesta de conformidad con este Artículo; y
  - 2) Presentado un Formulario de Registro completo y preciso para esa Unidad de Renta incluyendo toda la información requerida por esta División y cualquier norma y procedimiento adoptado por el Consejo y/o Administrador del Programa.
- (k) A partir del 1º de octubre del 2023, la Ciudad puede comenzar la ejecución contra cualquier Arrendador que no registre una Unidad de Renta, o proporcione datos actuales y exactos relacionados con una Unidad de Renta, de acuerdo con esta División. Además, ningún Arrendador podrá anunciar para renta, exigir o aceptar Renta por una Unidad de Renta, o desalojar a ningún Inquilino de una Unidad de Renta, si el Registro de la Unidad de Renta no está completo y exacto. Además, ninguna petición, solicitud, reclamo o petición, y ningún Aumento de Renta entrará en vigor para ninguna Unidad de Renta a menos que el Arrendador haya completado con precisión el Registro de la Unidad de Renta.

- (l) El Concejo Municipal de Santa Ana no podrá enmendar el Registro de Renta sin la aprobación de dos tercios (5/7) de todos los miembros del Concejo Municipal.

#### Sección 8-3161 – Cuota de Registro de Renta

A partir del 1º de julio del 2023, o según se modifique por resolución del Concejo Municipal, se impondrá una cuota anual de Registro de Renta a cada Unidad de Renta en la Ciudad. Todos los Arrendadores con Unidades de Renta que estén sujetos a este Artículo deberán pagar la Cuota de Registro de Renta como lo establezca el Concejo Municipal. La Cuota del Registro de Renta es para financiar el costo de la Ciudad para implementar, administrar, monitorear, apoyar y hacer cumplir las provisiones de este Artículo.

- (a) *Cantidad de la cuota.* El Arrendador pagará a la Ciudad una Cuota de Registro de Renta por cada una de las Unidades de Renta del Arrendador en la Ciudad. La cantidad de la Cuota será determinada por resolución del Concejo Municipal adoptada de forma periódica y establecida en la Lista de Cuotas Misceláneas de la Ciudad. La Cuota no excederá la cantidad que el Concejo Municipal considere necesaria para administrar las provisiones de este Artículo, y los resultados del Concejo Municipal a este respecto serán definitivos. El Concejo Municipal de Santa Ana no podrá enmendar las provisiones que establecen la Cuota del Registro de Renta sin la aprobación de dos tercios (5/7) de todos los miembros del Concejo Municipal.
- (b) *Fecha límite para el pago del Registro de Renta por parte del arrendador.* Las Cuotas Anuales del Registro de Renta serán pagaderas el 1º de julio de cada año, o dentro de los treinta (30) días calendario de cualquier cambio subsecuente a la Unidad de Renta.
- (c) *Pago tardío.* Cualquier Arrendador responsable de pagar la Cuota de Registro de Renta que no pague la Cuota para el 1º de octubre, o dentro de sesenta (60) días calendario de cualquier fecha de vencimiento a mitad de año, estará en mora y deberá, además de la Cuota, pagar costos adicionales por mora, penalidades de gravamen como se determine por resolución del Concejo Municipal. La cantidad de Cuota de Registro de Renta y cualquier penalidad impuesta por las provisiones de este Artículo serán consideradas una deuda a la Ciudad.
- (d) *Traspaso a los Inquilinos.* Después del pago oportuno de la Cuota de Registro de Renta, el Arrendador podrá pasar hasta el cincuenta por ciento (50%) de la Cuota a los Inquilinos de la Unidad de Renta aplicable, a ser pagada por el Inquilino en doce (12) mensualidades iguales. El traspaso de la cuota no se considerará parte de la Renta al calcular cualquier Aumento de renta. Si un Arrendador no paga oportunamente la Cuota y se convierte en moroso, ni la Cuota ni ninguna penalidad podrán ser traspasadas al Inquilino. En caso de que

el Inquilino pague costos de traspaso de la Cuota de Registro en exceso de lo permitido por esta División, el Arrendador reembolsará al Inquilino por el sobrepago de los costos de traspaso de la Cuota de Registro.

- 1) *No traspaso para inquilinos subvencionados.* No se podrá pasar ninguna porción de la Cuota de Inscripción a los Inquilinos que residan en viviendas restringidas por escritura, restricción reglamentaria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como viviendas económicas para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujeto a un acuerdo que brinde subsidios de vivienda para viviendas económicas para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o estatutos federales comparables.

#### Sección 8-3162 – Educación y Difusión.

El Administrador del Programa estará facultado para contratar a organizaciones comunitarias para que ayuden en la educación y difusión relacionadas con este Artículo.

### DIVISIÓN 5. – CONSEJO DE VIVIENDA DE ALQUILER

#### Sec. 8-3180. Consejo de Vivienda de Alquiler.

Se crea y establece un Consejo de Vivienda de Alquiler para desempeñar las funciones designadas en el presente Artículo. La composición del Consejo y la selección de sus miembros se basará en lo siguiente:

- (a) *Composición del Consejo.* El Consejo de Vivienda de Alquiler consistirá de siete (7) Miembros del Consejo. Cada Concejal Municipal nombrará a un (1) Miembro del Consejo, que será aprobado por el Concejo Municipal, en un orden equitativo basado en un proceso de lotería al azar. Los Miembros del Consejo de Vivienda de Alquiler estarán compuestos por:
  - 1) Tres (3) Inquilinos, incluyendo al menos un (1) Inquilino de casa móvil;
  - 2) Dos (2) Arrendadores; y
  - 3) Dos (2) miembros generales sin intereses financieros ni propiedad de viviendas de Alquiler que generen ingresos.
- (b) *Presidente.* El Consejo elegirá anualmente a uno (1) de sus miembros para que actúe como Presidente.
- (c) *Elegibilidad.* Los residentes de la Ciudad son elegibles para servir como miembros del Consejo.

- (d) *Divulgación completa de participaciones.* Los candidatos al cargo de miembro del Consejo deberán presentar una declaración verificada en la que se anoten todos sus intereses y operaciones con bienes inmuebles, incluidos, entre otros, la propiedad, venta o gestión de bienes inmuebles durante los tres (3) años anteriores. El Consejo podrá promulgar regulaciones adicionales.
- (e) *Conflicto de intereses.* Los Miembros del Consejo estarán sujetos a los requisitos de la Ley de Reforma Política de California y otros códigos de conflicto de interés estatales y locales aplicables. En consecuencia, un miembro del Consejo será descalificado de participar en cualquier audiencia sobre una solicitud, petición o apelación en la que el miembro del Consejo sea el Arrendador o un Arrendador que resida en la propiedad en cuestión, o tenga cualquier otro tipo de conflicto de interés.
- (f) *Formación requerida.* Todos los miembros del Consejo deberán asistir a la formación que designe el Administrador del Programa.
- (g) *Enmienda del Consejo de Vivienda de Alquiler.* El Concejo Municipal de Santa Ana no podrá enmendar esta sección sin la aprobación de dos tercios (5/7) de todos los miembros del Concejo Municipal.

#### Sección 8-3181 – Término y remuneración de los miembros del Consejo de Vivienda de Alquiler

(a) **Término.** Los miembros del Consejo servirán por un término de cuatro (4) años o hasta que sus respectivos sucesores sean nombrados o calificados, pero en ningún caso será elegible para un nuevo nombramiento cualquier persona que haya servido tres (3) términos consecutivos de cuatro (4) años cada uno, independientemente del puesto o puestos para los que el miembro del Consejo sea nombrado por el Concejo Municipal. No obstante, el Concejo Municipal podrá destituir a un miembro del Consejo en cualquier momento y por cualquier motivo.

(b) **Compensación.** Cincuenta dólares (\$50.00) por reunión, más cincuenta dólares (\$50.00) mensuales de subsidio para automóvil.

#### Sección 8-3182 – Poderes y Deberes del Consejo de Vivienda de Alquiler

- (a) El Consejo de Vivienda de Alquiler tendrá los poderes y deberes siguientes:
  - 1) Celebrar reuniones regulares al menos una vez cada mes calendario, o cuando sea necesario, según lo fijen los estatutos del Consejo.
  - 2) Llevar a cabo audiencias sobre peticiones, solicitudes y apelaciones de audiencias determinadas por un Oficial de Audiencias presentadas por Arrendadores o Inquilinos bajo este Artículo. Las cuotas para

- dichas audiencias serán establecidas por resolución del Concejo Municipal en la Lista de Cuotas Misceláneas de la Ciudad.
- 3) Promulgar e implementar normas y procedimientos para la administración y aplicación de este Artículo. Realizar los estudios, encuestas e investigaciones, llevar a cabo las audiencias y obtener la información que sea necesaria para llevar a cabo sus poderes y deberes.
  - 4) Revisar y evaluar anualmente que se emplee un número suficiente de personal, incluyendo un Administrador del Programa, Oficiales de Audiencia, consejeros de vivienda y personal legal, según sea necesario para llevar a cabo su función de manera eficiente a fin de cumplir con el propósito de este Artículo.
  - 5) Cualquier otro deber que sea necesario para administrar y hacer cumplir este Artículo.
  - 6) Los demás deberes que se designen por resolución del Concejo Municipal.

#### Sección 8-3183 – Normas y Procedimientos del Consejo de Vivienda de Alquiler

El Consejo expedirá y seguirá las normas y procedimientos, incluidos los que figuran en el presente Artículo, que promuevan los fines del mismo.

#### Sección 8-3184 – Reuniones del Consejo de Vivienda de Alquiler

(a) El Consejo tendrá las reuniones regulares programadas que sean necesarias para asegurar el cumplimiento oportuno de sus deberes bajo este Artículo. Todas las reuniones regulares y especiales serán convocadas y conducidas de acuerdo con la ley estatal.

(b) Quórum. Cuatro (4) miembros del Consejo constituirán el quórum para la tramitación de los asuntos.

(c) Votación. Se requiere el voto afirmativo de cuatro (4) miembros del Consejo para tomar una decisión, incluyendo todas las mociones, normas, regulaciones y órdenes del Consejo.

#### Sección 8-3185 – Revisión Judicial

Toda decisión del Consejo de Vivienda de Alquiler será definitiva a menos que se solicite una revisión judicial en un tribunal de jurisdicción competente dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la decisión del Consejo. La decisión del Consejo entrará en vigor inmediatamente, a menos que se disponga lo contrario en la decisión, independientemente de que una parte solicite la revisión judicial.

## DIVISIÓN 6. – CUMPLIMIENTO Y RECURSOS

### Sección 8-3200 – Infracciones

(a) Será ilegal que cualquier persona infrinja o incumpla cualquier disposición de este Artículo. La infracción de cualquier disposición de este Artículo se castigará primero mediante el uso de una multa administrativa, como se dispone en la Sección 1-21, et seq. del Código Municipal de Santa Ana, antes de su procesamiento como delito menor o infracción, como se dispone en la Sección 1-8 del Código Municipal de Santa Ana.

(b) Acción Civil. Cualquier persona agraviada, incluyendo la Ciudad y el Pueblo del Estado de California, podrá iniciar una acción civil por daños y perjuicios por cualquier infracción de este Artículo o de las normas, regulaciones, órdenes y decisiones del Consejo de Vivienda de Alquiler. La carga de la prueba en estos casos será por preponderancia de la evidencia. No es necesario agotar ningún recurso administrativo antes de presentar una demanda civil de conformidad con esta Sección.

(c) Alivio por Mandato. Cualquier persona que cometa un acto, se proponga cometer un acto o participe en cualquier patrón y práctica que infrinja esta División, o las normas, procedimientos, regulaciones, reglas, órdenes y decisiones del Consejo de Vivienda de Alquiler, podrá ser eximida de ello por cualquier tribunal de jurisdicción competente. Cualquier persona agraviada, incluyendo la Ciudad y el Pueblo del Estado de California, podrá interponer esta medida. No es necesario agotar ningún recurso administrativo antes de presentar una medida de alivio conforme a esta Sección.

(d) Defensa Afirmativa. El incumplimiento por parte del Arrendador de cualquier requisito de este Artículo puede hacerse valer como una defensa afirmativa completa en una retención ilícita o cualquier otra medida presentada por el Arrendador para recuperar la posesión de la Unidad de Renta. Además, cualquier intento de recuperar la posesión de una Unidad de Renta en infracción de este Artículo hará que el Arrendador sea responsable ante el Inquilino por daños y perjuicios en una acción civil por desalojo indebido. La parte que prevalezca en una medida por desalojo indebido recuperará los costos y las cuotas razonables de los abogados.

(e) Molestia Pública. Además de otras sanciones dispuestas por la ley, cualquier condición causada o permitida en infracción de cualquier disposición de este Artículo será considerada una molestia pública y podrá ser sumariamente eliminada como tal por la Ciudad, y cada día que dicha condición continúe constituirá una infracción nueva por separado.

(f) No Exclusivo. Los recursos dispuestos en este Artículo no son exclusivos, y nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá a cualquier persona interponer otros recursos, sanciones o procedimientos dispuestos por la ley, ni el agotamiento de los recursos previstos en esta Sección es un requisito previo para hacer valer cualquier otro derecho de este tipo.