



ORGANISMO DE DESARROLLO COMUNITARIO
DIVISIÓN DE SUBSIDIOS FEDERALES Y DE VIVIENDA

Brian C. Crawford
DIRECTOR

Marin County Civic Center
3501 Civic Center Drive
Suite 308
San Rafael, CA 94903
415 473 6269 T
415 473 7880 F
415 473 2255 TTY

Building and Safety
Environmental Health Services
Planning
Environmental Review
Housing
Sustainability
Code Enforcement
GIS
Federal Grants

www.marincounty.org/cda

4 de diciembre de 2018

Junta de Supervisores
Condado de Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, California 94903

TEMA: Ordenanza que requiere causa para el cese de arrendamiento de vivienda (Causa Justa para el desalojo).

Estimados Miembros de la Junta:

RECOMENDACIÓN:

1. Llevar a cabo una audiencia pública sobre el proyecto de ordenanza adjunto que requiere causa para el cese de arrendamiento de vivienda (Causa Justa para el desalojo); y
2. A la conclusión de la audiencia, considerar llevar a cabo una primera lectura de la Ordenanza y programar una audiencia de méritos para el 18 de diciembre de 2018.

RESUMEN: En la audiencia de la Junta de Supervisores el 11 de septiembre de 2018, su Junta llevó a cabo un taller público para considerar establecer nuevas normas que prescriben las razones por las que los propietarios en el Condado no incorporado pueden desalojar a los inquilinos. Estos tipos de normas se adoptan por la Ordenanza y típicamente se les refiere como “Causa Justa” para el desalojo. Aunque las políticas de la Causa Justa han sido generalmente discutidas durante previas audiencias de la Junta sobre iniciativas de las políticas de vivienda, el taller ofreció una oportunidad de una profunda revisión y discusión de consideraciones a favor y argumentos en contra de las disposiciones opcionales. Previo a la conclusión del taller, la Junta instruyó al personal a elaborar un proyecto de ordenanza de Causa Justa para ser considerado en una futura audiencia pública. El proyecto de ordenanza (Anexo 1) fue preparado por el personal siguiendo una serie de reuniones con el Subcomité de Vivienda de la Junta que siguió el taller de septiembre. El 16 de noviembre de 2018 circuló un proyecto de Ordenanza para su revisión y comentarios por parte del público.

ANTECEDENTES: La Causa Justa para el desalojo es una de varias medidas de protección al inquilino y de vivienda asequible identificada por la Junta de Supervisores para su revisión a principios del 2016.¹ Desde esa oportunidad, la Junta ha reservado un financiamiento para dar apoyo a la adquisición y desarrollo de viviendas asequibles, ha autorizado incentivos financieros para propietarios que eligen alquilar a titulares de vales de vivienda,² adoptó una Ordenanza de Vivienda

¹ La Junta de Supervisores desarrolló un plan de trabajo para preservar una asequibilidad de la vivienda y evitar el desplazamiento en una audiencia del 9 de febrero de 2016.

² El Programa de Asociación de Propietarios fue establecido, enmendado y renovado en la audiencia de la Junta de Supervisores el 26 de julio de 2016, 1 de agosto de 2017 y 7 de agosto de 2018 respectivamente.

Justa (Protección de la Fuente de Ingresos)³, estableció el programa de Resolución de Conflictos de Viviendas de Alquiler (“Mediación Obligatoria”)⁴, y aprobó enmiendas a los códigos para fomentar la creación de viviendas accesorias.⁵ La Junta también respaldó mejoras al programa de inspección de viviendas multifamiliares de los Servicios de Salud Ambiental (EHS) –por sus siglas en inglés- para reforzar el control e imposición del Condado de las regulaciones de salud ambiental.⁶

Además de esto, la educación y la difusión han sido un enfoque del personal de la Agencia de Desarrollo Comunitario tanto en la propuesta ordenanza de Causa Justa como en el programa de Mediación Obligatoria. Los esfuerzos de difusión incluyen reuniones entre la comunidad y las partes interesadas, y la distribución de materiales de difusión a más de 1.900 suscriptores. El personal de la agencia ha estado proporcionando información pública al responder a numerosas consultas de las comunidades de propietarios e inquilinos. La Unidad de Protección al Consumidor del Fiscal del Distrito continúa ofreciendo mediación y educación tanto para los propietarios como para los inquilinos.

Bajo las leyes de California, los propietarios tienen el derecho legal de dar por terminado un arrendamiento periódico sin razón alguna siempre y cuando le proporcionen al inquilino un debido aviso de terminación por escrito. Para que un aviso de terminación por escrito sea lo suficientemente legal bajo las leyes del Estado, se le debe proporcionar al inquilino residencial que haya vivido en una vivienda por menos de un año un aviso por escrito de por lo menos 30 días⁷; la terminación de un arrendamiento donde el inquilino haya residido en una vivienda por uno o más años debe ser notificada por lo menos 60 días por adelantado. Los propietarios pueden también entregarles a los inquilinos un aviso de desalojo por escrito de tres días por cualquier causa que sea consistente con el Código de Procedimiento Civil §1161 de California, tales como el incumplimiento en el pago del alquiler o la violación de algún convenio en el contrato. Además de eso, la ley de Ellis⁷ les permite a los californianos retirar su propiedad del mercado de alquiler residencial.

Las políticas de Causa Justa tienen el objeto de proveer estabilidad para las unidades familiares que alquilan, al regular los motivos de desalojo, típicamente al prohibir la terminación de un arrendamiento residencial sin una razón expresa. Estas políticas ayudan a promover un mayor conocimiento de los derechos y responsabilidades de los propietarios y los inquilinos y proporcionan un claro y transparente proceso de desalojos y terminaciones de contratos,⁸ particularmente cuando no existen contratos de alquiler o les falta especificidad.

³ Código Municipal del Condado de Marin Capítulo 5.53, “Discriminación de vivienda de alquiler en base a ingresos.”

⁴ Código Municipal del Condado de Marin Capítulo 5.95, “Resolución de conflictos de viviendas de alquiler.”

⁵ Condado de Marin Ord. No. 3666

⁶ La Junta de Supervisores aprobó mejoras al programa de inspección de viviendas multifamiliares del Condado en un taller público del 11 de septiembre de 2018.

⁷ Código §7060-7060. 7 del Gobierno de California

⁸ Un desalojo formal se lleva a cabo cuando un propietario obtiene una orden del tribunal para dar por terminado un arrendamiento y remover a un inquilino de la unidad de alquiler. La orden del tribunal puede afectar la habilidad de un inquilino de reubicarse, ya que los propietarios investigan a los solicitantes de alquiler a través de los registros del tribunal. Las terminaciones de arrendamiento son un medio menos formal de culminar un arrendamiento sin renovación del contrato.

En las jurisdicciones de California con ordenanzas de Causa Justa, los propietarios han mantenido comúnmente el derecho de desalojar a inquilinos que no pagan el alquiler, incumplen con los términos materiales del contrato de alquiler o causan molestias o daños a la propiedad. Así mismo, los propietarios pueden "dejar su actividad económica" al retirar los edificios con unidades residenciales del mercado de alquiler. Los propietarios tienen también la libertad de establecer y ajustar alquileres a través de los contratos de alquiler sin límites predeterminados. A pesar de los derechos que los propietarios retienen bajo las ordenanzas de Causa Justa, los propietarios y los dueños de propiedades de alquiler pueden percibir las ordenanzas de Causa Justa como complicadas para el actual proceso de desalojo, en el cual un propietario sólo tiene que proveer un aviso para iniciar la terminación de un arrendamiento. Algunos propietarios y dueños de propiedades de alquiler han expresado inquietudes de que los límites sobre los desalojos establecidos por las regulaciones de Causa Justa pueden desalentar la inversión en la propiedad de alquiler, aumentar costos de operación y precios de alquiler, y hacer más difícil la remoción de inquilinos problemáticos. Los propietarios han expresado, además, la preocupación de que la adopción de una ordenanza de Causa Justa podría predecir una futura ordenanza de estabilización de alquiler. Las organizaciones de propietarios señalan también leyes existentes que protegen a arrendatarios de desalojos arbitrarios o irrazonables. Por ejemplo, las leyes del Estado prohíben que los arrendatarios sean desalojados en represalia por ejercer los derechos protegidos tales como presentar una denuncia sobre condiciones de vida inseguras o insalubres.

DISCUSIÓN: Los dueños de propiedad sujeta al proyecto de Ordenanza pueden desalojar inquilinos por razones enumeradas y establecidas en la ordenanza. Estas razones entran en dos categorías: desalojos "Por Causa" y "Sin Causa".

En la primera categoría para Causas Justas, "Por Causa," un arrendamiento de residencia puede ser terminado si un propietario o dueño demuestra alguna de las circunstancias definidas en §5.10.040(b), incluyendo:

- Incumplimiento en el pago de alquiler;
- Violación del contrato de alquiler; y
- El inquilino usa la unidad para actividades ilícitas.

El desalojo por violación del contrato de alquiler puede ser invocado en diversas circunstancias bajo las cuales el propietario ha especificado responsabilidades y conducta aceptable del inquilino en el contrato de alquiler.

En la segunda categoría de Causas Justas, las razones de terminaciones "Sin Falta" incluyen:

- El propietario quitará permanentemente la unidad del mercado de alquiler;
- El propietario o un miembro de su familia se mudará a la unidad; y
- El propietario le hará reparaciones considerables a la unidad que no pueden llevarse a cabo si la misma se encuentra ocupada.

Para mantener flexibilidad para los dueños de propiedad, el proyecto de ordenanza permite también que los propietarios e inquilinos negocien o acuerden culminar un arrendamiento de manera voluntaria (§5.100.040(d)).

Otros diferentes aspectos de la ordenanza de Causa Justa discutidos más abajo fueron el enfoque de discusiones con el Subcomité de Vivienda.

El umbral apropiado para aplicar la Causa Justa (§5.100.020 y §5.100.030)

La aplicabilidad define las propiedades de alquiler sujetas a y exentas de la Ordenanza, así como el alcance general de la Ordenanza en el mercado de alquiler.

En el taller de septiembre, la Junta de Supervisores expresó interés en desarrollar exenciones para Unidades de Vivienda Accesorias (ADUs) y Unidades de Vivienda Accesorias Menor (JADUs), y para dueños de propiedades de alquiler con números limitados de unidades de alquiler, ya que dichos dueños pueden tener menos activos sobre los cuales absorber riesgos asociados con el mercado de viviendas de alquiler.

El proyecto de Ordenanza contiene exenciones para ADUs y JADUs. El Subcomité de Vivienda consideró dos maneras de definir aplicabilidad por número de unidades de alquiler:

1. El número total de unidades del propietario, incluyendo múltiples propiedades bajo propiedad colectiva dentro del Condado no incorporado; o
2. El número de unidades en una sola propiedad dentro del Condado no incorporado.

Con el objetivo de crear una ordenanza modelo que pudiese ser implementada por otras ciudades y pueblos de Marin, el proyecto de Ordenanza propone aplicar disposiciones de Causa Justa a propiedades individuales con tres o más unidades de alquiler, en vez del número total de unidades de alquiler en múltiples propiedades bajo propiedad colectiva. Esta definición de aplicabilidad se alinea con la utilizada por EHS para determinar qué propiedades están sujetas a su programa de inspección del código de viviendas multifamiliares.

Ya que las residencias de una sola familia y los dúplex constituyen aproximadamente el 64% y 3%⁹ del parque inmobiliario en el Condado no incorporado respectivamente, las exenciones arriba mencionadas limitarían la aplicabilidad a un porcentaje relativamente pequeño del mercado general de viviendas de alquiler. Hay disponibilidad de estimados más detallados en el Anexo 2.

Recolección de data, alcance y método de alquiler (§ 5.100.050 and § 5.100.055).

En años recientes, la Junta de Supervisores y una variedad de grupos de partes interesadas que participan en conversaciones sobre la crisis de viviendas asequibles han expresado un interés en recolectar datos de calidad, localizados para informar discusiones y decisiones en torno a la política de viviendas. Los registros pertenecientes al número de desalojos ordenados a través de retenciones ilícitas emitidos por el Tribunal Superior del Condado de Marin aparecen en el Anexo 2. Sin embargo, esta información no incluye la no renovación de contratos de arrendamiento terminados a través de avisos de 30 o 60 días de conformidad con la ley estatal.

⁹ Oficina de Censo de los Estados Unidos (2016). *Tenencia por Unidades en Estructura, 2012-2016 American Community Survey 5-year estimates*. Sacado de <https://factfinder.census.gov>. Estos estimados no consideran las familias que viven en casas rodantes, botes, coche caravanas, vagonetas, etc. ya que esos identificadores no son suficientes para determinar la aplicabilidad de este proyecto de ordenanza.

Para mejorar la precisión y prontitud de los datos sobre el mercado de alquiler dentro del Condado no incorporado, se está proponiendo una herramienta local para recolectar información a fin de documentar y reportar dichos factores como desalojos, la no renovación de contratos de alquiler y ajuste de tasas de alquiler. La Ordenanza propuesta incluye dos medios de recolectar datos. Primero, se les requeriría a los dueños de propiedad sujeta a la Ordenanza enviar una copia al Condado del Aviso de Terminación de un contrato de alquiler, enumerando una o más causas por las cuales se está dando por terminado el arrendamiento. El proyecto de Ordenanza establecería, también, un nuevo registro de alquiler, el cual, como se propone, recolectaría información anualmente sobre el número de unidades de alquiler, titularidad, ubicación, estado de ocupación y tasas de alquiler para propiedades sujetas a la Ordenanza. El Subcomité de Vivienda no logró un consenso sobre la pregunta acerca de recolectar información sobre tasas de alquiler a través del registro y el Aviso de Terminación.

El registro podría estar primordialmente en internet, con formularios para llenar en formato PDF y en físico disponibles como adaptaciones razonables. Para limitar el ingreso de datos redundantes para propietarios, el registro tendría cuentas de acceso seguras para que los propietarios permitan que los datos sean trasladados a solicitudes de renovación. Esto reduciría la carga administrativa para los propietarios, los que sólo tendrían que borrar o añadir unidades al ser éstas vendidas o adquiridas, actualizar información sobre alquileres y ocupación, o ajustar su información y credenciales según fuese necesario. El servidor seguro del Condado albergaría la base de datos en línea, así como el Aviso de Terminación, el cual mostraría disposiciones similares para adaptaciones razonables. Para permitir suficiente plazo de entrega para que los propietarios cumplan con las disposiciones del registro, se podría publicar un registro en línea para el 1 de abril de 2019, requiriéndoseles a los propietarios registrar sus unidades antes del 1 de junio de 2019.

El registro propuesto no autoriza la recolección de datos de ningún inquilino, tales como nombre e información de contacto. En el Aviso de Terminación, sólo se puede identificar a un inquilino a través de la información provista en un contrato de alquiler, y luego únicamente en instancias donde un propietario proponga dar por terminado un arrendamiento por incumplimiento de contrato, en cuyo caso se requiere una copia del correspondiente contrato para la documentación. La información identificadora provista en el contrato no podrá ser buscada en la base de datos y los contratos no redactados no estarán disponibles al público.

Aplicación de la Ordenanza (§ 5.100.080 y § 5.100.090).

El proyecto de Ordenanza incluye una disposición de procedimientos de remediación civil y crea un derecho privado de acción para la aplicación. En consecuencia, si un propietario no cumple con la Ordenanza, incluyendo el emitir un aviso de desalojo inconsistente con las disposiciones de “Por Causa” o “Sin Falta” enumeradas por la Ordenanza, un inquilino puede dar inicio a un proceso civil por indemnización monetaria, medidas cautelares, o por los dos. Un inquilino puede también impugnar la validez de una terminación de arrendamiento. La Ordenanza requiere que los propietarios tengan una licencia comercial válida, cumplan con los requisitos de inspección de vivienda de Salud Ambiental, registren su unidad y le provean al Condado de una copia del aviso de terminación para que la terminación sea válida.

CONCLUSIÓN: El proyecto de Ordenanza tiene el propósito de proveer estabilidad a la comunidad arrendataria mientras que retiene los derechos de los propietarios de desalojar a inquilinos en base a justificaciones claramente definidas y razonables. Si su Junta decide que el proyecto de Ordenanza es suficiente para ser considerado para ser adoptado, la Junta debe llevar a cabo una primera lectura del proyecto de Ordenanza en su audiencia del 4 de diciembre de 2018 y programar una audiencia de méritos para el proyecto de Ordenanza para la audiencia de la Junta del 18 de diciembre de 2018 a la 1:30 p.m.

REVISADO POR:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Auditor-Controlador | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consejo del Condado | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Recursos Humanos | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

Respetuosamente presentado,

Leelee Thomas
Gerente de Planificación

Brian C. Crawford
Director

Anexos:

1. Proyecto de ordenanza de vivienda que requiere causa para el cese de arrendamiento residencial ("Causa Justa para evicción")
2. Datos de vivienda de alquiler
3. Informe del Personal 11 de septiembre de 2018
4. Registro administrativo (comentarios recibidos)

Una copia completa de referencia del informe de este personal y anexos asociados estará disponible para la revisión por parte del público en la oficina de la Junta de Supervisores, 3501 Civic Center Drive, Suite 329 (8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes) y en la Agencia de Desarrollo Comunitario, División de Planificación, 3501 Civic Center Drive, Suite 308 (8:00 a.m. a 4:00 p.m., de lunes a jueves, cerrado los viernes).