

LINEAMIENTOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL CAPÍTULO 5.100 DEL CÓDIGO DEL CONDADO DE MARIN

ORDENANZA EXIGIENDO CAUSA PARA TERMINAR UN ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Aprobado: 10 de enero de 2019

1. Título. A las secciones 1 a la 9, incluyendo Anexo A: Formularios, y Anexo B: Aviso de Ejemplo del Plazo y Procedimiento para Terminar un Arrendamiento, se les denomina de forma individual y colectiva como "Lineamientos", según lo autorizado por la Sección 5.100.010 de la Ordenanza.

2. Definiciones. Los términos en mayúsculas utilizados en estos Lineamientos tienen los significados proporcionados a continuación. Los términos en mayúsculas que no están definidos en los Lineamientos, tienen los significados proporcionados en la Ordenanza.

a. "Director de CDA" se refiere al Director de la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin, o su designado(a).

b. "Unidad de Vivienda" se define en la sección 5.100.030(c) de la Ordenanza.

c. "Fecha de Promulgación" se define en los Lineamientos, Sección 3(a).

d. "Formulario Aviso de Terminación" de arrendamiento se refiere al formulario especificado en el Anexo A.

e. "Ordenanza" se refiere a la Ordenanza Exigiendo Causa para Terminar un Arrendamiento Residencial codificada como Capítulo 5.100 del Código del Condado de Marin.

f. "Propiedad" se refiere a una sola parcela o terreno legal.

g. "Registro" se refiere al registro en línea del Alquiler de Unidades de Vivienda que mantiene el Condado de conformidad con la Sección 5.100.080 de la Ordenanza.

3. Aplicación

a. Causa Requerida para Terminar un Arrendamiento Residencial. A partir de la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, se requiere una causa descrita en la Ordenanza Sección 5.100.040, para terminar el arrendamiento de cualquier Unidad de Vivienda ubicada en una Propiedad con al menos tres Unidades de Vivienda (por ejemplo, un apartamento triplex, un edificio más grande o dos apartamentos dúplex ubicados en una sola parcela, pero no un hogar unifamiliar con múltiples unidades de vivienda accesoria o unidades de vivienda accesoria junior, cada una según lo definido en el Capítulo 22.56 del Código de Desarrollo del Condado de Marin).

b. Registro de la Unidad de Vivienda. A más tardar el 1 de junio de 2019, el Propietario debe añadir al Registro cada Unidad de Vivienda que esté ubicada en una Propiedad con al menos tres Unidades de Vivienda, si una o más de las Unidades de Vivienda están arrendadas o alquiladas para el uso residencial. Adicionalmente, se requiere que los Propietarios actualicen el Registro anualmente, el 1 de enero de 2020 o antes de esa fecha, y cada año en adelante, con información verídica a partir del 1 de noviembre del año que precede.

c. Tres o más Unidades de Vivienda en una Sola Propiedad. La Ordenanza aplica para cada Unidad de Vivienda cuando existen tres o más Unidades de Vivienda en una sola

Propiedad. Las siguientes unidades no se deben incluir en ningún cálculo para determinar si existen tres o más Unidades de Vivienda en una sola Propiedad:

i. Cada Unidad de Vivienda que sea operada, directamente subsidiada o de la propiedad de una agencia gubernamental, según lo descrito en la Ordenanza § 5.100.020(b)(1); y

ii. Cada Unidad de Vivienda ubicada en una urbanización, cuyo desarrollo esté sujeto a restricciones jurídicamente vinculantes registradas contra la propiedad, pero solo si la Unidad de Vivienda está sujeta a una obligación jurídicamente exigible para limitar la renta a no más de una renta asequible, según lo descrito en la Ordenanza § 5.100.020(b)(2); y

iii. Cada Unidad de Vivienda Accesorio (ADU) y cada Unidad de Vivienda Accesorio Junior (JADU), según lo descrito en la Ordenanza § 5.100.020(b)(3).

4. Opciones del Propietario al Final de un Periodo de Arrendamiento.

a. La Conclusión del Plazo no es un Fundamento para la Terminación. Al término de cualquier periodo de arrendamiento, no se requiere una acción por parte del Propietario para permitir que el arrendamiento continúe de conformidad con el Código Civil de California Sección 1945. La finalización de un plazo de un contrato de arrendamiento o alquiler no califica como un fundamento Con Causa o Sin Culpa para la terminación de un arrendamiento de una Unidad de Vivienda sujeta a la Ordenanza.

b. Opciones del Propietario. Si, al término de cualquier periodo de arrendamiento, un Propietario desea terminar el arrendamiento de una Unidad de Vivienda sujeta a la Ordenanza, el Propietario debe cumplir con el Capítulo 5.100. A menos que el Propietario pueda demostrar el cumplimiento de las subsecciones (1) hasta la (7) de la Ordenanza § 5.100.040(a), incluyendo la demostración de circunstancias que calificarían como una terminación Con Causa o Sin Culpa, tras la culminación de un periodo de arrendamiento, el Propietario debe permitir que el arrendamiento continúe de conformidad con el Código Civil de California Sección 1945, o emprender una de las siguientes opciones:

i. Renovar el Contrato de Renta. Al concluir cualquier período de arrendamiento, un Propietario puede ofrecer la renovación del Contrato de Renta de una Unidad de Vivienda.

ii. Proponer Nuevos Términos de Arrendamiento. Al concluir cualquier período de arrendamiento, un Propietario puede proporcionar un aviso de los nuevos términos de arrendamiento propuestos, de conformidad con el Código Civil de California Sección 827.

c. Sin Limitaciones a la Renta. La Ordenanza no se interpreta ni deberá interpretarse como una limitación a la capacidad del Propietario de establecer las Rentas iniciales y subsiguientes de las Unidades de Vivienda.

5. Requisitos Previos para Terminar un Arrendamiento.

a. Documentos Necesarios. Un Propietario debe tener los siguientes documentos a fin de terminar un arrendamiento sujeta a la Ordenanza:

i. Licencia Comercial del Condado de Marin Vigente, aplicable para el Propietario; y

ii. Permiso de Operación vigente de la División de Servicios de Salud Ambiental del Condado de Marin, aplicable para la Unidad de Vivienda; y

iii. Verificación de entrega del formulario de Aviso de Derechos de Arrendamiento a la familia arrendataria de la Unidad de Vivienda correspondiente, según lo requerido por el programa de Resolución de Disputas en el Alquiler de Viviendas, estipulado en el Código del Condado sección 5.95.080; y

iv. Luego del 1 de junio de 2019, un registro válido aplicable a la Unidad de Vivienda.

b. Cumplimiento de otros Reglamentos Locales. Se debe considerar que un Propietario ha cumplido con los requerimientos de la Sección 5.100.090 de la Ordenanza si el Propietario tiene una licencia comercial vigente, un Permiso de Operación de la División de Servicios de Salud Ambiental del Condado de Marin, y puede demostrar el cumplimiento material o esfuerzos de buena fe para cumplir con todos los otros reglamentos aplicables, incluyendo el programa de Resolución de Disputas en el Alquiler de Viviendas.

c. Requerimiento de Formulario de Aviso. Se debe entregar cada terminación de arrendamiento sujeto a la Ordenanza sustancialmente de la misma manera que el Formulario de Aviso de Terminación, del cual se incluye una copia en el Anexo A de estos Lineamientos.

d. Documentación de Descripción y Respaldo Requerida. Cada terminación de arrendamiento de acuerdo con la subsección 5.100.040(b) (Terminaciones Con Causa) debe describir los hechos y circunstancias que constituyen la base para el uso de una Terminación Con Causa, y proporcionar los documentos de respaldo según lo descrito a continuación.

i. Incumplimiento del Contrato de Renta. Cada terminación de arrendamiento de acuerdo con 5.100.040(b)(2) debe identificar los términos materiales del contrato de renta que se incumplieron, describir el incumplimiento y proporcionar una copia del contrato de renta.

ii. Actividades Ilícitas del Arrendatario. Cada terminación de arrendamiento de acuerdo con 5.100.040(b)(3) debe describir la actividad ilícita y la prueba de las condenas.

iii. Comportamiento Molesto. Cada terminación de arrendamiento de acuerdo con 5.100.040(b)(5) debe describir el comportamiento molesto y proporcionar una copia de la notificación de cese y la oportunidad de subsanar el incumplimiento, entregada a la unidad familiar arrendataria antes de la conclusión del arrendamiento.

6. Separabilidad. Se declaran las disposiciones de estos Lineamientos como separables. Si por algún motivo, alguna sección, párrafo, cláusula o frase de estos Lineamientos o su aplicación a cualquier persona, entidad o circunstancias se determina como inválida o inconstitucional, tal invalidez o inconstitucionalidad no afectará la validez o constitucionalidad de las secciones restantes.