

ORDENANZA NO. _____
ORDENANZA DE LA JUNTA DE SUPERVISORES DEL CONDADO DE MARIN
AÑADIENDO EL CAPÍTULO 5.100 AL CÓDIGO DE ORDENANZAS,
REQUIRIENDO CAUSA PARA EL CESE DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

SECCIÓN I: CONCLUSIONES LEGISLATIVAS

CONSIDERANDO QUE, alrededor de 67.000 personas viven de manera permanente en el área no incorporada dentro del Condado de Marin, cuya población se proyecta que crezca en aproximadamente 10.000 residentes adicionales para el 2040, según se identifica en la Sección II: Análisis de Necesidades de Viviendas del Elemento de Viviendas del Condado de Marin 2015-2023; y

CONSIDERANDO QUE, alrededor del treinta por ciento de las 26.000 unidades familiares que residen en el área no incorporada de Marin rentan sus casas, según se identifica en la Sección II: Análisis de Necesidades de Viviendas del Elemento de Viviendas del Condado de Marin 2015-2023; y

CONSIDERANDO QUE, se estima que 2.000 unidades familiares residentes del área no incorporada de Marin tienen ingresos extremadamente bajos, lo cual se define como ganar aproximadamente treinta por ciento del ingreso medio del área, según se identifica en la Sección II: Análisis de Necesidades de Viviendas del Elemento de Viviendas del Condado de Marin 2015-2023; y

CONSIDERANDO QUE, se estimó que aproximadamente el cincuenta y seis por ciento de los inquilinos en el 2010 estaban pagando en exceso por el alquiler de viviendas, lo cual se define como pagar más del treinta por ciento de los ingresos de la unidad familiar como renta, según se identifica en la Sección II: Análisis de Necesidades de Viviendas del Elemento de Viviendas del Condado de Marin 2015-2023; y

CONSIDERANDO QUE, entre 2001 y 2013 el valor de las casas aumentó significativamente más que los ingresos del área, según se identifica en la Sección II: Análisis de Necesidades de Viviendas del Elemento de Viviendas del Condado de Marin 2015-2023; y

CONSIDERANDO QUE, entre 2004 y 2013 los precios de alquiler aumentaron aproximadamente trece por ciento, según se identifica en la Sección II: Análisis de Necesidades de Viviendas del Elemento de Viviendas del Condado de Marin 2015-2023; y

CONSIDERANDO QUE, existe un déficit de viviendas en alquiler, incluyendo unidades multifamiliares, unifamiliares, y de Ocupación de Habitación Individual (SRO por sus siglas en inglés), según se identifica en la Sección II: Análisis de Necesidades de Viviendas del Elemento de Viviendas del Condado de Marin 2015-2023; y

CONSIDERANDO QUE, el aumento de los precios de alquiler combinado con la oferta limitada de viviendas en alquiler en el Condado puede resultar en el

desplazamiento de los residentes del Condado fuera del Condado y de la región, si el arrendamiento de una unidad familiar se da por terminado sin una causa, con impactos que afectan particularmente a las unidades familiares de ingresos bajos y moderados; y

CONSIDERANDO QUE, un proyecto de investigación del 2018 realizado por la Asociación de Viviendas de California y el Proyecto de Desplazamiento Urbano de la Universidad de California en Berkeley en relación a los Costos de Vivienda en Aumento y la Re-segregación mostró que las unidades familiares desplazadas experimentaron mayores costos de viviendas luego del desplazamiento, ya sea que se hayan mudado dentro de su condado de origen, a un nuevo condado en el Área de la Bahía, dentro de la región, o fuera del estado¹; y

CONSIDERANDO QUE, la Encuesta de Alquiler de Viviendas del Condado que se publicó en el 2015 recibió más de 800 respuestas de inquilinos, y determinó que 372 de estos (45 por ciento) estaban preocupados por la inseguridad y la inestabilidad de su vivienda de alquiler, y 59 por ciento de quienes respondieron estaban preocupados por los aumentos de la renta y/o los desalojos; y

CONSIDERANDO QUE, se presentaron 1.296 acciones de desahucio en el Condado de Marin entre los años 2014 y 2016, lo cual indica que se pueden presentar más de 400 acciones de desahucio cada año²; y

CONSIDERANDO QUE, las acciones de desahucio presentadas en los tribunales no tienen en cuenta las culminaciones de arrendamientos, notificaciones de desalojo, y otras acciones que pueden resultar en el desplazamiento de los residentes del Condado en general, las cuales particularmente afectan a los miembros de las clases protegidas en el Condado de Marin; y

CONSIDERANDO QUE, durante los últimos tres años aproximadamente, la Junta de Supervisores ha estado considerando una lista de opciones de políticas para preservar la asequibilidad de las viviendas y evitar el desplazamiento, y ha tomado acciones para implementar varias medidas en pro de estas metas, basándose en parte en recomendaciones de un Subcomité de Vivienda Asequible ad hoc de la Junta; y

CONSIDERANDO QUE, la Junta de Supervisores discutió las políticas de causa justa para el desalojo durante siete talleres, que tuvieron lugar en octubre y diciembre de 2015, febrero de 2016, agosto y diciembre de 2017, y en junio y septiembre de 2018; y

CONSIDERANDO QUE, el Grupo de Asesores Comunitarios y el Comité de Coordinación para la Evaluación continua de Viviendas Justas del Condado identificó las

¹ Zuk, M., & Chapple, K. (2018). Proyecto de Desplazamiento Urbano. Extraído de: <http://www.urbandisplacement.org/research#section-132>. Investigación publicada solo para los Condados de San Francisco, Alameda, y Contra-Costa, pero los datos presentes en la Conferencia de Viviendas Sin Fines de Lucro 2018 se aplicaron al Área de la Bahía en general.

² Investigación de Anti-Eviction Mapping Projection y Tenants Together (Mayo de 2018). Extraído de: <https://www.antievictionmap.com/evictions#/unlawful-detainer-evictions-california-20142016>.

políticas de causa justa para el desalojo como una recomendación prioritaria para fomentar la vivienda justa luego de un extenso proceso de participación comunitaria que alcanzó más de 1.400 personas de todas las áreas del Condado; y

CONSIDERANDO QUE, las políticas de causa justa para el desalojo continúan permitiendo a los propietarios dar por terminados los arrendamientos y desalojar a los inquilinos basándose en el incumplimiento del pago de la renta o actividades ilegales por parte de los inquilinos, un deseo del propietario de retirar la propiedad del mercado de alquiler y otras razones especificadas, mientras se proporciona mayor estabilidad y seguridad a los inquilinos; y

CONSIDERANDO QUE, las políticas de causa justa para el desalojo promueven la política de vivienda justa al: incrementar la transparencia y reducir la posibilidad de que una terminación de arrendamiento o desalojo sea motivada por discriminación o represalias ilegales; específicamente protegiendo a los inquilinos existentes que son estadísticamente más propensos a ser miembros de clases protegidas que los propietarios de los hogares en el Condado de Marin, debido a las políticas de viviendas anteriores; y

CONSIDERANDO QUE, el 11 de septiembre de 2018, la Junta de Supervisores llevó a cabo un taller y recibió testimonio público sobre las Políticas de Causa Justa para el Desalojo y le instruyó al personal desarrollar una Ordenanza de Causa Justa, con instrucciones adicionales del Subcomité Vivienda Asequible de la Junta; y

CONSIDERANDO QUE, la Junta de Supervisores ha identificado seis causas específicas por las cuales se puede dar por terminado un arrendamiento, que equilibran las necesidades de los dueños de la propiedad, las condiciones del mercado, y las protecciones para la población de inquilinos en el área no incorporada del Condado; y

CONSIDERANDO QUE, la Junta de Supervisores llevó a cabo audiencias debida y adecuadamente notificadas el 4 de diciembre y el 18 de diciembre de 2018, con relación a una ordenanza que requiere una causa para dar por terminado un arrendamiento residencial; y

CONSIDERANDO QUE, la Junta de Supervisores concluye y determina que la regulación de los motivos para la terminación de un arrendamiento entre ciertos propietarios residenciales e inquilinos residenciales aumentará la certeza y equidad dentro del mercado de alquiler residencial en el Condado y, por lo tanto, contribuirá a la paz pública, la salud, la seguridad y el bienestar público; y

CONSIDERANDO QUE, el Capítulo 5.100 se adopta y añade al Código de Ordenanzas del Condado de Marin de conformidad con los Poderes de la Policía del Condado, otorgados por la constitución del estado y la ley estatal, para proteger la salud, la seguridad y el bienestar del público.

SECCIÓN II: ACCIÓN

La Junta de Supervisores del Condado de Marin ordena lo siguiente: Que la Ordenanza No. [] sea por medio de la presente adoptada y que el Capítulo 5.100 que Requiere Causa para el Cese de un Arrendamiento de Vivienda, sea codificado en el Código de Ordenanzas del Condado de Marin en el formulario anexo como Prueba "A" a la Ordenanza No. [] del Condado de Marin.

SECCIÓN III: DETERMINACIÓN DE LA CEQA

La Junta de Supervisores concluye que la adopción de esta Ordenanza queda exenta de la Ley de Calidad del Medio Ambiente de California ("CEQA") –por sus siglas en inglés– de conformidad con la SECCIÓN 15061(b)(3) de las Directrices Estatales de CEQA debido a que se puede apreciar claramente que no hay posibilidad de que la adopción de esta Ordenanza pueda tener un efecto significativo en el medio ambiente, en el sentido de que esta ordenanza aplica medidas de protección de inquilinos residenciales a unidades residenciales existentes en áreas desincorporadas del Condado de Marin, lo cual es únicamente un proceso administrativo que no tiene como resultado ningún cambio físico al medio ambiente. En consecuencia, esta ordenanza no contiene disposiciones que modifiquen el diseño físico, desarrollo o construcción de residencias o estructura no residenciales.

SECCIÓN IV: SEPARABILIDAD

Cada sección, párrafo, cláusula y frase de esta Ordenanza es por medio de la presente declarada divisible. Si por alguna razón alguna sección, párrafo, cláusula o frase es considerada inválida o inconstitucional, dicha invalidez o inconstitucionalidad no afectará la validez o constitucionalidad de las secciones, párrafos, cláusulas o frases restantes.

SECCIÓN V: FECHA Y PUBLICACIÓN DE ENTRADA EN VIGENCIA

Esta Ordenanza se declara por medio de la presente en plena vigencia y efecto a partir de los treinta (30) días de y después de la fecha de su aprobación y será publicada una vez antes de la expiración de quince (15) días después de su aprobación, con los nombres de los Supervisores que votaron a favor y en contra de la misma, en el "Marin Independent Journal", un periódico de distribución general publicado en el Condado de Marin.

SECCIÓN VI: VOTO

APROBADA Y ADOPTADA en una sesión ordinaria de la Junta de Supervisores del Condado de Marin, Estado de California, este día ___ de _____ 2018 por el siguiente voto:

AFIRMATIVO: SUPERVISORES

NEGATIVO:

AUSENTES:

DAMON CONNOLLY, PRESIDENTE
JUNTA DE SUPERVISORES DEL CONDADO
DE MARIN

DOY FE:

Matthew H. Hymel
Secretario de la Junta de Supervisores

MUESTRA "A" A LA ORDENANZA NO. [] DEL CONDADO DE MARIN

Capítulo 5.100 del Código de Ordenanzas del Condado de Marin

Que Requiere Causa de Cese de Arrendamiento de Vivienda

Sección: 5.100.010 Propósito e intención

- (a) Es el propósito e intención de este Capítulo aumentar la certeza y equidad en el mercado de arrendamiento residencial en el desincorporado Condado de Marin a fin de promover la salud, seguridad y bienestar general de los residentes y de los dueños de propiedades dentro del Condado. Este Capítulo regula la(s) razón(es) de y define ciertos términos mínimos bajo los cuales se puede dar por terminado el arrendamiento de vivienda por parte de los Propietarios de Unidades de Viviendas de arrendamiento ubicadas dentro del Condado desincorporado de Marin.
- (b) El Director de la CDA tiene la autoridad de emitir interpretaciones de y reglamentos para implementar este Capítulo, incluyendo la publicación de formularios de aviso y otros documentos. Todo formulario y aviso exigido para facilitar la administración e implementación de este Capítulo deberá ser adoptado por el Director de la CDA, con aprobación del Consejo del Condado, e incluido en las Directrices.

SECCIÓN: 5.100.020 Aplicabilidad.

- (a) Aplicación General. Salvo lo dispuesto en la Sección 5.100.020(b) a continuación, las estipulaciones de este Capítulo 5.100 se aplicarán a todas las propiedades en el Condado desincorporado de Marin que contengan al menos tres: (1) Unidades de Vivienda que contengan un baño, cocina y sala por separado en una vivienda multifamiliar o de multiuso; (2) Unidades de Vivienda en estructuras residenciales de Un Solo Residente; o (3) unidades en una estructura que esté siendo usada como residencia ya sea que el uso residencial sea de conformidad o no con lo permitido bajo el Código of Ordenanzas del Condado de Marin, el cual es contratado, rentado, o alquilado a una unidad familiar dentro de lo que significa la Sección 1940 del Código Civil de California. Esta definición se aplica a cualquier espacio de vivienda que sea usado para propósitos residenciales, incluyendo espacios de vivir y trabajar, ya sea que el uso residencial sea o no permitido legalmente.
- (b) Excepciones. No obstante cualquier disposición contraria en los párrafos anteriores, las disposiciones de este Capítulo 5.100 no se aplicarán a los siguientes tipos de Unidades de Vivienda:

- (1) Cualquier Unidad de Vivienda para la cual se cumplan los siguientes criterios: (A) la Unidad de Vivienda es propiedad de y es operada por algún organismo gubernamental; o (B) la Renta es directamente subvencionada por un organismo gubernamental de manera que la porción de Renta del Inquilino no se exceda del 30% del ingreso de la unidad familiar; o
- (2) Cualquier Unidad de Vivienda ubicada en un desarrollo donde no menos del cuarenta y nueve por ciento (49%) de las Unidades de Vivienda estén sujetas a restricciones legalmente obligatorias ejecutables contra y/o aplicables a tales unidades que limitan la Renta a no más de una renta asequible, como se define dicho término en la Sección 50053 del Código Salud y Seguridad de California; o
- (3) Cualquier unidad de vivienda de accesorio residencial o unidad de vivienda de accesorio menor, respectivamente como se define en el Capítulo 22.56 del Código de Desarrollo del Condado de Marin.
- (4) Toda Unidad de Vivienda ocupada por un Inquilino empleado por el propietario con el propósito de administrar la propiedad.

Sección: 5.100.030 Definiciones.

Para el propósito de este Capítulo, las siguientes palabras y frases significarán:

- (a) "Condado" significa el Condado de Marin.
- (b) "Director de la CDA" significa el Director de la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin o su persona designada salvo especificación en lo contrario.
- (c) "Unidad de Vivienda" significa una estructura o la parte de una estructura que se usa como hogar, residencia o lugar para dormir por una persona que mantenga a una familia o por dos o más personas que mantengan una familia en común como se define en la Sección 1940 del Código Civil de California y en el Código del Condado de Marin.
- (d) Para el cese "Por Causa" se provee el significado en la Sub-sección (b) de la Sección 5.100.040.
- (e) "Directrices" significa cualquier reglamento escrito para la administración e implementación de este Capítulo adoptado por el Director de la CDA.
- (f) "Propietario" significa el dueño, arrendador o subarrendador que recibe o tiene el derecho a recibir la Renta por el uso y ocupación de cualquier Unidad de Vivienda o porción de la misma.

- (g) Para el cese "Sin Causa" se provee el significado en la Sub-sección (c) de la Sección 5.100.040.
- (h) "Aviso de Terminación" significa un aviso por escrito que incluye todos los componentes identificados en la Sección 5.100.050.
- (i) "Residencia Principal" significa una Unidad de Vivienda que ocupa un propietario como residencia principal, como se evidencia en la Unidad de Vivienda que califica para exención de impuestos de propiedad del dueño de la vivienda.
- (j) "Renta" significa la consideración, incluyendo cualquier fondo, labor, bono, beneficio o gratificación exigido(a) o recibido(a) por el Propietario por o en conexión con el uso y ocupación de una Unidad de Vivienda y los Servicios de Vivienda provistos con ello, o por la asignación de un acuerdo de renta por una Unidad de Vivienda.
- (k) "Inquilino" significa una persona con derecho gracias a un acuerdo verbal o por escrito, o por tolerancia, al uso u ocupación de una Unidad de Vivienda.
- (l) "Unidad Familiar Inquilina" significa todos los Inquilinos que ocupan alguna Unidad de Vivienda individual, y todo menor de edad, dependiente, cónyuge o pareja doméstica registrada de algún Inquilino cuya residencia principal sea la Unidad de Vivienda.

Sección: 5.100.040 Causa requerida para dar por terminado el arrendamiento de vivienda.

- (a) Prerrequisitos para poner fin. Ningún Propietario podrá poner fin a un arrendamiento residencial de una Unidad de Vivienda a menos que dicho Propietario pueda demostrar:
 - (1) que el Propietario posee una Licencia Comercial válida de conformidad con el Capítulo 5.54 del Código del Condado; y
 - (2) que el Propietario le haya provisto previamente al Inquilino del Aviso de los Derechos del Inquilino como lo requiere la Sección 5.95.080 del Código del Condado, o que pueda de otro modo demostrar oportunamente, un cumplimiento sustancial en buena fe con los requisitos de notificación enumerados en el presente documento; y
 - (3) que el Propietario le haya hecho entrega al Inquilino de un Aviso de Terminación, en la forma requerida por la Sección 5.100.050 del Código del Condado, y que el Propietario haya hecho entrega al Director de la CDA de una copia verídica y exacta del Aviso de Terminación dentro de diez (10) días calendarios de la entrega al Inquilino(s); y

- (4) que el Propietario no haya aceptado y que no acepte renta o alguna otra consideración en retorno por el uso continuado de la Unidad de Vivienda más allá de los términos del arrendamiento terminado de conformidad con las Secciones 1945, 1946, y 1946.1 del Código Civil de California; y
 - (5) que la terminación califique como terminación Por Causa o Sin Causa, como se define en esta Sección; y
 - (6) para todo Aviso de Terminación entregado al Inquilino después del 1 de junio de 2019, el Propietario deberá haber registrado la Unidad de Vivienda de conformidad con la Sección 5.100.080 de este Capítulo.
 - (7) que el Propietario haya cumplido con los requisitos que aparecen en la Sección 5.100.090 de este Capítulo.
- (b) Terminaciones Por Causa. Si un Propietario puede demostrar alguna de las siguientes circunstancias con respecto a un cese de arrendamiento, el cese calificará como "Por Causa." Nada en esta Sección deberá derogar las protecciones otorgadas a los sobrevivientes de violencia en consistencia con la Sección 1161.3 del Código de Procedimiento Civil de California, según enmienda, y la Ley de Violencia Contra las Mujeres, Ley Pública 02-322, según enmienda.
- (1) Incumplimiento en el Pago de la Renta. El Inquilino no cumplió con pagar la Renta dentro de los tres días de haber recibido un aviso por escrito por parte del Propietario exigiendo el pago como lo establece la Sub-sección 2 de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.
 - (2) Incumplimiento del Contrato de Alquiler. El Inquilino violó un término material del acuerdo de arrendamiento como lo establece la Sub-sección 3 de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.
 - (3) Actividades Ilegales del Inquilino. El Inquilino ha sido condenado por usar la Unidad de Vivienda para propósitos ilícitos como lo establece la Sub-sección 4 de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, incluyendo, pero sin limitarse a, la distribución ilícita de una sustancia controlada como lo contempla la Sección 3486 del Código Civil de California, el uso, manufactura o posesión ilícita de armas y municiones como lo contempla la Sección 3485 del Código Civil de California, o por un serio crimen de violencia como lo definen las leyes aplicables, el cual ocurrió durante el arrendamiento y dentro de 304.8 metros de distancia de la Unidad de Vivienda. Para los propósitos de esta subsección, la Unidad familiar Inquilina, tras recibir un aviso por escrito, puede subsanar la violación al remover, y demostrar dicha remoción, del Inquilino ofensor.
 - (4) Amenaza de Crimen Violento. Cualquier declaración hecha por un Inquilino, o a petición suya, por su agente a cualquier persona que esté en

la propiedad que incluya la unidad o al Propietario, o a su agente, amenazando con cometer un crimen que resulte en la muerte o grave lesión corporal de otra persona, con la intención específica de que se considere la declaración como una amenaza, incluso si no hay intención de llevarla a cabo en realidad, cuando en su rostro y bajo las circunstancias en las que se declara, es tan inequívoco, inmediato y específico como para transmitirle a la persona amenazada una gravedad de propósito y un prospecto inmediato de ejecución de la amenaza, y por ende causa que la persona esté razonablemente en un miedo continuo por su seguridad o por la seguridad de su familia cercana; o

- (5) Comportamiento Molesto. El Inquilino, luego de un aviso por escrito de cese y del paso de un período de tiempo razonable para mitigar o subsanar, continúa causando desorden y molestia tal que destruye la paz, la tranquilidad, el confort o la seguridad del Propietario u otros Inquilinos de la estructura o complejo de arrendamiento que contiene la Unidad de Vivienda. Dicho comportamiento molesto o desordenado incluye violaciones de las leyes penales estatales y federales o la creación y continuación de una condición peligrosa o insalubre en violación de leyes locales, estatales y Federales aplicables, y se le puede definir más detalladamente en los reglamentos adoptados por el Director del Desarrollo Comunitario.
 - (6) No obstante las limitaciones de la Sección 1161.3 del Código de procedimiento Civil de California, según enmienda, el acto o actos que constituyen violencia doméstica o agresión sexual o el acecho contra el Inquilino o un miembro de la familia del Inquilino no pueden formar la base sustancial de una razón Por Causa para poner fin al arrendamiento de la víctima de dichos actos. Un miembro de la Unidad Familiar Inquilina puede plantear dichos hechos como defensa afirmativa contra la acción para poner fin al arrendamiento.
- (c) Terminaciones Sin Causa. Si un Propietario puede demostrar alguna de las siguientes circunstancias con respecto a un cese de arrendamiento, el cese calificará como "Sin Causa".
- (1) El Propietario Removerá Permanentemente la Unidad del Mercado de Arrendamiento. El Propietario demolerá inminentemente la Unidad de Vivienda o de otro modo la removerá permanentemente de todo uso o propósito de alquiler residencial, de conformidad con las secciones 7060 – 7060.7 del Código Gubernamental de California.
 - (2) El propietario se Mudará a la Unidad de Vivienda. El Propietario, o uno de los padres o hijos del Propietario, tiene planeado mudarse a y residir en la Unidad de Vivienda como su Residencia Principal. La Unidad de Vivienda debe ser ocupada como la Residencia Principal dentro de los tres meses

de que la Unidad Familiar Inquilina la haya desocupado, y dicha Unidad de Vivienda deberá permanecer ocupada como la Residencia Principal por al menos un año.

- (3) Rehabilitación Sustancial para la Salud y la Seguridad. El Propietario ha obtenido permisos para llevar a cabo reparaciones sustanciales en la Unidad de Vivienda que no pueden llevarse a cabo mientras dicha Unidad de Vivienda está ocupada. Para calificar, tales reparaciones sustanciales deben ser con el objeto principal de lograr que la Unidad de Vivienda cumpla con los códigos aplicables de salud y seguridad.
- (d) Acuerdos de Adquisición. Nada en este Capítulo deberá ampliar o limitar la habilidad de un Propietario y de un Inquilino de negociar o acordar dar fin voluntariamente a un arrendamiento a cambio de dinero u otra consideración.

Sección: 5.100.050 Aviso de Terminación.

- (a) Contenido del Aviso de Terminación. Además de cualquier información requerida por las leyes estatales o federales, todo Aviso de terminación sujeto a este Capítulo debe incluir la siguiente información.
- (1) El nombre y dirección del Propietario donde el mismo aceptará el servicio del proceso; y
 - (2) La ubicación de la Unidad de Vivienda; y
 - (3) La extensión total del aviso previo a la terminación del arrendamiento (expresada como número de días desde la entrega del aviso hasta la fecha final anticipada del arrendamiento); y
 - (4) La fecha final prevista de ocupación bajo el arrendamiento; y
 - (5) La Renta mensual aplicable al arrendamiento a la entrega del Aviso, y, si se aplica, la fecha en la que se debe la Renta mensual final; y
 - (6) La fecha de comienzo del arrendamiento y Renta mensual aplicable en ese momento; y
 - (7) Una causa aplicable por la cual se dará por terminado el arrendamiento, de conformidad con la Sección 5.100.040.
- (b) Idioma del Aviso de Terminación. Si el contrato de alquiler del Inquilino fue negociado en un idioma diferente al inglés, entonces el Propietario está obligado a proporcionar una traducción exacta del Aviso de Terminación en el idioma en el que se negoció dicho contrato de alquiler.

- (c) Entrega del Aviso. Cada Aviso de Terminación debe ser entregado a la Unidad Familiar Inquilina de conformidad con las secciones 1946 y 1946.1 del Código Civil, según sea aplicable.
- (d) Copia del Aviso al Condado. Los Propietarios deben proveerle una copia del Aviso de Terminación a la Agencia de Desarrollo Comunitario dentro de diez días de entrega al Inquilino(s). En el supuesto de que el Propietario haya identificado un incumplimiento de un contrato de alquiler como causa de la Terminación como se establece en la Sección 5.100.040(b)(2), el Propietario debe anexar una copia del contrato de alquiler aplicable o acuerdo al Aviso de Terminación cuando le presente al Condado el Aviso de Terminación. Dichos Avisos de Terminación pueden ser presentados por vía del sitio web del Condado para tales Avisos o como de otro modo se especifique en las Directrices.

Sección: 5.100.060 Aviso extendido para ciertas terminaciones Sin Causa.

Toda Unidad Familiar Inquilina cuyo arrendamiento sea terminado de conformidad con la Subsección (c)(1) de la Sección 5.100.040 (el Propietario removerá permanentemente la unidad del mercado de arrendamiento) debe recibir aviso de la terminación con al menos ciento veinte (120) días de anticipación a la fecha final prevista de ocupación bajo el arrendamiento.

Sección: 5.100.070 Recursos civiles.

- (a) Defensa Afirmativa. El incumplimiento con este Capítulo por parte del Propietario, incluyendo, pero sin limitarse a, la identificación de una causa aplicable para la terminación descrita en la Sección 5.100.040 y entrega de un completado Aviso de Terminación de conformidad con la Sección 5.100.050, será una defensa afirmativa contra una acción de retención ilícita por parte del Propietario.
- (b) Responsabilidad Civil. Toda vez que un Propietario intente evitar que un Inquilino adquiera algún derecho bajo este capítulo, tome represalias contra un Inquilino o Unidad Familiar Inquilina por el ejercicio de algún derecho bajo este capítulo, o participe en actividades prohibidas bajo este capítulo, el Inquilino, la Unidad Familiar Inquilina o el Condado podrá instituir un procedimiento civil por daños y perjuicios o medidas cautelares, o por ambos. Esta sección crea un derecho privado de acción para hacer cumplir todos los términos, derechos y obligaciones bajo este capítulo. Quien haya sido encontrado culpable de haber violado este capítulo estará sujeto a las debidas medidas cautelares y será responsable por daños, costos y honorarios razonables de abogados, y por cualquier otro reparo que el tribunal estime apropiado. En el caso de indemnización por daños y perjuicios, dicha indemnización podrá ser triplicada si el juez de hecho concluye que el Propietario actuó en violación intencionada, indiferencia imprudente, o de otro modo incumplió deliberadamente con este capítulo.

- (c) Autorización del Condado de Hacer Cumplir la Ordenanza. El Condado tendrá el derecho y la autoridad, mas no la obligación, de hacer cumplir las disposiciones de este capítulo de tomar medidas por desagravio por mandato judicial a nombre del Condado o a nombre del Inquilino o Unidad Familiar Inquilina que busca que el Propietario cumpla con este capítulo o a través de un recurso administrativo o citación.
- (d) Acción Civil para Determinar Responsabilidad. Todo Inquilino podrá entablar una acción civil para determinar la aplicabilidad de este capítulo al arrendamiento.
- (e) Otros Derechos de Acción Privados. Nada en el presente documento deberá estimarse contrario al derecho del Propietario de presentar una acción contra un Inquilino o un tercero no Inquilino por los daños causados a la propiedad de dicho Propietario. Nada en el presente documento tiene por objeto limitar los daños recuperables por cualquiera de las partes a través de una acción privada.

Sección: 5.100.080 Registro de la Unidad de Vivienda de Arrendamiento.

A más tardar el 1 de junio de 2019, y el día o antes del día 1 de enero de cada año de allí en adelante, toda persona u organismo que busque rentarle o alquilarle una o más Unidades de Vivienda en propiedades que estén sujetas a las disposiciones de este Capítulo a un Inquilino residencial, deberá registrar la(s) unidad(es), usando formularios provistos por el Condado. Todo agregado al registro deberá incluir, como mínimo, la siguiente información provista so pena de perjurio y certificada como verídica para el 1 de noviembre del año anterior:

- (a) el nombre, dirección y número telefónico de la(s) persona(s) que es (son) dueña(s) de la Unidad de Vivienda que será rentada, si es diferente a una persona natural, entonces el nombre del organismo y el nombre y dirección del agente designado para el servicio del proceso; y
- (b) la dirección de cada Unidad de Vivienda para el arrendamiento o alquiler; y
- (c) el número de dormitorios en cada Unidad de Vivienda para el arrendamiento o alquiler; y
- (d) el monto y fecha de la Renta mensual recibida por cada Unidad de Vivienda, identificando si la Renta mensual incluye servicios públicos especificados (agua/cañerías, basura/reciclaje, gas natural, electricidad, etc.); y
- (e) el estatus de ocupación de cada Unidad de Vivienda (ej. vacante u ocupada); y
- (f) la dirección de todas las otras Unidades de Vivienda pertenecientes en el Condado; y

- (g) el número de Licencia Comercial aplicable a cada Unidad de Vivienda mencionada anteriormente de conformidad con el Capítulo 5.54 del Código del Condado.

Sección: 5.100.090 Cumplimiento con otras regulaciones locales

Además de los requerimientos de este Capítulo, las propiedades sujetas a las disposiciones de este Capítulo deberán también cumplir con todas las otras regulaciones aplicables, incluyendo, pero sin necesariamente limitarse a, mantener una licencia comercial válida y un Permiso de Operación válido de la División de Servicios de Salud Ambiental del Condado de Marin.

Sección: 5.100.100 Separabilidad.

Las disposiciones de este Capítulo están declaradas como divisibles. Si por alguna razón, alguna sección, párrafo, cláusula, o frase de este Capítulo o la aplicación de ello a alguna persona, organismo o circunstancia es determinada inválida o inconstitucional, dicha invalidez o inconstitucionalidad no deberá afectar la validez o constitucionalidad de las restantes secciones, párrafos, cláusulas o frases.

Sección: 5.100.110 Revisión de Ordenanza.

Este Capítulo 5.100 deberá ser revisado por la Junta de Supervisores a más tardar el 18 de enero de 2021, momento en el cual la Junta de Supervisores podrá considerar las correcciones a este Capítulo.

ACLARACIÓN: Las traducciones de cualquier material a idiomas diferentes al inglés tienen el único propósito de ser convenientes al público que no lee el idioma inglés y no son legalmente vinculantes. Hemos tratado de proveer una traducción exacta del material original en inglés, pero debido a los matices en la traducción a idiomas extranjeros, pueden existir ligeras diferencias. Las referencias que identifican el documento original en inglés están disponibles en la mayoría de los documentos en otros idiomas.