

RESOLUCIÓN NO. 2020- 40

RESOLUCIÓN DE LA JUNTA DE SUPERVISORES QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 2020-27 QUE PROHIBE LOS DESALOJOS EN EL CONDADO DE MARIN DEBIDO A LA EMERGENCIA DE SALUD PÚBLICA DERIVADA DEL COVID-19

CONSIDERANDO que el 24 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Marin adoptó la Resolución No. 2020-27 Prohibiendo los Desalojos en el Condado de Marin debido a la Emergencia de Salud Pública derivada del COVID-19 ("la Resolución de Prohibición de Desalojo", adjunta a la presente como Anexo A), y esta Resolución adopta e incorpora por referencia todos los hallazgos incluidos en la Resolución 2020-027; y

CONSIDERANDO que desde que se adoptó la Resolución de Prohibición de Desalojo , el 27 de marzo de 2020, el gobernador de California Gavin Newsom emitió una nueva orden ejecutiva que prohíbe la ejecución de órdenes de desalojo residencial para inquilinos afectados por COVID-19 hasta el 31 de mayo de 2020; y

CONSIDERANDO que el 31 de marzo de 2020, el Funcionario de Salud del Condado de Marin emitió una Orden Revisada de Refugio en Sitio extendiendo las restricciones en la Orden de Refugio del 16 de marzo de 2020; y

CONSIDERANDO que el 6 de abril de 2020, el Consejo Judicial de California adoptó reglas de emergencia temporales, suspendiendo efectivamente la acción o fallo por incumplimiento en casos de desalojo y suspendiendo ejecuciones hipotecarias judiciales, excepto cuando sea necesario para proteger la salud y seguridad pública, hasta 90 días después de que el Gobernador declara que se levanta el estado de emergencia relacionado con la pandemia de COVID-19, o hasta que el Consejo Judicial lo modifique o derogue; y

CONSIDERANDO que las secciones 8630 y 8634 del Código de Gobierno de California y la Sección 2.99.035 del Código del Condado de Marin facultan a la Junta de Supervisores y al Director de Servicios de Emergencia a elaborar y emitir normas y reglamentos sobre asuntos razonablemente relacionados con la protección de la vida, la propiedad y el medio ambiente, según se vean afectados por una emergencia local, tal como se define en la sección 8558 del Código de Gobierno, sobre la base de la Proclamación de Emergencia Local; y

CONSIDERANDO que el Condado de Marin, de conformidad con sus poderes policiales, tiene una amplia autoridad para mantener la paz, la salud y la seguridad pública de su comunidad y preservar la calidad de vida de los residentes en todo el Condado; y

CONSIDERANDO que como resultado del estado de emergencia y las prohibiciones subsecuentes de reuniones grandes y la emisión de una Orden de Refugio en Sitio, localmente y ahora en todo el estado, muchos inquilinos residenciales y comerciales del Condado continúan experimentando una pérdida de ingresos considerable y repentina debido al cierre de negocios y escuelas, despidos o reducciones en las horas de trabajo y gastos médicos extraordinarios, lo cual les dificulta pagar el alquiler a tiempo y, por lo tanto, tienen más probabilidad de enfrentar la posibilidad de desalojo; y

CONSIDERANDO que la inestabilidad de vivienda sigue amenazando la paz, la salud y la seguridad pública ya que el desalojo puede llevar a la falta de vivienda; pérdida de comunidad; estrés y ansiedad causados por la experiencia del desplazamiento; interrupción de la educación de cualquier menor en el hogar; mayor incidencia de familias que se mudan a condiciones de hacinamiento creando un mayor riesgo de propagación de COVID-19; así como una mayor dificultad para cumplir con la Orden de Refugio en Sitio del Funcionario de Salud y el correspondiente aumento del riesgo para la salud y seguridad pública; y

CONSIDERANDO que sin protección local, es probable que aumenten los avisos de desalojo por incumplimiento de pago del alquiler, ya que los residentes y los negocios no pueden obtener ingresos debido a la pandemia, o se ven obligados a pagar gastos médicos considerables

asociados con la pandemia; y

CONSIDERANDO que continúa siendo esencial, en la medida de lo posible, evitar el desplazamiento y la falta de vivienda debido a la emergencia por COVID-19, no solo suspendiendo los desalojos por falta de pago del alquiler, sino también suspendiendo ciertos tipos de desalojos sin motivo; y

CONSIDERANDO que dadas las graves consecuencias para la salud y seguridad pública en las áreas no incorporadas e incorporadas del Condado que resultarían de desalojos de inquilinos residenciales y comerciales durante el Estado de Emergencia, el Condado concluye y determina que una moratoria temporal de desalojos basada en la falta de pago del alquiler debido a COVID-19 o a la respuesta del gobierno ante el COVID-19 y ciertas terminaciones de arrendamiento sin motivo (a menos que sea necesario para la salud y seguridad del inquilino, los residentes vecinos en el edificio del inquilino, el propietario o la familia del propietario) es necesaria para frenar la propagación de COVID-19 en todas las áreas del Condado y contener el virus en la mayor medida posible y, por lo tanto, servir a la paz, salud y seguridad pública; y

CONSIDERANDO que este reglamento de emergencia es necesario para la protección de la vida a lo largo de todos los límites jurisdiccionales del Condado, dado que el Estado de Emergencia proclamado es a escala de todo el Condado; y

CONSIDERANDO que al adoptar este Reglamento de Emergencia, el Condado está tomando medidas de conformidad con la Orden Ejecutiva N-28-20 consistente con su autoridad bajo las Secciones 8630 y 8634 del Código de Gobierno y el Capítulo 2.99 del Código del Condado de Marin; y

CONSIDERANDO que, de conformidad con las secciones 101040 y 101080 del Código de Salud y Seguridad, el Funcionario de Salud Pública tiene la autoridad de emitir las órdenes necesarias para proteger la salud y la seguridad pública en tiempos de una emergencia sanitaria declarada localmente; y

CONSIDERANDO que el Funcionario de Salud Pública ha concluido que los desalojos continuos en el Condado de Marin durante esta fase crítica de la crisis del virus COVID-19 impactarían negativamente la salud pública y supondrían un grave peligro para la salud y la seguridad de los residentes del Condado de Marin; y

CONSIDERANDO que el Funcionario de Salud Pública recomienda que la Junta de Supervisores del Condado de Marin adopte esta Resolución y esté de acuerdo con su emisión.

AHORA, POR LO TANTO, SE RESUELVE que la Junta de Supervisores considera que las declaraciones anteriores son verdaderas y correctas; y

SE RESUELVE ADEMÁS que la Junta de Supervisores del Condado de Marin concluye que han surgido condiciones de extremo peligro para la seguridad de las personas y la propiedad en todo el Condado de Marin y que ahora existe una emergencia local en el Condado de Marin, por lo que se requieren medidas urgentes para promover la estabilidad de los arrendamientos residenciales y comerciales para proteger la salud pública y mitigar los impactos económicos del COVID-19; y

POR LO TANTO, SE RESUELVE que:

- (1) Se impone una moratoria temporal sobre el desalojo por falta de pago del alquiler por parte de los inquilinos residenciales y comerciales directamente afectados por la crisis de COVID-19, de la siguiente manera:
 - a. Ningún propietario deberá esforzarse por desalojar a un inquilino residencial o comercial o recuperar de otro modo la posesión de un arrendamiento si el inquilino residencial o comercial ha notificado al propietario o al representante del propietario, en un plazo de 30 días a partir de la fecha de vencimiento del alquiler, que el inquilino residencial o comercial no puede pagar el alquiler debido a los impactos financieros

relacionados con COVID-19 según se describen en la presente.

- b. A los efectos de la presente resolución, las siguientes definiciones aplicarán:
- i. "Bienes Inmuebles Comerciales" se refieren a cualquier bien inmueble que se use para negocios, para generar ingresos o para cualquier otro propósito que no sea el uso residencial.
 - ii. "Impactos financieros" se refieren a la pérdida considerable de ingresos debido a cierres de negocios, pérdida de horas de trabajo o salarios, despidos, inasistencia al trabajo o gastos de cuidado infantil debido al cierre de las escuelas, gastos médicos relacionados con el hecho de estar enfermo con COVID-19 o con el cuidado de un miembro del hogar del inquilino residencial o comercial que esté enfermo con COVID-19, u otra razón de causa similar que dé lugar a una pérdida de ingresos debido a COVID-19.
 - iii. "Propietario" se refiere a cualquier persona física, sociedad, entidad corporativa o ficticia, que actúa como arrendador o subarrendador, ya sea a título propio o por medio de un agente, que recibe o tiene derecho a recibir alquiler a cambio del uso u ocupación de cualquier propiedad inmobiliaria residencial o comercial de alquiler, e incluye un predecesor en intereses;
 - iv. "Alquiler" se refiere a la obligación financiera o el pago monetario que un inquilino le debe al propietario por la ocupación o el uso de bienes inmuebles comerciales o residenciales, ya sea por acuerdo escrito u oral;
 - v. "Bienes Inmuebles Residenciales" se refieren a cualquier unidad de vivienda destinada o utilizada para vivienda humana, incluyendo pero no limitado a, casas, apartamentos, casas móviles y vehículos recreativos;
 - vi. "Arrendamiento" se refiere a la ocupación legal de bienes inmuebles residenciales o comerciales e incluye un arrendamiento o subarrendamiento;
 - vii. "Inquilino" se refiere al ocupante legal de bienes inmuebles residenciales o comerciales, ya sea por arrendamiento o subarrendamiento
- c. Un impacto financiero está "relacionado con COVID-19" si fue causado directa o indirectamente por la pandemia de COVID-19, la Proclamación de Emergencia Local, la Orden de Refugio en Sitio del Funcionario de Salud, o las órdenes de salud pública o la orientación recomendada relacionada con COVID-19 de las autoridades locales, estatales o federales.
- d. En el plazo de una semana a partir de la provisión del aviso previsto en el apartado (a), el inquilino residencial o comercial deberá proporcionar al propietario documentación u otra información objetivamente verificable de que, debido a impactos financieros relacionados con COVID-19, el inquilino residencial o comercial no puede pagar el alquiler. Los inquilinos sin acceso a documentación que reflejen los impactos financieros adversos debido a COVID-19 pueden describir y verificar los impactos financieros adversos.
- e. Un propietario al que se le haya proporcionado aviso bajo el apartado (a), no deberá presentar un aviso de conformidad con el Código de Procedimiento Civil de California 1161(2), presentar o procurar una acción de retención ilegal basada en un aviso de pago o desalojo de 3 días, o de lo contrario buscar desalojar por falta de pago del alquiler.
- f. Un propietario no puede tomar medidas para desalojar o intentar desalojar a un

inquilino residencial o comercial a menos que el propietario demuestre que el propietario proporcionó una copia de esta resolución y el siguiente aviso en al menos una fuente de 12 puntos a los inquilinos al entregar a los inquilinos un Aviso de Terminación:

“AVISO: EL CONDADO DE MARIN HA ADOPTADO UNA MORATORIA TEMPORAL SOBRE DESALOJOS DE INQUILINOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER DEBIDO AL COVID-19. SE ADJUNTA UNA COPIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONDADO. SE PUEDE ENCONTRAR INFORMACIÓN ACTUALIZADA EN EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA ASEQUIBLE DEL CONDADO POR MEDIO DE LTHOMAS@MARINCOUNTY.ORG O (415) 473-6697.”

- g. A los efectos de la presente Resolución, el aviso requerido en el apartado (a) podrá facilitarse por escrito, incluso mediante copia física, correo electrónico o comunicaciones de texto a un propietario o al representante del propietario con el que el inquilino residencial o comercial haya mantenido anteriormente correspondencia por correo electrónico o texto.
- h. Por medio de la presente, esta Resolución incorpora por referencia, y ninguna parte de esta Resolución derogará, las protecciones otorgadas a los inquilinos bajo esta moratoria de desalojo, y/o leyes locales y estatales, que incluyen pero no se limitan a las protecciones de la ley estatal Código Civil de California §1940.2 las cuales declaran que es ilegal que un propietario haga lo siguiente para influenciar a un inquilino a desalojar una vivienda:
 - i. Participar en hurto o robo según lo definido por el Código Penal §484.
 - ii. Participar en extorsión según lo definido por el Código Penal §518, como la obtención, por el uso indebido de fuerza o miedo, de bienes o cualquier cosa de valor, incluyendo conducta o imágenes sexuales.
 - iii. Usar o amenazar con usar fuerza, amenazas intencionales o conductas amenazantes que constituyen un curso de conducta que interfiere con el disfrute tranquilo del inquilino de las instalaciones que crearía una aprehensión de daño en una persona razonable.
 - iv. Cometer una violación significativa e intencional del CC §1954 (que rige el derecho de entrada del propietario)
 - v. Amenazar con revelar información sobre el estado migratorio de un inquilino, ocupante u otra persona que el propietario sepa que está asociado con un inquilino u ocupante.
- i. Toda la información médica o financiera proporcionada al propietario se mantendrá en secreto y sólo se utilizará para evaluar el reclamo del inquilino residencial o comercial. Nada de lo dispuesto en la presente resolución eximirá al inquilino residencial o comercial de la responsabilidad por impago del alquiler. Un propietario no puede cobrar o recolectar una tarifa de retraso por alquiler retrasado por los motivos descritos en esta Resolución.
- j. Un inquilino que demostró impacto financiero debido a COVID-19 según se requiere y define bajo esta Resolución tendrá hasta 90 días después de la fecha de vencimiento o finalización de esta Resolución para presentar el alquiler debido, antes de que se considere al inquilino en incumplimiento de las obligaciones de pago del alquiler.
- k. Se alienta a los propietarios e inquilinos a acordar un plan de pago que permita a los propietarios aceptar pagos parciales de alquiler durante el plazo de la moratoria de desalojo si los inquilinos pueden hacer dichos pagos.
- l. El Director del Organismo de Desarrollo Comunitario, o la persona que éste designe,

está autorizado para elaborar y publicar directrices coherentes con esta Resolución, si es necesario, incluyendo la elaboración de formularios y recomendaciones de los tipos de documentación que puedan mostrar los impactos financieros relacionados con el COVID-19.

- m. Esta resolución será ejecutable según se establece en la Sección 2.99.060 del Código del Condado de Marin. Además, esta resolución otorga una defensa de fondo en caso de que se inicie una acción de detención ilegal en violación de esta resolución.
- n. Los recursos disponibles bajo esta sección serán adicionales a los recursos existentes que puedan estar disponibles para el Inquilino de conformidad con las leyes locales, estatales o federales.
- o. Esta resolución permanecerá vigente hasta el 31 de mayo de 2020. Las disposiciones del párrafo "H" que está arriba sobrevivirá a esta resolución por la duración indicada en el mismo.
- p. La presente Resolución será sustituida por una Ordenanza debidamente promulgada de la Junta de Supervisores, otra Orden del Director o del Subdirector de los Servicios de Emergencia, o por orden del Funcionario o Director de Salud Pública, adoptada durante la emergencia local que expresamente sustituya a la presente Resolución.
- q. Esta resolución se aplicará con la misma fuerza a todas las zonas del Condado de Marin, incluso dentro de las ciudades incorporadas, y entrará en vigencia al momento de la adopción.

APROBADA Y ADOPTADA en una reunión ordinaria de la Junta de Supervisores del Condado de Marin celebrada el 27 de abril de 2020, mediante la siguiente votación.

SÍ: SUPERVISORES
NO:
AUSENTE:

PRESIDENTE DE LA JUNTA DE SUPERVISOR

CERTIFICA:

SECRETARIO ADJUNTO

