

RESOLUCIÓN NO. 2020-84
RESOLUCIÓN DE LA JUNTA DE SUPERVISORES QUE ENMIENDA LA RESOLUCIÓN 2020-27 QUE PROHIBE LOS DESALOJOS EN EL CONDADO DE MARÍN 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 Marín adoptó la Resolución No. 2020-27 que Prohíbe los Desalojos en el Condado de Marín 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 todas las conclusiones incluidas en la Resolución 2020-027; y

CONSIDERANDO que el 28 de abril de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Marín adoptó la Resolución 2020-40 que enmienda y actualiza la Resolución de Prohibición de Desalojo, incluyendo la adición de una disposición de reembolso de 90 días para que los inquilinos paguen el alquiler atrasado, y exigiendo a los arrendadores que proporcionen una notificación de la Resolución de Prohibición de Desalojo antes de entregar un aviso de desalojo a cualquier inquilino; y

CONSIDERANDO que el 26 de mayo de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Marín adoptó la Resolución 2020-45 que actualiza la Resolución de Prohibición de Desalojo extendiendo protección para inquilinos residenciales sólo hasta el 30 de junio de 2020; y

CONSIDERANDO que el 23 de junio de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Marín adoptó la Resolución 2020-60 que actualiza la Resolución de Prohibición de Desalojo extendiendo protección para inquilinos residenciales solo hasta el 28 de julio de 2020; y

CONSIDERANDO que el 30 de junio de 2020, el Gobernador de California, Gavin Newsom, emitió la Orden Ejecutiva N-71-20, la cual extiende hasta el 30 de septiembre de 2022 el plazo para las protecciones previamente establecidas en la Orden Ejecutiva N-28-20, Párrafos 1 y 2, y extendidas mediante la Orden Ejecutiva N-66-20, Párrafo 21, que autoriza a los gobiernos locales a detener los desalojos para arrendatarios y dueños de propiedad, desacelera ejecuciones hipotecarias, y protege contra el corte de servicios públicos para los californianos afectados por el COVID-19, además de prohibir la ejecución de órdenes de desalojo para arrendatarios residenciales afectados por el COVID-19; 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 declare que se levanta el estado de emergencia relacionado con la pandemia de COVID-19, o hasta que el Consejo Judicial lo enmiende o derogue; y

CONSIDERANDO que el Funcionario de Salud del Condado de Marín emitió Órdenes revisadas del Refugio en el Sitio el 16 de marzo, el 31 de marzo y el 15 de mayo, extendiendo las restricciones en las actividades y requiriendo que las personas se refugien en sus casas, permitiendo ciertas restricciones especificadas; 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 Marín 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 Marín, 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 habitantes en todo el Condado; y

CONSIDERANDO que como resultado del estado de emergencia y las prohibiciones subsecuentes de celebrar grandes reuniones y la emisión de una Orden de Refugio en el Sitio, a nivel local 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 el 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 habitantes 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 los desalojos por falta de pago del alquiler relacionados con la emergencia de COVID-19; 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 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 al COVID-19 o a la respuesta del gobierno ante el COVID-19, 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-71-20 y en virtud de su autoridad bajo las Secciones 8630 y 8634 del Código de Gobierno y el Capítulo 2.99 del Código del Condado de Marín; 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 de salud declarada localmente; y

CONSIDERANDO que el Funcionario de Salud Pública ha concluido que los desalojos continuos en el Condado de Marín 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 habitantes del Condado de Marín; y

CONSIDERANDO que el Funcionario de Salud Pública recomienda que la Junta de Supervisores del Condado de Marín adopte esta Resolución actualizando y extendiendo la Moratoria de Desalojo del Condado y concurra en 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 Marín concluye que han surgido condiciones de extremo peligro para la seguridad de las personas y la propiedad en todo el Condado de Marín y que ahora existe una emergencia local en el Condado de Marín, por lo que se requieren medidas urgentes para promover la estabilidad de los arrendamientos residenciales para proteger la salud pública y mitigar los impactos económicos del COVID-19; y

POR LO TANTO, SE RESUELVE, ADEMÁS, que:

- (1) Se impone una moratoria temporal para el desalojo de unidades residenciales por falta de pago del alquiler por parte de los inquilinos afectados por la crisis de COVID-19, de la siguiente manera:
 - a. Ningún propietario o dueño de la(s) unidad(es) residencial(es) se esforzará por desalojar a un inquilino residencial o por exigirle que desocupe la vivienda si el inquilino residencial ha notificado al arrendador, al propietario o al representante del propietario o arrendador, dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler, que el inquilino residencial no puede pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19, según se define en este documento.

A los efectos de la presente Resolución, las siguientes definiciones aplicarán:

- i. "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 de menores 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 que esté enfermo con COVID-19, u otra razón de causa similar que dé lugar a una pérdida de ingresos debido a COVID-19.
- ii. "Arrendador" o "Propietario" se refiere a toda persona física, sociedad, empresa o entidad ficticia que actúe como arrendador o subarrendador, ya sea en calidad de principal o por conducto de un agente, que reciba o tenga derecho a recibir un alquiler a cambio del uso u ocupación de cualquier unidad residencial en alquiler, e incluye un predecesor en interés.
- iii. "Aviso de Terminación" se refiere al aviso que informa al Inquilino de la terminación de su derecho a ocupar la Unidad Residencial de conformidad con la ley aplicable de California, incluyendo, pero sin limitarse, a un aviso de 3 o 30 días para pagar o irse.
- 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 una unidad residencial, ya sea por acuerdo escrito u oral.
- v. "Unidad Residencial" se refiere a una estructura o la parte de una estructura, incluyendo, pero sin limitarse a, casas, apartamentos, casas móviles y vehículos de recreo, que es utilizada como hogar, residencia o lugar de descanso por una persona que mantiene un hogar o por dos o más personas que mantienen un hogar común;

- vi. "Arrendamiento" significa la ocupación de la(s) unidad(es) residencial(es).
 - vii. "Inquilino" significa un inquilino, subinquilino, arrendatario, subarrendatario residencial o cualquier otra persona que tenga derecho, mediante un contrato de alquiler escrito u oral, o por consentimiento, al uso u ocupación de una Unidad Residencial.
- b. 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 el 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.
 - c. En el plazo de una semana a partir de la provisión del aviso previsto en el apartado (a), el inquilino residencial proporcionará al arrendador documentación u otra información que, debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19, el inquilino residencial no pueda pagar el alquiler. Los inquilinos sin acceso a la documentación que refleje los impactos financieros adversos debido a COVID-19 pueden describir y verificar los impactos financieros adversos. Cualquier información médica o financiera proporcionada al arrendador se mantendrá confidencial y solo se utilizará para documentar el reclamo del inquilino residencial.
 - d. Un arrendador al que se le haya proporcionado aviso bajo el apartado (a) no podrá presentar un expediente de Aviso de Terminación ni entablar una acción por retención ilícita basada en un aviso de terminación, ni tratar de desalojar de otro modo por falta de pago del alquiler.
 - e. Un arrendador no puede tomar medidas para desalojar o intentar desalojar a un inquilino residencial a menos que el arrendador demuestre que 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 MARÍN HA ADOPTADO UNA MORATORIA TEMPORAL SOBRE DESALOJOS DE INQUILINOS RESIDENCIALES 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 O VISITANDO: WWW.MARINCOUNTY.ORG/DEPTS/CD/DIVISIONS/HOUSING/RENTER-AND-LANDLORD-RESOURCES."
 - f. 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 arrendador o al representante del arrendador con el que el inquilino residencial haya mantenido anteriormente correspondencia por correo electrónico o texto.
 - g. Se prohíbe a los propietarios y arrendadores de unidades residenciales, y a quienes actúen en su nombre, acosar o intimidar a los inquilinos de las mismas por actos u omisiones expresamente permitidos en virtud de la presente Resolución, según enmienda.
 - h. Un inquilino residencial que haya demostrado el impacto financiero debido a COVID-19, como se requiere y define en esta Resolución, tendrá hasta 90 días después de la fecha de expiración o terminación de esta Resolución para presentar el alquiler atrasado, antes de que se considere que el inquilino está en incumplimiento de las obligaciones de pago del alquiler. Nada de lo dispuesto en la

presente Resolución eximirá al inquilino residencial de la responsabilidad por el alquiler no pagado.

- i. El arrendador no podrá cobrar o recaudar un cargo por alquiler retrasado por las razones expuestas en esta resolución.
- j. Se alienta a los arrendadores y a los inquilinos de unidades residenciales a acordar un plan de pago que permita a los arrendadores aceptar pagos parciales de alquiler durante el plazo de la moratoria de desalojo si los inquilinos pueden hacer esos pagos.
- k. 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.
- l. Esta Resolución será ejecutable según se establece en la Sección 2.99.060 del Código del Condado de Marín. Además, esta Resolución otorga una defensa en caso de que se inicie una acción de detención ilegal en violación de esta Resolución. Esta defensa puede ser planteada como una defensa afirmativa a cualquier acción de detención ilegal, y/o puede ser planteada en cualquier momento, incluyendo después de la expiración de esta Resolución, siempre que la notificación o denuncia de la acción de retención ilícita se haya presentado o notificado durante el período anterior a la expiración de la presente Resolución.
- m. Los recursos disponibles en virtud de la presente Resolución se sumarán a los recursos existentes que puedan estar a disposición del inquilino residencial en virtud de la legislación local, estatal o federal.
- n. Esta Resolución permanecerá vigente hasta el 30 de septiembre de 2020. Las disposiciones del párrafo "h" anterior seguirán en vigor durante la vigencia de la presente Resolución.
- o. La presente Resolución será sustituida por una Resolución u Ordenanza debidamente promulgada por 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.
- p. Esta Resolución se aplicará de forma igualitaria en todas las áreas del Condado de Marín, incluyendo dentro de las ciudades incorporadas, y entrará en vigor en el momento de su adopción.

APROBADA Y ADOPTADA en una reunión ordinaria de la Junta de Supervisores del Condado de Marín celebrada el 28 de julio de 2020, mediante la siguiente votación.

SÍ: SUPERVISORES
NO:
AUSENTE:

PRESIDENTE DE LA JUNTA DE SUPERVISOR

CERTIFICA:

SECRETARIO ADJUNTO