APROBADA EN LO QUE SE REFIERE A FORMA Y LEGALIDAD

_____
Fiscal de la ciudad

INTRODUCIDA POR EL MIEMBRO DEL CONCEJO _____

ORDENANZA Nº. 12537 C.M.S.

ORDENANZA QUE CODIFICA LA MEDIDA EE, ORDENANZA DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO, ADOPTADA POR EL ELECTORADO EN LA ELECCIÓN MUNICIPAL DE NOVIEMBRE 5 DE 2002.

Considerando que, el 5 de noviembre de 2002, los votantes de Oakland adoptaron la Medida EE, la Ordenanza de Causa Justa para el Desalojo,

Considerando que, de acuerdo con la Sección 215 de los Estatutos de la Ciudad de Oakland, se pueden codificar ordenanzas de la ciudad,

Considerando que, para integrar mejor la Ordenanza de Causa Justa para el Desalojo con la Ordenanza de Ajuste de Alquiler (Capítulo 8.22 del Código Municipal de Oakland) y para hacer que la Ordenanza de Causa Justa para el Desalojo sea más fácil de utilizar y para que esté disponible para el público,

Considerando que, para propósitos de referencia, la codificación debe incluir referencias cruzadas entre paréntesis a los números de secciones codificadas.

POR LO TANTO, EL CONCEJO DE LA CIUDAD DE OAKLAND ORDENA QUE EL CAPÍTULO 8.22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE OAKLAND SE ENMIENDE POR LA PRESENTE PARA AGREGAR EL ARTÍCULO II COMO SE INDICA A CONTINUACIÓN:

CAPÍTULO 8.22

AJUSTES DE ALQUILER Y DESALOJO RESIDENCIAL

ARTÍCULO II

ORDENANZA DE CAUSA JUSTA PARA DESALOJO (MEDIDA EE)

8.22.300 Cláusulas introductorias de causa justa para desalojo.

Considerando que las leyes del Estado de California y el Elemento de Vivienda del Plan General de la Ciudad de Oakland prohíben que los propietarios discriminen de forma arbitraria y,

Considerando que, el derecho de ocupar una vivienda segura, decente e higiénica es un derecho humano y,

Considerando que, la prolongada crisis de vivienda asequible en Ciudad de Oakland afecta de forma desproporcionada a hogares de bajo ingresos y de clase trabajadora, ancianos, personas de color y personas con discapacidades, y por lo tanto aumenta la cantidad de personas sin hogar y la delincuencia, perjudica la estabilidad y cohesión del barrio, y daña las posibilidades económicas de negocios pequeños y,

Considerando que, recientes leyes estatales eliminan los límites de aumentos de alquiler cuando se desocupan unidades de alquiler y proveen un incentivo económico adicional para desalojar inquilinos, de manera que el número de desalojos sin causa ha aumentado considerablemente en recientes años y,

Considerando que, la ausencia de leyes locales que prohíben al propietario desalojar al inquilino sin buena causa es una importante barrera para la implementación y el cumplimiento de la Ordenanza de arbitraje de alquiler residencial (Oakland Residential Rent Arbitration Ordinance) y,

Considerando que, inquilinos residenciales, los cuales constituyen aproximadamente el 65% de los residentes de Oakland, sufren grandes y serias dificultades cuando los fuerzan a abandonar sus hogares y,

Considerando que, la equidad básica requiere que el propietario no termine el alquiler de una residencia sin razones buenas, justas, no arbitrarias ni discriminatorias y,

Considerando que, las protecciones para desalojos con buena causa promulgadas en San Francisco, Berkeley, Hayward y otras ciudades de California, han ayudado a la estabilidad de la comunidad y han reducido problemas urbanos asociados con desestabilización arbitraria de hogares estables y,

Considerando que, el bienestar general de todos los ciudadanos de Oakland mejoraría si se prohibiesen los desalojos sin causa,

Por lo tanto, el electorado de la Ciudad de Oakland por la presente promulga esta ordenanza que prohíbe al propietario terminar el alquiler sin buena o justa causa:

8.22.310 Título. [Sección 1]
Esta ordenanza se conocerá como la Just Cause for Eviction Ordinance (Ordenanza para desalojo con justa causa).

8.22.320 Razones. [Sección 2]

1. Existe una emergencia pública en la Ciudad de Oakland debida a la falta de viviendas adecuadas, seguras, higiénicas y asequibles. Esta emergencia impacta desproporcionadamente a inquilinos de unidades de alquiler residenciales, la mayoría de los cuales son personas de color, familias de clase trabajadora, desalojados, personas de bajos ingresos y los ancianos y minusválidos.
2. Las protecciones contra del desalojo sin justa causa reforzarán y harán cumplir la legislación de control de alquileres existente en Oakland ya que los propietarios pueden utilizar los desalojos sin causa para evadir la Ordenanza de arbitraje de alquiler residencial de Oakland.
3. Actualmente Oakland no tiene protecciones para inquilinos contra el desalojo sin justa causa. Por lo tanto, cualquier inquilino residencial puede estar sujeto al desalojo en cualquier momento y sin razón.
4. Sin protecciones contra el desalojo sin justa causa, numerosos inquilinos temen exigir su derecho a un hogar seguro y habitable.
5. Además, Oakland está experimentando presiones de mercado residencial extremas de los condados vecinos de Santa Clara y San Francisco, lo que resulta en una disminución de la cantidad de residencias desocupadas y un aumento en los precios de alquiler residencial.
6 Esta situación se ha exacerbado por la ley Costa-Hawkins que, al eliminar controles de alquiler cuando se desocupa una unidad de alquiler voluntariamente, ha provisto un incentivo económico adicional para desalojar inquilinos. Desde enero de 1999 hasta diciembre del 2000, es decir, desde la fecha de la implementación total de la ley Costa-Hawkins, Sentinel Fair Housing ha reportado un 300% de aumento de desalojos de inquilinos en Oakland. Esta tendencia ha continuado hasta la fecha.
7. Sin la institución de protecciones de justa causa, continuará la emergencia residencial de Oakland que contribuirá al aumento de la cantidad de personas desalojadas, delincuencia, inestabilidad de vecindarios y daño a pequeños negocios.
8. Numerosas jurisdicciones municipales en California, incluyendo Berkeley, Hayward y San Francisco en el área de la bahía, han utilizado efectivamente protecciones de justa causa para proteger

la vivienda asequible. Dichas protecciones han ayudado a disminuir problemas urbanos asociados con la inestabilidad de vecindarios, desalojados y actividad ilegal en unidades desocupadas, ofreciendo beneficios concretos a propietarios e inquilinos.

9. Las protecciones de desalojo por justa causa son consistentes con el elemento de vivienda del Plan Maestro de la Ciudad de Oakland que indica que los residentes tienen derecho a viviendas decentes en vecindarios agradables a precios asequibles.

8.22.330 Propósito. [Sección 3]

El propósito de esta Ordenanza es defender la naturaleza y estabilidad residencial en vecindarios de la Ciudad de Oakland, protegiendo a los inquilinos contra desalojos arbitrarios, no razonables, discriminatorios o vengativos, y así mantener la diversidad en los vecindarios y comunidades de Oakland al mismo tiempo que se reconocen los derechos de los propietarios de residencias de alquiler. La intención de esta Ordenanza es enfocar los problemas de vivienda en la Ciudad de Oakland con el fin de preservar la salud, la seguridad y el bienestar públicos, y hacer avanzar políticas habitacionales de la Ciudad con respecto a personas de ingresos bajos o fijos, personas de color, estudiantes y aquellos que necesitan protecciones especiales, como por ejemplo inquilinos ancianos que han vivido en las unidades de alquiler durante un tiempo prolongado e inquilinos minusválidos.

8.22.340 Definiciones. [Sección 4]

A. PROPIETARIO. Un propietario registrado, o arrendador o subarrendador de un propietario registrado, o cualquier otra persona o entidad que tiene derecho a recibir alquiler por el uso y ocupación de cualquier unidad de alquiler o mantener una acción de posesión de una unidad de alquiler, o un agente, representante o sucesor de cualquiera de las personas mencionadas anteriormente.

B. PROPIETARIO REGISTRADO. Una persona física que es el propietario registrado que tiene un interés igual o mayor que el treinta y tres por ciento (33%) de la propiedad en el momento de dar aviso de la terminación del alquiler y en todo momento posterior, hasta e incluyendo lo que ocurra primero: la entrega de la posesión de la residencia por parte del inquilino o la ejecución de un mandato judicial de posesión de acuerdo al fallo de una corte de jurisdicción competente, pero no incluyendo un arrendador, subarrendador o agente del propietario registrado.

C. ALQUILER. La retribución, incluyendo depósito, bonificación, beneficio o propina demandados o recibidos por, o en conexión con, la utilización u ocupación de unidades de alquiler y servicios de vivienda. Dicha retribución incluirá, pero no estará limitada a dineros y valor justo de bienes o servicios provistos a o para el beneficio del propietario bajo el acuerdo de alquiler, o en cambio de una unidad de alquiler o servicios de vivienda de cualquier tipo.

D. CONSEJO DE ALQUILERES. Consejo de Vivienda, Alquileres Residenciales y Reubicación de la Ciudad de Oakland (City of Oakland Housing, Residential Rent, and Relocation Board o HRRRB), también conocido como Consejo de Arbitraje de Alquileres Residenciales (Residential Rent Arbitration Board o RRAB), también conocido como Consejo de Arbitraje de Alquileres (Rent Arbitration Board), también conocido como Consejo de Alquileres de Oakland (Oakland Rent Board), también conocido como Consejo de Alquileres (Rent Board), establecido según la ordenanza Nº 9980 y enmiendas subsiguientes.

E. CONTRATO DE ALQUILER. Un acuerdo oral, escrito o implícito entre un propietario y un inquilino para la utilización y/u ocupación de una unidad de alquiler.

F. UNIDAD DE ALQUILER (también llamada UNIDAD) Cualquier unidad en cualquier propiedad real, independientemente del estatus de zonificación, incluyendo la tierra anexa a la misma, que se alquila o está disponible para alquilar para utilización u ocupación como residencia (independientemente de si la unidad también se utiliza para otros propósitos), junto con todos los servicios residenciales conectados con la utilización u ocupación de dicha propiedad, como por ejemplo áreas comunes e instalaciones de recreación para uso del inquilino.

G. PROPIEDAD Una propiedad real ubicada en la Ciudad de Oakland que se valúa y se

grava como un todo no dividido.

H. INQUILINO. Cualquier inquilino, subinquilino, arrendador o subarrendador de una unidad de alquiler o cualquier grupo de inquilinos, subinquilinos, arrendadores o subarrendadores de una unidad de alquiler, o cualquier otra persona con derecho a utilizar u ocupar dicha unidad de alquiler, o cualquier sucesor de las personas mencionadas anteriormente.

I. INSTALACIONES DE SERVICIOS PROVISTOS POR ENFERMEROS CAPACITADOS. Instalaciones de cuidados médicos o una parte específica de un hospital que provee, como mínimo, cuidados médicos provistos por enfermeros capacitados y cuidados de apoyo a pacientes cuya necesidad médica principal es la disponibilidad a largo plazo de cuidados médicos provistos por enfermeros capacitados. Dichas instalaciones deben proveer cuidados médicos en el sitio 24 horas al día, un programa de actividades y servicios médicos, de enfermería, dietéticos o farmacéuticos. Además, las instalaciones deben proveer alternativas, confirmadas por escrito, mediante las cuales los pacientes pueden obtener inmediatamente, cuando sean necesarios, los servicios que requieran y que no se provean dentro de las instalaciones.

J. INSTALACIONES DE SERVICIOS MÉDICOS. Cualquier instalación, lugar o edificio organizado, mantenido y operado para el diagnóstico, cuidado y tratamiento de enfermedades humanas, físicas o mentales, incluyendo la convalecencia y rehabilitación, incluyendo los cuidados durante y después del embarazo, o para uno o más de dichos propósitos.

K. ALQUILER MÁXIMO LEGAL. El alquiler máximo que puede cobrarse legalmente para dicha unidad bajo los términos de la Ordenanza de arbitraje de alquiler residencial de Oakland u ordenanzas sucesoras con la intención de limitar o regular el alquiler cobrado por unidades de alquiler residenciales dentro de la Ciudad de Oakland.

L. DECLARACIÓN DE IMPUESTOS COMERCIAL. Declaración anual que se debe presentar para la obtención o renovación por parte del propietario, de una licencia comercial de la Ciudad de Oakland para unidades de alquiler. Toda falta, por parte del propietario, de la presentación de dicha declaración, ya sea con motivo de una excepción u otra razón, no impedirá que la unidad de alquiler esté sujeta a las disposiciones de esta ordenanza.

M. HIJO/PADRE. Una relación hijo/padre es en la cual un niño es hijo biológico o adoptivo del padre, siempre y cuando dicha relación se haya establecido antes del decimoctavo cumpleaños del niño y, como mínimo, un año antes del intento de desahucio. En el momento del intento de desalojo, el hijo de un propietario registrado debe ser mayor de 18 años o estar emancipado.

N. ORGANIZACIÓN DE DERECHOS DE LOS INQUILINOS. Toda asociación de inquilinos no incorporada, asociación de inquilinos incorporada, entidad de vivienda sin fines de lucro y/o entidad de derechos de inquilinos de cualquier forma.

8.22.350 Aplicabilidad. [Sección 5]
Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán a todas las unidades de alquiler de forma total o parcial, incluyendo cuando se ha enviado una notificación para desocupar/abandonar dicha unidad de alquiler a partir de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza pero cuando dicha unidad de alquiler no se ha desocupado o no se ha emitido una orden de posesión a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza. Sin embargo, la Sección 6 [8.22.060] y la Sección 7(A)-(E) [De la 8.22.070 A a la 8.22.070 E] de la Ordenanza [Capítulo 8.22, Artículo II del Código Municipal de Oakland] no se aplicará a los siguientes tipos de unidades de alquiler:

A. Unidades de alquiler exentas de la Parte 4, Título 4 del Capítulo 2 del Código Civil de California (California Civil Code o CCC) por CCC§1940(b).

B. Unidades de alquiler en hospitales, instalaciones donde prestan servicios enfermeros capacitados, o instalaciones de cuidados de la salud.

C. Unidades de alquiler en una instalación sin fines de lucro que tiene el propósito principal de

proveer a corto plazo tratamiento, asistencia o terapia para abuso de alcohol, drogas u otras substancias y la vivienda se provee de forma inherente al programa de recuperación y cuando se ha informado al cliente por escrito de la naturaleza temporal o de transición de la vivienda en el momento de su comienzo.

D. Unidades de alquiler en una instalación sin fines de lucro que proveen un entorno de vivienda estructurado cuyo propósito principal es ayudar a personas desahuciadas a obtener las habilidades necesarias para vivir independientemente en viviendas permanentes y donde la ocupación está restringida a un período de tiempo limitado y específico de no más de 24 meses, y cuando se ha informado al cliente por escrito de la naturaleza temporal o de transición de la vivienda en el momento de su comienzo.

E Unidades de alquiler en una propiedad residencial donde el propietario registrado ocupa una unidad en la misma propiedad que su residencia principal y comparte regularmente el uso de la cocina o el baño con inquilinos de dichas unidades de alquiler. Para los propósitos de esta sección, la designación de propietario registrado no deberá incluir a ninguna persona que reclame una excepción de impuesto a la propiedad en cualquier otra propiedad real en el Estado de California.

F. Una unidad de alquiler en una propiedad residencial dividida en un máximo de tres (3) unidades, una de las cuales está ocupada por el propietario registrado como su residencia principal. Para los propósitos de esta sección, la designación de propietario registrado no deberá incluir a ninguna persona que reclame una excepción de impuesto a la propiedad en cualquier otra propiedad real en el Estado de California.

G. Una unidad en fideicomiso para un individuo minusválido por retraso mental que ocupa permanentemente la unidad, o una unidad permanentemente ocupada por un padre, hermano, hijo o abuelo minusválido por retraso mental del propietario de dicha unidad.

H. Unidades de alquiler recién construidas completadas y ofrecidas en alquiler por primera vez después de la fecha de vigencia de la Ordenanza de Arbitraje, Reubicación y Alquiler residencial de Oakland, siempre y cuando dichas unidades nuevas no se hayan creado como resultado de rehabilitación, mejora o conversión en lugar de nueva construcción.

8.22.360 Buena causa requerida para el desalojo. [Sección 6]

A. Ningún propietario intentará recuperar la posesión, emitirá una notificación para terminar el inquilinato o recuperará una unidad de alquiler en la Ciudad de Oakland a menos que pueda probar la existencia de las siguientes causas:

1. El inquilino no ha pagado el alquiler al cual el propietario tiene derecho legal según el contrato de alquiler y bajo las disposiciones de leyes estatales o locales, y dicha falta de pago ha continuado después de que se ha enviado una notificación por escrito al inquilino en la que se detalla correctamente la cantidad de alquiler debido y en la que se requiere su pago dentro de un período de tiempo no menor de tres (3) días. Sin embargo, esta Subsección no constituirá causa de desalojo cuando el inquilino ha retenido el alquiler de acuerdo con las leyes correspondientes.
2. El inquilino ha continuado, después de recibir una notificación para cesar, violando sustancialmente el término material del inquilinato en vez de rendir posesión después de recibir una notificación adecuada según lo requerido por la ley, además siempre y cuando no obstante cualquier disposición del contrato de alquiler al contrario, un propietario no intentará recuperar la posesión de una unidad de alquiler como resultado de subalquiler de dicha unidad por parte del inquilino si el propietario se ha negado sin razón a conceder el derecho para subalquilar después de recibir una solicitud del inquilino, siempre y cuando el inquilino continúe residiendo en la unidad de alquiler y el subalquiler constituya un reemplazo por igual número de los inquilinos salientes. Si el propietario no responde al inquilino por escrito dentro de los catorce (14) días del recibo de la solicitud escrita del inquilino, se considerará que el propietario ha aprobado la solicitud del inquilino.
3. El inquilino, que tiene un acuerdo oral o escrito con el propietario que ha terminado, se ha negado, después de recibir una solicitud o demanda por escrito del propietario, a ejecutar una extensión o renovación por escrito del acuerdo por un término adicional de la misma duración y con

condiciones materialmente iguales que el acuerdo anterior, siempre y cuando dichos términos no estén en conflicto con ninguna de las disposiciones del presente Capítulo. [Capítulo 8.22, Artículo II del Código Municipal de Oakland].

4. El inquilino ha causado intencionalmente daños sustanciales a las instalaciones más allá del desgaste normal y, después de recibir una notificación por escrito, se ha negado a dejar de dañar las instalaciones o se ha negado a realizar correcciones satisfactorias o pagar costos razonables para la reparación de dichos daños durante un período de tiempo razonable.

5. El inquilino ha continuado, después de recibir una notificación por escrito para que cese, siendo escandaloso de tal manera que perturbe la paz de los demás inquilinos de la propiedad.

6. El inquilino ha utilizado la unidad de alquiler o las áreas comunes de las instalaciones para propósitos ilegales, incluyendo la fabricación, venta y uso de drogas ilegales.

7. El inquilino ha continuado, después de recibir una notificación por escrito para que cese, negando acceso a la unidad al propietario según lo requerido por la ley estatal.

8. El propietario registrado procura de buena fe, sin razones ulteriores y con intenciones honestas, recuperar la posesión de la unidad de alquiler para ocuparla como residencia principal cuando él o ella ha ocupado la unidad de alquiler como su residencia principal y tiene el derecho a recuperar la posesión para ocuparla como residencia principal bajo un contrato de alquiler escrito con los inquilinos actuales.

9. El propietario registrado procura de buena fe, sin razones ulteriores y con intenciones honestas, recuperar la posesión de la unidad de alquiler para ocuparla como residencia principal para que la use y ocupe como residencia principal el esposo o esposa, compañero o compañera doméstica, hijo o hija, padre o madre o abuelo o abuela del propietario registrado.

a. Aquí el propietario registrado recupera la posesión según esta Subsección (9) [Párrafo 8.22.360 A.9], y cuando la ocupación continua para el propósito de recuperación es menos de treinta y seis (36) meses, dicha recuperación de la unidad residencial se supondrá una violación de esta Ordenanza.

b. El propietario registrado no podrá recuperar la posesión según esta Subsección más de una vez en un período de treinta y seis (36) meses,

c. El propietario deberá mudarse a la unidad dentro de los tres (3) meses a partir de la fecha en que el inquilino desocupe la vivienda.

d. Cuando el propietario que procura la posesión de una unidad según la Sección 6(A)(9) [8.22.360 A.9] posee una unidad similar desocupada, la decisión del propietario de no ocupar dicha unidad similar creará la presunción refutable de estar procurando recuperar la posesión de mala fe.

e. El propietario no podrá recuperar la posesión de una unidad del inquilino según la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A.9] si el propietario tiene o recibe una notificación, antes de la recuperación de la posesión, que notifica a cualquier inquilino de la unidad de alquiler:

i. Ha residido en la unidad durante 5 años o más, y

(a) Tiene 60 años de edad o más, o

(b) Es un inquilino minusválido según el Acta de Empleo y Vivienda Justos (California Fair Employment and Housing Act) (Código del gobierno de California §12926); o

ii. Ha residido en la unidad durante 5 años o más, y es un inquilino catastróficamente enfermo, definido como una persona inválida definida en la Subsección (e)(i)(b) [8.22.360 A.9.e.i.b] y que sufre de una enfermedad que pone en peligro su vida según lo certificado por su médico de cabecera.

f.. Las disposiciones de la Subsección (e) [8.22.360 A.9.e] mencionadas arriba no se aplicarán cuando el pariente calificado del propietario que se mudará a la unidad tiene 60 años de edad o más, es minusválido o está catastróficamente enfermo según lo definido en la Subsección (e) [8.22.360 A.9.e], y cuando toda unidad de alquiler del propietario está ocupada por un inquilino protegido contra desahucio por la Subsección (e) [8.22.360 A.9.e].

g. Un inquilino que dice ser miembro de una de las clases protegidas por la Subsección 6(A)(9)(e) [8.22.360 A.9.e] debe presentar una declaración con la evidencia correspondiente al propietario. Un propietario puede cuestionar el reclamo del inquilino por estatus protegido solicitando una audiencia al Consejo de Alquileres. En el Consejo de Alquileres, el inquilino tendrá la carga de la prueba para demostrar estatus protegido. No se impondrá

responsabilidad civil ni penal a un propietario por cuestionar el reclamo del inquilino de estatus protegido. El Consejo de alquileres adoptará reglas y regulaciones para implementar el procedimiento de audiencias.

h. Una vez que el propietario ha recuperado la posesión de la unidad de alquiler según la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A.9], ningún otro propietario actual podrá recuperar la posesión de ninguna otra unidad de alquiler en el edificio según la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A.9]. Sólo se puede realizar un desahucio en una unidad específica por edificio según la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A.9]**.** Todo futuro desahucio realizado en el mismo edificio según la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A.9] debe ser de la misma unidad, siempre y cuando el propietario pueda presentar una petición al Consejo de Alquileres y, si así lo desea el propietario, comenzar el proceso de desahucio, reclamando que la minusvalía o una dificultad similar no le permite ocupar una unidad que ha sido sujeta previamente a un desahucio según la Subsección 6(A)(9) [6.22.360 A.9]. El Consejo de alquileres adoptará reglas y regulaciones para implementar el procedimiento de solicitud.

i Una notificación de terminación de inquilinato según esta Subsección debe contener, además de las disposiciones requeridas según la Subsección 6(B)(5) [8.22.360 B.5]:

ii [*sic*] Una lista de toda la propiedad perteneciente al o a los futuros ocupantes.

iii [*sic*] La dirección de la propiedad real, si corresponde, para la cual el o los futuros ocupantes reclaman una exención de impuestos a la propiedad como propietario de la vivienda.

iv [*sic*] Una declaración para informar al inquilino sobre sus derechos según la Subsección 6(C) [8.22.360 C].

10. El propietario registrado, después de obtener todos los permisos necesarios de la Ciudad de Oakland en o antes de la fecha de entrega de la notificación para desocupar, procura de buena fe realizar reparaciones sustanciales que no pueden completarse cuando la unidad está ocupada, y que son necesarias para que la propiedad cumpla con los códigos y leyes correspondientes, que afectan la salud y la seguridad de inquilinos del edificio, o bajo una notificación pendiente de violaciones de código que afectan la salud y la seguridad de inquilinos del edificio.

a Una vez recuperada la posesión de la unidad de alquiler, el propietario registrado procederá sin demora no razonable a realizar las reparaciones necesarias. No se requerirá que el inquilino desocupe la unidad según esta sección, por un período mayor de tres meses, siempre que, sin embargo, el Consejo de Alquileres pueda extender dicho período de tiempo si el propietario presenta una solicitud. El Consejo de Alquileres adoptará reglas y regulaciones para implementar el procedimiento de solicitud.

b. Al finalizar las reparaciones necesarias, el propietario registrado ofrecerá al inquilino el primer derecho de volver a la vivienda, pagando el mismo alquiler según un contrato de alquiler con sustancialmente los mismos términos, sujeto al derecho del propietario registrado de obtener un aumento de alquiler por mejoras de capital consistentes con los términos de la Ordenanza del Consejo de Arbitraje de Alquileres Residenciales de Oakland o toda ordenanza sucesora.

c. Una notificación para terminar el inquilinato según esta Subsección 6(A)(IO) [8.22.360 A.10] debe incluir la siguiente información:

i. Una declaración para informar a los inquilinos sobre sus derechos según la Ordenanza de Reubicación de Oakland.

ii. Una declaración que diga "Cuando se completen las reparaciones necesarias en su unidad, el propietario debe ofrecerle la oportunidad de volver a su unidad con un contrato de alquiler que contenga los mismos términos que el original y con el mismo alquiler (a pesar de que el propietario podría obtener un aumento de alquiler según la Ordenanza de Arbitraje de Alquileres Residenciales [Capítulo 8.22, Artículo I del Código municipal de Oakland])."

iii. Una declaración para informar al inquilino sobre sus derechos según la Subsección 6(C) [8.22.360 C].

iv. Una estimación del tiempo requerido para completar las reparaciones y la fecha en la que se espera que la unidad esté lista para ser habitada.

11. El propietario registrado procura de buena fe, sin razones ulteriores y con intenciones honestas, quitar la propiedad del mercado de alquiler de acuerdo con los términos del Ellis Act (Acta Ellis) (Código del gobierno de California Sección 7060 y siguientes).

B. Las siguientes disposiciones adicionales se aplicarán a un propietario que procura recuperar una unidad de alquiler según la Subsección 6(A) [8.22.360 A]:

1. La carga de prueba será del propietario en toda acción de desalojo a la que es aplicable esta orden para cumplir la Sección 6 [8.22.360].

2. Un propietario no procurará recuperar la posesión de una unidad de alquiler a menos que se declare en la notificación una de las causas enumeradas en la Subsección 6(A) [8.22.360 A] más arriba y que dicha causa sea el motivo dominante del propietario para recuperar la posesión y que el propietario actúa de buena fe al procurar recuperar la posesión.

3. Cuando un propietario procura desalojar un inquilino con justa causa especificada en las Subsecciones 6(A)(7, 8, 9, 10, 11) [8.22.360 A.7, 8, 9, 10, 11], debe hacerlo de acuerdo al proceso establecido en el CCC §1946 (o disposiciones sucesoras, que provee un período de notificación de 30 días); cuando el propietario procura desalojar un inquilino debido a las causas especificadas en las Subsecciones 6(A)(1 2, 3, 4, 5, 6) [8.22.360 A.1, 2, 3, 4, 5, 6], debe hacerlo de acuerdo con el proceso establecido en el CCP §1161 (o disposiciones sucesoras que proveen un período de notificación de 3 días).

4. Toda notificación por escrito descrita en la Subsección 6(A)(2, 3, 4, 5, 7) [8.22.360 A.2, 3, 4, 7] deberá ser entregada por el propietario antes de la notificación para terminar el inquilinato y debe incluir una disposición para informar al inquilino que la falta de cura puede dar lugar a la iniciación del procedimiento de desalojo.

5. La subsección 6(B)(3) [8.22.360 B.3] no se debe interpretar para obviar la necesidad de una notificación de terminación del inquilinato que deberá declararse en la alternativa cuando lo requiera CCP § 1161.

6. Además, una notificación para terminar el inquilinato debe incluir lo siguiente:

a. Una declaración que describe la causa del desalojo, según lo descrito en las Subsecciones 6(A)(1) [8.22.360 A.1] a la 6(A)(11) [8.22.360 A.11],

b. Una declaración que diga que asesoría con respecto a la notificación para terminar el inquilinato está disponible en el Consejo de Alquileres.

c. Cuando un desalojo se basa en la causa especificada en la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A,9], la notificación debe contener además las disposiciones especificadas en la Subsección 6(A)(9)(i) [8.22.360 A.9.i].

d. Cuando un desalojo se basa en la causa especificada en la Subsección 6(A)(10) [8.22.360 A. 10], la notificación debe contener además las disposiciones especificadas en la Subsección 6(A)(10)(c) [8.22.360 A.10].

e La falta de inclusión de cualquiera de las declaraciones requeridas en la notificación se podrá utilizar como defensa en cualquier acción de toma de posesión ilegal.

7. Dentro de los diez (10) días posteriores a la entrega de una notificación de terminación del inquilinato a un inquilino, se deberá registrar una copia de la notificación y todo material correspondiente al Consejo de Alquileres. Cada notificación se indexará por dirección de la propiedad y nombre del propietario. Dichas notificaciones constituirán registros públicos de la Ciudad de Oakland, serán mantenidos por el Consejo de Alquileres y se pondrán a disposición durante horas de trabajo normales. El no registrar la notificación con el Consejo de Alquileres dentro de los 10 días posteriores a la entrega de la notificación al inquilino, constituirá una defensa contra cualquier acción de toma de posesión ilegal.

C. Las siguientes disposiciones adicionales se aplicarán a un propietario que procura recuperar una unidad de alquiler según las Subsecciones 6(A)(9) [8.22.360 A.9] ó (10) [8.22.360 A.10]:

1. Cuando un propietario es dueño de otras unidades de alquiler residenciales, y alguna de las mismas está o estará disponible entre el momento de entrega de la notificación escrita de terminación de inquilinato y, lo que ocurra primero, la entrega de la posesión de las instalaciones o la ejecución de un mandato judicial de posesión según la sentencia de una corte de jurisdicción competente, el propietario notificará por escrito,, como condición para obtener la posesión según la Sección 6 [8.22.360] la existencia y dirección de dicha unidad desocupada y ofrecerá al inquilino el derecho de elegir cualquier unidad de alquiler disponible y, a voluntad del inquilino: i) firmar un contrato de alquiler temporal o ii) firmar un nuevo contrato de alquiler. El propietario ofrecerá dicha unidad al inquilino a un alquiler basado en el que el inquilino está pagando actualmente, con ajustes

hacia arriba o hacia abajo basados en la condición, tamaño y otras amenidades de la unidad de reemplazo. Las disputas concernientes al alquiler inicial de la unidad de reemplazo serán determinadas por el Consejo de Alquileres.

2. Las siguientes se considerarán presuntas violaciones refutables de esta Ordenanza por parte del propietario:

a. Cuando el evento que el propietario alega como causa para recuperar la posesión según la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A.9] ó (10) [8.22.360 A.10] no se inicia dentro de los tres (3) meses después de que el inquilino deja la unidad.

b. Cuando un propietario sincroniza la entrega de la notificación o la presentación de una acción para recuperar la posesión, para evitar ofrecer al inquilino una unidad de reemplazo.

c. Cuando el individuo (un propietario o pariente que reúne los requisitos) para el cual ha ocurrido el desahucio según la Subsección 6(A)(9) [8.22.360 A.9] no ocupa la unidad durante un mínimo de treinta y seis (36) meses consecutivos.

D. Limitaciones sustantivas al derecho del propietario a desalojar.

1. En toda acción para recuperar la posesión de una unidad de alquiler según la Sección 5 [8.22.360], el propietario debe alegar y probar lo siguiente:

a. La causa del desalojar según lo estipulado en la Subsección 6(A)(1) a la 6(A)(11) [de la 8.22.360 A.1 a la 8.22.360 A.11] más arriba, fue estipulada en la notificación de terminación del inquilinato o notificación para abandonar;

b. que el propietario procura recuperar la posesión de la unidad de buena fe y con intenciones honestas y sin motivos ulteriores;

2. Si el propietario alega que la unidad está exenta de esta Ordenanza, debe alegar y probar que la unidad está cubierta por una de las excepciones enumeradas en la Sección 5 [8.22.350] de esta Ordenanza. Dichas alegaciones deben aparecer tanto en la notificación de terminación de inquilinato o en la notificación para abandonar así como en la demanda para recuperar la posesión. La falta de dichas alegaciones en la notificación será una defensa contra toda acción de toma de posesión ilegal.

3. La intención de la Subsección (D) [8.22.360 D] es constituir una limitación sustantiva y de procedimiento del derecho del propietario a desalojar. El no cumplimiento de las obligaciones descritas en las Subsecciones 7(D)(1) ó (2) [*sic*] [8.22.360 D1 ó 8.22.360 D.2] por parte del propietario será una defensa contra toda acción para la posesión de una unidad de alquiler.

E. En el caso de que nueva legislación estatal o federal confiera un derecho a los propietarios para desahuciar inquilinos por una razón no enumerada aquí, los procesos de desalojo bajo dicha legislación deberán cumplir con las especificaciones estipuladas en esta Ordenanza [Capítulo 8.22, Artículo II del Código municipal de Oakland].

8.22.370 Remedios. [Sección 7]

A. Remedios para la violación de controles de desalojo.

1. Un inquilino que gana en una acción presentada por un propietario para la posesión de la vivienda tendrá derecho a presentar una acción contra el propietario y tendrá derecho de recuperar daños reales y punitivos, costos y honorarios de abogado razonables.

2. Cuando un propietario o cualquiera que asista al propietario procura de forma ilegal recuperar la posesión o recupera la posesión de una unidad de alquiler violando la Subsección 6(A) [8.22.360 A], el inquilino o el Consejo podrá instituir un procedimiento civil para requerimiento de alivio, daños monetarios de no menos del triple de los daños reales (incluyendo daños por sufrimiento mental o emocional), y cualquier otro alivio que la corte considere apropiado. En caso que se adjudiquen daños por sufrimiento mental o emocional, dicha adjudicación será triplicada sólo si el juez falla que el propietario ha actuado sabiendo que violaba o que hacía caso omiso de esta Ordenanza. El inquilino ganador tendrá derecho a honorarios de abogado razonables y costos según lo ordene la corte.

3. Los remedios disponibles en esta sección serán además de cualquier otro remedio existente que puede estar disponible para el inquilino.

B. Violación de la Ordenanza.

Toda violación de las disposiciones de esta ordenanza o aplicación de las mismas dará derecho al inquilino agraviado a daños reales y punitivos de acuerdo a la demostración y a costos y honorarios de abogados.

C. Autorización al Fiscal de la Ciudad para hacer cumplir la Ordenanza.
El Fiscal de la Ciudad tendrá la autoridad para hacer cumplir las disposiciones de esta Ordenanza y emprender acciones para requerimiento de alivio en favor de la Ciudad o en favor de inquilinos que procuran el cumplimiento de la Ordenanza por parte de los propietarios.

D. Será ilegal que un propietario se rehuse a alquilar o de otra manera denegar o retener cualquier unidad de alquiler debido a que la edad del probable inquilino resulte en la adquisición de derechos según esta Ordenanza [Capítulo 8.22, Artículo II del Código municipal de Oakland]. Toda persona que se rehuse a alquilar violando la Subsección será, además de toda otra penalidad prevista por las leyes estatales y federales, culpable de un delito.

E. Será ilegal que un propietario, o cualquier otra persona que asista voluntariamente al propietario, procure la recuperación de la posesión o desaloje un inquilino excepto según lo previsto en la Subsección 6(A) [8.22.360 A].

8.22.380 Sin renuncia. [Sección 8]
Las disposiciones de esta ordenanza no se pueden renunciar y todo término de todo contrato de alquiler u otro acuerdo que dé a entender que renuncia o limita los derechos sustantivos o de procedimiento del inquilino según esta ordenanza es contrario a la política pública y es nulo.

8.22.390 Invalidez parcial. [Sección 9]
Si cualquier disposición de esta ordenanza o aplicación de la misma se considera inválida, dicha invalidez no afectará las disposiciones o aplicaciones de este capítulo que pueden hacerse cumplir sin las disposiciones o aplicaciones inválidas, y con dicho fin las disposiciones y aplicaciones de esta ordenanza son separables.

EN CONCEJO, OAKLAND,

PASADA POR EL SIGUIENTE VOTO:

SÍS- BROOKS, BRUNNER, CHANG, NADEL, QUAN, REID, WAN, Y EL PRESIDENTE DE LA FUENTE

NOS-0
AUSENTES-0
ABSTENCIONES-0

Fecha de introducción: 15 de julio de 2003

ATESTIGUA:
CEDA FLOYD
Secretario de la Ciudad y del Concejo
de la Ciudad de Oakland, California

*

* Este documento es una traducción al español del texto original en inglés y refleja términos escritos en inglés. Sin embargo, como cualquier traducción de una lengua a otra, puede resultar con alguna diferencia en significado, cualquier asunto relacionado con el contenido de este documento será resuelto con base en el texto correspondiente en inglés.