

ORDENANZA NO. 6139

UNA ORDENANZA DEL CONCEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA QUE ENMIENDA EL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA MEDIANTE LA ENMIENDA DE LAS SECCIONES 26.50.010, 26.50.030, 26.50.040, 26.50.060 Y 26.50.070 RELACIONADAS CON EL DESALOJO POR CAUSA JUSTA; AL AGREGAR LA SECCIÓN 26.50.055 PARA PROPORCIONAR AL INQUILINO EL DERECHO DE PREFERENCIA PARA VOLVER A ALQUILAR DESPUÉS DE UN DESALOJO POR CAUSA JUSTA SIN CULPA; AL AGREGAR LA SECCIÓN 26.50.075 RELACIONADA CON LA OCUPACIÓN DESPUÉS DE UNA REMODELACIÓN SUSTANCIAL, Y AL AGREGAR EL CAPÍTULO 26.60 RELACIONADO CON LA PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS CONTRA EL ACOSO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA ORDENA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Constataciones y determinaciones. El Concejo Municipal encuentra y determina lo siguiente:

A. Una vivienda segura, digna e higiénica es una necesidad y un derecho humano.

B. El Concejo Municipal reafirma su objetivo del Elemento de Vivienda del Plan General, declarado por primera vez en 2005, de "garantizar oportunidades de vivienda asequible para todos los niveles económicos de la comunidad, mientras protege el carácter de los vecindarios establecidos". (2015 Elemento de Vivienda, p.57.) El Concejo Municipal también reconoce que proporcionando una amplia gama de opciones de vivienda es importante para mantener una población económicamente posible y socialmente diversa, y para retener y albergar a la fuerza laboral local de la Ciudad. El Elemento de Vivienda del Plan General de la Ciudad identifica que las unidades de vivienda ocupadas por inquilinos consisten en casi el 60% de las viviendas disponibles en la Ciudad. (2015 Elemento de Vivienda, p.26.) El Elemento de Vivienda también documenta que, dados los costos locales de vivienda, casi el 44% de todos los hogares y casi el 50% de los inquilinos están pagando de más por la vivienda. (2015 Elemento de Vivienda, p.50.) Tanto el porcentaje total de inquilinos de la Ciudad como el porcentaje de inquilinos que pagan de más por la vivienda son más altos que los promedios estatales. Por lo tanto, el Concejo Municipal desea establecer protecciones razonables para los residentes de la Ciudad que viven en viviendas de alquiler que reconozcan el importante papel que desempeña la vivienda de alquiler en la provisión de viviendas asequibles.

C. La Ley de Protección de Inquilinos de 2019 (Stats. 2019, cap. 597; AB 1482) estableció en todo el estado protecciones de asistencia para el desalojo y la reubicación por causa justa para los inquilinos residenciales, pero también autorizó a las ciudades a promulgar regulaciones locales más protectoras que reemplacen la ley estatal. En 2020, el Concejo Municipal adoptó la Ordenanza No. 5979 para establecer regulaciones locales que fueran más protectoras que las disposiciones de la Sección 1946.2 del Código Civil tal como existía en ese momento. La Legislatura ha enmendado la Sección 1946.2 del Código Civil para proporcionar protecciones adicionales a los inquilinos mediante la adopción de la SB 567 en 2023 (Stats. 2023, cap. 290). Las enmiendas al Capítulo 26.50 hechas por esta ordenanza proporcionan mayores protecciones que bajo la Sección 1946.2 del Código Civil. El Concejo Municipal hace esta conclusión vinculante porque esta Ordenanza proporciona cantidades de asistencia de reubicación más altas que la ley estatal. Además, esta Ordenanza proporciona protecciones adicionales a los inquilinos al hacer permanentes las protecciones temporales previstas en la Sección 1946.2 del Código Civil, que de otro modo expirarían en 2030.

SECCIÓN 2. Se enmienda la Sección 26.50.010 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para que diga lo siguiente:

26.50.010 Causa Justa Para Los Desalojos Residenciales.

A. El propietario de una unidad de alquiler no podrá rescindir el arrendamiento de un inquilino calificado a menos que el propietario pueda demostrar una causa justa, que debe indicarse en su totalidad en el aviso de terminación.

B. La causa justa incluye la causa justa culpable o la causa justa sin culpa, tal como se define en la Sección 26.50.070.

C. La causa justa también incluye la causa justa culpable según se define en la Sección 1946.2 (b) (1) del Código Civil y la causa justa sin culpa según se define en la Sección 1946.2(b)(2) del Código Civil según lo adoptado por la Sección 2 del Capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023.

D. Si hay un conflicto en una definición de causa justa bajo la Subsección B y la Subsección C, se aplicará la definición bajo la Subsección C, a menos que la definición bajo la Subsección B sea más protectora de los derechos de los inquilinos.

E. La terminación del arrendamiento incluye cualquier intento por parte de un propietario de recuperar la posesión de una unidad de alquiler, incluido cualquier intento de recuperar la posesión de la propiedad de alquiler para el vencimiento de un contrato de arrendamiento, elegir no ofrecer o no ofrecer una renovación de un contrato de arrendamiento, o recuperar la posesión a través de un procedimiento judicial. Esta subsección es declarativa de la ley existente.

SECCIÓN 3. Se enmienda la Subsección I de la Sección 26.50.030 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para que diga lo siguiente:

I. Vivienda restringida por escritura, restricción regulatoria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujeta a un acuerdo que proporciona subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias de muy bajos ingresos, ingresos bajos o moderados, según se define en la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o estatutos federales comparables. Esta excepción no se aplica a los arrendamientos asistidos por Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 cuando la vivienda no está restringida por una escritura, restricción regulatoria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental o documento registrado o acuerdo que requiera que el propietario ofrezca vivienda por debajo del alquiler del mercado.

SECCIÓN 4. Se enmienda la Sección 26.50.040 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para que diga lo siguiente:

26.50.040 Requisitos De Aviso De Desalojo Por Causa Justa.

A. La notificación por escrito para rescindir el arrendamiento deberá indicar en su totalidad los hechos y circunstancias que constituyen la causa justa culpable o la causa justa sin culpa para la terminación.

B. Un aviso por escrito para rescindir el arrendamiento basado en una causa justa sin culpa deberá ir acompañado de un aviso complementario que informe a cada inquilino calificado de su derecho y la cantidad en dólares de un pago de asistencia de reubicación requerido por este Capítulo.

C. Antes de que el propietario de una unidad de alquiler emita un aviso para rescindir un arrendamiento por causa justa que sea una violación del contrato de arrendamiento subsanable, el propietario primero notificará la violación a cada inquilino calificado con la oportunidad de subsanar la violación de conformidad con el párrafo (3) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil. Si la violación no se subsana dentro del período de tiempo establecido en el aviso, se puede entregar un aviso de desalojo de tres días sin oportunidad de subsanar para rescindir el arrendamiento.

D. Un aviso por escrito para rescindir el arrendamiento basado en un desalojo por causa justa sin culpa deberá ir acompañado de un aviso complementario que informe a cada inquilino calificado del derecho de preferencia bajo la Sección 26.50.055. El aviso informará al inquilino de la información de contacto del propietario y de la obligación del inquilino de proporcionar la información de contacto del inquilino al propietario.

E. Además de los requisitos de esta Sección, un aviso de terminación por escrito debe contener toda la información requerida por la Sección 1946.2 del Código Civil adoptada por la Sección 2 del Capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023.

SECCIÓN 5. La Sección 26.50.060 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara se enmienda para que diga lo siguiente:

26.50.060 Recursos.

A. La falta de entrega de cada uno de los avisos requeridos por este capítulo será una defensa contra cualquier acción de retención ilícita.

B. El hecho de no incluir toda la información requerida en los avisos requeridos por este capítulo hará que el aviso sea nulo y será una defensa contra cualquier acción de retención ilícita.

C. El hecho de no realizar un pago de asistencia de reubicación de manera oportuna será una defensa contra cualquier acción de retención ilícita.

D. El hecho de que un propietario no alegue y pruebe el cumplimiento de este Capítulo será una defensa contra cualquier acción de retención ilícita.

E. Cualquier violación de este capítulo dará derecho al inquilino agraviado a daños reales según a las pruebas y los costos honorarios de abogados.

F. El Abogado de la Ciudad está autorizado para imponer este capítulo a través de acciones administrativas, civiles o penales. Además, el Abogado de la Ciudad está autorizado a iniciar acciones de medidas cautelares en nombre de la Ciudad. El Abogado de la Ciudad buscará la recuperación de costos, gastos y honorarios de abogados según lo permita la ley.

G. Un propietario que intente terminar un arrendamiento en violación material de este Capítulo será responsable ante el inquilino en una acción civil por todo lo siguiente:

1. Daños reales.
2. A discreción del tribunal, honorarios y costos razonables de abogados.
3. Si se demuestra que el propietario ha actuado deliberadamente o con opresión, fraude o malicia, hasta tres veces los daños reales. También se puede dictar una indemnización por daños punitivos en beneficio del inquilino contra el propietario.

SECCIÓN 6. La Sección 26.50.070 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara se enmienda para que diga lo siguiente:

26.50.070 Definiciones.

A. AVISO DE ALERTA ANTICIPADA PARA INQUILINOS. Un aviso adicional por escrito de terminación de causa justa sin culpa de un arrendamiento proporcionado al menos 60 días antes del aviso de terminación requerido por la Sección 26.50.040 A.

B. CAUSA JUSTA. Causa justa con culpa y causa justa sin culpa, de la siguiente manera:

1. Causa justa culpable, es cualquiera de las siguientes:

- a. Impago de la renta.
- b. Un incumplimiento de un término material del contrato de arrendamiento, como se describe en el párrafo (3) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, que incluye, entre otros, la violación de una disposición del contrato de arrendamiento después de que se le haya emitido un aviso por escrito para corregir la violación.
- c. Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- d. Cometer despilfarro como se describe en el párrafo (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- e. El inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que terminó en o después de la fecha de vigencia de este capítulo, y después de una oferta por escrito del propietario, el inquilino se ha negado a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un término adicional de la misma duración y con otros términos similares, siempre que esos términos no violen este capítulo o cualquier otra disposición de la ley.
- f. Actividad criminal por parte del inquilino en la unidad de alquiler, incluidas las áreas comunes, o cualquier actividad criminal o amenaza criminal, según se define en la subdivisión (a) de la Sección 422 del Código Penal, dentro o fuera de la unidad de alquiler, que esté dirigida a cualquier propietario o agente del propietario de la unidad de alquiler; siempre que la actividad criminal o la amenaza criminal dirigida a un inquilino que sea víctima de violencia doméstica no sea la base para el desalojo por causa justa con o sin culpa del inquilino que es víctima de violencia doméstica.
- g. Ceder o subarrendar el local en violación del contrato de arrendamiento del inquilino, como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- h. El rechazo del inquilino que el propietario ingrese a la unidad de alquiler según autorizado por las Secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil, y las Secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de Seguridad e Higiene.
- i. Utilizar las instalaciones para un propósito ilegal como se describe en el apartado 4 del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- j. El hecho de que el empleado, agente o titular de la licencia no desocupe después de su despido como empleado, agente o titular de la licencia como se describe en el párrafo (1) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- k. Cuando el inquilino no entrega la posesión de la unidad de alquiler después de notificar por escrito al propietario según lo dispuesto en la Sección 1946 del Código Civil la intención del inquilino de rescindir el alquiler de la propiedad

inmueble, o hace una oferta de entrega por escrito que es aceptada por escrito por el arrendador, pero no entrega la posesión en el momento especificado en esa notificación por escrito como se describe en el párrafo (5) de la Sección 1161 del Código de Enjuiciamiento Civil.

2. La causa justa sin culpa es cualquiera de las siguientes:

a. El propietario busca de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para uso y ocupación por parte del propietario o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos si una disposición del contrato de arrendamiento permite al propietario rescindir el contrato de arrendamiento cuando el propietario, o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, decide unilateralmente ocupar la unidad de alquiler por un mínimo de 12 meses continuos como residencia principal de esa persona. Esta subsección no se aplica si el ocupante previsto ocupa una unidad de alquiler en la propiedad o si ya existe una vacante de una unidad similar en la propiedad. La notificación por escrito de terminación de un arrendamiento por una causa justa de conformidad con este subpárrafo deberá contener el nombre o nombres y la relación con el propietario del ocupante previsto. La notificación por escrito incluirá además la notificación de que el inquilino puede solicitar pruebas de que el ocupante previsto es propietario o está relacionado con el propietario. La prueba se proporcionará previa solicitud y podrá incluir un acuerdo operativo y otros documentos no públicos. Esta subsección se aplica solo si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a que el inquilino desocupe y ocupe la unidad residencial como residencia principal durante al menos 12 meses consecutivos. Si el ocupante previsto no ocupa la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a que el inquilino desocupe o no ocupe la unidad de alquiler como su residencia principal durante al menos 12 meses consecutivos, el propietario ofrecerá la unidad al inquilino que la desocupó en los mismos términos de alquiler y arrendamiento vigentes en el momento en que el inquilino desocupó y reembolsará al inquilino los gastos razonables de mudanza incurridos en exceso de cualquier asistencia de reubicación que se pagó al inquilino en relación con el aviso por escrito. Sin embargo, si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a la desocupación del inquilino, pero muere antes de haber ocupado la unidad de alquiler como residencia principal durante 12 meses, esto no se considerará un incumplimiento de esta sección o una violación material de esta sección por parte del propietario.

b. El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para retirar definitivamente la unidad de alquiler del mercado de alquiler. El aviso de terminación debe presentarse ante el Departamento de Desarrollo Comunitario cuando se entregue al inquilino y debe especificar el uso previsto de la unidad y el lote en el que se encuentra la unidad de alquiler.

c. El propietario busca de buena fe cumplir con cualquiera de los siguientes:

i. Una orden emitida por una agencia gubernamental o tribunal relacionada con la habitabilidad que requiere desocupar la unidad de alquiler.

ii. Una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal para desalojar la unidad de alquiler.

iii. Una ordenanza local que requiere expresamente el desalojo de la unidad de alquiler.

d. El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para demoler totalmente o remodelar sustancialmente la unidad de alquiler, siempre que el propietario haya hecho todo lo siguiente:

i. Haber obtenido todos los permisos necesarios para llevar a cabo la demolición o remodelación sustancial de las agencias gubernamentales correspondientes.

ii. Entregó a los inquilinos una copia de los permisos junto con un aviso por escrito que indique el motivo de la terminación, el tipo y alcance del trabajo que se realizará, por qué el trabajo no se puede realizar razonablemente de manera segura con el inquilino en el lugar y por qué el trabajo requiere que el inquilino desocupe la propiedad residencial durante al menos 30 días consecutivos. La copia y el aviso deberán estar contenidos o entregados simultáneamente con el aviso de terminación requerido por la Sección 26.50.040.

C. DUEÑO. Un propietario según se define en la Sección 1954.51 del Código Civil. A los efectos de la subsección B. 2. a. de esta Sección, propietario también tiene el significado definido en la Sección 1946.2 (b) (2) (A) (viii) (II) del Código Civil.

D. INQUILINO CALIFICADO. Un inquilino que ha ocupado continua y legalmente o ha tenido el derecho legal de ocupar una unidad de alquiler durante 12 meses.

E. ALQUILER. La contraprestación total cobrada o recibida por un propietario a cambio del uso u ocupación de una unidad de alquiler.

F. UNIDAD DE ALQUILER. Cualquier unidad en cualquier bien inmueble, independientemente del estado de zonificación, incluido el terreno adjunto a la misma, que esté alquilada o disponible para alquiler para uso u ocupación residencial (independientemente de si la unidad también se usa para otros fines), junto con todos los servicios de vivienda relacionados con el uso u ocupación de dicha propiedad, como áreas comunes e instalaciones recreativas que se ofrecen para el uso del inquilino.

G. REMODELAR SUSTANCIALMENTE. El reemplazo o modificación sustancial de cualquier sistema estructural, eléctrico, de plomería o mecánico que requiera un permiso de una agencia gubernamental, o la reducción de materiales peligrosos, incluida la pintura, el moho o el asbesto a base de plomo, de acuerdo con las leyes federales, estatales y locales aplicables, que no se pueda lograr razonablemente de manera segura con el inquilino en el lugar y que requiera que el inquilino desocupe la unidad de alquiler durante al menos 30 días consecutivos. La remodelación sustancial no incluye mejoras cosméticas, como pintura y decoración, reparaciones menores,

mantenimiento de rutina u otro trabajo que se pueda realizar de manera segura sin que se desocupe la unidad de alquiler. A los efectos de esta subsección, un inquilino no está obligado a desalojar una unidad de alquiler en ningún día en el que un inquilino pueda seguir viviendo en la unidad de alquiler sin violar los códigos y leyes de salud, seguridad y habitabilidad.

H. ARRENDATARIO. Cualquier inquilino, inquilino, subinquilino, arrendatario o subarrendatario, o persona con derecho por acuerdo escrito u oral a ocupar una unidad de alquiler, o cualquier sucesor de cualquiera de los anteriores.

SECCIÓN 7. Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara agregando la Sección 26.50.055 para que diga lo siguiente:

26.50.055 Derecho A Volver A Alquilar Después De Un Desalojo Sin Culpa Por Causa Justa.

A. Las disposiciones de esta Sección son adicionales a los derechos de volver a alquilar otorgados a los inquilinos en virtud de las subsecciones (b)(2)(A)(vi) y (b)(2)(D)(iv) de la Sección 1946.2 del Código Civil, según lo adoptado por la Sección 2 del Capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023.

B. Un inquilino calificado sujeto a una terminación de arrendamiento por causa justa sin culpa tendrá derecho de preferencia para volver a alquilar la unidad de alquiler o una nueva unidad de alquiler comparable en la misma propiedad durante un período de dos años después de la terminación del arrendamiento, siempre que el inquilino haya mantenido informado al propietario de la información de contacto del inquilino de acuerdo con el aviso proporcionado en la Sección 26.50.040 D.

C. Un propietario que busque alquilar una unidad a la que una persona tiene derecho de preferencia para volver a alquilar bajo la subsección B. deberá:

1. Haber dado el aviso suplementario requerido por la Sección 26.50.040 D.

2. Ofrecer a cada inquilino calificado que tenga un derecho de preferencia con respecto a una unidad un contrato de alquiler de conformidad con la Sección 26.40.010 de este Código. La oferta se hará en forma de contrato de arrendamiento por escrito y permanecerá abierta a la aceptación durante un período no inferior a 30 días.

3. Establecer el precio del alquiler de acuerdo con el Código Civil § 1954.53 cuando corresponda.

SECCIÓN 8. Se enmienda el Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara agregando la Sección 26.50.075 para que diga lo siguiente:

26.50.075 Finalización De Trabajo De Remodelación Sustancial.

Un propietario que ha recuperado la posesión de una unidad de alquiler con fines de remodelación sustancial no debe volver a alquilar la unidad hasta que se haya completado todo el trabajo permitido y el Oficial Jefe de Construcción o su representante autorizado haya inspeccionado el trabajo y confirmado por escrito que el trabajo permitido se ha completado.

SECCIÓN 9. Se enmienda el Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara agregando el Capítulo 26.60 para que diga lo siguiente:

Capítulo 26.60 Protección De Los Inquilinos

26.60.010 Protecciones Para Inquilinos

26.60.020 Ejecución Civil

26.60.010 Protecciones De Retención.

A. Es una violación de esta Sección que un propietario o el agente, contratista, subcontratista o empleado del propietario, participe, ayude o incite intencionalmente en un curso de conducta que afecte negativamente el uso o disfrute de un inquilino de una unidad de alquiler, una oportunidad de vivienda o servicios o instalaciones relacionados con la vivienda, que no tenga un propósito legal, e incluye, entre otros, lo siguiente:

1. Reducir o eliminar los servicios de vivienda requeridos por un contrato de arrendamiento, contrato o ley, incluida la eliminación del estacionamiento si se proporciona en el contrato de arrendamiento o contrato del inquilino, o el acceso a áreas o servicios comunes, excepto cuando sea necesario para cumplir con una orden judicial o una ley local o estatal, o para crear legalmente una unidad de vivienda accesoria o una vivienda adicional.

2. No realizar y completar oportunamente las reparaciones y el mantenimiento necesarios requeridos por la ley local o estatal.

3. No ejercer la debida diligencia para completar las reparaciones y el mantenimiento una vez realizadas o no seguir los protocolos apropiados de reparación, contención o remediación de la industria diseñados para minimizar la exposición al ruido, polvo, pintura con plomo, moho, asbesto u otros materiales de construcción con impactos potencialmente dañinos para la salud.

4. Abusar del derecho del propietario a acceder a una unidad de vivienda de alquiler según lo establecido y limitado por la Sección 1954 del Código Civil de California, incluido el ingreso o la fotografía de partes de una unidad de alquiler que están más allá del alcance de la entrada o inspección legal.

5. Amenazar a un inquilino, de palabra o de gestos, con daño físico.

6. Tergiversar a un inquilino que el inquilino está obligado a desalojar una unidad de alquiler o incitar a un inquilino a desalojar una unidad de alquiler a través de una tergiversación intencional o la ocultación u omisión de un hecho material. Esto incluye tergiversar los derechos de un inquilino bajo los Capítulos 26.40 y 26.50 de este Código.

7. Ofrecer pagos u otros incentivos a un inquilino para que desocupe más de una vez cada seis meses, después de que el inquilino haya notificado al propietario por escrito que el inquilino no desea recibir más ofertas de pagos u otros incentivos para desalojar

8. Amenazar con denunciar a un inquilino u otra persona conocida por el propietario que está asociada con un inquilino a cualquier agencia local, estatal o federal sobre la base de su estatus migratorio percibido o real. La prohibición no se interpretará como un impedimento para la comunicación con dichas agencias con respecto a una presunta violación de inmigración.

9. Preguntar sobre el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino, posible inquilino, inquilino adicional, ocupante o posible ocupante adicional de una unidad de alquiler, o requerir que cualquiera de estas personas haga cualquier declaración, representación o certificación con respecto a su estado migratorio o de ciudadanía.

10. Negarse a reconocer o aceptar la recepción de pagos legales de alquiler según lo establecido en un contrato de arrendamiento o según lo establecido por las prácticas habituales de las partes o la ley aplicable.

11. Participar en actividades prohibidas por las leyes federales, estatales o locales contra la discriminación en la vivienda.

12. Tomar represalias, amenazar o interferir con las actividades de organización de inquilinos, incluida la formación o participación en asociaciones y sindicatos de inquilinos.

13. Tomar represalias, amenazar o interferir con el derecho de un inquilino a solicitar al gobierno la reparación de agravios.

14. Interferir con el derecho a la privacidad de un inquilino. Esto incluye, pero no se limita a: grabación de video o audio que capture el interior del dormitorio, baño, vestuario, probador, vestidor o el interior de cualquier otra área en la que el ocupante tenga una expectativa razonable de privacidad con la intención de invadir la privacidad de una persona o personas en el interior, ingresar o fotografiar partes de una Unidad de alquiler que están más allá del alcance de una entrada o inspección legal, una investigación irrazonable sobre el estado civil o los antecedentes penales de un Inquilino, y restricciones irrazonables o una investigación sobre los huéspedes que pasan la noche.

B. Un propietario o un agente, contratista, subcontratista o empleado del propietario, en el curso del arrendamiento u oferta de arrendamiento de una unidad de alquiler, tiene prohibido solicitar información que viole el derecho a la privacidad de un Inquilino, incluidos, entre otros, el estado de residencia o ciudadanía o el número de seguro social, excepto según lo exija la ley o, en el caso de un número de seguro social, con el fin de obtener información para los requisitos para un arrendamiento, o no divulgar dicha información, excepto según lo exija o autorice la ley. Esto incluye la negativa a aceptar alternativas equivalentes a la información o documentación que no se refiere al estatus migratorio o de ciudadanía, por ejemplo, un Número de Identificación Personal del Contribuyente (ITIN).

C. Un propietario o un agente, contratista, subcontratista o empleado del propietario tiene prohibido tomar represalias contra un inquilino debido al ejercicio de los derechos del inquilino bajo esta Sección o el Capítulo 26.40 o 26.50 de este Código.

D. Nada de lo dispuesto en esta Sección se interpretará en el sentido de impedir que un propietario o un agente, contratista, subcontratista o empleado del propietario ejerza legalmente los derechos del propietario en virtud del Capítulo 26.40 o 26.50 de este Código.

E. Tal como se usa en este Capítulo, propietario tiene el mismo significado que se define en la Sección 26.50.070 e incluye arrendador como se define en la Sección 26.40.030 de este Código.

26.60.020 Ejecución Civil.

A. Un inquilino agraviado bajo este Capítulo puede iniciar procedimientos civiles según lo dispuesto por la ley contra un propietario o un agente, contratista, subcontratista o empleado del propietario que presuntamente haya violado las disposiciones de este Capítulo, independientemente de si la unidad de alquiler permanece ocupada o ha sido desocupada debido a la presunta violación.

B. Un inquilino que prevalezca en la corte puede ser adjudicado:

1. Daños reales o un monto mínimo de \$1000 por infracción, lo que sea mayor.
2. A discreción del tribunal, honorarios y costos razonables de abogados.
3. Si se demuestra que el propietario ha actuado con opresión, fraude o malicia, hasta tres veces los daños reales. También se puede dictar una indemnización por daños punitivos en beneficio del inquilino contra el propietario.

C. El tribunal puede imponer sanciones civiles de hasta \$10,000 por infracción, reubicación de inquilinos y otras medidas apropiadas.

D. Medidas cautelares y cualquier otro recurso previsto por la ley.

SECCIÓN 10. Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a los procedimientos para terminar un arrendamiento o recuperar la posesión de una unidad que no se haya completado por completo antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza. Si no se ha dictado una sentencia definitiva que otorgue la posesión de una unidad o el propietario no ha obtenido legalmente la posesión de una unidad bajo el Capítulo 26.50 del Código Municipal de Santa Bárbara tal como existía antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, entonces el propietario debe cumplir con las disposiciones de esta Ordenanza, incluida la entrega de un nuevo aviso de terminación, antes de la terminación del arrendamiento o la recuperación de la posesión de una unidad.

SECCIÓN 11. Divisibilidad. Si alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de este Capítulo o cualquier parte del mismo se considera inconstitucional por cualquier motivo, dicha decisión no afectará la validez de las partes restantes de este Capítulo de cualquier parte del mismo. El Concejo Municipal declara que habría aprobado cada sección, subsección, párrafo, oración, cláusula o frase del presente, independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases sean declaradas inconstitucionales.

SECCIÓN 12. El Concejo Municipal considera que, sobre la base de todo el expediente y ejerciendo su juicio independiente, esta Ordenanza no está sujeta a revisión ambiental de conformidad con las Pautas Estatales para la Implementación de las Secciones 15060 (c) (3) de la Ley de Calidad Ambiental de California relacionadas con actividades que no resultarán en un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente y 15061 (b) (3) porque esta Ordenanza no tiene potencial para resultar en un cambio físico directa o indirectamente al medio ambiente, en el sentido de que se limita a regular el desarrollo físico existente.