

ORDENANZA N° 6179

UNA ORDENANZA DEL CONCEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA QUE ENMIENDA EL CÓDIGO MUNICIPAL AL ENMENDAR LAS SECCIONES 26.50.040, 26.50.055 Y 26.50.070 Y LA ADICIÓN DE LA SECCIÓN 26.50.090 RELACIONADA CON LOS DESALOJOS POR CAUSA JUSTA

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

SECCIÓN 1. La Sección 26.50.040 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara se enmienda para que diga lo siguiente:

26.50.040. Requisitos de Aviso de Desalojo por Causa Justa.

A. La notificación por escrito para terminar 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 terminar 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 a un pago de asistencia para la reubicación requerido por este capítulo y la cantidad denominado en dólares de un pago de asistencia para la reubicación.

C. Antes de que el propietario de una unidad de alquiler emita un aviso para terminar un arrendamiento por causa justa por una violación curable del contrato de arrendamiento, el propietario primero notificará la violación a cada inquilino calificado con la oportunidad de subsanar la violación en 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 terminar el arrendamiento.

D. Un aviso por escrito para terminar el arrendamiento basado en un desalojo sin culpa y causa justa deberá ir acompañado con un aviso suplementario informando a cada inquilino calificado del derecho de preferencia bajo la Sección 26.50.055 y las obligaciones del propietario bajo la Subsección C de 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, una notificación 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.

F.

SECCIÓN 2. Se enmienda la Sección 26.50.055 del Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para que diga lo siguiente:

26.50.055 Derecho a Volver a Alquilar Después de un Desalojo Sin Culpa.

A. Las disposiciones de esta Sección son adicionales a los derechos a volver a alquilar proporcionados 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 un 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 el derecho de preferencia con respecto a un contrato de alquiler de unidad en 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. Para un nuevo alquiler después de una terminación de arrendamiento sin culpa y causa justa por motivos de una remodelación sustancial de la unidad, establezca el precio de alquiler de la unidad a no más de la tarifa bruta de alquiler cobrada por la unidad en el momento de la notificación de terminación del arrendamiento más el 5 por ciento más el cambio en el costo de vida, o el 10 por ciento, lo que sea menor, de la tarifa bruta de alquiler cobrada por la unidad en el momento del aviso de terminación del arrendamiento. A los efectos de este párrafo, una terminación de arrendamiento sin culpa y causa justa se considerará a todos los efectos como una interrupción temporal de los derechos del inquilino a la unidad y el ejercicio del derecho de preferencia como una continuación del contrato de arrendamiento preexistente sujeto al aumento de alquiler autorizado por este párrafo. El cambio en el costo de vida significa el cambio porcentual, para el año en que ocurre la remodelación sustancial, en el Índice de Precios al Consumidor de California para Todos los Consumidores Urbanos para Todos los Artículos (CPI-U) publicado por el Departamento de Relaciones Industriales de California, a menos que la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos publique un CPIU para un área metropolitana que incluya el condado de Santa Bárbara. en cuyo caso se utilizará el CPI-U publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales.

4. Para un arrendamiento no sujeto al párrafo 3, establezca el precio del alquiler de acuerdo con el Código Civil S 1954.53 cuando corresponda.

SECCIÓN 3. 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.

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

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

1. Causa justa culpable, que 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, incluida, entre otras, la violación de una disposición del contrato de arrendamiento después de recibir una notificación 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 desperdicio como se describe en el párrafo (4) del artículo 1 161 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 inquilino rehúsa a permitir que el propietario ingrese a la unidad de alquiler por la autoridad de las Secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil, y las Secciones 131, 13.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad.
 - i. Usar las instalaciones para un propósito ilegal como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
 - j. El hecho de que el empleado, agente o licenciataria no desocupe después de su terminación como empleado, agente o licenciataria como se describe en el párrafo (1) de la Sección 1 161 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 de la intención del inquilino de terminar el alquiler de la propiedad, o hace una oferta de renuncia por escrito que es aceptada por escrito por el propietario,

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 contendrá el nombre o nombres y la relación con el propietario del ocupante previsto. La notificación por escrito incluirá adicionalmente una notificación de que el inquilino puede solicitar pruebas de que el ocupante previsto es un 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 de mudanza razonables incurridos en exceso de cualquier asistencia de reubicación que se pagó al inquilino en relación con la notificación por escrito. Sin embargo, si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los 90 días posteriores a que el inquilino desocupe, 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 procura 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 desocupar 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. Obtuvo todos los permisos necesarios para llevar a cabo la demolición o remodelación sustancial de las agencias gubernamentales correspondientes.

ii. Para una remodelación sustancial propuesta, obtuvo una opinión escrita respaldada por una explicación detallada y firmada bajo pena de perjurio de un experto en construcción independiente, que tiene una licencia vigente y válida de la Junta de Licencias del Estado de Contratistas de California con clasificaciones en A, B o B-2, según corresponda al trabajo propuesto, declarando que el trabajo no se puede realizar razonablemente de manera segura con el inquilino en su lugar y que el trabajo propuesto requiere que el inquilino desocupe la unidad de alquiler durante al menos 30 días consecutivos. La persona que prepara el informe no puede ser el propietario, el contratista con licencia contratado para realizar el trabajo o tener algún otro interés financiero en el trabajo que no sea el pago por la preparación del informe. El informe debe presentarse simultáneamente con la solicitud de permiso de construcción para la obra propuesta.

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

iv. Presentar ante el Departamento de Desarrollo Comunitario una copia de la opinión escrita firmada bajo pena de perjurio por el experto en construcción y los documentos entregados al inquilino bajo la subsección 2.d.iii.

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 (a) (2) (viii) (II) del Código Civil.

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

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

UNIDAD DE ALQUILER. Cualquier unidad en cualquier propiedad 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.

REMODELAR SUSTANCIALMENTE. El reemplazo o la 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, no se requiere que un inquilino desocupe una unidad de alquiler en ningún día en el que un inquilino pueda continuar viviendo en la unidad de alquiler sin violar los códigos y leyes de salud, seguridad y habitabilidad.

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 4. El Capítulo 26.50 del Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara fue enmendado al agregar la Sección 26.50.090 para que diga lo siguiente:

26.50.090 Limitación Adicional Sobre el Desalojo por Causa Justa Sin Culpa Para Demolición o Remodelación Sustancial.

Un propietario que adquiera una propiedad que tenga cinco o más unidades de alquiler no iniciará un desalojo sin culpa y causa justa de cualquier inquilino calificado para demoler o remodelar sustancialmente una unidad durante un período de un año después de la adquisición de la propiedad por parte del propietario.

SECCIÓN 5. 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 completamente 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 si 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 recuperación de la posesión de una unidad.

SECCIÓN 6. 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 7. 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 al medio ambiente, directa o indirectamente, en el sentido de que se limita a regular el desarrollo físico existente.