

ORDENANZA NO.

ORDENANZA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA QUE MODIFICA EL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA MEDIANTE LA ADICIÓN DEL CAPÍTULO 26.90 RELATIVO A LA ESTABILIZACIÓN DE LOS ALQUILERES RESIDENCIALES

EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA DECRETA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Se realiza una enmienda al Título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir el Capítulo 26.90, de la siguiente manera:

CAPÍTULO 26.90. ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES RESIDENCIALES

Sección 26.90.010 Solicitud.

A. El presente capítulo se aplica a todas las viviendas de alquiler de la Ciudad, salvo:

1. Viviendas de alquiler para las que se expidió un certificado de ocupación (o se completó la inspección final de la solicitud de permiso de construcción de la vivienda) en el 1 de febrero de 1995 o después.

2. Las viviendas de alquiler que son alienables por separado de la titularidad de cualquier otra vivienda o que constituyen una participación subdividida en una urbanización, tal y como se especifica en los apartados (b), (d) o (f) de la sección 11004.5 del Código de Negocios y Profesiones de California. Esta excepción no se aplica a ninguno de los siguientes casos:

a. Una vivienda de alquiler cuyo arrendamiento anterior haya sido rescindido por el propietario mediante notificación conforme a la sección 1946.1 del Código Civil de California, o que haya finalizado a raíz de una modificación de las

condiciones del arrendamiento notificada conforme a la sección 827 del Código Civil de California;

b. Una vivienda o unidad de un edificio propiedad horizontal que el constructor no ha vendido por separado a un comprador de buena fe a título oneroso.

c. El propietario de la vivienda de alquiler es uno de los siguientes:

i. Un fondo fideicomisario de inversión inmobiliaria, según se define en la Sección 856 del Código de Rentas Internas.

ii. Una Corporacion.

iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de los socios sea una corporacion.

3. Una propiedad que consta de dos viviendas independientes dentro de un mismo edificio, en la que el propietario ocupaba una de las viviendas como su residencia principal al inicio del arrendamiento, siempre y cuando el propietario siga ocupándola, y ninguna de las viviendas sea una vivienda accesoria ni una vivienda accesoria de tamaño reducido.

4. Unidades de alquiler en hoteles, moteles, posadas, casas de huéspedes, pensiones y hostales, u otros alojamientos temporales similares, siempre que la estancia sea de 30 días o menos. El cómputo de los 30 días incluirá los días en los que el inquilino haya tenido que:

a. Mudarse a otra habitación de huéspedes o apartamento antes de que expire el plazo de ocupación de 30 días;

b. Registrar la salida y volver a registrarse antes de que expire el plazo de ocupación de 30 días para evitar la aplicación de esta ordenanza, o

c. Celebrar contratos de alquiler sucesivos o solapados, prórrogas o renovaciones, ya sea para la misma unidad o para otra diferente, antes de que expire el plazo de ocupación de 30 días.

5. Viviendas en alquiler en:

a. Un hospital, un convento, un monasterio, un centro de cuidados médicos prolongados, un asilo o una residencia para personas mayores sin fines de lucro;

b. Una residencia de estudiantes propiedad de una institución de enseñanza superior acreditada y gestionada por esta;

c. Un centro destinado principalmente a la gestión de un programa de tratamiento o rehabilitación, en el que el alquiler de las unidades depende de la participación del cliente en el programa de tratamiento o rehabilitación y en el que se ha informado al cliente por escrito del carácter temporal o transitorio de la vivienda al inicio de su participación en el programa.

6. Viviendas de alquiler que sean propiedad, estén gestionadas o sean administradas por un organismo público o una organización sin fines de lucro, y que estén sujetas a un convenio registrado u otra restricción que exija alquilarlas a precios asequibles para familias con ingresos bajos o moderados.

7. Viviendas de alquiler que sean propiedad, estén gestionadas o sean administradas por una entidad, organismo o autoridad gubernamental, siempre que una ley federal o estatal aplicable o una normativa administrativa exima específicamente a dichas viviendas del control municipal de alquileres.

8. Viviendas de alquiler situadas en un parque de casas móviles o de vehículos recreativos fijos y sujetas a las cláusulas del capítulo 26.08 del presente Código.

9. Alquileres vacacionales a corto plazo autorizados por un período de 30 días o menos.

B. Cuando una vivienda de alquiler esté exenta del presente capítulo en virtud del párrafo 2 de la subsección A, se deberá haber notificado por escrito a los inquilinos que la vivienda está exenta de la presente sección mediante la siguiente declaración: «Esta propiedad no está sujeta a los límites de alquiler impuestos por el capítulo 26.20 del Código Municipal de Santa Bárbara y el propietario no es ninguna de las siguientes entidades: un fondo de inversión inmobiliaria, según se define en la sección 856 del Código de Rentas Internas; una compañía; o una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de los socios sea una compañía». Para los arrendamientos existentes antes de la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza, la notificación exigida por este apartado podrá figurar en el contrato de alquiler, aunque no es obligatorio. Para los arrendamientos iniciados o renovados a partir de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza, la notificación deberá figurar en el contrato de alquiler.

Sección 26.90.020 Definiciones.

Las definiciones de la presente sección se aplican a la interpretación de este capítulo.

Ajuste general anual. Por ajustes generales anuales se entiende el ajuste del alquiler descrito en el artículo 26.90.040 del presente capítulo.

Alquiler base. El alquiler base se refiere a: (1) el alquiler de una vivienda en vigor el 16 de diciembre de 2025, para los alquileres que comiencen el 16 de diciembre de 2025 o

antes, o (2) la tarifa de alquiler establecida en el momento de la ocupación inicial de una vivienda para los alquileres que comiencen después del 16 de diciembre de 2025, siempre que dicha tarifa se establezca de conformidad con la legislación estatal.

Año de referencia. A efectos de determinar el rendimiento justo conforme a la sección 26.90.050, se entiende por año de referencia el año natural 2025. Si el alquiler de una vivienda de alquiler sujeta a la normativa se incrementa debido a un ajuste anual general según la sección 26.90.040 o a un ajuste de rendimiento justo según la sección 26.90.050, el año de referencia para cualquier solicitud posterior en virtud de la sección 26.90.050 será el año que se consideró “año en curso” en la solicitud inmediatamente anterior.

Mejoras de capital. Por “mejora de capital” se entiende cualquier mejora, ampliación o reparación importante realizada en una vivienda de alquiler o en las zonas comunes del complejo residencial en el que se encuentra la vivienda, en beneficio de los inquilinos, que tenga una vida útil de cinco años o más y que deba amortizarse a lo largo de dicha vida útil. La mejora de capital no incluye el mantenimiento, las reparaciones ni las sustituciones normales o rutinarias. Una mejora de capital debe ser de naturaleza permanente o fija, en lugar de temporal o móvil, y no debe estar relacionada principalmente con un servicio o instalación por el que los inquilinos paguen una tarifa por separado. La mejora de capital no incluye los trabajos realizados para subsanar una notificación de infracción emitida por un organismo público que ordene la realización de reparaciones. La mejora de capital no incluye las mejoras finalizadas antes del 31 de diciembre de 2025.

Jefe de Gobierno. Por “Jefe de Gobierno” se entiende la persona que lleva a cabo la función de administrador municipal de la Ciudad, así como los empleados municipales que ejerzan las facultades delegadas por el Jefe de Gobierno.

Consejo de la Ciudad. Consejo de la Ciudad significa el órgano de gobierno elegido de la Ciudad de Santa Bárbara.

Variación del Índice de Precios al Consumo o IPC. La variación del índice de precios al consumidor o variación del IPC se refiere a la variación porcentual del IPC, tal como se define en esta sección, calculada de la siguiente manera:

A. Para los aumentos de alquiler que entren en vigor en cualquier año calendario, se aplicará lo siguiente:

(I) La variación porcentual será la variación porcentual del valor del IPC publicado para abril del año calendario inmediatamente anterior y para abril del año anterior a este.

(II) Si no se publica una cifra en abril para el área que incluye el condado de Santa Bárbara, la variación porcentual será la variación porcentual de la cifra del IPC publicada para marzo del año natural inmediatamente anterior y para marzo del año previo a ese.

B. La variación porcentual se redondeará al cuarto de punto porcentual más cercano.

Índice de Precios al Consumo o IPC. El Índice de Precios al Consumo o IPC (CPI, por sus siglas en inglés) se refiere al Índice de Precios al Consumo de California para todos los consumidores urbanos para todos los productos, según lo publicado por el Departamento de Relaciones Industriales. Si la Oficina de Estadísticas Laborales de los

Estados Unidos publica un índice CPI-U para un área metropolitana que incluya el condado de Santa Bárbara, entonces ese CPI-U se aplicará a los aumentos de alquiler que entren en vigor a partir del 1 de agosto del año calendario en el que se publique por primera vez la variación de 12 meses de dicho CPI-U, según se describe en esta sección.

Vivienda de alquiler cubierta. Una vivienda de alquiler cubierta es cualquier vivienda de alquiler que no esté específicamente exenta en virtud de la sección 26.90.010.

Día. Día significa día natural.

Rendimiento justo. Rendimiento justo significa el rendimiento económico de un inmueble, determinado mediante la aplicación del criterio de mantenimiento de los ingresos operativos netos (MNOI, por sus siglas en inglés) descrito en la sección 26.90.060.

Funcionario instructor. El funcionario instructor es la persona designada por el Jefe de Gobierno para llevar a cabo una investigación o una audiencia administrativa, según lo dispuesto en el presente capítulo.

Servicios de vivienda. Los servicios de vivienda incluyen, entre otros, reparaciones, mantenimiento, pintura, iluminación, agua caliente y fría, servicio de ascensor, persianas y mosquiteras, almacenamiento, instalaciones y servicios de cocina, baño y lavandería, servicios de conserjería, gastos de servicios públicos a cargo del arrendador, recolección de residuos, mobiliario, teléfono, estacionamiento, zonas comunes, instalaciones recreativas, el derecho a tener un número determinado de ocupantes y cualquier otro beneficio, privilegio, acuerdo o instalación proporcionada o contratada en relación con el uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler. Los servicios de vivienda de una unidad

de alquiler incluyen una parte proporcional de los servicios prestados a las instalaciones comunes del edificio en el que se encuentra dicha unidad.

Propietario. Propietario es el dueño, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona con derecho a percibir un alquiler por el uso y la ocupación de cualquier vivienda de alquiler, incluidos los agentes, representantes, predecesores o sucesores de cualquiera de los anteriores.

Administrador del programa. Administrador del programa es el empleado de la ciudad designado por el Administrador Municipal para hacer cumplir y administrar las cláusulas del presente capítulo.

Propiedad. Propiedad significa todas las unidades de alquiler cubiertas que son de propiedad común en una parcela, un lote o parcelas contiguas o lotes contiguos.

Alquiler. Alquiler es cualquier pago periódico derivado de un contrato de alquiler de vivienda relativo al uso u ocupación de una vivienda de alquiler, incluidos todos los pagos y demás contraprestaciones exigidas o abonadas por los servicios de vivienda. El alquiler no incluye los depósitos de garantía reembolsables ni las tasas evitables impuestas por el arrendador, tales como las tasas por demora en el pago del alquiler o por cheques devueltos por falta de fondos.

Junta de Estabilización de Alquileres. La Junta de Estabilización de Alquileres es el organismo creado en virtud del presente capítulo.

Contrato de alquiler. El contrato de alquiler es un acuerdo, ya sea verbal, escrito o tácito, entre un propietario y un inquilino para el uso u ocupación de una vivienda de alquiler y para servicios de vivienda. A los efectos del presente capítulo, los términos «contrato de alquiler» y «contrato de arrendamiento» son intercambiables.

Registro de alquileres. El registro de alquileres es la base de datos con información sobre las viviendas de alquiler cubiertas en la ciudad, exigida por la sección 26.90.100.

Tasa de registro de alquileres. La tasa de registro de alquileres es la tasa descrita en la sección 26.90.110.

Programa de estabilización de alquileres. El Programa de estabilización de alquileres comprende el personal y las políticas que implementan y hacen cumplir las cláusulas del presente capítulo.

Vivienda de alquiler. Una vivienda de alquiler es cualquier edificio o estructura, o parte de los mismos, el terreno adscrito a los mismos, o cualquier otro inmueble alquilado u ofrecido en alquiler con fines residenciales. Una vivienda puede considerarse como tal con o sin un certificado de ocupación válido para su uso como vivienda de alquiler, junto con todos los servicios de vivienda relacionados con el uso u ocupación de dicho inmueble.

Depósito de garantía. El depósito de garantía se refiere a cualquier pago, tasa, depósito o cargo según se define en la sección 1950.5 del Código Civil de California.

Inquilino. El inquilino es cualquier inquilino, subinquilino, arrendatario, subarrendatario o cualquier otra persona con derecho, en virtud de los términos de un contrato de alquiler a ocupar una unidad de alquiler.

Sección 26.90.030 Estabilización de alquileres.

A. A partir del 1 de enero de 2027, se prohíbe a los propietarios cobrar un monto superior al de la suma del alquiler base más cualquier aumento legal del alquiler aplicado conforme a este capítulo.

B. A partir del 1 de enero de 2027, se prohíbe al propietario aumentar el alquiler de una vivienda de alquiler cubierta, salvo en un monto permitido según las Secciones 26.90.040, 26.90.050 y 26.90.060.

C. No obstante, lo dispuesto en la subsección A de esta sección, el propietario podrá fijar el alquiler inicial de un nuevo contrato de arrendamiento tras la desocupación legal de una vivienda sujeta a esta ley, siempre que se respeten las limitaciones de la legislación de California. Una vez fijado el alquiler inicial de una vivienda sujeta a esta ley, el propietario no podrá aumentarlo, salvo en los casos previstos en la subsección B de esta sección.

D. Si un propietario aumentara el alquiler de una vivienda sujeta a la normativa después del 16 de diciembre de 2025, pero antes del 1 de enero de 2027, de acuerdo con la legislación aplicable, el monto del aumento se deducirá íntegramente de los aumentos de alquiler autorizados bajo este capítulo hasta que el aumento anterior se haya amortizado por completo.

E. No se podrá imponer al inquilino más de un aumento de alquiler por cada período de doce meses.

F. Se producirá una infracción de esta sección cuando se entregue al inquilino una notificación o requerimiento de un aumento de alquiler prohibido.

G. Como parte de cualquier notificación para aumentar el alquiler, introducir un nuevo contrato de alquiler o renovar o modificar cualquier cláusula de un contrato de alquiler existente, el arrendador deberá incluir:

- 1 Una notificación de la existencia del presente capítulo, y;

2. Una notificación de que ningún aumento del alquiler surtirá efecto hasta que se hayan cumplido los requisitos del presente capítulo.

Sección 26.90.040. Ajuste del alquiler general anual.

A. A más tardar el 1 de octubre de cada año, el administrador del programa determinará y publicará en la página web del Programa de Estabilización de Alquileres de la Ciudad el monto del ajuste general anual, que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente.

B. El ajuste general anual será igual al 60 % de la variación porcentual anual del Índice de Precios al Consumo o al 3 %, lo que sea menor. Si la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo es negativa, el ajuste general anual será cero.

C. El propietario que desee aumentar el alquiler mediante el ajuste general anual deberá hacerlo dentro del período de 12 meses comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del mismo año. El propietario que no aplique el aumento del alquiler conforme al ajuste general anual durante dicho período no podrá aplazar la aplicación del ajuste general anual a un año posterior ni de un año a otro.

D. Los aumentos de alquiler permitidos en virtud del ajuste general anual previsto en esta sección solo entrarán en vigor después de que el propietario haya notificado al inquilino de la forma prescrita por la ley, con un preaviso por escrito de al menos 30 días.

E. No se podrá aplicar un ajuste general anual del alquiler a ninguna vivienda de alquiler sujeta a esta normativa si el propietario:

1. No ha mantenido la vivienda de alquiler de acuerdo con las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California; o

2. No ha realizado las reparaciones ordenadas por un tribunal o por un funcionario municipal de obras.

26.90.050 Solicitud de ajuste especial – Rendimiento justo

A. El propietario puede presentar una solicitud ante el Administrador del Programa para solicitar un ajuste del alquiler de cualquier contrato de arrendamiento, de conformidad con las normas establecidas en la presente sección y siguiendo los procedimientos previstos en la sección 26.90.080 y en los reglamentos aplicables. La solicitud deberá ir acompañada de una declaración del propietario en la que se indique que cada unidad de alquiler cubierta para la que se presenta la solicitud cumple todos los requisitos del presente capítulo. El Administrador del Programa, con la aprobación de la Junta de Estabilización de Alquileres, podrá promulgar reglamentos para regular con mayor detalle las solicitudes de acuerdo con la ley y los fines del presente capítulo.

B. El objetivo de esta sección es que los ajustes individuales al alza del alquiler solo se concedan cuando el propietario demuestre que dichos ajustes son necesarios para garantizarle una rentabilidad justa, tal y como exigen las Constituciones de California y de los Estados Unidos.

C. No se autorizará ningún ajuste al alza del alquiler en virtud de esta sección si el propietario no ha mantenido la unidad o unidades de alquiler afectadas de conformidad

con las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California.

D. Las siguientes presunciones se aplican a la evaluación de las solicitudes conforme a esta sección.

1. Los ingresos netos operativos percibidos por el propietario en el año base proporcionaron un rendimiento justo.

2. El alquiler base de una vivienda sujeta a esta normativa proporcionaba un rendimiento justo en el momento en que se fijó.

E. El propietario tiene derecho a obtener unos ingresos operativos netos equivalentes a los ingresos operativos netos del año de referencia, ajustados por la variación del índice de precios al consumo entre el año base y el año en curso, lo que se considerará una tasa de rendimiento justa. El IPC del año en curso será el IPC anual correspondiente al año natural anterior al año natural en que se presente la solicitud. Si bien se presume que el mantenimiento de la norma de ingresos operativos netos prevista en esta sección proporciona un rendimiento justo, nada de lo dispuesto en esta sección impide que el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres aprueben un aumento de alquiler que sea necesario para cumplir los requisitos constitucionales.

F. El propietario podrá presentar pruebas para refutar la presunción de rendimiento justo según la subsección E de esta sección y de conformidad con al menos una de las siguientes conclusiones:

1. Los gastos operativos del propietario en el año base fueron inusualmente altos o bajos, según la preponderancia de las pruebas presentadas por el propietario.

2. Los ingresos brutos durante el año base fueron desproporcionadamente bajos debido a circunstancias excepcionales. En tales casos, podrán realizarse ajustes al calcular los ingresos brutos por alquiler del año base, de conformidad con los fines del presente capítulo. Se podrán tener en cuenta los siguientes factores al llegar a dicha conclusión:

- a. Si los ingresos brutos durante el año base fueron inferiores a lo que podrían haber sido debido a que a algunos inquilinos se les aplicó un alquiler reducido.
- b. Si los ingresos brutos durante el año base fueron significativamente inferiores a lo normal debido a una desocupación temporal por obras o reparaciones.
- c. La tendencia de los aumentos o descensos de los alquileres en los años anteriores al año base y si dichos cambios reflejaron aumentos en el IPC.
- d. Otras circunstancias excepcionales.

H. Los ingresos operativos netos se calcularán restando los gastos operativos de los ingresos brutos por alquiler. A efectos de este cálculo, se aplicarán los siguientes principios:

1. Los ingresos brutos por alquiler incluyen:
 - a. Los alquileres brutos calculados como ingresos brutos por alquiler con una ocupación del 100 %.
 - b. Todos los demás ingresos o contraprestaciones recibidos o por recibir en relación con el uso o la ocupación de la unidad o unidades de alquiler, salvo las partidas excluidas de los ingresos brutos por alquiler en virtud de esta subsección.
2. Los ingresos brutos por alquiler excluyen:

a. Los gastos de servicios públicos por gas, electricidad o agua con medidores individuales.

b. Los gastos de recolección de residuos, servicio de cloacas u otros servicios similares que se presten exclusivamente a precio de costo o que estén regulados por la legislación estatal o local.

c. Gastos por servicios de lavandería.

d. Gastos de almacenamiento.

e. Alquileres adicionales que se imponen a los inquilinos que son complementarios al alquiler principal, como el “alquiler por tener mascota”.

3. Los gastos operativos incluyen:

a. Los gastos razonables operativos y de mantenimiento.

b. Los gastos razonables de gestión.

c. El costo de los servicios públicos, como agua, cloacas, gas, electricidad o los sistemas de comunicación, que sean prestados por un organismo público o una compañía privada de servicios públicos y que corran a cargo del propietario.

d. Los impuestos sobre bienes inmuebles atribuibles a una valoración realizada en el año base y en el año en curso. Los impuestos sobre bienes inmuebles atribuibles a valoraciones realizadas en cualquier otro año no se tendrán en cuenta a la hora de calcular los gastos operativos.

e. Las tasas de licencia y registro exigidas por ley, en la medida en que dichos gastos no sean abonados o reembolsados por los inquilinos.

f. Mano de obra realizada por el propietario remunerada a tarifas horarias razonables. Sin embargo, no se incluirá como gasto operativo ninguna mano de

obra realizada por el propietario a menos que esté presente documentación que indique la fecha, la hora y la naturaleza del trabajo realizado. El máximo permitido para la mano de obra realizada por el propietario no excederá el 5 % de los ingresos brutos, a menos que el propietario demuestre que se prestaron servicios adicionales en beneficio de los residentes.

g. Los honorarios y costas razonables de los abogados incurridos en relación con intentos de buena fe exitosos para recuperar los alquileres adeudados, con acciones de buena fe exitosas por ocupación ilegal que no contravengan la legislación aplicable, y con los gastos legales en que se haya incurrido necesariamente en el marco de la gestión del funcionamiento normal del inmueble, excluyendo, no obstante, los honorarios de abogados incurridos en relación con una solicitud presentada al amparo del presente capítulo.

h. Tasa abonada en relación con el registro de alquileres previsto en la sección 26.90.110, por un monto que no exceda del 50 %.

4. Los gastos operativos no incluyen:

a. Gastos de mejoras de capital. Los ajustes por gastos de mejoras de capital pueden obtenerse en virtud de la Sección 26.90.060.

b. Pagos hipotecarios o de intereses u otros costos de servicio de la deuda.

c. Cualquier multa, tasa o interés adjudicado o impuesto por el incumplimiento de cualquier cláusula del presente capítulo o de cualquier otra cláusula legal.

d. Gastos de arrendamiento de terrenos.

- e. Contribuciones políticas.
 - f. Pagos a personas u organizaciones que se dedican sustancialmente a actividades de presión legislativa.
 - g. Amortización.
 - h. Cualquier gasto por el que el propietario haya recibido un reembolso mediante un descuento o bonificación de una empresa de servicios públicos, un depósito de garantía, una indemnización de un seguro, una sentencia por daños y perjuicios, un acuerdo extrajudicial o cualquier otro método o procedimiento.
 - i. Aumentos injustificados de los gastos desde el año base.
 - j. Gastos asociados al suministro de servicios de agua, gas o electricidad con medidor principal.
 - k. Gastos atribuibles a retrasos injustificados en la realización de los trabajos de mantenimiento o reparación necesarios o a la falta de realización de los reemplazos necesarios.
5. Los gastos operativos del año base o del año en curso pueden promediarse o ajustarse, según proceda y en función de la preponderancia de las pruebas, para establecer un importe de gastos que permita realizar una comparación razonable entre los gastos del año base y los del año en curso. Los motivos para dichos ajustes incluyen, entre otros:
- a. Un gasto correspondiente a un año concreto que no sea representativo.

b. El gasto de un concepto en el año base no refleja de manera razonable los gastos promedio históricos de ese concepto en los años inmediatamente anteriores o posteriores al año base.

c. El gasto de un concepto en el año en curso no constituye una proyección razonable de los gastos de ese concepto.

d. Un gasto concreto supera los estándares del sector para la zona.

e. Un gasto del año base fue excepcionalmente bajo según los estándares del sector, siempre que dicho gasto bajo no se debiera a una reducción del servicio, el mantenimiento o las prestaciones.

f. Un aumento de los gastos de mantenimiento o gestión que sea desproporcionado con respecto a la variación porcentual del IPC, mientras que el nivel de los servicios no haya cambiado significativamente o el aumento no esté justificado por circunstancias especiales.

I. Cuando sea necesario amortizar un gasto, se podrá considerar el pago de intereses sobre el importe de los gastos amortizados a una tasa igual a la “tasa promedio” de los préstamos hipotecarios a treinta años a tasa fija, más un 2 %. La “tasa promedio” será la tasa publicada por última vez por Freddie Mac en su Encuesta Semanal del Mercado Hipotecario Primario (PMMS, por sus siglas en inglés) a la fecha de presentación inicial de la solicitud. Si esta tasa ya no se publica, el Administrador del Programa designará mediante reglamento un índice que sea lo más comparable posible al índice PMMS.

J. Si el período para determinar el aumento de alquiler permitido de conformidad con esta sección supera los 120 días, el propietario podrá recuperar los aumentos que se habrían permitido si la decisión sobre el aumento del alquiler se hubiera tomado en un

plazo de 120 días. La compensación por dichos aumentos podrá amortizarse o incorporarse al aumento futuro permitido, con el fin de evitar dificultades excesivas a los inquilinos.

K. Los aumentos de alquiler autorizados por esta subsección solo entrarán en vigor después de que el propietario haya notificado por escrito al inquilino dicho aumento de alquiler de conformidad con la legislación estatal.

Sección 26.90.060 Solicitud de ajuste especial – Mejoras de capital

A. El propietario puede presentar una solicitud de mejoras de capital ante el Administrador del Programa con el fin de solicitar un ajuste del alquiler para cualquier contrato de arrendamiento y pedir que se repercuta en los inquilinos el costo de los gastos en que haya incurrido el propietario para realizar mejoras de capital razonables en la vivienda de alquiler o atribuibles a ella, de acuerdo con las normas establecidas en esta sección y siguiendo los procedimientos descritos en la sección 26.90.080 y en cualquier normativa aplicable. La solicitud deberá incluir una declaración del propietario de que la unidad o unidades de alquiler en cuestión cumplen todos los requisitos del presente capítulo.

B Las mejoras de capital elegibles para el traslado de costos en virtud de esta sección se limitan a lo siguiente:

1. Un techo nuevo que cubre la totalidad o prácticamente la totalidad de un edificio, o una porción estructuralmente independiente de un edificio.

2. Una mejora significativa de los cimientos —incluidas las adaptaciones para la resistencia sísmica— de la totalidad o práctica totalidad de un edificio, o una porción estructuralmente independiente del mismo.

3 Un sistema de plomería, electricidad o calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC) nuevo o sustancialmente nuevo en una o más unidades de alquiler.

4. Pintura exterior o instalación/reemplazo de revestimiento o estuco en la totalidad o práctica totalidad de un edificio.

5. Reparaciones razonablemente relacionadas con la corrección o la prevención de la propagación de defectos señalados en las conclusiones de un Informe sobre plagas y organismos destructores de la madera, emitido por una empresa de control de plagas registrada en la Rama 3 de la Junta de Control de Plagas Estructurales del Estado de California.

6. La instalación de dispositivos de conservación de agua destinados a reducir el consumo de agua; la instalación de dispositivos de eficiencia energética, un sistema de energía solar en el techo, o la conversión de instalaciones de gas a electricidad, con el fin de ahorrar energía o reducir las emisiones de gases de efecto invernadero; y el reemplazo de ventanas de un solo vidrio por ventanas de doble vidrio.

7. Mejoras o actualizaciones en la unidad de alquiler o en el edificio/complejo que cumplan o superen los estándares de discapacidad o accesibilidad exigidas por ley.

8. Un sistema de rociadores contra incendios o de alarma contra incendios que cubra la totalidad o prácticamente la totalidad de un edificio.

9. Reemplazo de escaleras y/o barandillas en la totalidad o práctica totalidad de un edificio.

10. Instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos.

12. Estabilización y eliminación de pintura a base de plomo.

C. Ni el funcionario instructor ni la Junta de Estabilización de Alquileres podrán autorizar ningún ajuste por una mejora de capital conforme a esta sección si el propietario no ha mantenido la unidad o unidades de alquiler afectadas de conformidad con las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y de las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California, o si la mejora de capital se ha ordenado para corregir la infracción de cualquier ley o reglamento relativo a la habitabilidad del edificio o a la seguridad para la ocupación humana.

D. El propietario debe presentar una solicitud de mejora de capital dentro de los dos años siguientes a la finalización de la mejora de capital. La mejora de capital, tal y como se define en la sección 26.90.020, no incluye las mejoras realizadas antes o durante el año base inicial.

E. Una solicitud de mejora de capital no se aplicará a las viviendas de alquiler ni a los inquilinos cuyo alquiler inicial se haya fijado después del inicio de la mejora de capital para la que se solicita el ajuste del alquiler.

F. El propietario no podrá exigir al inquilino el pago de un importe correspondiente a los gastos atribuibles a cualquier período de tiempo durante el cual el inquilino no tuviera derecho a utilizar ni ocupar la vivienda de alquiler.

G. El propietario no puede exigir al inquilino que pague más que la parte que le corresponde del costo de una mejora de capital atribuible a la vivienda alquilada por dicho inquilino y cuya repercusión esté permitida conforme a una solicitud.

H. Si una mejora de capital beneficia a una o más, pero no a todas, las unidades de alquiler cubiertas de una propiedad, el ajuste del alquiler se aplicará únicamente a las unidades de alquiler que se beneficien de la misma, según lo determine el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres.

I. Los costos mensuales aprobados del ajuste transferido para mejoras de capital se detallarán por separado en el recibo de alquiler que se entregue al inquilino, y no se incluirán en el cálculo de futuros ajustes de alquiler bajo la Sección 26.90.040 o 26.90.050.

J. Los ajustes transferidos por mejoras de capital deben determinarse de acuerdo con lo siguiente:

a. Los gastos de mejora de capital podrán amortizarse a lo largo de la vida útil de la mejora de capital, pero no podrán dar lugar a un coste mensual transferido que supere el 10 % del alquiler mensual actual o 100 dólares, el que sea menor. A efectos de dicho cálculo, el alquiler actual de cualquier período no incluirá ningún importe transferido por mejoras de capital;

b. En el caso de edificios de uso mixto y unidades de alquiler ocupadas por el propietario, solo se aplicará en los cálculos el porcentaje de superficie residencial;

c. Si una unidad está ocupada por un agente del propietario, dicha unidad deberá incluirse al determinar los costos promedio por unidad de alquiler; y,

d. Si el propietario recibe un reembolso por las mejoras de capital (por ejemplo, a través de un seguro, una indemnización judicial, subvenciones, etc.), dicho reembolso deberá deducirse de los costos de las mejoras de capital antes de que estos se amorticen y se distribuyan entre las unidades de alquiler.

e. Cuando sea necesario amortizar un gasto, se podrá considerar el pago de intereses sobre el importe de los gastos amortizados a una tasa igual a la “tasa promedio” de los préstamos hipotecarios a treinta años a tasa fija, más un 2 %. La “tasa promedio” será la tasa publicada por última vez por Freddie Mac en su Encuesta Semanal del Mercado Hipotecario Primario (PMMS, por sus siglas en inglés) a la fecha de presentación inicial de la solicitud. Si esta tasa ya no se publica, el Administrador del Programa designará mediante reglamento un índice que sea lo más comparable posible al índice PMMS.

Sección 26.90.070 Solicitud del inquilino para un ajuste de reducción

A. El inquilino podrá presentar una solicitud conforme a la Sección 26.90.080 para que se reduzca el alquiler debido a una disminución del valor de alquiler atribuible al incumplimiento por parte del propietario de su obligación de mantener la vivienda o viviendas de alquiler en condiciones habitables. Si no se mantiene una unidad de alquiler cubierta de conformidad con los códigos de higiene, seguridad y construcción vigentes, incluidos, entre otros, las secciones 1941.1 et seq. del Código Civil de California y las secciones 17920.3 y 17920.10 del Código de Higiene y Seguridad de California, ello constituirá un aumento del alquiler. Una petición del inquilino conforme a esta subsección debe especificar las condiciones que, según se alega, constituyen el incumplimiento del

mantenimiento de la unidad o unidades de alquiler en condiciones habitables y demostrar que se proporcionó al propietario un aviso razonable y la oportunidad de corregir las condiciones alegadas en la petición.

B. El inquilino podrá presentar una solicitud, según la Sección 26.90.080, para que se reduzca el alquiler debido a una disminución del valor de la vivienda atribuible a una reducción de los servicios de vivienda o del mantenimiento, o al deterioro de la vivienda alquilada. Una reducción de los servicios de vivienda o del mantenimiento, o el deterioro de una vivienda alquilada cubierta por la normativa más allá del desgaste normal, sin la correspondiente reducción del alquiler, se considerará un aumento del alquiler. Una petición del inquilino conforme a esta subsección debe especificar las condiciones que, según se alega, constituyen la disminución de los servicios de vivienda, el mantenimiento o el deterioro de la unidad de alquiler, y debe demostrar que se proporcionó al propietario un aviso razonable y la oportunidad de corregir las condiciones alegadas en la petición.

C. El inquilino podrá presentar una solicitud, bajo la Sección 26.90.080, para que se reduzca el alquiler hasta su nivel legal si el propietario exige o retiene un alquiler superior al permitido por el presente capítulo. Si se concede dicha petición, se ordenará al propietario que devuelva al inquilino el alquiler excesivo cobrado. Si el propietario no cumple con la devolución del importe del alquiler sobrefacturado al inquilino en un plazo de 30 días a partir de la emisión de la orden, el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres podrá autorizar al inquilino a retener una parte del alquiler ajustado a la baja hasta que haya recuperado el monto del alquiler sobrefacturado. La fracción retenida y la duración de la retención serán determinadas por el funcionario instructor o la Junta de Estabilización de Alquileres. Durante el período de retención, el

alquiler ajustado a la baja menos el monto retenido se considerará el alquiler legal al que tiene derecho el propietario.

D. La orden de petición constituirá una defensa frente a cualquier acción por ocupación ilegal interpuesta contra un inquilino que retenga el alquiler según lo autorizado en esta subsección. No obstante, ninguna disposición de esta subsección se interpretará en el sentido de impedir que un inquilino alegue pagos excesivos de alquiler anteriores como defensa en un procedimiento por ocupación ilegal.

E. Si un inquilino desocupa la vivienda alquilada antes de recuperar el monto total del pago sobrefacturado según se determina en la orden de la petición, el propietario deberá pagar el saldo del monto adeudado en un plazo de dos semanas a partir de la fecha en que el inquilino desocupe la vivienda alquilada.

Sección 26.90.080 Procedimientos de petición.

A. Un propietario, inquilino o grupo de inquilinos podrá presentar solicitudes ante el Administrador del Programa para que se realicen ajustes conforme a las Secciones 26.90.050, 26.90.060 o 26.90.070, según lo dispuesto en esta Sección. A efectos del proceso de solicitud, el propietario y cada inquilino de una vivienda de alquiler cubierta que sea objeto de una solicitud serán considerados «partes» de la misma. El Administrador del Programa podrá promulgar reglamentos relativos a los procedimientos para las solicitudes presentadas conforme a esta Sección, previa aprobación de la Junta de Estabilización de Alquileres. Las peticiones se registrarán por dichos reglamentos y por las cláusulas de esta Sección. Las peticiones estarán disponibles en el idioma que el

propietario y el inquilino utilizaron para negociar las condiciones del contrato de alquiler, si dicho contrato está redactado en un idioma distinto del inglés.

B. La petición debe indicar la identidad y la dirección postal de la persona o personas que la presentan, las viviendas de alquiler afectadas por la petición, la naturaleza del ajuste del alquiler para el que se presenta la petición y una breve exposición de los motivos y hechos en los que se basa la petición. Si la solicitud la presenta un propietario, deberá ir acompañada de una lista separada con los nombres y direcciones postales, o direcciones de correo electrónico si procede, de los inquilinos de cada una de las viviendas de alquiler afectadas por la solicitud. Dicha lista se mantendrá confidencial en la medida en que lo permita la ley y será utilizada por el Administrador del Programa con el único fin de enviar las notificaciones exigidas por esta sección.

C. Dentro de los 30 días siguientes a la presentación de una petición, el Administrador del Programa notificará al solicitante la aceptación o el rechazo de la misma en función de que la documentación presentada esté completa. El Administrador del Programa no evaluará la validez de la petición y solo rechazará aquellas que no incluyan la información requerida o que no cumplan con los requisitos de la presente sección.

D. Los propietarios que presenten solicitudes serán responsables del pago de las tasas del programa que correspondan, establecidas mediante resolución del Consejo de la Ciudad. No se aceptará ni tramitará ninguna solicitud de un propietario si este tiene alguna tasa pendiente de pago conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

E. No se aceptará ni tramitará una petición si se ha tomado una decisión sobre una solicitud anterior basada en los mismos motivos, o en motivos sustancialmente idénticos, en los 180 días anteriores.

F. Dentro de los 14 días siguientes a la aceptación de una petición, el Administrador del Programa deberá notificar por escrito al propietario y a los inquilinos de las viviendas de alquiler objeto de la petición. La notificación por escrito deberá informar a las partes sobre el procedimiento de la petición, el derecho a responder y el plazo para presentar una respuesta por escrito, y deberá incluir una copia de la petición completa y los documentos justificativos. Toda respuesta por escrito presentada por una de las partes se pondrá a disposición de la parte solicitante.

G. Un funcionario instructor imparcial designado por el Administrador del Programa llevará a cabo una audiencia para resolver sobre la petición. El funcionario instructor tiene la facultad de aprobar, denegar o aprobar en parte y denegar en parte una petición; de dictar órdenes conformes con el presente capítulo que sean necesarias o convenientes para celebrar una audiencia justa; de dictar órdenes conformes con el presente capítulo para ejecutar una decisión sobre la petición; y de ejercer cualquier otra facultad delegada por los reglamentos promulgados por el Administrador del Programa y aprobados por la Junta de Estabilización de Alquileres.

H. El Administrador del Programa fijará la fecha de cada petición aceptada para una audiencia ante el funcionario instructor, que se celebrará en un plazo máximo de 60 días a partir de la fecha en que el Administrador del Programa acepte la petición. Con el consentimiento de las partes, el funcionario instructor podrá llevar a cabo la audiencia después de los 60 días. El Administrador del Programa notificará por escrito la fecha de la audiencia a todas las partes con una antelación mínima de 20 días respecto a dicha fecha. La notificación se enviará a la dirección postal o de correo electrónico facilitada al Administrador del Programa según la subsección B de esta sección. Las notificaciones

enviadas por correo se remitirán por correo urgente, con franqueo pagado, y se considerarán entregadas en el momento del envío. Si la notificación se envía por correo electrónico, se considerará entregada en la fecha de envío.

I. Todas las solicitudes relativas a las viviendas de alquiler cubiertas en la misma propiedad se agruparán para su audiencia, a menos que el Administrador del Programa o el funcionario instructor de la audiencia considere que existen motivos justificados para no agruparlas.

J. Todas las partes en una audiencia podrán contar con la asistencia de abogados, asistentes jurídicos o cualquier otra persona designada por las partes para presentar pruebas y desarrollar sus argumentos.

K. Todas las partes podrán participar en la audiencia. El Administrador del Programa podrá participar en la audiencia para ofrecer interpretaciones del presente capítulo.

L. Las normas formales sobre pruebas no se aplicarán a las audiencias sobre las peticiones. Las partes podrán presentar documentos, testimonios, declaraciones escritas u otras pruebas que, a juicio del funcionario instructor, sean creíbles y pertinentes para la petición. El funcionario instructor podrá considerar los resultados de las inspecciones de la propiedad en cuestión y los resultados de cualquier otra investigación llevada a cabo por el funcionario instructor o a petición de este. Se podrá considerar cualquier prueba pertinente, incluidas las pruebas basadas en rumores. Las pruebas que sean indebidamente repetitivas, carezcan de credibilidad o sean irrelevantes serán excluidas por orden del funcionario instructor. El funcionario instructor podrá establecer plazos para la presentación de pruebas y argumentos. Los testimonios orales se prestarán bajo

juramento o afirmación solemne, y el funcionario instructor está facultado para tomar juramento o recibir afirmaciones solemnes.

M. Cualquiera de las partes podrá comparecer y presentar los documentos, testimonios, declaraciones escritas u otras pruebas que sean pertinentes para el procedimiento. El funcionario instructor podrá exigir a cualquiera de las partes que facilite los libros de contabilidad, registros o documentos que considere pertinentes, además de la información incluida en la petición. El funcionario instructor podrá solicitar a la Ciudad que realice una inspección del edificio si considera que hay motivos fundados para creer que la información disponible no refleja el estado actual de la vivienda o viviendas de alquiler objeto de la solicitud. Todos los documentos exigidos en virtud de la presente sección se pondrán a disposición de las partes implicadas antes de la audiencia.

N. La carga de la prueba recaerá en la parte que presente la petición. Una petición no podrá ser estimada a menos que esté respaldada por la preponderancia de las pruebas presentadas en la audiencia.

O. El funcionario instructor tomará una decisión sobre el fundamento de la solicitud y emitirá un escrito de resolución, en el que se incluyan las conclusiones en las que se basa dicha decisión. La decisión del funcionario instructor podrá estar sujeta a condiciones razonables de cualquier tipo que sean necesarias para cumplir los objetivos del presente capítulo. El funcionario instructor entregará la decisión por escrito al Administrador del Programa en un plazo máximo de 30 días tras la conclusión de la audiencia. El Administrador del Programa remitirá sin demora la decisión a las partes por correo certificado, con franqueo pagado. Además, se notificará a las partes de la

audiencia su derecho a interponer cualquier recurso permitido por la junta y/o a solicitar la revisión judicial de la decisión.

P. El expediente de la audiencia deberá incluir: la petición; cualquier respuesta a la petición; todas las pruebas, escritos y documentos que deban presentarse o aceptarse como prueba durante el procedimiento; una lista de los participantes presentes; una transcripción de los testimonios aceptados en el procedimiento; una declaración de todos los materiales notificados oficialmente; todas las decisiones, órdenes y/o resoluciones recomendadas; todas las decisiones, órdenes o resoluciones definitivas; y los fundamentos de cada decisión, orden o resolución definitiva. Todas las audiencias se grabarán, y el Administrador del Programa se encargará de contratar a un taquígrafo judicial.

Q. Las partes que se consideren perjudicadas por las decisiones del funcionario instructor podrán apelar ante la Junta de Estabilización de Alquileres. La apelación ante la Junta deberá presentarse ante el Administrador del Programa en un plazo máximo de 30 días a partir del envío por correo de la resolución escrita del Administrador del Programa, según lo dispuesto en la Sección 26.90.090. Si en el momento de presentar la apelación no existiera dicha Junta, la decisión del funcionario instructor será definitiva y solo podrá ser objeto de revisión judicial.

R. La decisión del funcionario instructor no se suspenderá mientras se resuelva la apelación; sin embargo, en caso de que la junta de apelación revoque o modifique la decisión del funcionario instructor, la junta ordenará a la parte correspondiente que efectúe los pagos retroactivos pertinentes, según proceda, para que las partes vuelvan

a la situación en la que se habrían encontrado si la decisión del funcionario instructor hubiera sido la misma que la de la junta.

S. El Administrador del Programa notificará la decisión sobre la apelación de la Junta de Estabilización de Alquileres. La notificación se realizará de la misma forma que la decisión del funcionario instructor.

T. La decisión definitiva del funcionario instructor solo podrá ser objeto de revisión judicial si no existe una Junta de Estabilización de Alquileres designada en el momento en que se dicte dicha decisión. En tales casos, la decisión definitiva del funcionario instructor podrá ser objeto de revisión judicial según lo dispuesto en el capítulo 1.30 del presente Código, salvo que la revisión judicial deba iniciarse ante un tribunal competente en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha en que se notifique la decisión definitiva.

Sección 26.90.090 Junta de Estabilización de Alquileres

A. Por la presente se crea una Junta de Estabilización de Alquileres para desempeñar las funciones establecidas en el presente capítulo. La junta estará compuesta por siete miembros designados por el Consejo de la Ciudad. Dos de los miembros deberán ser inquilinos de viviendas de alquiler en la Ciudad. Dos de los miembros deberán ser propietarios o administradores de viviendas de alquiler en la Ciudad. Tres miembros deben ser designados de forma general, sin intereses económicos ni propiedad de viviendas de alquiler en la Ciudad. Todos los miembros deben ser residentes de la Ciudad. Los miembros de la junta están sujetos a los requisitos de la Ley de Reforma Política de California y al Código Local de Conflictos de Intereses de Santa Bárbara. Los miembros de la junta ejercerán sus funciones durante

un mandato de cuatro años o hasta que sus respectivos sucesores sean designados o habilitados. No obstante, el Consejo de la Ciudad podrá destituir a un miembro de la junta en cualquier momento y por cualquier motivo. Los nombramientos iniciales de uno de los miembros inquilinos, uno de los miembros propietarios y dos de los miembros generales tendrán una duración de dos años. El Administrador del Programa será designado secretario de la junta y proporcionará el apoyo administrativo y de personal adecuado.

B. La Junta de Estabilización de Alquileres tiene las siguientes competencias y funciones:

1. Celebrar reuniones regulares al menos una vez al año o con la periodicidad que se establezca mediante resolución de la junta, y celebrar reuniones especiales según lo programe el Administrador del Programa.

2. Celebrar audiencias, aprobar los reglamentos administrativos promulgados por el Administrador del Programa y formular recomendaciones al Administrador del Programa o al Consejo de la Ciudad en relación con la gestión del programa de estabilización de alquileres o del presente capítulo.

3. Elegir a un presidente y a un vicepresidente. El presidente y el vicepresidente serán elegidos cada dos años y podrán ejercer mandatos consecutivos. El presidente y el vicepresidente ejercerán sus funciones a discreción de la junta.

4. Establecer procedimientos para celebrar audiencias y tramitar apelaciones de las peticiones resueltas por un funcionario instructor.

5. Realizar los estudios, encuestas e investigaciones, celebrar las audiencias y recabar la información que sean necesarios para el ejercicio de sus competencias y funciones.

6. Desempeñar otras funciones que le sean asignadas mediante resolución o moción del Consejo de la Ciudad.

C. Todas las actividades de la Junta de Estabilización de Alquileres se realizarán en reuniones llevadas a cabo de acuerdo con la legislación estatal y las políticas del Concejo de la Ciudad. La junta no creará comités temporales ni permanentes. Cuatro miembros de la junta conformarán el quórum necesario para la tramitación de asuntos. La decisión de conceder o denegar una petición requiere el voto favorable de cuatro miembros de la junta. El resto de las decisiones de la junta requerirán la aprobación de la mayoría del quórum presente en la reunión.

D. Las partes que se consideren perjudicadas por las decisiones del funcionario instructor conforme a la Sección 26.90.80 podrán apelar ante la Junta de Estabilización de Alquileres de acuerdo con la Sección 26.90.80. La apelación ante la Junta deberá presentarse ante el Administrador del Programa en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha en que el Administrador del Programa envíe por correo la declaración escrita de la decisión del funcionario instructor. La Junta examinará la apelación en un plazo de 30 días a partir de su presentación y dictará una resolución sobre la misma en un plazo de 30 días a partir de la audiencia de apelación. En la apelación, la Junta confirmará, revocará o modificará la decisión del funcionario instructor. La revisión de la decisión del funcionario instructor por parte de la junta se basará en el expediente de la audiencia sin celebrar una nueva audiencia, a menos que la junta decida celebrar una nueva audiencia. La junta podrá considerar pruebas adicionales por motivos justificados, incluidas aquellas que no existieran en el momento de la audiencia ante el funcionario instructor o que no pudieran haberse obtenido por ninguna de las partes, aun habiendo actuado con la

debida diligencia. Si en el momento de presentar la apelación no existiera dicha junta, la decisión del funcionario instructor será definitiva y solo podrá ser objeto de revisión judicial. La junta, previa consulta con el abogado de la Ciudad, podrá establecer los procedimientos para la celebración de las audiencias de apelación.

E. La decisión final de la Junta de Estabilización de Alquileres está sujeta a revisión judicial según lo dispuesto en el capítulo 1.30 del presente Código, salvo que la revisión judicial deba iniciarse ante un tribunal competente a más tardar 30 días después de la notificación de la decisión final. La decisión de la Junta entrará en vigor de inmediato, o en cualquier otra fecha que se indique en la misma. Una decisión sobre una apelación solo podrá quedar en suspenso en espera de la revisión judicial si así lo ordena un tribunal competente.

Sección 26.90.100 Registro de alquileres

A. El Administrador del Programa creará un registro de alquileres en el formato determinado por el Administrador del Programa. El Administrador del Programa pondrá a disposición de los propietarios los formularios de inscripción a través del sitio web del Programa de Estabilización de Alquileres.

B. Todos los propietarios con viviendas de alquiler en la Ciudad deberán completar el registro ante el Administrador del Programa para cada vivienda de alquiler cubierta, de la siguiente manera:

1. El formulario de registro inicial de cada vivienda de alquiler cubierta debe completarse a más tardar el 1 de enero de 2027, o en un plazo de 30 días a partir de la

fecha en que el Administrador del Programa haya puesto a disposición dicho formulario, si esta última fecha es posterior.

2. Tras el periodo de registro inicial, el Administrador del Programa establecerá, mediante reglamentos o procedimientos administrativos, los plazos de registro anual, los procedimientos de renovación y los requisitos administrativos correspondientes.

3. El propietario debe abonar la tasa de inscripción en el registro de alquileres correspondiente a cada vivienda cubierta al mismo tiempo que presenta el formulario de inscripción. El formulario de inscripción no se considerará completo a menos que se haya abonado la tasa de registro de alquileres correspondiente a cada vivienda cubierta.

4. El propietario podrá presentar un único formulario para todas las viviendas cubiertas de una propiedad, siempre que dicho formulario contenga toda la información requerida para cada vivienda cubierta y se haya abonado la tasa de registro de alquileres correspondiente a cada una de ellas.

5. El propietario puede presentar un reclamo de exención según la subsección C para cualquier unidad de alquiler que no sea una unidad de alquiler cubierta por este capítulo.

C. Los propietarios que soliciten cualquier exención prevista en el presente capítulo deberán presentar un reclamo de exención ante el Administrador del Programa. El reclamo de exención deberá ir acompañado de la documentación justificativa y de una declaración escrita en la que se expongan los hechos que lo fundamentan. La declaración deberá estar firmada bajo pena de perjurio. Si una vivienda de alquiler que haya sido eximida según las cláusulas de este capítulo pierde su condición de exención debido a que ya no cumple las condiciones que la hacían merecedora de la misma, el

propietario de dicha vivienda deberá presentar un formulario de registro de la vivienda en un plazo de 30 días a partir del cambio de condición.

D. Cuando cambia la titularidad de una propiedad con viviendas de alquiler, el nuevo propietario debe presentar una enmienda del formulario de registro o de exención correspondiente a cada vivienda de alquiler de la propiedad en un plazo de 30 días a partir del cambio de titularidad.

1. El formulario de enmienda del nuevo propietario debe ir acompañado de una copia del formulario de notificación por escrito establecido por el Administrador del Programa y enviado por el propietario a todos los inquilinos de cada vivienda de alquiler del inmueble afectado.
2. El formulario debe informar a los inquilinos del cambio de titularidad e incluir el nombre, la dirección y los datos de contacto del nuevo propietario, así como del administrador o representante del nuevo propietario, si lo hubiera.
3. Además, el formulario de enmienda debe ir acompañado de una declaración en la que se indique que se ha notificado por escrito a todos los inquilinos.
4. Las enmiendas del registro también deberán presentarse ante la Ciudad dentro de los 30 días siguientes a cualquier cambio en la administración de la propiedad o en el agente autorizado, o si cambia la dirección del propietario o del agente autorizado.

E. El arrendador deberá volver a registrar la vivienda de alquiler cubierta ante la Ciudad dentro de los 30 días siguientes a que se produzca una vacante y se vuelva a alquilar dicha vivienda.

F. El registro de alquiler deberá incluir, de forma completa y precisa, la siguiente información facilitada por el propietario para cada vivienda de alquiler cubierta a fecha de presentación:

1. Dirección de cada vivienda de alquiler, incluyendo el número o la letra de identificación.
2. Cantidad de dormitorios y baños de la vivienda de alquiler.
3. Nombre, dirección actual e información de contacto del propietario, los representantes autorizados y los administradores de la propiedad.
4. Fecha en que el propietario tomó posesión del inmueble.
5. Alquiler actual.
6. Fecha e importe del último aumento del alquiler.
7. Fecha de entrada del inquilino o inquilinos actuales.
8. Información adicional requerida por el Administrador del Programa.

El Administrador del Programa no podrá exigir al propietario que facilite datos de identificación de los inquilinos.

G. Todos los formularios de registro y exención de alquiler deben incluir una declaración del propietario bajo pena de perjurio en la que se certifique que la información facilitada en el formulario es verdadera y correcta.

H. A partir del 1 de enero de 2027, o en un plazo de 30 días desde que el Administrador del Programa haya habilitado el registro, si esta fecha es posterior, la Ciudad podrá iniciar acciones de ejecución contra todo propietario que no haya registrado o presentado una notificación de exención para una vivienda de alquiler. Ningún propietario podrá anunciar el alquiler, exigir o aceptar el pago del alquiler de una vivienda

de alquiler, ni desalojar a ningún inquilino de una vivienda de alquiler, si no se ha completado o enmendado el registro de alquiler o la exención correspondiente a dicha vivienda, según lo exige esta sección. No podrá aplicarse ningún ajuste de alquiler conforme a la Sección 26.90.040, no podrá presentarse ninguna solicitud de ajuste de alquiler, y ningún aumento de alquiler conforme a la Sección 26.90.050 o 26.90.060 podrá entrar en vigor para ninguna unidad de alquiler cubierta, a menos que el propietario haya cumplido con los requisitos de registro de esta Sección.

Sección 26.90.110 Tasa de registro de alquileres

- A. El propietario deberá abonar una tasa de registro de alquiler por cada vivienda de alquiler para financiar los gastos en que incurra la Ciudad para aplicar, administrar, supervisar, respaldar y hacer cumplir las cláusulas del presente capítulo.
- B. El monto de la tasa se fijará mediante resolución del Consejo de la Ciudad, que podrá adoptarse y modificarse en cualquier momento. Los ingresos generados por las tasas no podrán superar el monto que el Consejo de la Ciudad considere necesario para administrar las cláusulas del presente capítulo.
- C. Los propietarios que no presenten el formulario de registro o una enmienda al formulario de registro deberán abonar recargos por demora y sanciones adicionales, según lo establecido en la resolución del Consejo de la Ciudad. Toda tasa de registro de alquiler exigida y no abonada, y toda sanción impuesta por las cláusulas de esta sección, se considerarán una deuda con la Ciudad.
- D. Tras el pago puntual de la tasa de registro de alquiler, pero sin recargos por demora ni sanciones, el propietario podrá trasladar hasta el 50 % de la tasa de una

unidad de alquiler al inquilino de dicha unidad, que deberá abonarla en 12 cuotas mensuales iguales. Si se traslada una parte de la tasa a los inquilinos, el monto deberá detallarse por separado y no se considerará parte del alquiler a la hora de calcular cualquier aumento del mismo. Todo cargo trasladado que no haya sido abonado por el inquilino al término del contrato de alquiler será asumido por el propietario y no se le cobrará al inquilino. No se podrá transferir ningún porcentaje de la tasa de inscripción a los inquilinos que residan en viviendas sujetas a una escritura, a una restricción normativa incluida en un acuerdo con un organismo público o a cualquier otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal y como se definen en la sección 50093 del Código de Higiene y Seguridad, o a un acuerdo que prevea subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal y como se definen en la Sección 50093 del Código de Higiene y Seguridad o en leyes federales comparables.

Sección 26.90.120 Ejecución de los recursos

- A. El incumplimiento de cualquier cláusula del presente capítulo constituye un delito sancionable según lo dispuesto en el capítulo 1.28 del presente Código.
- B. El abogado de la Ciudad está autorizado a hacer cumplir el presente capítulo mediante acciones civiles o penales. El abogado de la Ciudad está además autorizado a interponer acciones de medidas cautelares en nombre de la Ciudad. El abogado de la Ciudad reclamará el reembolso de las costas, los gastos y los honorarios de abogados según lo permita la ley.

C. Toda persona perjudicada podrá interponer una demanda civil por daños y perjuicios por cualquier incumplimiento del presente capítulo o de las resoluciones y decisiones definitivas de un funcionario instructor o de la Junta de Estabilización de Alquileres. La carga de la prueba en tales casos se basará en la preponderancia de las pruebas. No será necesario agotar los recursos administrativos antes de interponer una demanda civil conforme a la presente sección.

D. Toda persona que cometa un acto, se proponga cometerlo o participe en cualquier patrón o práctica que infrinja lo dispuesto en el presente capítulo podrá ser objeto de una orden judicial dictada por cualquier tribunal competente. Toda persona perjudicada, incluidos la Ciudad y el pueblo del Estado de California, podrá interponer una acción de cesación conforme a lo dispuesto en la presente sección. No es necesario agotar los recursos administrativos antes de interponer una acción de cesación de acuerdo con lo dispuesto en la presente sección.

E. El incumplimiento por parte del propietario de cualquiera de los requisitos del presente capítulo podrá alegarse como defensa afirmativa completa en un procedimiento por ocupación ilegal o en cualquier otra acción interpuesta por el propietario para recuperar la posesión de una vivienda de alquiler sujeta a la presente normativa. Además, todo intento de recuperar la posesión de una vivienda de alquiler que infrinja lo dispuesto en el presente capítulo dará lugar a que el propietario sea responsable ante el inquilino por daños y perjuicios en una acción civil por desalojo indebido. La parte ganadora en una acción por desalojo indebido tendrá derecho al reembolso de las costas y a los honorarios razonables de los abogados.

F. Los recursos previstos en el presente capítulo no son exclusivos, y nada de lo dispuesto en la presente sección impedirá a ninguna persona recurrir a cualquier otro recurso, sanción o procedimiento previsto por la ley; además, el agotamiento de los recursos previstos en la presente sección no es un requisito previo para hacer valer cualquier otro derecho de este tipo.

Sección 26.90.130 Funcionarios Instructores

A. El Jefe de Gobierno podrá designar funcionarios instructores a los efectos del presente capítulo mediante cualquiera o todos los métodos siguientes:

1. Contratación como empleado de la Ciudad.
2. Nombrar un equipo de al menos cinco abogados en ejercicio o jubilados voluntarios, o un juez jubilado u otro funcionario judicial, que ejercerán sus funciones durante un período de años según se especifica en la presente sección.
3. Contratación de abogados en ejercicio o jubilados, jueces jubilados u otros funcionarios judiciales con carácter ad hoc para uno o más asuntos o casos.
4. Contratación de personas jurídicas que presten servicios de arbitraje, mediación o resolución de disputas similares.

B. Si se ha nombrado un equipo, cualquier vacante que se produzca en uno de los puestos del equipo de funcionarios instructores se cubrirá de la misma forma en que se cubrió el puesto que ha quedado vacante, y la persona designada para cubrir dicha vacante ejercerá sus funciones durante el resto del mandato no vencido de la persona que haya dejado el cargo o haya sido destituida.

C. El funcionario instructor, que no es empleado de la Ciudad, será un contratista independiente. Para evitar conflictos de intereses, incluida la apariencia de conflictos, el funcionario instructor no prestará a la Ciudad ningún otro servicio que no sea el de funcionario instructor.

D. El Jefe de Gobierno está autorizado a celebrar los contratos de prestación de servicios que sean necesarios para la aplicación de la presente sección, previa aprobación del modelo de contrato por parte del Abogado de la Ciudad. Los funcionarios instructores, salvo los miembros voluntarios del equipo, recibirán una remuneración por sus servicios, calculada por horas o mediante una tarifa fija, y a todos los funcionarios instructores se les reembolsarán los gastos reales y necesarios, independientemente del resultado de cualquier resolución.

E. Si se crea un equipo de funcionarios instructores, el mandato de cada uno de ellos nombrado mediante el método de designación por equipo será de cuatro años y comenzará el día de su nombramiento, siempre que dicho funcionario instructor continúe en el cargo hasta que su sucesor haya sido debidamente nombrado y haya tomado posesión del cargo. Sin embargo, un funcionario instructor que se encuentre tramitando un asunto cuando expire su mandato seguirá desempeñando sus funciones como tal hasta que se resuelva dicho asunto. Un funcionario instructor podrá ser nombrado para mandatos sucesivos.

F. Un empleado designado como funcionario instructor no tendrá un mandato, sino que prestará sus servicios como empleado a tiempo parcial de la Ciudad. Un abogado contratado para un asunto concreto no tendrá un mandato, sino que prestará sus servicios como contratista independiente.

G. El nombramiento, la selección, la contratación, la evaluación de desempeño, la remuneración y las prestaciones de un funcionario instructor no estarán condicionados, ni directa ni indirectamente, al resultado de las audiencias celebradas conforme al presente capítulo.

SECCIÓN 2. Si, por cualquier motivo, se considerara inconstitucional alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase del presente capítulo o de cualquier parte del mismo, dicha decisión no afectará a la validez del resto del capítulo ni de ninguna de sus partes. El Consejo de la Ciudad declara que habría aprobado cada sección, subsección, párrafo, oración, cláusula o frase del presente, independientemente de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases fueran declaradas inconstitucionales.

SECCIÓN 3. El Consejo de la Ciudad considera que, sobre la base de todo el expediente y en ejercicio de su criterio independiente, la presente Ordenanza no está sujeta a evaluación ambiental de acuerdo con las Directrices estatales para la aplicación de la Ley de Calidad Ambiental de California, secciones 15060(c)(3), relativas a actividades que no darán lugar a un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, y sección 15061(b)(3), ya que esta Ordenanza no tiene potencial para provocar cambios físicos en el medio ambiente, ni directa ni indirectamente, ya que se limita a regular el desarrollo físico existente.