

[Borrador de presentación del Consejo en el que se indican los cambios respecto al Código vigente, 8 de octubre de 2026]

Ordenanza n.º

ORDENANZA DEL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA
POR LA QUE SE MODIFICA EL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA
MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 26.50.020, 26.50.030,
26.50.055, 26.50.070 Y 26.50.100 Y LA INCORPORACIÓN DE LOS
ARTÍCULOS 26.50.071, 26.50.072, 26.50.110, 26.50.120, 26.50.130 Y
26.50.140, RELATIVOS A LAS CAUSAS JUSTIFICADAS PARA EL DESALOJO
DE VIVIENDAS

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

Artículo 1.

Se modifica el artículo 26.50.030 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación de la subsección D, cuyo texto, una vez modificado, queda como sigue:

26.50.020 Pagos de ayuda a la reubicación en caso de desalojos por causa justificada sin culpa.

A. El propietario de una vivienda de alquiler que emita un aviso de rescisión basado en una causa justificada sin culpa deberá abonar una ayuda para la reubicación a cada inquilino que reúna los requisitos, por un importe establecido mediante resolución del Ayuntamiento, o bien el equivalente a un mes de alquiler más un dólar, el que sea mayor.

B. Cuando más de un inquilino que cumpla los requisitos ocupe una vivienda de alquiler, el propietario deberá dividir el pago de la ayuda para la reubicación a partes iguales entre los inquilinos que cumplan los requisitos y abonar la parte correspondiente a cada uno de ellos.

C. Cualquier ayuda para la reubicación o exención del alquiler exigida por la legislación estatal se deducirá del pago de la ayuda para la reubicación exigido por el presente capítulo, pero únicamente en la medida en que dicha deducción sea exigida por la legislación estatal.

[Nueva redacción] D. Si una persona tiene derecho a recibir ayuda por desplazamiento en virtud del capítulo

28.89 o el capítulo 30.190 del presente Código y a una ayuda por reubicación en virtud de la presente sección, el propietario deberá abonar el importe más elevado de las ayudas a las que tenga derecho dicha persona. [Fin de la nueva redacción]

Artículo 2.

Se modifica el artículo 26.50.030 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la supresión de los apartados F, G y H, quedando el artículo modificado con el siguiente texto:

26.50.030 Ámbito de aplicación.

El presente capítulo se aplica a todas las viviendas de alquiler, salvo:

- A. La ocupación hotelera transitoria y turística, tal y como se define en la sección 1940(b) del Código Civil.
- B. Alojamientos en hospitales sin ánimo de lucro, centros religiosos, centros de cuidados prolongados, centros residenciales autorizados para personas mayores —tal y como se definen en la sección 1569.2 del Código de Salud y Seguridad— o centros residenciales para adultos, tal y como se definen en el capítulo 6 de la división 6 del título 22 del Manual de Políticas y Procedimientos publicado por el Departamento de Servicios Sociales del Estado.
- C. Residencias universitarias que sean propiedad de una institución de enseñanza superior o de un centro de educación infantil y de primaria y secundaria (de 1.º a 12.º curso, ambos inclusive), y que estén gestionadas por dichas instituciones.
- D. Alojamientos en los que el inquilino comparte el cuarto de baño o la cocina con el propietario, quien tiene su residencia principal en la vivienda alquilada.
- E. Viviendas unifamiliares ocupadas por su propietario, incluidas aquellas en las que el propietario-ocupante alquila o arrienda un máximo de dos unidades o dormitorios, entre las que se incluyen, a título enunciativo, una unidad de vivienda accesorio o una unidad de vivienda accesorio junior.
- [Suprimido] F. Una propiedad que contenga dos unidades de vivienda independientes dentro de una misma estructura, en la que el propietario ocupara una de las unidades como su residencia principal al inicio del arrendamiento, siempre que el propietario continúe ocupándola y ninguna de las unidades sea una unidad de vivienda accesorio o una unidad de vivienda accesorio menor.
- G. Vivienda a la que se le haya expedido un certificado de ocupación en los últimos 15 años.
- H. Una unidad de alquiler que sea enajenable por separado del título de propiedad de cualquier otra unidad de vivienda, siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:
 - 1. El propietario no sea ninguna de las siguientes entidades:

a. Un fondo de inversión inmobiliaria, tal y como se define en el artículo 856 del Código de Rentas Internas.

b. Una sociedad anónima.

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

2. a. Se ha notificado por escrito a los inquilinos que el inmueble residencial está exento de lo dispuesto en este artículo mediante la siguiente declaración:

«Este inmueble no está sujeto a los límites de alquiler impuestos por el artículo 1947.12 del Código Civil ni a los requisitos de causa justificada del artículo 1946.2 del Código Civil. Esta propiedad cumple los requisitos de los artículos 1947.12(d)(5) y 1946.2(e)(8) del Código Civil y el propietario no es ninguna de las siguientes entidades: (1) un fondo de inversión inmobiliaria, tal y como se define en el artículo 856 del Código de Rentas Internas; (2) una sociedad anónima; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de los socios sea una sociedad anónima».

b. En el caso de los contratos de arrendamiento vigentes antes de la fecha de entrada en vigor del presente capítulo, la notificación exigida en virtud del apartado (H)(2)(a) de este artículo podrá figurar en el contrato de arrendamiento, aunque no es obligatorio que así sea.

c. En el caso de cualquier arrendamiento que se inicie o se renueve a partir de la fecha de entrada en vigor del presente capítulo, la notificación exigida en el subpárrafo a) deberá figurar en el contrato de alquiler.

d. La inclusión de una disposición que contenga la notificación exigida en virtud del apartado (H)(2)(a) en cualquier contrato de alquiler nuevo o renovado, o en cualquier contrato de arrendamiento de duración determinada, constituye «otras condiciones similares» a efectos del artículo 26.50.070(B)(1)(e). [Fin de la supresión]

[Suprimido] I [Fin de la supresión] [Nuevo texto] F [Fin del nuevo texto]. Viviendas restringidas mediante escritura, restricción normativa contenida en un acuerdo con un organismo público u otro documento registrado como viviendas asequibles para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal y como se definen en el artículo 50093 del Código de Salud y Seguridad, o sujetas a un acuerdo que prevea subsidios de vivienda para viviendas asequibles destinadas a personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados, tal y como se definen en el artículo 50093 del Código de Salud y Seguridad o en leyes federales equivalentes. Esta excepción no se aplica a los arrendamientos subvencionados mediante los vales de vivienda de la Sección 8

, cuando la vivienda no esté sujeta a ninguna otra restricción derivada de una escritura, de una restricción reglamentaria contenida en un acuerdo con un organismo público, o de un documento registrado o acuerdo que obligue al propietario a ofrecer la vivienda a un alquiler inferior al del mercado.

Artículo 3.

Se modifica el artículo 26.50.055 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la modificación del apartado C.3, la incorporación de un nuevo apartado C.4 y la reenumeración y modificación de los apartados existentes C.4 a C.5, que, en su versión modificada, rezan como sigue:

26.50.055 Derecho a volver a alquilar tras un desalojo por causa justificada sin culpa.

A. Las disposiciones de este artículo se suman a los derechos de realquiler que se conceden a los inquilinos en virtud de los apartados (b)(2)(A)(vi) y (b)(2)(D)(iv) del artículo 1946.2 del Código Civil, tal y como fue adoptado por el artículo 2 del capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023.

B. Un inquilino que reúna los requisitos y sea objeto de una rescisión del contrato de alquiler por causa justificada sin culpa tendrá derecho de preferencia para volver a alquilar la vivienda o una vivienda nueva comparable en la misma propiedad durante un período de dos años a partir de la rescisión del contrato, siempre que el inquilino haya mantenido al propietario al corriente de sus datos de contacto, de conformidad con la notificación prevista en el artículo 26.50.040(D).

C. Un propietario que desee alquilar una vivienda sobre la que una persona tenga derecho de preferencia para volver a alquilarla en virtud del apartado (B) deberá:

1. Haber entregado la notificación complementaria exigida por el artículo 26.50.040(D).
2. Ofrecer a cada inquilino cualificado que tenga derecho de preferencia respecto a una vivienda un contrato de alquiler conforme a la sección 26.40.010 del presente Código. La oferta deberá presentarse en forma de contrato de alquiler por escrito y permanecerá abierta a la aceptación durante un período no inferior a 30 días.

3. En el caso de un nuevo arrendamiento tras una rescisión del contrato de arrendamiento por causa justificada sin culpa, motivada por una reforma sustancial de la vivienda [Nueva redacción] que no esté sujeta al capítulo 26.90 del presente Código [Fin de la nueva redacción], se fijará el precio de alquiler de la vivienda en un importe no superior a la cuota de alquiler bruta cobrada por la misma en el momento de la notificación de rescisión del contrato de arrendamiento, más

el cinco por ciento más la variación del coste de la vida, o el 10 %, lo que sea menor, de la tarifa de alquiler bruta aplicada a la vivienda en el momento de la notificación de rescisión del contrato de arrendamiento. A los efectos del presente apartado, una rescisión del contrato de arrendamiento por causa justificada sin culpa se considerará, a todos los efectos, una interrupción temporal de los derechos del arrendatario sobre la vivienda, y el ejercicio del derecho de tanteo se considerará una continuación del contrato de arrendamiento preexistente, sujeto al aumento de alquiler autorizado por el presente apartado. La variación del coste de la vida se refiere a la variación porcentual, correspondiente al año en que se produzca la reforma sustancial, del Índice de Precios al Consumo de California para todos los consumidores urbanos y todos los artículos (CPI-U), tal y como lo publica el Departamento de Relaciones Industriales de California, a menos que la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos publique un CPI-U para un área metropolitana que incluya el condado de Santa Bárbara, en cuyo caso se utilizará el CPI-U publicado por dicha Oficina.

[Nuevo texto]4. En el caso de un nuevo arrendamiento tras una rescisión del contrato de arrendamiento por causa justificada sin culpa, motivada por una reforma sustancial de la vivienda sujeta al capítulo 26.90 del presente Código, se fijará el precio de alquiler de la vivienda en un importe no superior a la tarifa bruta de alquiler cobrada por la misma en el momento de la notificación de rescisión del contrato de arrendamiento, más cualquier aumento aprobado en virtud del capítulo 26.90.[Fin del nuevo texto]

[Suprimido] 4 [Fin de la parte suprimida] [Nueva redacción] 5 [Fin de la nueva redacción]. En el caso de un contrato de arrendamiento no sujeto al apartado [Suprimido] (c)(3) [Fin de la parte suprimida] [Nueva redacción] C.3. o C.4 [Fin de la nueva redacción], se fijará el precio del alquiler de conformidad con el artículo 1954.53 del Código Civil, cuando sea aplicable [Nueva redacción], o de conformidad con el artículo 26.50.100, apartados (D) o (E), cuando sea aplicable. [Fin de la nueva redacción]

Artículo 4.

Se modifica el artículo 26.50.070 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para sustituir la palabra «arrendador» por la palabra «propietario» en el apartado 1.k. de la definición de «causa justificada», el número 12 por el número 36 en el apartado 2.a. de la definición de «causa justificada» y las palabras «Departamento de Desarrollo Comunitario» por las palabras «Oficina del Administrador Municipal, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria» en los apartados 2.b. y d.iv. de la definición de «causa justificada», y para suprimir las palabras «demoler totalmente o» del

el apartado 2.d. y «demoler o» del apartado 2.d.i. de la definición de «causa justificada», y añadir el apartado 2.d, cuya definición, en su versión modificada, queda redactada como sigue:

Causa justificada. Causa justificada por culpa y causa justificada sin culpa, según se indica a continuación:

1. Causa justificada por culpa del inquilino, que es cualquiera de las siguientes:

a. Incumplimiento en el pago del alquiler.

b. El incumplimiento de una cláusula esencial del contrato de arrendamiento, tal y como se describe en el apartado (3) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil, incluyendo, entre otros, la violación de una disposición del contrato de arrendamiento tras haber recibido una notificación por escrito para subsanar dicha violación.

c. Mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia tal y como se describe en el apartado (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.

d. Cometer actos de deterioro tal y como se describen en el apartado (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.

e. El arrendatario disponía de un contrato de arrendamiento por escrito que vencía en la fecha de entrada en vigor del presente capítulo o con posterioridad a ella y, tras una oferta por escrito del propietario, el arrendatario se ha negado a formalizar una prórroga o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un plazo adicional de la misma duración y con condiciones similares, siempre que dichas condiciones no infrinjan el presente capítulo ni ninguna otra disposición legal.

f. Actividad delictiva por parte del inquilino en la vivienda alquilada, incluidas las zonas comunes, o cualquier actividad delictiva o amenaza delictiva, tal y como se definen en la subdivisión (a) del artículo 422 del Código Penal, tanto dentro como fuera de la vivienda alquilada, dirigida contra cualquier propietario o agente del propietario de la vivienda alquilada; siempre que la actividad delictiva o la amenaza delictiva dirigida contra un inquilino que sea víctima de violencia doméstica no constituya motivo para el desalojo por causa justificada, con o sin culpa, del inquilino que sea víctima de violencia doméstica.

g. La cesión o el subarriendo del inmueble en incumplimiento del contrato de arrendamiento del inquilino, tal y como se describe en el apartado (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.

h. La negativa del inquilino a permitir que el propietario acceda a la vivienda de alquiler según lo autorizado por los artículos 1101.5 y 1954 del Código Civil, y los artículos 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad.

i. El uso del inmueble con fines ilícitos, tal y como se describe en el apartado (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.

j. El hecho de que el empleado, agente o concesionario no desocupe la vivienda tras la extinción de su relación laboral, de agencia o de concesión, tal y como se describe en el apartado (1) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.

k. Cuando el inquilino no entregue la posesión de la vivienda alquilada tras haber notificado por escrito al propietario, tal y como se establece en el artículo 1946 del Código Civil, su intención de rescindir el contrato de arrendamiento del inmueble, o presente una oferta por escrito para entregarla que sea aceptada por escrito por el [Eliminado] arrendador [Fin de la parte suprimida][Nuevo texto] [Fin del nuevo texto] pero no devuelve la posesión en el momento especificado en dicha notificación por escrito, tal y como se describe en el apartado (5) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.

2. Se considera causa justificada sin culpa cualquiera de los siguientes supuestos:

a. El propietario pretenda, de buena fe, recuperar la posesión de la vivienda alquilada para su uso y ocupación por parte del propio propietario o de su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, si una cláusula del contrato de arrendamiento permite al propietario rescindir dicho contrato cuando él mismo, o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, decidan unilateralmente ocupar la vivienda alquilada durante un mínimo de [Eliminado]12[Nuevo texto]36[Fin del nuevo texto] meses consecutivos como residencia principal de dicha persona. Este apartado no se aplicará si el ocupante previsto ocupa ya una vivienda de alquiler en la misma propiedad o si ya existe una vivienda similar desocupada en la misma propiedad. La notificación por escrito que rescinda un contrato de arrendamiento por causa justificada de conformidad con este subapartado deberá incluir el nombre o nombres y la relación con el propietario del ocupante previsto. La notificación por escrito deberá incluir, además, la indicación de que el inquilino puede solicitar pruebas de que el futuro ocupante es propietario o tiene algún vínculo con el propietario. Dicha prueba se facilitará previa solicitud y podrá incluir un acuerdo de gestión y otros documentos no públicos. Este apartado se aplica únicamente si el futuro ocupante se muda a la vivienda de alquiler en un plazo de 90 días tras la desocupación por parte del inquilino y ocupa la vivienda como residencia principal durante al menos [Suprimido] 12 [Fin de lo suprimido] [Nueva redacción] 36 [Fin de la nueva redacción] meses consecutivos. Si el futuro ocupante no

ocupar la vivienda alquilada en un plazo de 90 días a partir de que el inquilino la desocupe o no la ocupe como residencia principal durante al menos [Eliminado] 12 [Fin de lo eliminado] [Nuevo texto] 36 [Fin del nuevo texto] meses consecutivos, el propietario deberá ofrecer la vivienda al inquilino que la desocupó con el mismo alquiler y las mismas condiciones de arrendamiento vigentes en el momento en que el inquilino la desocupó, y deberá reembolsarle los gastos de mudanza razonables en que haya incurrido que superen cualquier ayuda a la reubicación que se le haya abonado en relación con la notificación por escrito. No obstante, si el ocupante previsto se muda a la vivienda de alquiler en un plazo de 90 días tras la desocupación por parte del inquilino, pero fallece antes de haber ocupado la vivienda de alquiler como residencia principal durante [Eliminado] 12 [Fin de la parte eliminada] [Nuevo texto] 36 [Fin del nuevo texto] meses, esto no se considerará un incumplimiento de la presente sección ni una infracción sustancial de la misma por parte del propietario.

b. El propietario pretende, de buena fe, recuperar la posesión para retirar de forma permanente la vivienda del mercado de alquiler. La notificación de rescisión deberá presentarse ante el [Eliminado] Departamento de Desarrollo Comunitario [Fin de la parte eliminada] [Nuevo texto] Oficina del Administrador Municipal, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria [Fin del nuevo texto] en el momento en que se entregue al inquilino, y deberá especificar el uso previsto de la vivienda y la parcela en la que se encuentra.

c. El propietario pretende, de buena fe, cumplir con cualquiera de los siguientes requisitos:

i. Una orden dictada por un organismo público o un tribunal en relación con la habitabilidad que exija el desalojo de la vivienda de alquiler.

ii. Una orden emitida por un organismo público o un tribunal para desalojar la vivienda de alquiler

.

iii. Una ordenanza municipal que exija expresamente el desalojo de la vivienda de alquiler.

d. El propietario pretende, de buena fe, recuperar la posesión [Eliminado] para demolerla por completo o [Fin de lo eliminado] para reformarla sustancialmente, siempre que el propietario haya cumplido todos los requisitos siguientes:

i. Haber obtenido todos los permisos necesarios para llevar a cabo la [Eliminado] demolición o [Fin de lo eliminado] la reforma sustancial de los organismos gubernamentales competentes [Nueva

Texto] y la aprobación de un plan de mejoras de capital con arreglo al artículo 26.90.100. [Fin del nuevo texto]

ii. En el caso de una reforma sustancial propuesta, haber obtenido un dictamen por escrito, respaldado por una explicación detallada y firmado bajo pena de perjurio, de un experto en construcción independiente que posea una licencia vigente y válida de la Junta Estatal de Licencias de Contratistas de California con clasificaciones en A, B, o B-2, según corresponda a la obra propuesta, en la que se indique que la obra no puede realizarse de manera razonable y segura con el inquilino en la vivienda y que la obra propuesta requiere que el inquilino desocupe la vivienda de alquiler durante al menos 30 días consecutivos. La persona que elabore el informe no podrá ser el propietario, el contratista con licencia contratado para realizar la obra ni tener ningún otro interés económico en la obra, salvo el pago por la elaboración del informe. El informe deberá presentarse al mismo tiempo que la solicitud de licencia de obras para los trabajos propuestos.

iii. Se habrá entregado a los inquilinos una copia de los permisos, junto con una notificación por escrito en la que se exponga el motivo de la rescisión, el tipo y el alcance de las obras que se van a realizar, por qué las obras no pueden llevarse a cabo de manera razonable y segura mientras el inquilino permanezca en el inmueble, y por qué las obras requieren que el inquilino desocupe el inmueble residencial durante al menos 30 días consecutivos. Dicha copia y notificación deberán figurar en la notificación de rescisión exigida por el artículo 26.50.040 o entregarse simultáneamente con ella.

iv. Se presentará ante el [Eliminado] Departamento de Desarrollo Comunitario [Fin de la parte eliminada] [Nuevo texto] Oficina del Administrador Municipal, Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria [Fin del nuevo texto] una copia del dictamen escrito, firmado bajo pena de perjurio, del perito en construcción, así como los documentos notificados al inquilino con arreglo al apartado 2.d.iii. **de la sección 5.**

Se modifica el artículo 26.50.070 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir una nueva definición de «residencia principal», cuyo texto es el siguiente: [Nuevo texto] **Residencia principal.** Por «residencia principal» se entiende una vivienda que constituye el lugar habitual de regreso de una persona. La ocupación de una residencia principal no exige que la persona esté físicamente presente en la vivienda en todo momento ni de forma continua. Para que una vivienda

pueda considerarse residencia principal de un propietario, la titularidad debe recaer en la persona física que la declare como tal y no puede estar en manos de una sociedad de responsabilidad limitada, una sociedad en comandita u otra estructura societaria. Una vivienda que sea propiedad de un fideicomiso en vida puede considerarse residencia principal si el beneficiario del fideicomiso cumple los criterios anteriores, siempre que el propietario facilite a la ciudad la documentación con el nombre y la dirección de todos los beneficiarios del fideicomiso. Entre los factores que indican que se trata de una residencia principal se incluyen:

1. La persona lleva a cabo sus actividades cotidianas en la residencia durante períodos prolongados;
2. La vivienda figura registrada ante otros organismos públicos, incluidos los federales, estatales y locales, como la residencia principal de la persona;
3. Los servicios públicos se facturan a la persona y son abonados por ella en dicha residencia;
4. No se ha solicitado la exención del impuesto sobre la vivienda para dicha persona en relación con otra inmueble;
5. La persona no está inscrita en el censo electoral en ningún otro lugar;
6. Se han trasladado a la residencia;
7. La residencia es el lugar al que la persona suele regresar como su hogar, salvo en caso de servicio militar, hospitalización, vacaciones, emergencia familiar, viajes por motivos laborales o educativos, encarcelamiento u otros períodos de ausencia temporal razonables;
8. La residencia se considera el domicilio de la persona según la legislación de California;
9. Otros factores relevantes que indiquen que se trata de la residencia principal. [Fin de la nueva redacción]

Artículo 6.

Se modifica el artículo 26.50.070 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para corregir la referencia al Código Civil en la definición de «propietario», cuya definición, tras la modificación, queda redactada como sigue:

Propietario. Un propietario tal y como se define en la sección 1954.51 del Código Civil. A efectos del apartado (2)(a) de la definición de «causa justificada» anterior, el término «propietario» también tiene el significado definido en el Código Civil

artículo [Suprimido] 1946.2(a)(2)(viii)(II) [Fin de la supresión] [Nuevo texto] 1946.2(b)(2)(A)(viii)(II). [Fin del nuevo texto]

Artículo 7.

Se modifica el capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir el artículo 26.50.071, que reizará como sigue:

[Nuevo texto] **26.50.071. Limitaciones sustantivas a los desalojos por causa justificada por culpa del inquilino**

A. Las siguientes limitaciones sustantivas se aplican a los desalojos por causa justificada atribuible al inquilino, con arreglo a la sección 26.50.070, por incumplimiento en el pago del alquiler:

1. Solo se considerará que existe impago del alquiler si el propietario tiene derecho al cobro del importe del alquiler en virtud del contrato de alquiler suscrito entre el propietario y el inquilino y de la legislación aplicable. No se considerará que existe impago del alquiler en lo que respecta a cualquier importe que el inquilino haya retenido legítimamente debido al incumplimiento por parte del propietario del contrato de alquiler, a la falta de entrega de una vivienda habitable o al incumplimiento de cualquier obligación impuesta al propietario en virtud de la legislación aplicable.

2. El arrendador no podrá desalojar a un arrendatario por incumplimiento en el pago del alquiler, a menos que el importe del alquiler vencido y pendiente de pago sea equivalente a un mes completo de alquiler según el contrato de alquiler formalizado entre el arrendatario y el arrendador.

3. En cualquier acción judicial destinada a recuperar la posesión de una vivienda alquilada, con arreglo al artículo

26.50.070 por incumplimiento en el pago del alquiler, constituirá una defensa el hecho de que el propietario haya obstaculizado los esfuerzos del inquilino por pagar el alquiler al negarse a aceptar el alquiler abonado por un tercero en nombre del inquilino, al negarse a facilitar un formulario W-9 u otra documentación necesaria para que el inquilino reciba ayudas al alquiler de un organismo público, una organización sin ánimo de lucro u otro tercero, o al denegarle el acceso a cualquier método de pago autorizado en el momento de la emisión de cualquier notificación de pago del alquiler o de desalojo, o inmediatamente antes de dicho momento.

B. Se aplican las siguientes limitaciones sustantivas a los desalojos por causa justificada con culpa, con arreglo al artículo 26.50.070, por incumplimiento de una cláusula esencial del contrato de alquiler:

1. La cláusula esencial incumplida debe ser lícita, razonable y estar claramente establecida en el contrato de alquiler firmado por el inquilino. Cuando se añada una cláusula esencial a un contrato de alquiler tras el inicio del arrendamiento, el propietario deberá informar al inquilino por escrito

de que la aceptación de la nueva cláusula no es obligatoria para la continuación del arrendamiento, salvo que la nueva cláusula sea exigida por ley. Si la nueva cláusula es exigida por ley, el propietario deberá notificar al inquilino por escrito el requisito legal específico que impone la cláusula nueva o modificada.

2. Para demostrar un incumplimiento sustancial de una cláusula esencial del contrato de arrendamiento, el arrendador debe demostrar todos los siguientes elementos:

- a. que el incumplimiento causó un perjuicio real y sustancial al propietario o a otros residentes;
- b. que la conducta del inquilino fue irrazonable; y
- c. que la cláusula se ajuste a lo dispuesto en el apartado 1 de este subartículo.

3. Antes de iniciar un procedimiento de desahucio contra un inquilino por incumplimiento de una cláusula esencial del contrato de alquiler, el propietario deberá notificarle por escrito la infracción, exigirle que subsane dicha infracción y concederle una oportunidad razonable para hacerlo. La notificación por escrito deberá informar al inquilino de que, de no subsanar la infracción, se podrá iniciar un procedimiento de desahucio. La notificación por escrito deberá contener una breve exposición de los hechos en los que se basa el propietario y detalles suficientes sobre la infracción para que el inquilino pueda cumplir razonablemente con la exigencia de subsanarla.

C. El hecho de que un inquilino haya sido detenido fuera de la propiedad, haya sido condenado por un delito en el pasado, haya sido víctima de un delito o haya contactado con la policía u otros servicios de emergencia, por sí solo, no constituye prueba de alteración del orden público a efectos de un desahucio en virtud del artículo

26.50.070 por mantener, cometer o permitir el mantenimiento o la comisión de una molestia. La conducta que sea consecuencia de la condición del inquilino como víctima de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, maltrato a personas mayores u otro delito contra el inquilino no constituirá prueba de una molestia con arreglo a la sección 26.50.070, a menos que dicha conducta sea imputable al inquilino y constituya, por sí misma, una molestia con arreglo a la legislación aplicable.

D. Antes de iniciar un procedimiento de desahucio contra un inquilino por cometer un acto de deterioro tal y como se describe en el apartado (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil, el propietario deberá notificar por escrito al inquilino las condiciones que, según se alega, constituyen dicho deterioro, exigirle que subsane la situación y concederle una oportunidad razonable para subsanar la infracción. El inquilino podrá

subsanan la situación cesando en la conducta que la ha provocado y devolviendo la vivienda a un estado habitable, o bien abonando al propietario el coste razonable de restaurar la vivienda a un estado habitable, según lo acordado entre el inquilino y el propietario.

E. Nada de lo dispuesto en este artículo se interpretará en el sentido de que modifica el procedimiento para interponer una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda de alquiler con arreglo a la Parte 3, Título 3, Capítulo 4 del Código de Procedimiento Civil de California. [Fin del nuevo texto]

Artículo 8.

Se modifica el capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir la sección 26.50.072, cuyo texto será el siguiente:

[Nuevo texto] **26.50.072. Limitaciones sustantivas a los desalojos por causa justificada sin culpa**

A. Las siguientes limitaciones sustantivas se aplican a los desalojos por causa justificada sin culpa previstos en el artículo 26.50.070 para el uso y la ocupación de una vivienda de alquiler por parte del propietario o de su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos (denominados colectivamente «uso por parte del propietario» en esta subdivisión).

1. Una vez que un propietario haya recuperado la posesión de una vivienda de alquiler para su uso propio, no podrá recuperar la posesión de ninguna otra vivienda de alquiler de la propiedad con el mismo fin. Este apartado no impide que un propietario, de buena fe, retire de forma permanente viviendas de alquiler del mercado inmobiliario.

2. Constituirá una defensa completa frente a una acción para recuperar la posesión para uso del propietario

si dicha acción diera lugar a cualquiera de las siguientes situaciones durante un curso escolar:

- a. El desalojo de la vivienda de un menor de 18 años;
- b. el desalojo de la vivienda de un inquilino que tenga una relación de custodia o familiar con un menor de 18 años y que dicho menor resida con el inquilino de forma habitual, al menos a tiempo parcial, durante el curso escolar; o
- c. El desalojo de un inquilino que sea profesor o administrador empleado por un centro público o privado de educación primaria, secundaria o bachillerato, instituto de formación profesional, escuela superior o universidad. Por «año escolar» se entiende un período de aproximadamente 9 a 10 meses, generalmente comprendido entre

período comprendido entre mediados de agosto y mediados de junio. Recaerá sobre el inquilino la carga de aportar pruebas del año escolar aplicable y de la aplicabilidad de esta defensa.

B. Antes de iniciar el desalojo de un inquilino para realizar reformas sustanciales en una vivienda de alquiler, el propietario deberá cumplir los requisitos relativos a un plan de mejoras de capital según lo establecido en el artículo 26.50.110 del presente Código.

C. Nada de lo dispuesto en este artículo se interpretará en el sentido de que modifica el procedimiento para interponer una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda de alquiler con arreglo a la Parte 3, Título 3, Capítulo 4 del Código de Procedimiento Civil de California. [Fin del nuevo texto]

Artículo 9.

Se modifica el artículo 26.50.100 del capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara para añadir los apartados D y E, y, una vez modificado, queda redactado como sigue:

26.50.100. Requisitos y limitaciones adicionales aplicables a los desalojos por causa justificada destinados a retirar de forma permanente una vivienda de alquiler del mercado inmobiliario.

A. Este artículo se aplica a los desalojos por causa justificada sin culpa para recuperar la posesión con el fin de retirar de forma permanente una vivienda de alquiler del mercado de alquiler:

B. Un propietario no podrá retirar del mercado de alquiler menos de la totalidad de las viviendas de alquiler de un inmueble. Las notificaciones de rescisión se entregarán simultáneamente a todos los inquilinos, siempre que, no obstante, las fechas de desalojo indicadas en las notificaciones puedan variar para coincidir con las fechas de vencimiento de los contratos de arrendamiento o de alquiler de los inquilinos afectados [Nueva redacción] o para cumplir con los requisitos del apartado D. [Fin de la nueva redacción]

C. Los inmuebles que hayan sido retirados del mercado de alquiler de conformidad con el presente capítulo no podrán utilizarse con fines de alquiler residencial durante un período de 5 años a partir de la fecha del último desalojo en virtud del apartado B. [Nueva redacción] Este apartado no se aplica a los inmuebles sujetos al apartado E. [Fin de la nueva redacción]

[Nueva redacción] D. Este apartado se aplica a las viviendas de alquiler sujetas al capítulo 26.90 del presente Código. El propietario de una vivienda de alquiler sujeta al capítulo 26.90 deberá cumplir los siguientes requisitos adicionales:

1. Cuando el propietario notifique la rescisión con arreglo a la subdivisión B, deberá presentar asimismo una declaración separada, bajo pena de perjurio, en la que se indique el número de viviendas de alquiler de la propiedad, la dirección y la designación de cada vivienda, el nombre o nombres de los inquilinos de cada vivienda según su dirección y designación, y el alquiler correspondiente a cada vivienda según su dirección y designación. La declaración deberá presentarse ante la Oficina del Administrador Municipal, Departamento de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, el mismo día en que se notifique a los inquilinos. Dicha declaración deberá ser independiente de la notificación de rescisión y será tratada como información confidencial por parte del Ayuntamiento a efectos de la Ley de Prácticas de Información de 1977 (Capítulo 1 —a partir del artículo 1798— del Título 1.8 de la Parte 4 de la División 3 del Código Civil). La ciudad se considerará, en la medida en que lo exija la frase anterior, una «agencia», tal y como se define en la subdivisión (d) del artículo 1798.3 del Código Civil.

2. Si un inquilino tiene al menos 62 años de edad o padece una discapacidad, y ha residido en la vivienda alquilada durante al menos un año antes de la fecha de entrega a la ciudad de la notificación de rescisión, entonces la fecha de rescisión de la vivienda de alquiler se prorrogará hasta un año después de la fecha de entrega a la ciudad de dicha notificación y de la declaración complementaria exigida por el párrafo 1 de este apartado, siempre que el inquilino o arrendatario notifique por escrito al propietario su derecho a la prórroga en un plazo de 60 días a partir de la fecha de entrega a la ciudad de la notificación de rescisión. En tal caso, se aplicarán las siguientes disposiciones:

a. El contrato de arrendamiento continuará en los mismos términos y condiciones que existían en la fecha de entrega a la Ayuntamiento de la notificación de rescisión, sin perjuicio de los ajustes que puedan aplicarse con arreglo al capítulo 26.90.

b. Ninguna de las partes quedará exenta de la obligación de cumplir con cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento o de alquiler.

c. El propietario podrá optar por prorrogar el arrendamiento de cualquier otra vivienda de la propiedad para que coincida con la fecha de rescisión de la vivienda objeto de la prórroga en virtud del presente apartado 2, con sujeción a lo dispuesto en los subapartados a) y b).

d. En un plazo de 30 días a partir de la notificación por parte del inquilino al propietario de su derecho a una prórroga, el propietario deberá notificar por escrito a la ciudad la reclamación de que el inquilino tiene derecho a permanecer en su alojamiento o en la vivienda que forma parte del mismo durante un año a partir de la fecha de entrega a la ciudad de la notificación de rescisión.

e. La notificación de rescisión dirigida a un inquilino de una vivienda en alquiler deberá incluir una declaración de los derechos y responsabilidades previstos en el presente apartado 2.

E. Este apartado se aplica a las viviendas de alquiler sujetas al capítulo 26.90 del presente Código.

1. Para todos los contratos de arrendamiento iniciados durante: (a) el período de cinco años tras la presentación ante el Ayuntamiento de cualquier notificación de intención de retirar la vivienda de alquiler, independientemente de que dicha notificación de intención sea revocada o de que la retirada de la vivienda se haya completado de conformidad con la notificación de intención; o (b) el período de cinco años tras la retirada de la vivienda de alquiler del mercado inmobiliario, la vivienda de alquiler deberá ofrecerse y alquilarse o arrendarse al alquiler legal vigente en el momento en que se presente ante el Ayuntamiento cualquier notificación de intención de retirar la vivienda, más los ajustes anuales previstos en el artículo 26.90.040. El presente apartado prevalecerá sobre cualquier disposición legal contradictoria que autorice al propietario a fijar el precio del alquiler en el momento de la contratación inicial de la vivienda.

2. Si una vivienda en alquiler se vuelve a ofrecer en alquiler o arrendamiento con fines residenciales en un plazo de dos años a partir de la fecha en que dicha vivienda fue retirada del mercado de alquiler, se aplicará lo siguiente:

a. El propietario de la vivienda de alquiler será responsable ante cualquier inquilino que haya sido desalojado de la propiedad como consecuencia de dicha acción por daños y perjuicios reales y punitivos. Cualquier acción judicial interpuesta por un inquilino en virtud de este párrafo deberá interponerse en un plazo de tres años a partir de la retirada de la vivienda de alquiler del mercado de alquiler o arrendamiento. No obstante, nada de lo dispuesto en este párrafo impide que un inquilino recurra a cualquier otra vía de recurso disponible conforme a la ley.

b. El Abogado Municipal podrá iniciar un procedimiento civil contra el propietario para reclamar una indemnización punitiva por el desalojo de inquilinos en contravención de este apartado. Cualquier acción en virtud de este apartado deberá interponerse en un plazo de tres años a partir de la retirada de la vivienda de alquiler del mercado de alquiler o arrendamiento.

c. Todo propietario que ofrezca una vivienda en alquiler deberá ofrecerla en primer lugar a cualquier inquilino desplazado de dicha vivienda por su retirada de conformidad con el presente capítulo, siempre que el inquilino haya comunicado al propietario por escrito, en un plazo de 30 días desde el desplazamiento, su deseo de considerar una oferta de renovación del contrato de alquiler y haya facilitado al propietario una dirección a la que deba dirigirse dicha oferta. El inquilino o antiguo inquilino podrá comunicar al propietario, en cualquier momento mientras sea elegible, un cambio de dirección a la que deba dirigirse la oferta. Si el inquilino ha comunicado al propietario, de conformidad con este apartado, su deseo de considerar una oferta de renovación del contrato de alquiler, el propietario deberá ofrecer a dicho inquilino desplazado la posibilidad de restablecer un contrato de alquiler o arrendamiento en los términos permitidos por la ley, incluida la presente subsección. Dicha oferta deberá enviarse por correo de los Estados Unidos, mediante correo certificado o registrado con franqueo pagado, dirigida al inquilino desplazado a la dirección facilitada al propietario según lo dispuesto en este apartado, y deberá describir las condiciones de la oferta. El inquilino desplazado dispondrá de 30 días a partir del envío de la oferta por correo para aceptarla, ya sea mediante entrega en mano de dicha aceptación o mediante su envío por correo de los Estados Unidos, mediante correo certificado o registrado con franqueo pagado.

3. Un propietario que vuelva a ofrecer una vivienda en alquiler o arrendamiento en un plazo de 10 años a partir de la fecha en que fue retirada deberá ofrecerla en primer lugar a cualquier inquilino que haya sido desplazado de dicha vivienda por dicha retirada, siempre que dicho inquilino solicite la oferta por escrito en un plazo de 30 días tras haber notificado al propietario al Ayuntamiento su intención de volver a ofrecer la vivienda en alquiler o arrendamiento con fines residenciales. El propietario de la vivienda de alquiler será responsable ante cualquier inquilino que haya sido desplazado por dicha acción, en caso de incumplimiento de este apartado, del pago de una indemnización punitiva por un importe que no exceda el alquiler contractual correspondiente a seis meses, cuyo pago no se interpretará como una extinción de la obligación del propietario de cumplir con este apartado.

4. Cuando se derriben una o más viviendas de alquiler, cualquier vivienda de alquiler de nueva construcción situada en la misma propiedad que se ofrezca en alquiler en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que la vivienda o viviendas de alquiler demolidas se retiraran del mercado de alquiler, dicha vivienda o viviendas de nueva construcción se ofrecerán al alquiler que se pagaba en el momento en que finalizó el arrendamiento anterior, sin perjuicio de cualquier disposición legal contraria que autorice al propietario a fijar la

en el momento de la primera puesta en alquiler de las viviendas, y, a partir de entonces, estarán sujetas a las disposiciones del capítulo

26.90, sin perjuicio de cualquier exención prevista en dicho capítulo para las viviendas de alquiler de nueva construcción. [Fin del texto nuevo]

Artículo 10.

Se modifica el capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación de la sección 26.50.110, cuyo texto será el siguiente:

[Nuevo texto] 26.50.110 Información sobre los derechos de los inquilinos antes y después de la venta de viviendas de alquiler sujetas al capítulo 26.50

A. Antes de que pueda venderse un inmueble que contenga viviendas de alquiler sujetas al presente capítulo, el propietario o vendedor deberá informar a los inquilinos del inmueble sobre los derechos que les asisten durante y después de la venta del mismo. Dicha información deberá proporcionarse por escrito e incluir:

1. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos en la que se indique que no se podrá desalojar a los inquilinos ni se les podrá pedir que se marchen únicamente porque se esté vendiendo un inmueble o únicamente porque un nuevo propietario haya adquirido dicho inmueble.

2. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos en la que se indique que el desalojo de cualquier inquilino que cumpla los requisitos en el momento de la venta solo podrá producirse por causa justificada, tal y como se establece en el capítulo 26.50 del presente Código.

3. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos en la que se indique que los contratos de alquiler de los inquilinos no pueden modificarse sustancialmente únicamente por el hecho de que se esté vendiendo un inmueble o únicamente porque un nuevo propietario haya adquirido dicho inmueble.

4. Una declaración en la que se indique que el derecho del propietario a mostrar las viviendas a posibles compradores se rige por el artículo 1954 del Código Civil de California, incluida una declaración en la que se especifique que los inquilinos deben recibir la notificación prevista en dicho artículo, así como una declaración en la que se indique que las visitas deben realizarse durante el horario laboral habitual, salvo que el inquilino consienta la entrada en otro momento.

5. Una declaración en la que se indique que los inquilinos no están obligados a complimentar ni a firmar ningún certificado o acuerdo de impedimento, salvo en los casos en que así lo exija la ley o el contrato de alquiler de dicho inquilino. La declaración deberá informar además a los inquilinos de que sus derechos pueden verse afectados por

un certificado o acuerdo de estoppel y que deben solicitar asesoramiento jurídico antes de cumplimentar o firmar dicho certificado o acuerdo.

B. En un plazo de 30 días desde la adquisición de la titularidad de las viviendas de alquiler sujetas al presente capítulo, el nuevo comprador o propietario deberá informar a los inquilinos del inmueble sobre los derechos que les asisten tras la venta del mismo. Dicha información se facilitará por escrito e incluirá:

1. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos en la que se indique que no se podrá desalojar a los inquilinos ni se les podrá pedir que se marchen únicamente porque un nuevo propietario haya adquirido dicho inmueble.

2. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos en la que se indique que los contratos de alquiler de los inquilinos no pueden modificarse sustancialmente por el mero hecho de que un nuevo propietario haya adquirido dicho inmueble.

3. Una declaración en negrita de al menos 12 puntos en la que se indique que cualquier inquilino que cumpla los requisitos en el momento de la venta solo podrá ser desalojado por causa justificada, tal y como se establece en el capítulo 26.50 del presente Código. [Fin de la nueva redacción]

Artículo 11.

Se modifica el capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación de la sección 26.50.120, cuyo texto será el siguiente:

[Nueva redacción] 26.50.120 Inscripción de la notificación de restricción sobre bienes inmuebles

A. Tras el desalojo de un inquilino por una causa justificada sin culpa, respecto a la cual el inquilino tenga derecho de tanteo para volver a alquilar en virtud de la sección 26.50.055 o de los apartados (b)(2)(A)(vi) y (b)(2)(D)(iv) de la sección 1946.2 del Código Civil, tal y como fue adoptada por la sección 2 del capítulo 290 de los Estatutos de California de 2023, el propietario deberá inscribir ante el registrador del condado una notificación en la que se describa específicamente el inmueble en el que se encuentran la unidad o unidades de alquiler, las fechas aplicables al derecho de tanteo y el nombre del propietario registrado del inmueble. La notificación se incluirá en el índice de cedentes y cesionarios.

B. Tras la recepción de la notificación de rescisión por retirada del inmueble del mercado de alquiler, se autoriza y ordena al Administrador Municipal, de la Oficina de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, que presente una notificación ante el registrador del condado en la que se describa específicamente el inmueble en el que se encuentran la unidad o unidades de alquiler, la restricción sobre el uso del inmueble con fines de alquiler residencial

con arreglo al artículo 26.50.100, apartado C, la duración de la restricción de uso y el nombre del propietario registrado del inmueble. La notificación se incluirá en el índice de cedentes y cesionarios. [Fin del nuevo texto]

Artículo 12.

Se modifica el capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara mediante la incorporación del artículo 26.50.130, cuyo texto es el siguiente:

[Nuevo texto] 26.50.130 Notificaciones a los inquilinos

Siempre que el presente capítulo o la legislación aplicable exijan que un propietario notifique a un inquilino o a un posible inquilino, dicha notificación se realizará por escrito en inglés y en español, o en cualquier otro idioma que el arrendador sepa, o que razonablemente deba saber, que el inquilino comprende. [Fin del nuevo texto]

Artículo 13.

El capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara queda modificado mediante la incorporación de la sección 26.50.140, cuyo texto es el siguiente

[Nuevo texto] Artículo 26.50.140 Prestaciones por realojamiento temporal para inquilinos desplazados debido a trabajos de mantenimiento, reparaciones o mejoras de capital

A. Siempre que las obras de mantenimiento, reparaciones o mejoras de capital no den lugar al desalojo de un inquilino en virtud del presente capítulo, pero sí a su desplazamiento de la vivienda alquilada durante un período inferior a treinta días, el propietario deberá notificar por escrito a los inquilinos la hora y las fechas de las obras y cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inquilino tendrá derecho de inmediato a recibir del arrendador las indemnizaciones por realojamiento a corto plazo, tal y como se establece en el apartado 3. El inquilino podrá optar por no recibir dichas indemnizaciones. Si el inquilino recibe las indemnizaciones por realojamiento a corto plazo, seguirá estando obligado a pagar al arrendador el alquiler legal vigente en el momento en que desocupe la vivienda. Si el inquilino opta por no recibir dichas indemnizaciones, no estará obligado a pagar ningún alquiler hasta que vuelva a ocupar la vivienda de alquiler.

2. En caso de que el inquilino se vea desplazado durante un periodo superior al indicado en la notificación por escrito del arrendador, este deberá abonar gastos adicionales de realojamiento a corto plazo por cada día adicional de desplazamiento, que se pagarán semanalmente por adelantado.

3. El arrendador deberá abonar al inquilino lo siguiente por cada día de desalojo:

a. Alojamiento en hotel o motel: 150,00 dólares por hogar;

b. Gastos de manutención: 30,00 dólares por ocupante.

Los importes en dólares especificados en este párrafo se ajustarán anualmente según la tasa de aumento del índice de precios al consumo. Se ordena a la Oficina del Administrador Municipal, Departamento de Vivienda y Vitalidad Comunitaria, que publique cada año los nuevos importes de los pagos por realojamiento a corto plazo.

B. Ninguna disposición de la presente sección impedirá que un inquilino solicite al arrendador una adaptación razonable por discapacidad, ni afectará al derecho legal del inquilino a disponer de adaptaciones por discapacidad durante las obras de renovación.

C. Interrupción temporal de los sistemas principales durante el horario de 8:00 a 17:00 horas, de lunes a viernes, sin que sea necesario el realojamiento de los inquilinos.

D. Se exigirá el realojamiento temporal de un inquilino siempre que sea razonablemente previsible que las tareas de mantenimiento, las reparaciones o las mejoras de capital expongan al inquilino a materiales tóxicos o peligrosos, incluidos, entre otros, la pintura con plomo y el amianto.

E. La presente sección no se aplica a los trabajos realizados de conformidad con un plan de mejoras de capital aprobado en virtud de la sección 26.90.100 del presente Código. [Fin del texto nuevo] **Sección 14.**

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

Artículo 15.

El Ayuntamiento considera que, basándose en el expediente completo y ejerciendo su criterio independiente, la presente Ordenanza no está sujeta a evaluación ambiental con arreglo a las Directrices estatales para la aplicación de la Ley de Calidad Ambiental de California, en concreto el artículo 15060(c)(3), relativo a actividades que no den lugar a un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, y el artículo 15061(b)(3), ya que esta Ordenanza no tiene potencial para provocar cambios físicos en el medio ambiente, ni directa ni indirectamente, puesto que se limita a regular el desarrollo físico existente.