



CIUDAD DE NOVATO

Añadir el nuevo Capítulo 4-17 al Código Municipal de Novato

PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS

Sección 4-17.1 *Propósito*

- A. El propósito y la intención de este capítulo es brindar seguridad y estabilidad en la vivienda a través de la adopción de protecciones locales contra terminaciones arbitrarias de alquileres residenciales y aumentar la certeza y la equidad en el mercado de alquiler residencial dentro de la ciudad con el fin de promover la salud, la seguridad y el bienestar general de los residentes y propietarios dentro de la Ciudad de Novato.
- B. Este capítulo se promulga para promover los propósitos de, y en dependencia parcial de, las regulaciones estatales de control de alquileres codificadas en el Artículo 1947.12 del Código Civil, parte de la Ley de Protección de Inquilinos de 2019 (“Ley”), y en el Artículo 396 del Código Penal de California durante tiempos de emergencia declarada. Este capítulo tiene por objeto ejercer el poder de policía constitucional de la Ciudad, establecido en el Artículo XI, Secciones 5 y 7 de la Constitución de California, y la autoridad otorgada en el Artículo 1946.2 del Código de Gobierno.
- C. Este capítulo tiene como objetivo brindar mayores protecciones a los inquilinos más allá de las provistas por la Ley al aplicarse a un mayor número de inquilinos que la Ley, aumentar la asistencia para la reubicación de inquilinos residenciales, prescribir la notificación requerida de los derechos de los inquilinos bajo este capítulo y establecer ciertos derechos y recursos adicionales para los inquilinos. Este capítulo también tiene como objetivo apoyar los intereses de los propietarios de propiedades residenciales en: hacer cumplir los términos legales de sus contratos de alquiler; alquilar su propiedad para alquileres temporales; y salir del mercado de viviendas de alquiler, incluso en el momento de la venta de una unidad de alquiler.
- D. Nada de lo dispuesto en esta sección deroga las protecciones legales otorgadas a los propietarios de bienes inmuebles residenciales que buscan retirarse del alquiler o arrendamiento de todas las viviendas según lo define y de conformidad con la Ley Ellis (Código de Gobierno, sección 7060 y siguientes) o a los sobrevivientes de violencia de conformidad con el Código de Procedimiento Civil de California, Sección 1161.3, y la Ley de Violencia contra la Mujer, Ley Pública 102-322, según se modifique ocasionalmente.

Sección 4-17.2 Definiciones.

- A. “*Contrato de Compraventa*” significa un contrato en el que el arrendador paga al inquilino dinero u otra contraprestación para desalojar una Unidad de Alquiler. Un acuerdo para resolver una demanda de desalojo ilícito pendiente en los tribunales no constituye un “Contrato de Compraventa”.
- B. “*Oferta de Compraventa*” significa una oferta, escrita u oral, del arrendador para pagar al inquilino dinero u otra contraprestación para desalojar una Unidad de Alquiler. Una oferta para resolver una demanda de desalojo ilícito pendiente en los tribunales no constituye una “Oferta de Compraventa”.
- C. “*Ciudad*” significa la Ciudad de Novato, una corporación municipal.
- D. “*Director de Desarrollo Comunitario*” significa el director del Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad o su representante autorizado.
- E. “*Administrador Municipal*” se refiere al Administrador Municipal de la Ciudad de Novato o su representante autorizado.
- F. “*Índice de Precios al Consumidor*” o “*CPI*” se refiere al Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores urbanos en el área de San Francisco/Oakland, publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales.
- G. “*Discapacitado*” tendrá el mismo significado que en la Sección 12955.3 del Código de Gobierno.
- H. “*Unidad de Vivienda*” se refiere a cada unidad de alquiler unifamiliar y a cada unidad de un dúplex, edificio de viviendas múltiples, casa adosada o condominio diseñado como vivienda independiente para una o más personas.
- I. “*Servicios de vivienda*” se refiere a los servicios que incluyen, entre otros, reparaciones, mantenimiento, pintura, suministro de luz, calefacción, agua caliente y fría, servicio de ascensor, persianas y mosquiteros, almacenamiento, instalaciones y privilegios de cocina, baño y lavandería, servicios de conserjería, servicios públicos sin contador individual, recogida de basuras, mobiliario, teléfono, estacionamiento, el derecho a un número específico de ocupantes y cualquier otro beneficio, privilegio o facilidad relacionado con el uso o la ocupación de cualquier unidad de alquiler. Los servicios de vivienda para una unidad de alquiler incluirán una parte proporcional de los servicios prestados a las instalaciones comunes del edificio donde se encuentra la unidad de alquiler.
- J. Por alquiler “*HUD FMR*” se entenderá el alquiler justo de mercado publicado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el año correspondiente al condado de Marin.

- K. "*Arrendador*" se entenderá el propietario, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona con derecho a recibir un alquiler por el uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler, o un agente, representante o sucesor de cualquiera de los anteriores.
- L. "*Pago de reubicación permanente*" significa el pago que debe pagarse a una familia de inquilinos por cualquier propietario (i) que tome medidas para terminar un arrendamiento de conformidad con la Sección 4-17.5(C)(2) (Mudanza del propietario) o la Sección 4-17.5(C)(3) (Retiro del mercado de alquiler); (ii) cuando una familia de inquilinos ha elegido desocupar permanentemente de conformidad con la Sección 4-17.8(A)(1)(iii) o (B)(1)(iii); o (iii) cuando una familia de inquilinos ha desocupado una unidad de alquiler durante 180 o más días calendario consecutivos para una renovación sustancial de conformidad con la Sección 4-17.5(C)(1) (Desocupar temporalmente para emprender una renovación sustancial) o de conformidad con la orden de desalojo de una agencia gubernamental.
- M. "*Residencia principal*" se refiere a la unidad de vivienda que un propietario ocupa como residencia principal, como lo demuestra la exención del impuesto predial.
- N. "*Propiedad*" se refiere a todas las unidades de alquiler en una parcela o lote, o en parcelas o lotes contiguos bajo propiedad común.
- O. "*Familiar que cumple los requisitos*" se refiere al cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos del arrendador.
- P. "*Alquiler*" se refiere a la contraprestación pagada por el derecho de uso, posesión y ocupación de la propiedad y todos los servicios de vivienda que se prestan con ella.
- Q. "*Pago diferencial del alquiler*" significa la diferencia entre el alquiler legal que pagaba una familia de inquilinos en el momento del desalojo de una vivienda y el alquiler justo de mercado, según lo establecido por las normas de pago del Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 en el condado de Marin, basadas en la información del mercado de alquiler publicada cada año por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, para una vivienda de alquiler comparable según el número de dormitorios. Cuando el alquiler legal que se pagaba en el momento del desalojo exceda el alquiler justo de mercado aplicable establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, no se requerirá ningún pago por diferencia de alquiler.
- R. "*Unidad de alquiler*" significa cualquier unidad de vivienda (ya sea que esté aprobada para ser utilizada como tal o no), edificio, estructura, parte de los mismos o terreno anexo a ellos, alquilado u ofrecido en alquiler con fines residenciales, incluso si la propiedad en sí no está zonificada para tal uso, junto con todos los servicios de vivienda relacionados con el uso u ocupación de dicha unidad de vivienda, tales como áreas comunes e instalaciones recreativas destinadas al uso del inquilino.
- S. "*Persona mayor*" significa cualquier persona de sesenta y dos años de edad o más.

- T. "*Renovación sustancial*" significa los trabajos de reparación o renovación realizados de buena fe por el arrendador en una unidad de alquiler o en el edificio o estructura que contiene la unidad de alquiler, después de que el arrendador haya obtenido todos los permisos necesarios de la Ciudad, que no pueden realizarse mientras el inquilino ocupa la unidad de alquiler y que mejoran la propiedad al prolongar su vida útil o añadirle valor. La renovación sustancial debe incluir además uno de los siguientes elementos:
1. Sustitución o modificación sustancial de cualquier sistema estructural, eléctrico, de fontanería o mecánico que requiera un permiso según el código municipal de la Ciudad; o
 2. Eliminación de materiales peligrosos, incluyendo, entre otros, pintura con plomo, moho, plagas o amianto, de conformidad con las leyes federales, estatales y locales aplicables.
- U. "*Pago por reubicación temporal*" significa el pago que debe abonar cualquier arrendador a un inquilino (i) que tome medidas para desalojar temporalmente una unidad de alquiler con el fin de realizar obras de renovación sustanciales; o (ii) cuando la familia de inquilinos haya desocupado temporalmente una unidad de alquiler en cumplimiento de una orden de desocupación de una agencia gubernamental, siempre que la familia de inquilinos no haya optado por desocupar permanentemente de conformidad con la Sección 4-17.8(A)(1)(iii) o (B)(1)(iii).
- V. "*Arrendamiento temporal*" significa un arrendamiento en la residencia principal del propietario que tiene una duración inferior a doce (12) meses, de conformidad con un contrato en el que se especifica la fecha en que expirará el contrato de alquiler y el inquilino deberá entregar la vivienda para que el propietario pueda volver a ocuparla como su residencia principal.
- W. "*Inquilino*" significa una persona con derecho, por acuerdo escrito u oral, a utilizar u ocupar una vivienda de alquiler en la Ciudad.
- X. "*Familia de inquilinos*" se refiere a todos los inquilinos que ocupan cualquier unidad de alquiler en la Ciudad e incluye a los familiares de los inquilinos cuya residencia principal es la unidad de alquiler.

Sección 4-17.3 Aplicabilidad.

- A. *Aplicación general.* Salvo lo dispuesto en el apartado (B) de esta sección, las disposiciones de este capítulo se aplicarán a los inquilinos y a los hogares de inquilinos el primer día del plazo de los contratos de alquiler de las unidades de alquiler:
1. Que contengan un cuarto de baño, una cocina y una sala de estar independientes en una estructura de vivienda multifamiliar o polivalente;
 2. En estructuras residenciales de ocupación de una sola habitación; o
 3. En cualquier estructura que se utilice para fines residenciales, independientemente de que el uso residencial sea un uso conforme permitido por la ordenanza de zonificación de la Ciudad, que se contrate, alquile o arriende a un hogar en el sentido de la sección 1940 del Código Civil. Esto incluye cualquier unidad de vivienda que se utilice realmente con fines residenciales, incluidos los espacios de vivienda y trabajo, independientemente de que el uso residencial esté legalmente permitido.
- B. *Exenciones.* Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado (A), las disposiciones del presente capítulo no se aplicarán a:
1. Las ocupaciones transitorias y turísticas, tal y como se definen en la sección 1940(b) del Código Civil. Esta exención no se aplica (i) a un inquilino que haya residido en la propiedad durante más de treinta días consecutivos; (ii) a un inquilino que haya firmado un contrato de alquiler de una unidad por 30 días o más; o (iii) cuando el arrendador haya infringido la sección 1940.1 del Código Civil con respecto al inquilino.
 2. Unidades de alquiler en cualquier hospital, convento, monasterio, centro residencial de atención a personas mayores o centro de atención comunitaria, tal y como se definen estos términos en la sección 19.60.020; centro de atención médica prolongada; residencia sin ánimo de lucro para personas mayores; o residencia estudiantil, tal y como se define en la sección 202 del Código de Edificación, que sea propiedad exclusiva y esté gestionada por una institución acreditada de educación superior.
 3. Residencias universitarias o unidades de vivienda que sean propiedad y estén gestionadas por una institución de educación superior o una escuela infantil y de primaria y secundaria (de 1.º a 12.º grado, ambos inclusive) de la Ciudad.
 4. Unidades del administrador de la propiedad in -situ ocupadas exclusivamente por un empleado cuyo derecho a ocuparlas esté condicionado a su empleo, siempre que el empleado no fuera inquilino antes de su contratación y no pague alquiler.

5. Una unidad de alquiler que sea la residencia principal del arrendador desde el inicio del arrendamiento y en la que el arrendador comparta el baño o la cocina con un inquilino.
6. Arrendamientos temporales, tal y como se definen en el presente documento.

Sección 4-17.4 Notificación de los derechos de los inquilinos.

- A. Los propietarios deben proporcionar a cada familia de inquilinos una notificación por escrito actualizada de los derechos que les asisten en virtud del presente capítulo:
 1. En un plazo de noventa (90) días calendarios a partir de la entrada en vigor del presente capítulo, incluida cualquier modificación del mismo;
 2. Al celebrar un contrato de arrendamiento o alquiler;
 3. Al renovar un contrato de arrendamiento o alquiler;
 4. Al mismo tiempo que cualquier notificación de aumento del alquiler o cambio de cualquier condición del arrendamiento;
 5. Cuando el arrendador ponga la propiedad a la venta; y
 6. En un plazo de treinta (30) días a partir de la adquisición de la titularidad de la unidad o propiedad y antes.
- B. Las notificaciones proporcionadas en virtud de esta sección deberán estar redactadas en inglés y español. Si el contrato de arrendamiento o alquiler que rige una unidad de alquiler a la que se aplica este capítulo está redactado en un idioma distinto del inglés o el español, o si un inquilino solicita que la notificación se proporcione en un idioma distinto del inglés o el español, el arrendador también deberá proporcionar una traducción fiel de la notificación de rescisión en el idioma del contrato de arrendamiento o alquiler o en el idioma solicitado por el inquilino.
- C. El incumplimiento de los requisitos de notificación establecidos en esta sección invalidará cualquier aumento del alquiler o cambio en las condiciones del contrato de arrendamiento o notificación de rescisión del contrato, y los hará inaplicables hasta que se subsane dicho incumplimiento. El incumplimiento de los requisitos de notificación establecidos en esta sección solo podrá subsanarse mediante la notificación de los derechos del inquilino de conformidad con esta sección.

Sección 4-17.5 Requisitos de *causa justificada para la rescisión del contrato de arrendamiento.*

Los propietarios tienen prohibido rescindir los contratos de alquiler a los que se aplica este capítulo, a menos que la rescisión se deba a una causa justificada "con culpa" o "sin culpa" de conformidad con esta sección, y a menos que y hasta que el propietario cumpla primero los requisitos previos para la rescisión especificados en este capítulo.

A. *Requisitos para la rescisión.*

1. Para rescindir legalmente un contrato de alquiler residencial al que se aplica este capítulo, el arrendador debe:
 - i. Proporcionar un aviso actualizado de los derechos del inquilino de conformidad con la sección 4-17.4;
 - ii. Entregar una notificación por escrito de rescisión que cumpla con los requisitos de contenido de la Sección 4-17.6; y
 - iii. En el caso de rescisiones por causa justificada "sin culpa", cumplir con los requisitos aplicables de las Secciones 4-17.7, 4-17.8 y 4-17.9.

B. *Causa justificada con culpa.* Las siguientes circunstancias relacionadas con un arrendamiento al que se aplica este capítulo se consideran causas justificadas con culpa para la rescisión del arrendamiento, tal y como lo permite este capítulo.

1. ***Incumplimiento en el pago del alquiler.*** El inquilino no pagó el alquiler en un plazo de tres (3) días tras recibir una notificación por escrito del arrendador exigiendo el pago, de conformidad con la subsección 2 de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, a menos que el inquilino haya retenido el alquiler de conformidad con los términos del contrato de alquiler o la legislación local, estatal o federal aplicable.
 - i. Los inquilinos pueden alegar como defensa ante una acción de desahucio ilegal para recuperar la posesión de una unidad por impago del alquiler que el arrendador se negó a aceptar el alquiler pagado en nombre del inquilino por un tercero, o se niega a proporcionar un formulario W-9 u otra documentación necesaria para que el inquilino reciba ayuda para el alquiler de una agencia gubernamental, una organización sin ánimo de lucro u otro tercero.
2. ***Incumplimiento del contrato de alquiler por escrito.*** El inquilino ha incumplido una cláusula esencial del contrato de alquiler, tal y como se describe en el párrafo (3) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil, tras haber recibido una notificación por escrito para que corrigiera el incumplimiento.

3. **Molestias.** El inquilino ha mantenido, cometido o permitido el mantenimiento o la comisión de molestias tal y como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
4. **No proporcionar acceso razonable.** El inquilino se ha negado a conceder al arrendador un acceso razonable a la propiedad inmobiliaria residencial, tal y como lo autorizan las secciones 1101.5 y 1954 del Código Civil y las secciones 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad.
5. **Cometer desperdicio.** El inquilino ha cometido desperdicio tal y como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
6. **Cesión y subarrendamiento prohibidos.** El inquilino ha cedido o subarrendado el inmueble infringiendo el contrato de arrendamiento o alquiler, tal y como se describe en el párrafo (4) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
 - i. Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador no podrá intentar recuperar la posesión de una unidad de alquiler como resultado de la incorporación a la unidad de alquiler del cónyuge, pareja de hecho, hijo, padre, nieto, abuelos, o el cónyuge o pareja de hecho (tal y como se define en la sección 297 del Código de Familia de California) de cualquiera de dichos familiares, siempre que el número de ocupantes no supere el número máximo de ocupantes determinado en la sección 503(b) del Código Uniforme de Vivienda, incorporado en la sección 17922 del Código de Salud y Seguridad de California.
7. **Negativa a firmar un nuevo contrato de arrendamiento.** El inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que finalizó en la fecha de entrada en vigor del presente capítulo o después de ella, y tras una solicitud o petición por escrito del arrendador, el inquilino se ha negado a firmar una prórroga o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un plazo adicional de duración similar y con disposiciones similares, siempre que dichos términos no infrinjan el presente capítulo ni ninguna otra disposición legal.
8. **Incumplimiento de la obligación de desalojar.** El incumplimiento por parte del empleado, agente o licenciario de la obligación de desalojar tras su cese como empleado, agente o licenciario, tal y como se describe en el párrafo (1) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
9. **Actividad delictiva.** Actividad delictiva por parte del inquilino en la propiedad, incluidas las zonas comunes, o cualquier actividad delictiva o amenaza delictiva, tal y como se define en la subdivisión (a) de la sección 422 del Código Penal, dentro o fuera de la propiedad, dirigida a cualquier propietario o agente del propietario de la propiedad.

10. **Fines ilícitos.** Utilizar las instalaciones para fines ilícitos, tal y como se describe en el párrafo (4) de la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.
 11. **Incumplimiento de la entrega de la posesión.** Cuando el inquilino notifica por escrito, según lo dispuesto en el artículo 1946 del Código Civil, su intención de rescindir el contrato de alquiler del inmueble, o presenta una oferta por escrito para devolverlo que es aceptada por escrito por el arrendador, pero no entrega la posesión en el momento especificado en dicha notificación por escrito, tal y como se describe en el párrafo (5) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil.
- C. **Causa justificada sin culpa.** Las siguientes circunstancias relacionadas con un arrendamiento al que se aplica este capítulo se consideran causas justificadas sin culpa para la rescisión del arrendamiento, tal y como lo permite este capítulo.
1. **Desocupación temporal para realizar renovaciones sustanciales.** La desocupación temporal de una unidad de alquiler para realizar trabajos de renovación sustanciales en la unidad de alquiler o en el edificio o estructura que contiene la unidad de alquiler, siempre que el arrendador haya obtenido todos los permisos necesarios de la Ciudad y cumpla con todos los demás requisitos aplicables de este capítulo.
 2. **Mudanza del propietario.** La recuperación de una unidad de alquiler para que pueda ser ocupada por el arrendador o el cónyuge, la pareja de hecho, los hijos, los nietos, los padres o los abuelos del arrendador como residencia principal, siempre que el arrendador haya cumplido con todos los demás requisitos aplicables de este capítulo.
 - i. A los efectos de este apartado, se considerará arrendador únicamente a una persona física que posea al menos el cincuenta y uno (51) por ciento de la propiedad registrada, incluyendo, entre otros, a una persona física que sea fideicomitente o beneficiario de un fideicomiso familiar, sociedad o sociedad de responsabilidad limitada que posea al menos el cincuenta y uno (51) por ciento de la propiedad.
 3. **Retirada del mercado de alquiler.** La retirada de una unidad de alquiler del mercado de alquiler, incluyendo, entre otros motivos, con fines de demolición.

Sección 4-17.6 Notificación de rescisión.

Además de los requisitos de notificación aplicables establecidos por las leyes estatales, federales o locales, el arrendador deberá entregar una notificación de rescisión por escrito que cumpla con todos los siguientes requisitos:

- A. **Contenido de la notificación de rescisión.** Toda notificación de rescisión de un contrato de alquiler al que se aplique este capítulo deberá incluir:
1. El nombre y la dirección del arrendador (o agente) para la notificación del proceso;
 2. La dirección completa de la unidad de alquiler objeto de la notificación;
 3. La fecha en que se notificará la notificación.
 4. El alquiler mensual actual.
 5. La fecha de inicio del arrendamiento y el alquiler mensual inicial.
 6. La causa justificada alegada para la rescisión del arrendamiento de conformidad con la sección 4-17.5. Si la causa justificada es sin -culpa, la notificación también deberá incluir una declaración de los derechos de asistencia para la reubicación que se conceden en virtud de las secciones 4-17.8 o 4-17.9.
- B. **Idioma de la notificación de rescisión.** Las notificaciones proporcionadas en virtud de esta sección deberán estar redactadas en inglés y español. Si el contrato de arrendamiento o alquiler que rige una unidad de alquiler a la que se aplica este capítulo está redactado en un idioma distinto del inglés o el español, o si un inquilino solicita que la notificación se proporcione en un idioma distinto del inglés o el español, el arrendador también deberá proporcionar una traducción fiel de la notificación de rescisión en el idioma del contrato de arrendamiento o alquiler o en el idioma solicitado por el inquilino.
- C. **Copia proporcionada a la Ciudad.** El arrendador debe proporcionar una copia de la notificación de rescisión al Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Novato en un plazo de 10 días a partir de la fecha de entrega de la notificación de rescisión a la familia de inquilinos.
- D. **Preaviso de 30 días.** Salvo que las leyes estatales, federales o locales aplicables, los términos de un contrato de alquiler o arrendamiento concreto, o el presente capítulo exijan un plazo de preaviso mayor, cualquier notificación de rescisión deberá entregarse con una antelación mínima de treinta (30) días antes de la fecha efectiva de rescisión.

Sección 4-17.7 Requisitos adicionales para las rescisiones sin culpa

- A. ***Vacaciones temporales por renovación sustancial.*** Un arrendador que desee rescindir temporalmente un contrato de alquiler para realizar obras de renovación sustanciales de conformidad con la sección 4-17.5(C)(1) deberá, además de notificarlo según lo dispuesto en las secciones 4-17.4 y 4-17.6 y cumplir con lo dispuesto en la sección 4-17.8, proporcionar a la familia de inquilinos una copia de cualquier permiso expedido para las obras y una notificación en la que se describa:
1. La naturaleza y el alcance de las obras de rehabilitación;
 2. Por qué las obras de rehabilitación requieren que la familia de inquilinos desocupe la vivienda;
 3. La necesidad de reubicarse y los derechos de la familia de inquilinos a recibir ayuda para la reubicación temporal y a volver y volver a alquilar la vivienda al mismo precio y en las mismas condiciones que estaban vigentes en el momento de la suspensión, con sujeción a los ajustes legales anuales del alquiler;
 4. El derecho de la familia de inquilinos a recibir asistencia para la reubicación permanente si la familia de inquilinos decide desalojar la unidad de forma permanente; y
 5. Cómo las renovaciones cumplen con la definición de renovación sustancial establecida en este capítulo.
- B. ***Mudanza del propietario.***
1. Un arrendador que rescinda un contrato de alquiler de conformidad con la Sección 4-17.5(C)(2) para permitir que un familiar que reúna los requisitos ocupe la unidad de alquiler debe, además de notificarlo según lo dispuesto en las Secciones 4-17.4 y 4-17.6 y cumplir con la Sección 4-17.9, proporcionar a la familia de inquilinos una notificación que contenga el nombre y la relación con el arrendador del familiar que reúne los requisitos y que tiene la intención de ocupar la unidad de alquiler.
 2. No se podrá realizar ningún desalojo por "mudanza del propietario" si:
 - i. El mismo arrendador o un familiar identificado que cumpla los requisitos ya ocupa una unidad de alquiler en la propiedad o ya existe otra unidad de alquiler vacía en la propiedad; o
 - ii. Un inquilino ha residido en la unidad de alquiler durante al menos tres (3) años y tiene (i) al menos sesenta y dos (62) años de edad; (ii) una discapacidad; o (iii) un certificado de enfermedad terminal expedido por el médico que lo atiende.

- (1) Sin perjuicio de lo anterior, un arrendador puede desalojar a un inquilino que reúna los requisitos para esta exención si el arrendador o el familiar identificado que reunirá los requisitos y que ocupará la unidad de alquiler también (i) tiene al menos sesenta y dos (62) años de edad; (ii) tiene una discapacidad; o (iii) ha sido certificado como enfermo terminal por el médico que lo atiende y no existe ninguna otra unidad de alquiler vacía en la propiedad.
3. El arrendador o el familiar que reúna los requisitos especificados en la notificación de rescisión del contrato de alquiler deberá mudarse a la vivienda alquilada en un plazo de noventa (90) días después de que la familia de inquilinos la desocupe y ocuparla como su residencia principal durante al menos doce (12) meses consecutivos.
 - i. Si el ocupante previsto se muda a la unidad de alquiler dentro de los noventa (90) días posteriores a la desocupación por parte del inquilino, pero fallece antes de haber ocupado la unidad de alquiler como residencia principal durante doce (12) meses, esto no se considerará un incumplimiento de esta sección ni una violación sustancial de esta sección por parte del arrendador.
4. Si el arrendador o el familiar calificado identificado en la notificación de rescisión del contrato de alquiler no ocupa la unidad de alquiler dentro de los noventa (90) días posteriores a la desocupación de la unidad por parte de la familia de inquilinos o no la ocupa como residencia principal durante al menos doce (12) meses consecutivos, el arrendador deberá:
 - i. Volver a ofrecer la unidad de alquiler a la familia de inquilinos que desocupó la unidad, con la misma tarifa de alquiler y en las mismas condiciones vigentes en el momento en que el inquilino desocupó la unidad de alquiler, sujeto a cualquier ajuste anual legal; y
 - ii. Pagar los gastos de mudanza razonables y documentados de la familia de inquilinos para (i) desalojar la unidad y mudarse a un alojamiento alternativo y (ii) regresar a la unidad original desocupada, en caso de que el inquilino decida volver a mudarse a la unidad de alquiler, incluyendo cualquier cargo aplicable por rescisión del contrato de alquiler. Esta subsección no limita ningún otro recurso que el inquilino pueda tener en virtud de este capítulo o de la legislación aplicable.
5. Si el arrendador o el familiar calificado identificado en la notificación de rescisión del contrato de arrendamiento no ocupa la unidad de alquiler dentro de los noventa (90) días posteriores a la desocupación de la unidad por parte de la familia de inquilinos, o no ocupa la unidad de alquiler como residencia principal durante al menos doce (12) meses consecutivos, tal

como se exige en el presente documento, y la familia de inquilinos anterior se niega a volver a ocupar la unidad de alquiler, cualquier nueva familia de inquilinos que se mude a la unidad de alquiler tendrá como alquiler base original el alquiler vigente en el momento en que la familia de inquilinos anterior desocupó la unidad, sujeto a cualquier ajuste anual legal.

6. El arrendador no podrá desalojar a una familia de inquilinos para recuperar la posesión de una unidad de alquiler en virtud de este apartado si existe en la propiedad una unidad de alquiler comparable, tal y como se define en la sección 4-17.8(D)(2), ocupada por una familia de inquilinos que se haya mudado a la propiedad más recientemente que la familia de inquilinos de la que el arrendador pretende recuperar la posesión.

C. *Retirada del mercado de alquiler.*

1. Los propietarios que rescinda un contrato de alquiler con el fin de retirar una vivienda del mercado de alquiler de conformidad con la sección 4-17.5(C)(3) deberán, además de notificarlo de conformidad con las secciones 4-17.4 y 4-17.6 y cumplir con la sección 4-17.9, proporcionar a la familia de inquilinos una notificación de su intención de retirar la vivienda del mercado de alquiler que incluya la siguiente declaración:

"Si esta unidad se ofrece nuevamente en alquiler o arrendamiento dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que la unidad de alquiler fue retirada del mercado de alquiler, el arrendador debe ofrecerle la oportunidad de volver a alquilar su unidad con un contrato de alquiler renovado que contenga los mismos términos que su contrato de alquiler más reciente, a la tarifa de alquiler que estaba vigente en el momento en que desocupó la unidad (sujeto a los ajustes legales anuales del alquiler). Debe notificar al propietario en un plazo de treinta (30) días a partir de la recepción de la oferta de volver a alquilar su aceptación de la oferta y proporcionar una dirección a la que se debe enviar la oferta. Debe volver a ocupar la unidad en un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación al arrendador de su aceptación de la oferta".

2. El inquilino tendrá derecho a un preaviso de al menos 120 días o de un (1) año calendario si ha vivido en la vivienda alquilada durante al menos un (1) año calendario y:
 - i. El inquilino es una persona mayor;
 - ii. El inquilino tiene una discapacidad;
 - iii. La familia de inquilinos es un hogar con bajos ingresos, tal y como se define en la sección 50079.5 del Código de Salud y Seguridad; o
 - iv. El inquilino tiene al menos un hijo menor a su cargo que reside en el hogar.

3. Cualquier arrendador que ofrezca la unidad de alquiler para alquilar o arrendar nuevamente dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que la unidad de alquiler fue retirada del mercado de alquiler deberá ofrecer volver a alquilar la unidad a la familia de inquilinos desalojada con un contrato de alquiler renovado que contenga los mismos términos y condiciones que el contrato de alquiler más reciente de la familia de inquilinos para la unidad, a la tarifa de alquiler vigente en la fecha de retirada, sujeto a cualquier ajuste legal anual del alquiler, siempre que el inquilino haya comunicado al arrendador por escrito, en un plazo de treinta (30) días a partir del desalojo, su deseo de considerar una oferta de renovación del contrato de alquiler y le haya facilitado una dirección a la que enviar dicha oferta. El inquilino podrá comunicar al arrendador en cualquier momento cualquier cambio de dirección a la que deba enviarse la oferta.
 4. Las subsecciones (C)(1)-(3) no se aplicarán cuando un arrendador ejerza su derecho a retirar todas las viviendas de una propiedad del mercado de alquiler, tal y como lo autoriza y de conformidad con la Sección 7060 del Código de Gobierno.
- D. Además de lo anterior, los propietarios deberán proporcionar la asistencia para la reubicación aplicable requerida para las rescisiones sin culpa, tal y como se establece en las secciones 4-17.8 y 4.17.9.

Sección 4-17.8 Asistencia para reubicación temporal.

El arrendador tiene la obligación de mitigar el impacto del desplazamiento por renovaciones sustanciales o una orden gubernamental de desalojo no causada por la familia de inquilinos, de la siguiente manera:

A. Renovaciones sustanciales.

1. **Opciones del inquilino.** Tras recibir la notificación por escrito exigida en la sección 4-17.7(C)(1), una familia de inquilinos de treinta (30) días para elegir entre:
 - i. Seguir pagando el alquiler legal actual, más cualquier ajuste anual legal que se aplique al mismo, en cuyo caso el arrendador deberá proporcionar un pago por reubicación temporal en un plazo de quince (15) días calendarios a partir de la recepción del pago del alquiler y cada treinta (30) días a partir de entonces;
 - ii. Suspender los pagos del alquiler mientras dure el desplazamiento, en cuyo caso el arrendador deberá abonar la diferencia del alquiler en un plazo de quince (15) días calendarios a partir de la fecha de vencimiento del pago regular del alquiler y, a partir de entonces, cada treinta (30) días. Cuando el desplazamiento sea por un período inferior a treinta (30) días o fracciones de los mismos, la diferencia del alquiler se calculará de forma prorrateada; o
 - iii. Desalojar permanentemente la unidad de alquiler y rescindir el contrato de alquiler, en cuyo caso el arrendador deberá proporcionar un pago por reubicación permanente en un plazo de quince (15) días calendarios a partir de la recepción de la elección por escrito de la familia de inquilinos de desalojar permanentemente. La familia de inquilinos seguirá siendo responsable del pago del alquiler prorrateado por el período durante el cual ocupó la unidad de alquiler antes de la reubicación permanente, que vencerá y será pagadero en la fecha en que vencería el pago regular del alquiler según el contrato de alquiler.
2. **Derecho de retorno.** Una vez finalizadas las obras de renovación sustanciales, el arrendador deberá ofrecer a la familia de inquilinos que ha desocupado la vivienda el derecho a volver a ocuparla por el precio de alquiler legal vigente en el momento en que se notificó el aviso exigido por la sección 4-17.7(C)(1), más cualquier ajuste legal del alquiler anual aplicado posteriormente, en las mismas condiciones vigentes en el momento en que se notificó el aviso de desocupación, a menos que la familia de inquilinos haya optado por desocupar la vivienda de forma permanente de conformidad con la sección 4-17.8 (A)(1)(iii). El pago de la ayuda para la reubicación permanente, tal y como exige la sección 4-17.9 cuando una

familia de inquilinos ha desocupado temporalmente una vivienda de alquiler durante 180 días calendarios consecutivos o más para realizar una renovación sustancial, no afectará ni eximirá al arrendador de su obligación de ofrecer el derecho de retorno.

B. Orden gubernamental de desalojo.

1. **Opciones del inquilino.** Tras recibir una orden de desalojo por parte de una agencia gubernamental como resultado de una infracción que suponga un peligro inmediato para la salud y la seguridad de los residentes, tal y como se contempla en la sección 17975 del Código de Salud y Seguridad, una familia de inquilinos tendrá treinta (30) días para elegir entre:
 - i. Seguir pagando el alquiler legal actual, más cualquier aumento anual, en cuyo caso el arrendador deberá proporcionar un pago por reubicación temporal en un plazo de quince (15) días calendarios a partir de la recepción del pago del alquiler regular y cada treinta (30) días a partir de entonces; o
 - ii. Suspender los pagos del alquiler mientras dure el desplazamiento, en cuyo caso el arrendador deberá abonar la diferencia del alquiler en un plazo de quince (15) días calendarios a partir de la fecha de vencimiento del pago regular del alquiler y, a partir de entonces, cada treinta (30) días. Cuando el desplazamiento sea por un período inferior a treinta (30) días o fracciones de los mismos, la diferencia del alquiler se calculará de forma prorrateada.
 - iii. Desalojar permanentemente la unidad de alquiler y rescindir el contrato de alquiler, en cuyo caso el arrendador deberá proporcionar un pago por reubicación permanente en un plazo de quince (15) días calendarios a partir de la recepción de la elección por escrito de la familia de inquilinos de desalojar permanentemente. La familia de inquilinos seguirá siendo responsable del pago del alquiler prorrateado por el período durante el cual ocupó la unidad de alquiler antes de la reubicación permanente, que vencerá y será pagadero en la fecha en que vencería el pago regular del alquiler según el contrato de alquiler.
2. **Excepciones.** Un inquilino no tendrá derecho a recibir asistencia para la reubicación de conformidad con este inciso (B) si la agencia gubernamental encargada de hacer cumplir la ley determina que la condición que dio lugar a la orden de desalojo fue (i) causada o contribuida sustancialmente por ese inquilino, la familia de inquilinos o un huésped o invitado del mismo; o (ii) fue resultado de un desastre natural ajeno al control del arrendador y este no causó ni contribuyó a la situación, tal y como se contempla en la sección 17975.4 del Código de Salud y Seguridad.

3. ***Derecho de retorno.*** Una vez levantada la orden de desalojo por parte de la agencia gubernamental emisora, el arrendador debe ofrecer a la familia de inquilinos desalojada el derecho a volver a ocupar la vivienda al precio de alquiler legal vigente en el momento en que se emitió la orden de desalojo, más cualquier ajuste legal del alquiler anual aplicado posteriormente, en las mismas condiciones vigentes en el momento en que se notificó el desalojo, a menos que la familia de inquilinos desalojada haya optado por desalojar permanentemente de conformidad con la Sección 4-17.8(B)(1) (iii). El pago de la ayuda para la reubicación permanente, tal y como exige la sección 4-17.9 cuando una familia de inquilinos ha desalojado temporalmente una vivienda de alquiler durante 180 días calendarios consecutivos o más en virtud de una orden gubernamental de desalojo, no afectará ni eximirá al arrendador de su obligación de ofrecer el derecho de retorno.

C. ***Monto de la Asistencia Temporal para la Reubicación.***

1. Si un inquilino decide continuar pagando el alquiler durante el período de desplazamiento, de conformidad con los apartados (A)(1)(i) o (B)(1)(i) anteriores, el arrendador pagará a la familia de inquilinos los siguientes montos por cada día de desplazamiento:
 - i. Alojamiento: \$250 por familia del inquilino;
 - ii. Gastos de comida: \$50.00 por ocupante;
 - iii. Alojamiento para mascotas: \$30 por gato y \$50.00 por perro.
2. Los montos de asistencia para la reubicación aquí establecidos se ajustarán anualmente con base en el cambio porcentual del Índice de Precios al Consumidor o el cuatro (4) por ciento, lo que sea menor.
3. Cuando el monto de la asistencia temporal para la reubicación calculado conforme a esta sección exceda el monto de la asistencia permanente para la reubicación que se requeriría conforme a la Sección 4-17.9, el arrendador podrá cumplir con esta sección pagando el monto especificado en la Sección 4-17.9 y no se requerirá asistencia temporal adicional para la reubicación. No obstante lo anterior, el pago de la asistencia temporal para la reubicación se sumará a la obligación del arrendador de proporcionar asistencia permanente para la reubicación, y no afectará ni eximirá al arrendador de su obligación, cuando una familia de inquilinos haya desocupado temporalmente una unidad de alquiler durante 180 días calendarios consecutivos o más para realizar renovaciones sustanciales, de conformidad con la Sección 4-17.5(C)(1) o en virtud de una orden gubernamental de desalojo.
4. Cualquier asistencia de reubicación temporal prevista en este documento será adicional a, y no limitará ni reemplazará, todos y cada uno de los pagos, derechos o beneficios a los que un inquilino pueda tener derecho según la Sección 17975 y siguientes del Código de Salud y Seguridad de California.

5. Cualquier asistencia de reubicación temporal prevista en el presente documento será adicional a, y no limitará ni reemplazará, todos y cada uno de los pagos adeudados o que deban devolverse a una familia de inquilinos en forma de depósito de seguridad, alquiler del último mes o cualquier otro depósito o monto prepago.

D. *Oferta de una unidad comparable.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos (A), (B) o (C) de esta Sección, el arrendador, en lugar de realizar pagos temporales por reubicación o pagos diferenciales de alquiler, podrá ofrecer a la familia de inquilinos una unidad de alquiler comparable ubicada en Novato y a menos de 15 millas de la unidad desocupada mientras se finalizan las obras en la unidad de alquiler de la familia de inquilinos desplazada.
2. A los efectos de esta subsección, se entenderá por unidad de alquiler comparable una unidad de alquiler de tamaño similar o mayor; que tenga el mismo número de dormitorios o uno o más dormitorios adicionales; que tenga servicios similares en la unidad de alquiler (por ejemplo, televisión por cable, lavadora/secadora); que tenga servicios similares en la propiedad de la unidad de alquiler (por ejemplo, estacionamiento en el lugar, estacionamiento cubierto, lavandería o gimnasio); que admita mascotas, si el inquilino desplazado tiene una; y, en el caso de un inquilino con discapacidad, que sea accesible para personas con discapacidad y cumpla con la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA). La familia de inquilinos puede prescindir de cualquiera de estos factores al decidir si acepta una unidad de alquiler como comparable.
3. Si la familia de inquilinos acepta la oferta de ocupar la unidad de alquiler comparable, no pagará más que la renta legal que pagaba al momento de recibir la notificación de terminación temporal del arrendamiento o la orden de desalojo de una agencia gubernamental, más cualquier ajuste anual de renta legal. Si la familia de inquilinos acepta la oferta de ocupar la unidad de alquiler comparable, el arrendador deberá pagar los gastos de mudanza razonables y documentados de la familia de inquilinos para (i) desocupar la unidad y mudarse a la unidad de alquiler comparable y (ii) regresar a la unidad original desocupada una vez finalizadas las obras de renovación sustancial o se levante la orden de desalojo, en caso de que la familia de inquilinos opte por regresar a la unidad de alquiler, incluyendo cualquier cargo por terminación del contrato de arrendamiento aplicable. Esta subsección no limita ningún otro recurso que el inquilino pueda tener en virtud de este capítulo o de la legislación aplicable.

- E. ***Incumplimiento de la obligación de desalojar.*** Si un inquilino o una familia de inquilinos no desaloja una unidad de alquiler después del vencimiento de un aviso de rescisión del arrendamiento otorgado legalmente de conformidad con este capítulo, el arrendador podrá recuperar el importe real de cualquier asistencia para la reubicación proporcionada conforme a esta sección como indemnización por daños y perjuicios en una acción para recuperar la posesión de la unidad de vivienda.
- F. ***Incumplimiento de la prestación de asistencia temporal para la reubicación.*** Si un arrendador no proporciona los pagos temporales de reubicación o los pagos diferenciales de alquiler de conformidad con esta sección, además de cualquier otro recurso previsto en este capítulo o por ley, el inquilino podrá interponer una acción civil por el triple del monto de la asistencia para la reubicación a la que hubiera tenido derecho, las costas judiciales y los honorarios razonables de los abogados. El plazo de prescripción para dichas reclamaciones será de tres (3) años. Los recursos previstos en esta sección son acumulativos y podrán utilizarse además de cualquier otro recurso previsto en este capítulo, por ley, estatuto u ordenanza.
- G. ***Acuerdos alternativos.*** Nada de lo dispuesto en este capítulo podrá interpretarse como una prohibición para que un arrendador y una familia de inquilinos acuerden una asistencia para la reubicación que exceda la asistencia requerida en virtud de esta sección. Los arrendadores y propietarios de unidades de vivienda a las que se aplica este capítulo tienen prohibido intentar convencer a un inquilino de que renuncie a su derecho a la asistencia para la reubicación o de que acepte una asistencia para la reubicación inferior a la requerida en virtud de este capítulo.

Sección 4-17.9 Asistencia para la reubicación permanente sin culpa.

- A. **Monto de la asistencia para la reubicación permanente sin culpa.** En caso de rescisión del arrendamiento por causa justificada sin culpa, de conformidad con la Sección 4-17.5(C)(2) o (3); la decisión de la familia de inquilinos de desocupar permanentemente la vivienda de conformidad con la Sección 4-17.8(a)(1)(iii) o (B)(1)(iii); o cuando una familia de inquilinos haya desocupado temporalmente una unidad de alquiler durante 180 días calendario consecutivos o más para realizar una renovación sustancial de conformidad con la Sección 4-17.5(C)(1) o de conformidad con la orden de desalojo de una agencia gubernamental, el arrendador debe proporcionar asistencia permanente para la reubicación en forma de un pago directo a la familia de inquilinos que sea igual a tres veces el alquiler del FMR de HUD para el tipo de unidad más similar según el número de dormitorios en la unidad de alquiler, pero en ningún caso menos de un mes de alquiler para la unidad de alquiler que estaba vigente cuando se emitió el aviso de terminación del arrendamiento, más los gastos de mudanza razonables y documentados de la familia de inquilinos para desocupar la unidad. Dicho pago se calculará por unidad de vivienda, sin referencia al número de inquilinos en la unidad de vivienda.
1. Cualquier asistencia de reubicación permanente prevista en el presente (i) será adicional y no afectará ni liberará al propietario del deber de proporcionar asistencia de reubicación temporal de conformidad con la Sección 4-17.8 y (ii) no limitará ni reemplazará ninguno de los pagos, derechos o beneficios a los que un inquilino pueda tener derecho según la Sección 17975 y siguientes del Código de Salud y Seguridad de California.
 2. Cualquier asistencia de reubicación permanente prevista en el presente documento será adicional a, y no limitará ni reemplazará, todos y cada uno de los pagos adeudados o que deban devolverse a una familia de inquilinos en forma de depósito de seguridad, alquiler del último mes o cualquier otro depósito o monto prepago.
 3. El pago de asistencia para la reubicación permanente cuando una familia de inquilinos ha desocupado una unidad de alquiler durante 180 o más días calendario consecutivos para una renovación sustancial o de conformidad con una orden gubernamental de desalojo no afectará ni liberará al propietario del deber de ofrecer un derecho de retorno como lo exige la Sección 4-17.8.
- B. **Proceso de Pago.** Para la asistencia para la reubicación permanente, el arrendador deberá pagar el monto total de la asistencia para la reubicación adeudada a la familia de inquilinos en fondos certificados dentro de los 15 días calendario siguientes a la notificación de terminación, la notificación de desalojo, la recepción de una orden de desalojo de una agencia gubernamental o el día 181 de la desocupación causada por una renovación importante o una orden gubernamental de desalojo.

- C. ***Incumplimiento de la obligación de desalojar.*** Si un inquilino o una familia de inquilinos no desaloja una unidad de alquiler después del vencimiento de un aviso de rescisión del arrendamiento otorgado legalmente de conformidad con este capítulo, el arrendador podrá recuperar el importe real de cualquier asistencia para la reubicación proporcionada conforme a esta sección como indemnización por daños y perjuicios en una acción para recuperar la posesión de la unidad de vivienda.
- D. ***Incumplimiento de la prestación de asistencia permanente para la reubicación.*** Si un arrendador no proporciona los pagos permanentes de reubicación o la asistencia de conformidad con esta sección, además de cualquier otro recurso previsto en este capítulo o por ley, el inquilino podrá interponer una acción civil por el triple del monto de la asistencia para la reubicación a la que hubiera tenido derecho, las costas judiciales y los honorarios razonables de los abogados. El plazo de prescripción para dichas reclamaciones será de tres (3) años. Los recursos previstos en esta sección son acumulativos y podrán utilizarse además de cualquier otro recurso previsto en este capítulo, por ley, estatuto u ordenanza.
- E. ***Acuerdos alternativos.*** Nada de lo dispuesto en este capítulo podrá interpretarse como una prohibición para que un arrendador y una familia de inquilinos acuerden una asistencia para la reubicación que exceda la asistencia requerida en virtud de esta sección. Los arrendadores y propietarios de unidades de vivienda a las que se aplica este capítulo tienen prohibido intentar convencer a un inquilino de que renuncie a su derecho a la asistencia para la reubicación o de que acepte una asistencia para la reubicación inferior a la requerida en virtud de este capítulo, y cualquier acuerdo que pretenda renunciar al derecho del inquilino a recibir asistencia para la reubicación o proporcionar una asistencia para la reubicación que sea menor que la requerida de conformidad con este capítulo será nulo por ser contrario al orden público.

Sección 4-17.10 Sección 4-17.10 Ofertas, Acuerdos y Divulgaciones de Compra

Nada de lo dispuesto en este capítulo se interpretará como una prohibición para que un arrendador presente una Oferta de Compra o celebre un Acuerdo de Compra, sujeto a lo siguiente:

- A. **Divulgación.** Al menos diez (10) días antes de presentar una Oferta de Compra para una unidad de alquiler, el arrendador deberá proporcionar a cada inquilino una notificación por escrito que incluya lo siguiente:
1. Una declaración de que el inquilino tiene derecho a no celebrar un Acuerdo de Compra;
 2. Una declaración de que el inquilino puede optar por consultar con un abogado antes de celebrar un Acuerdo de Compra;
 3. Una declaración de que el inquilino puede rescindir el Acuerdo de Compra hasta treinta (30) días después de su formalización;
 4. Una declaración de que el inquilino puede consultar con Legal Aid of Marin con respecto al Acuerdo de Compra, y
 5. Un espacio para que cada inquilino firme y escriba la fecha en que el arrendador le proporcionó la divulgación.
- B. **Derecho a Rescindir.** El inquilino tendrá derecho a rescindir un Contrato de Compraventa hasta treinta (30) días después de su firma por todas las partes. Para rescindir un Contrato de Compraventa, el inquilino deberá entregar personalmente, enviar por correo electrónico o por correo postal una declaración al arrendador indicando que ha rescindido el Contrato de Compraventa, a más tardar treinta (30) días después de su firma por todas las partes. Todo Contrato de Compraventa deberá constar por escrito e incluir la siguiente declaración en negrita y tamaño mínimo de catorce puntos, cerca del espacio reservado para la firma del/de los inquilino(s):
- "Puede rescindir este acuerdo por escrito en cualquier momento antes del trigésimo día posterior a la firma del mismo por todas las partes. Tiene derecho a no celebrar un acuerdo de compraventa. Puede consultar con un abogado antes de firmar este acuerdo."
- C. El arrendador conservará una copia de todos los formularios de divulgación firmados requeridos por el inciso (B)(1) y de todos los Contratos de Compraventa celebrados durante un mínimo de cinco (5) años. El arrendador proporcionará a cada inquilino una copia del Contrato de Compraventa al momento de su celebración.

Sección 4-17.11 Actos Prohibidos.

Ningún arrendador ni su agente podrá:

- A. Celebrar un acuerdo o intentar hacer cumplir un acuerdo con un inquilino que le prohíba o limite su participación en los procesos públicos de la Ciudad, incluyendo hablar en una reunión del Ayuntamiento, presentar comentarios por escrito a la Ciudad o comunicarse de cualquier otra manera con funcionarios electos, designados y empleados de la Ciudad sobre cualquier tema;
- B. Celebrar un contrato con un inquilino que contenga una renuncia a cualquier disposición de este capítulo ni intentar obtener de un inquilino una renuncia a cualquier disposición de este capítulo;
- C. Disminuir los niveles de servicios de vivienda o aumentar el alquiler u otros cargos por servicios con la intención de tomar represalias contra un inquilino por la afirmación o el ejercicio de sus derechos en virtud de este capítulo o de la legislación estatal o federal aplicable;
- D. Retirar de una unidad de alquiler bienes personales, muebles o cualquier otro artículo sin el consentimiento previo por escrito del inquilino, excepto cuando se haga de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Código Civil, Sección 1980 y siguientes;
- E. Influir o intentar influir en un inquilino para que desocupe una unidad de alquiler mediante fraude, coacción o amenazas de violencia;
- F. Ofrecer pagos a un inquilino para que desocupe la unidad dentro de los tres (3) meses posteriores a que el inquilino haya notificado por escrito al arrendador que no desea recibir más ofertas de pagos para desocupar la unidad;
- G. Interferir con el derecho de un inquilino al uso y disfrute pacífico de una unidad de alquiler, según lo define la ley de California;
- H. Negarse a aceptar o acusar recibo del pago legal de alquiler efectivamente recibido por un inquilino; o
- I. Interferir con el derecho de los inquilinos a organizarse como inquilinos y participar en actividades concertadas con otros inquilinos con fines de ayuda y protección mutua; proporcionar acceso a la propiedad a organizadores, defensores o representantes de inquilinos que trabajen con o en nombre de los inquilinos que viven en una propiedad; convocar reuniones de inquilinos o de la organización de inquilinos en un espacio apropiado y accesible para los inquilinos según los términos de su contrato de alquiler; o distribuir y colocar folletos que informen a otros inquilinos sobre sus derechos y las oportunidades de participar en su proyecto en áreas comunes, incluyendo vestíbulos y tableros de anuncios.

Sección 4-17.12 Defensa afirmativa; sanciones y recursos.

- A. **Defensa afirmativa.** El incumplimiento por parte del arrendador de cualquier requisito de este capítulo constituirá una defensa afirmativa ante una acción de desalojo ilícito.
- B. **Responsabilidad civil.** Siempre que un arrendador o cualquier persona que lo asista intente indebidamente recuperar la posesión de una unidad de alquiler, infringiendo este capítulo, intente impedir que un inquilino adquiera o ejerza sus derechos bajo este capítulo, tome represalias contra un inquilino o una familia de inquilinos por el ejercicio de sus derechos bajo este capítulo, no pague la reubicación requerida por este capítulo o infrinja de cualquier otra manera los requisitos de este capítulo, el inquilino, la familia de inquilinos o la Ciudad podrán iniciar un proceso civil por daños monetarios o medidas cautelares, o ambas. Los arrendadores que hayan infringido este capítulo estarán sujetos a las medidas cautelares correspondientes y serán responsables del triple de los daños reales de los inquilinos, las costas, los honorarios razonables de los abogados y cualquier otra compensación que el tribunal considere apropiada. Los daños por angustia mental o angustia emocional se triplicarán cuando el arrendador actúe con desprecio deliberado o imprudente de este capítulo. El plazo de prescripción para todos los recursos conforme a esta subdivisión será de tres años.
- C. **Autorización de la Ciudad para hacer cumplir este capítulo.**
1. La Ciudad tendrá el derecho y la autoridad, pero no la obligación, de hacer cumplir los requisitos de este capítulo interponiendo demandas judiciales en nombre de la Ciudad, de los inquilinos o de las familias de inquilinos a las que se aplica este capítulo, y exigiendo a los arrendadores el cumplimiento de los requisitos de este capítulo mediante recursos administrativos o citaciones.
 2. La Ciudad, a su entera discreción, podrá optar por hacer cumplir las disposiciones de este capítulo mediante multas administrativas y cualquier otro recurso previsto en el mismo. La decisión de la Ciudad de iniciar o no cualquier tipo de ejecución no afectará el derecho de los inquilinos o familias de inquilinos a quienes se aplica este capítulo a interponer recursos civiles por infracciones del mismo.
- D. **Acción civil para determinar la responsabilidad.** Cualquier inquilino puede interponer una acción civil para determinar la aplicabilidad de este capítulo a un arrendamiento.
- E. **No hay Causa de Acción contra la Ciudad.** En la medida máxima permitida por la ley, nada de lo dispuesto en este capítulo podrá interpretarse como causa de acción contra la Ciudad, incluyendo, entre otros, a sus funcionarios, empleados o representantes, ni como fundamento para solicitar el pago de honorarios de abogados contra la Ciudad de conformidad con la ley del procurador general privado del

Código de Procedimiento Civil, Sección 1021.5, ni por ningún otro motivo derivado o relacionado con una presunta infracción de los requisitos de este capítulo, ni con el procesamiento o la aplicación por parte de la Ciudad, ni con su presunta omisión en procesar o aplicar dicha presunta infracción, ni con la aplicación o el supuesto incumplimiento por parte de la Ciudad de los requisitos de este capítulo.

Sección 4-17.13 *Reglamentos y Formularios Administrativos.*

El Administrador Municipal está autorizado a promulgar directrices y reglamentos para implementar este capítulo, incluyendo, entre otros, la publicación de avisos y otros documentos. Todos los formularios, avisos y otros documentos necesarios o útiles para la administración de este capítulo podrán ser adoptados por el Administrador Municipal, en consulta con el Fiscal Municipal.

BORRADOR