

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

ORDENANZA NÚM. 2019-011

ORDENANZA DE URGENCIA DE LA CIUDAD DE CULVER CITY, CALIFORNIA, PARA ESTABLECER MEDIDAS INTERINAS DE CONTROL DE ALQUILERES POR UN PERÍODO DE 12 MESES, ENTRE ELLAS, LA PROHIBICIÓN DEL AUMENTO DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN MÁS DE TRES POR CIENTO (3%) EN RELACIÓN AL ALQUILER MENSUAL CON VIGENCIA A CONTAR DEL 11 DE JUNIO DE 2019.

AHORA, POR TANTO, el Concejo Municipal de la Ciudad de Culver City, California, ORDENA POR ESTE MEDIO lo siguiente:

SECCIÓN 1. CONCLUSIONES. El Concejo Municipal de la Ciudad de Culver City en este acto concluye, determina y declara que:

A. A. Los alquileres de toda la región del Condado de Los Angeles siguen al alza debido a las presiones del mercado, por ejemplo, el aumento en los costos inmobiliarios, lo cual provoca una menor asequibilidad y estabilidad en la disponibilidad de viviendas en la Ciudad de Culver City; y

B. La Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG, Southern California Association of Governments) determina las necesidades de crecimiento que revela la Evaluación Regional de las Necesidades de Vivienda (RHNA, Regional Housing Needs Assessment) para cada ciudad en la región de la SCAG, además de las áreas no incorporadas. De acuerdo con la Ley 2013-2021 de Vivienda "Housing Element" de la Ciudad, que se basa en los requisitos de producción de viviendas asequibles según la RHNA, la Ciudad necesita otras 108 viviendas asequibles que albergarían a personas y familias de menores ingresos, a fin de satisfacer las necesidades actuales. La necesidad total

1 de aumento de viviendas para la ciudad de Culver City durante el período de planificación
2 2013-2021 es de 185 unidades, incluidas 108 unidades de viviendas asequibles distribuidas
3 por categoría de ingresos del siguiente modo:
4

5	6	7	8	9	10
Extremadamente bajos	Muy bajos	Bajos	Moderados	Total	
24	24	29	31	108	

11 A continuación, el porcentaje de la necesidad total de 185 unidades de
12 viviendas que deben ser asequibles, distribuidas por categoría de ingresos:

13	14	15	16	17	18
Extremadamente bajos	Muy bajos	Bajos	Moderados	Total	
13%	13%	15.7%	41.4%	83.1%	

19 A la fecha, la Ciudad ha producido menos de 50% del número requerido de
20 unidades de viviendas asequibles; y

21 C. De acuerdo con la Ley "Housing Element", alrededor de 43.7% de los
22 inquilinos de Culver City están "agobiados por el alquiler", algo que el Departamento de
23 Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos define como un hogar
24 conformado por inquilinos que destina al alquiler más del 30% del ingreso familiar; y

25 D. El Recuento de Personas sin Hogar en el Gran Los Angeles realizado
26 por la Autoridad de Servicios para Personas sin Hogar de Los Angeles (LAHSA, Los Angeles
27 Homeless Services Authority) en 2017 concluyó que hay 227 personas sin hogar en Culver
City. Si bien el total de personas sin hogar en Culver City subió en 85% con respecto al

1
2 Recuento de Personas sin Hogar de 2016, el incremento en el total de personas sin cupo en
3 albergue es de 150%. Además, por primera vez desde su inicio, el Censo de Personas sin
4 Hogar de 2017 incluyó una familia de cuatro personas sin cupo en albergue. Por instrucción
5 de la Autoridad de Servicios para Personas sin Hogar de Los Angeles (LAHSA, Los Angeles
6 Homeless Services Authority), los Datos del Censo de Personas sin Hogar de 2019 para
7 Comunidades y Ciudades de Culver City todavía siguen en revisión y no se pueden divulgar.
8 Sin embargo, se puede observar que el Recuento de Personas sin Hogar de 2019 concluyó
9 que, en relación al año anterior, Culver City experimentó un aumento significativo en el
10 número de personas sin hogar y sin cupo en albergue que viven en un automóvil. Además, el
11 lado Oeste de Los Angeles sostuvo el mayor aumento de personas sin hogar,
12 correspondiente a 19%, en comparación con otras regiones del Condado de Los Angeles; y

13 E. La Ciudad tendrá un crecimiento laboral inédito en los próximos cuatro
14 años, gracias a la incorporación de alrededor de 5,749 nuevos empleados al mercado laboral
15 de Culver City en nuevas empresas de tecnología y medios. Es probable que este aumento
16 de nuevos empleados genere una presión sustancial en el mercado de propiedades de
17 alquiler de Culver City, que cuenta con una disponibilidad limitada de viviendas; y

18 F. En la sesión del 24 de junio de 2019, el Concejo Municipal ordenó al
19 personal la elaboración de medidas interinas de control de alquileres modeladas según la
20 Ordenanza Temporal de Estabilización de Alquileres del Condado de Los Angeles que
21 incluyan, entre otras cosas, un aumento máximo del alquiler; disposiciones sobre desalojo
22 con causa justa y sin causa; un proceso para que los arrendadores pidan exención del
23 aumento máximo del alquiler en circunstancias determinadas; un registro de alquileres; y
24 beneficios de asistencia para la reubicación; y

1
2 G. Esta Ordenanza Interina contempla normativas diseñadas para
3 aumentar la estabilidad de familias de Inquilinos y promover la predictibilidad del mercado de
4 propiedades de alquiler, mientras la Ciudad estudia si se justifica un programa permanente
5 de control de alquileres; y

6 H. Las condiciones de vivienda y economía que se analizan en esta
7 Sección 1 causan un efecto negativo en un número sustancial de familias de inquilinos en
8 Culver City, cuyo impacto constituye una amenaza a la salud pública, la seguridad y el
9 bienestar, al igual que una adversidad en particular para la tercera edad, para quienes viven
10 de un ingreso fijo, para familias con hijos en edad escolar y para otras personas vulnerables
11 que residen en Unidades de Alquiler de Culver City; y

12 I. Dada la ausencia de una normativa actual, así como la reciente
13 conciencia pública y el debate del Concejo Municipal en torno a la posible adopción de
14 nuevas políticas para la estabilización de alquileres, es razonable concluir que los
15 Arrendadores buscarán un alza en los Alquileres en previsión de una inminente normativa y
16 que esto exacerbará las condiciones de vivienda y economía, lo cual empeoraría las
17 adversidades económicas para determinadas familias de inquilinos, algo que conduciría a un
18 aumento en el desplazamiento de hogares y en la falta de hogares, cuyos efectos
19 constituyen una amenaza a la salud pública, la seguridad y el bienestar de los residentes de
20 Culver City; y

21 J. Esta Ordenanza Interina permite un aumento anual en el alquiler de las
22 Unidades de Alquiler Cubiertas mientras esta Ordenanza Interina se encuentre vigente y,
23 además, permite la posibilidad de realizar determinaciones individualizadas tras una
24 audiencia en el caso de aquellos Arrendadores que no puedan recibir un rendimiento justo

1 según las disposiciones de esta Ordenanza Interina, por lo cual se concluye y se determina
2 la entrega de un rendimiento justo y razonable y se ha calculado para fomentar la buena
3 administración, premiar la eficiencia y desalentar la fuga de capitales, de modo que sea
4 proporcional a los rendimientos que obtienen inversiones comparables, pero no tan alto que
5 frustre el propósito de impedir alquileres abusivos; y

6
7 K. Esta Ordenanza Interina establece como fecha de referencia el 11 de
8 junio de 2019, con el fin de fijar el alquiler base a partir del cual se puede evaluar el aumento
9 anual durante el período interino de 12 meses. Se escogió el 11 de junio de 2019 como fecha
10 de referencia, pues es la fecha más próxima confirmada que se notificó de manera amplia al
11 público para el siguiente debate del Consejo Municipal en torno al alquiler máximo; y

12 L. A menos que esta Ordenanza Interina entre en vigor de inmediato,
13 como se establece en el presente, es muy probable que los inquilinos residenciales enfrenten
14 adversidades económicas y posibles desplazamientos en perjuicio de la salud pública, la
15 seguridad y el bienestar. Por consiguiente, el Concejo Municipal concluye que existe una
16 amenaza actual e inmediata a la salud pública, la seguridad o el bienestar y que los
17 aumentos en el Alquiler para determinados inquilinos residenciales y las finalizaciones sin
18 causa de alquileres residenciales generarían esa amenaza a la salud pública, la seguridad o
19 el bienestar, a falta de las restricciones contenidas en esta ordenanza interina.

20 **SECCIÓN 2. MEDIDAS INTERINAS DE CONTROL DE ALQUILERES** Sobre
21 la base de los hallazgos establecidos en la Sección 1, el Concejo Municipal determina en
22 este acto que las medidas interinas de control de alquileres se justifican por un período de 12
23 meses, desde del 12 de agosto de 2019 hasta el 11 de agosto de 2020, inclusive, del
24 siguiente modo:

1
2 **A. Prohibición interina de aumento de alquileres.** Ningún Arrendador
3 puede pedir ni recibir Alquiler por el uso y la ocupación mensual de una Unidad de Alquiler
4 Cubierta por encima de la cantidad mensual permitida de Alquiler debida y pagadera según
5 esta Ordenanza Interina.

6 **B. Exenciones.** Esta Ordenanza Interina no aplicará a ninguna unidad de
7 vivienda expresamente exenta de conformidad con alguna disposición de la ley estatal o
8 federal y dichas unidades quedarán exentas de las disposiciones de esta Ordenanza Interina.
9 Las siguientes unidades de vivienda también quedan exentas en forma específica de la
10 Sección 2 (Medidas interinas de control de alquileres), la Sección 4 (Aumentos de alquiler) y
11 la Sección 8 (Peticiones) de esta Ordenanza Interina:

12 **1.** Toda unidad de vivienda con certificado de ocupación o permiso
13 equivalente de ocupación residencial emitido después del 1 de febrero de
14 1995. Para este fin, el certificado de ocupación será el primer certificado que
15 se emita antes de usar la propiedad para algún propósito residencial; o

16 **2.** Cualquier unidad de vivienda transferible excluidos los derechos
17 de propiedad respecto de alguna otra unidad de vivienda, incluidas
18 residencias unifamiliares, condominios y casas pareadas, pero excluidas las
19 casas rodantes ofrecidas en alquiler por el propietario de la casa rodante;

20 **3.** Cualquier unidad de vivienda que sea una participación
21 subdividida en una subdivisión, según lo especificado en la Sección 11004.5
22 (b), (d) y (f) del Código de Negocios y Profesiones de California.

23 **4.** Cualquier unidad de vivienda por la cual el Arrendador reciba
24 subvenciones federales, estatales o locales para la vivienda, lo cual incluye,

1
2 por ejemplo, vales federales de asistencia para la vivienda emitidos conforme
3 a la línea 9 de la Sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de
4 1937 (Código 42 de los Estados Unidos, Sección 1437f).

5
6 **SECCIÓN 3. DEFINICIONES.** Para los efectos de esta Ordenanza Interina,
7 regirán las siguientes definiciones:

8 A. **CCMC** significará el Código Municipal de Culver City.

9 B. **Culver City** significará la Ciudad de Culver City.

10 C. **Unidad de Alquiler Cubierta** significará cualquier Unidad de Alquiler
11 no exenta, de conformidad con la Sección 2 de esta Ordenanza Interina.

12 D. **Director** significará el Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Culver
13 City o la persona designada por el Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Culver City.

14 E. **División de Vivienda** significará la División de Vivienda del
15 Departamento de Desarrollo Comunitario de Culver City.

16 F. **Con causa** significará la finalización de un alquiler por una de las
17 razones especificadas en la sección 5.B de esta Ordenanza Interina.

18 G. **Oficial de Audiencia** significará la persona designada por el Director
19 para efectuar una audiencia de revisión según la Sección 6 de esta Ordenanza Interina.

20 H. **Servicios de Vivienda** significará todos los servicios proporcionados
21 por el Arrendador en relación con el uso o la ocupación de una Unidad de Alquiler Cubierta,
22 incluidos, entre otros, cobertura de seguros, reparaciones, reemplazo, mantenimiento,
23 pintura, servicios públicos, calefacción, agua, elevador, instalaciones de lavandería, áreas
24 recreativas y/o piscinas, conserjería, retiro de basura, mobiliario, estacionamiento, bodega y

1 servicios de seguridad.

2
3 I. **Arrendador** significará el propietario, arrendador o subarrendador que
4 recibe o tiene derecho a recibir el Alquiler por el uso y la ocupación de cualquier Unidad de
5 Alquiler o de una parte de ella y el representante, agente o sucesor de dicho propietario,
6 arrendador o subarrendador. Para los efectos de esta Ordenanza Interina, Arrendador no
7 incluye a alguien cuya residencia principal sea la misma Unidad de Alquiler que la del
8 Inquilino.

9 J. **Condición Material del Contrato de Alquiler** significará cualquier
10 disposición de un contrato de alquiler que sea razonable, legal y aceptada como material por
11 el Inquilino por escrito. La adición de habitantes a un alquiler existente no constituye un
12 incumplimiento de una Condición Material del Contrato de Alquiler, siempre que el número de
13 habitantes no supere el número máximo determinado por la ley estatal y las nuevas
14 condiciones agregadas a un contrato de alquiler existente no se pueden considerar como una
15 Condición Material del Contrato de Alquiler, a menos que el Inquilino otorgue su
16 consentimiento expreso por escrito.

17 K. **Sin causa** significará la finalización de un alquiler por una de las
18 razones especificadas en la Sección 5.C de esta Ordenanza Interina.

19 L. **Aviso de Finalización** significará un aviso por escrito de parte del
20 Arrendador a un Inquilino que identifique por lo menos una razón "Con causa o sin causa"
21 que le permita al Arrendador finalizar el alquiler, además de toda información exigida por la
22 ley estatal o federal para la finalización de un alquiler residencial.

23 M. **Alquiler o Alquileres** significará la suma de todos los pagos periódicos
24 y de todas las contraprestaciones no monetarias que exige o recibe un Arrendador de parte

1
2 de un Inquilino por el uso o la ocupación de una Unidad de Alquiler Cubierta, incluido el
3 acceso y uso de los Servicios de Vivienda por parte del Inquilino. El alquiler incluye, sin
4 limitación, el valor justo de mercado de los bienes aceptados, el trabajo ejecutado o los
5 servicios prestados.

6 N. **Unidad de Alquiler** significará cualquier unidad de vivienda, según lo
7 definido en la Sección 1940 (c) del Código Civil de California, incluidas las unidades de
8 vivienda y trabajo que se localicen dentro de los límites jurisdiccionales de la Ciudad de
9 Culver City y que se destinen a habitación humana en contraprestación por el pago del
10 Alquiler, sea que tal uso esté o no esté permitido legalmente, incluidas casas rodantes
11 alquiladas por el propietario de la casa rodante y unidades de vivienda accesorias. Para los
12 efectos de la Sección 5 (Desalojos), la Sección 6 (Asistencia para la reubicación) y la
13 Sección 7 (Registro de alquileres), el término "Unidad de Alquiler" no incluye ninguna unidad
14 de vivienda sin sus propias instalaciones de baño o de cocina y habitada por un Inquilino que
15 comparta instalaciones de baño o de cocina con el Arrendador o con un integrante de la
16 familia inmediata del Arrendador.

17 O. **Responsable** significará la persona responsable o presuntamente
18 responsable de una infracción a esta Ordenanza Interina.

19 P. **Estado** significará el Estado de California.

20 Q. **Inquilino** significará alguien con derechos adquiridos por acuerdo
21 escrito o verbal o por tolerancia para usar o habitar cualquier Unidad de Alquiler.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

2. Para cualquier Unidad de Alquiler Cubierta cuyo Alquiler a una familia de Inquilinos haya subido en más de tres por ciento (3%) por encima del Alquiler vigente al 11 de junio de 2019, el Alquiler para esa familia de Inquilinos en particular se limitará al Alquiler mensual vigente al 11 de junio de 2019, más tres por ciento (3%). En caso de que la familia de Inquilinos ya haya pagado un Alquiler superior a un aumento de Alquiler de tres por ciento (3%) por sobre el Alquiler vigente al 11 de junio de 2019, el Arrendador acreditará al Inquilino el saldo del pago en exceso. El Arrendador puede optar por: (a) Pagar al Inquilino el saldo del pago en exceso en forma directa como sumaalzada; u (b) reconocer al Inquilino crédito a su favor en el Alquiler que el Inquilino de otro modo adeudaría al Arrendador durante un período de seis meses.

3. No se puede imponer más de un aumento de Alquiler a una familia de Inquilinos en algún período de 12 meses tras la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza Interina.

B. *Aumentos de alquiler tras una desocupación.* No obstante, cualquier otra disposición en contrario de esta Ordenanza Interina, un Arrendador podrá fijar un Alquiler inicial por una Unidad de Alquiler Cubierta sin restricción al inicio de un nuevo alquiler cuando no hay Inquilinos como habitantes de la Unidad de Alquiler Cubierta en cuestión. Una vez que el Arrendador fija el Alquiler inicial para dicha Unidad de Alquiler Cubierta, el Arrendador sólo puede aumentar el Alquiler según lo dispuesto en esta Ordenanza Interina.

C. *Ajustes en los Servicios de Vivienda.* Se considera que una

1
2 reducción en los Servicios de Vivienda constituye un aumento de Alquiler. Un Inquilino puede
3 solicitar un ajuste de Alquiler basado en una disminución en los Servicios de Vivienda
4 conforme al proceso establecido en la Sección 6 de esta Ordenanza Interina.

5
6 **SECCIÓN 5. DESALOJOS.**

7 **A. *Aplicación.*** Esta Sección 5 aplicará a cualquier Aviso de Finalización
8 de Alquiler, al margen de la fecha en que se entregue al Inquilino de una Unidad de Alquiler,
9 si el Inquilino no ha desocupado la Unidad de Alquiler en la fecha de entrada en vigor de esta
10 Ordenanza Interina.

11 **B. *Causa*** requerida para Finalizar un Alquiler. Ningún Arrendador podrá
12 finalizar un alquiler residencial de un Inquilino que habite una Unidad de Alquiler, a menos
13 que el Arrendador pueda demostrar todo lo siguiente:

14 1. Que el Arrendador entregó al Inquilino un Aviso de Finalización de
15 conformidad con la Sección 1162 del Código de Procedimiento Civil de
16 California; y

17 2. Que el Arrendador no aceptó y no aceptará el Alquiler o alguna
18 otra contraprestación a cambio del uso continuado de la Unidad de Alquiler
19 posterior a la duración del Alquiler finalizado, en cumplimiento de las
20 Secciones 1945, 1946 y 1946.1 del Código Civil de California; y

21 3. Que la finalización califica como finalización con causa o sin
22 causa; y

23 4. Que el Arrendador envió una copia fiel y exacta del Aviso de
24 Finalización a la División de Vivienda de Culver City, en 9770 Culver

1 Boulevard, Culver City, CA 90232, mediante correo certificado con acuse de
2 recibo dentro de los cinco (5) días calendario posteriores a la notificación al
3 Inquilino, cuyo comprobante de notificación al o a los inquilino(s) se adjunta.
4 La evidencia de notificación puede incluir el recibo de entrega del aviso por
5 parte del Inquilino o una declaración jurada del Arrendador bajo pena de
6 falso testimonio, según las leyes del Estado de California, que confirme la
7 entrega del Aviso de Finalización al Inquilino de conformidad con la Sección
8 1162 del Código de Procedimiento Civil de California. El Arrendador enviará
9 a la Ciudad un comprobante de notificación como evidencia de que el
10 Arrendador cumplió con esta Sección 5.B.4. Si el Inquilino recibió el Aviso de
11 Finalización antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza
12 Interina, el Arrendador enviará a la División de Vivienda la documentación
13 exigida en esta Sección 5.B.4 dentro de los cinco (5) días posteriores a la
14 fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza Interina.

15
16 Un Inquilino puede cuestionar la validez de una acción legal del
17 Arrendador para finalizar un alquiler, lo cual incluye una demanda por
18 retención ilegítima, sobre la base del incumplimiento del Arrendador con
19 respecto a alguno o a todos los requisitos incluidos en la Sección 5.B, lo cual
20 incluye la falta de entrega a la División de Vivienda de una copia fiel y exacta
21 del Aviso de Finalización con comprobante de entrega por parte del
22 Arrendador.

23 La División de Vivienda aceptará copias de todos los Avisos de
24 Finalización recibidos de conformidad con esta Sección 5 y, por solicitud por

1
2 escrito de un Inquilino que compruebe residencia en la Unidad de Alquiler
3 objeto del Aviso de Finalización y/o por solicitud por escrito del Arrendador
4 que envió el Aviso de Finalización, la División de Vivienda se esforzará por
5 confirmar a la parte solicitante que tal Aviso de Finalización fue recibido. No
6 obstante lo anterior, la Ciudad no asumirá ninguna responsabilidad por
7 errores u omisiones en su respuesta y la respuesta o falta de respuesta de la
8 Ciudad no creará en modo alguno un deber para la Ciudad, no impondrá una
9 obligación a la Ciudad con respecto a los requisitos de esta Sección 5 ni
10 conducirá de otra forma a una responsabilidad en derecho o en equidad en
11 nombre de la Ciudad.

12 **C. Finalización con causa.** Si un Arrendador puede mostrar cualquiera de
13 las siguientes circunstancias con respecto a la finalización del alquiler, la finalización
14 calificará como finalización con causa:

15 1. Que el inquilino no pagó el Alquiler dentro de los tres (3) días de
16 recibido el aviso por escrito del Arrendador para exigir el pago según lo
17 dispuesto en la Sección 1161(2) del Código de Procedimiento Civil de
18 California;

19 Que el Inquilino incumplió una Condición Material del Contrato de Alquiler en
20 la forma dispuesta en la Sección 1161(3) del Código de Procedimiento Civil de California y
21 que no lo subsanó dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción del aviso por escrito
22 del Arrendador sobre tal incumplimiento;

23 2. Que tras una petición por escrito de parte del Arrendador, el
24 Inquilino sigue negando al Arrendador un acceso razonable a la Unidad de

1 Alquiler de conformidad con la Sección 1954 del Código Civil California;

2
3 3. Que el Inquilino ha usado la Unidad de Alquiler para generar una
4 molestia o en un propósito ilegal según lo dispuesto en la Sección 1161(4)
5 del Código de Procedimiento Civil de California, lo cual incluye:

6 a. Un delito cometido por un Inquilino de una Unidad de Alquiler
7 que involucre el uso de un arma de fuego, un arma mortal o
8 lesiones corporales graves y por el cual se presente una
9 denuncia policial, pero no por un delito en contra de un
10 residente de la misma Unidad de Alquiler de quien comete el
11 delito; o

12 b. Una amenaza de delito violento, lo cual incluye cualquier
13 declaración de un Inquilino o de un agente por petición de un
14 Inquilino realizada a cualquier persona que se encuentre en el
15 recinto que contiene la Unidad de Alquiler o realizada al
16 Arrendador o a un agente del Arrendador con la amenaza de
17 cometer un delito que provocará la muerte o lesiones
18 corporales graves en otra persona, con la intención específica
19 de que esa declaración se tome como una amenaza, incluso si
20 no existe intención de ejecutarla, cuando a primera vista y
21 dadas las circunstancias en las que se formula, es tan
22 inequívoca, inmediata y específica que transmite a la persona
23 amenazada la seriedad del propósito y una perspectiva
24 inmediata de su ejecución y, por tanto, causa que esa persona

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

experimente de manera razonable un temor fundado por su propia seguridad o la de su familia inmediata, pero excluida una amenaza en contra de alguien que resida en la misma Unidad de Alquiler de quien realiza la amenaza; o

- c. Que el Inquilino haya creado o mantenga una condición peligrosa e insalubre y que esa condición no se haya reducido o solucionado con prontitud, una vez que el Arrendador diera aviso por escrito al Inquilino y que haya transcurrido un período razonable para su resolución.

No se podrán tomar actos que constituyan violencia doméstica o ataque sexual o acoso en contra del Inquilino o de un integrante de la familia del Inquilino como la base sustancial de una razón Con causa para finalizar el alquiler de la víctima de tales actos. Un integrante de una familia de Inquilinos puede plantear tales hechos como defensa afirmativa ante una acción dirigida a finalizar el alquiler.

D. Finalización sin causa. Si un Arrendador puede mostrar cualquiera de las siguientes circunstancias con respecto a la finalización del alquiler, la finalización calificará como finalización sin causa:

1. Que el Arrendador busca de buena fe recuperar la posesión con el fin inminente de:
 - a. Demoler la Unidad de Alquiler.
 - b. Retirar de manera permanente la Unidad de Alquiler del uso

1
2 como vivienda de alquiler de acuerdo con la ley estatal.

3 **2.** Que con arreglo a la Sección 5.D.2.d, el Arrendador busca de
4 buena fe recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler para el uso y la
5 ocupación por parte de:

- 6 **a.** Un administrador residente, siempre que no exista ninguna
7 unidad vacante alternativa disponible para ser habitada por el
8 administrador residente; excepto cuando un edificio ya tenga
9 un administrador residente, en cuyo caso el arrendador sólo
10 podrá desalojar al actual administrador residente para
11 reemplazarlo con un nuevo administrador.
- 12 **b.** El Arrendador o el cónyuge, la pareja doméstica registrada, los
13 hijos, los nietos, los padres, los abuelos, los hermanos, los
14 suegros, el yerno o la nuera del Arrendador, como residencia
15 principal. La Unidad de Alquiler debe ser habitada como
16 residencia principal dentro de los tres (3) meses posteriores a
17 la fecha en que la familia de Inquilinos desocupe la Unidad de
18 Alquiler y la Unidad de Alquiler deberá seguir siendo habitada
19 como residencia principal durante por lo menos 12 meses. Sin
20 embargo, el Arrendador sólo podrá invocar esta Sección C.2.b
21 para calificar como finalización sin causa por una vez con
22 respecto a alguien en particular en cada complejo de alquiler
23 del Arrendador.
- 24 **c.** Un Inquilino que requiera un acuerdo de ocupación e ingreso,

1
2 administración manejo de casos u orientación como parte del
3 alquiler.

4 **d.** Un Arrendador no podrá recuperar la posesión de una Unidad de
5 Alquiler según las disposiciones de la Sección 5.D.2.a o de la
6 Sección D.2.b cuando:

7 I. Algún Inquilino de la Unidad de Alquiler haya residido en la
8 Unidad de Alquiler en forma continua durante por lo menos
9 diez años y, además: (a) Tenga 62 años de edad o más; o
10 (b) Sea incapacitado, según lo definido en la Sección 423
11 del Título 42 del Código de los Estados Unidos, o sea
12 incapacitado, según lo definido en la Sección 50072 del
13 Código de Salud y Seguridad de California; o

14 II. Algún Inquilino de la Unidad de Alquiler padezca una
15 enfermedad terminal certificada por un médico tratante con
16 licencia para ejercer en el Estado de California.

17 **e.** Un Arrendador podrá recuperar la posesión de una Unidad de
18 Alquiler de conformidad con las disposiciones de la Sección
19 5.D.2.a o de la Sección 5.D.2.b, si la Unidad de Alquiler tiene el
20 mismo número de habitaciones que necesita el Arrendador, el
21 familiar elegible del Arrendador o el administrador residente y
22 sólo si se trata de la Unidad de Alquiler de ocupación más
23 reciente en el complejo de alquiler y si el Inquilino de esa Unidad
24 de Alquiler no está protegido contra la finalización de alquiler

1
2 según las disposiciones de la Sección 5.D.2.d. Sin embargo, un
3 Arrendador podrá recuperar la posesión de otra Unidad de
4 Alquiler, si así se requiere debido a una necesidad médica del
5 Arrendador, de un familiar elegible del Arrendador o del
6 administrador residente, conforme a lo certificado por un médico
7 tratante con licencia para ejercer en el Estado de California.

8 **3.** Que el Arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la
9 Unidad de Alquiler para cumplir una orden de desocupación de una agencia
10 gubernamental o cualquier otra orden que requiera la desocupación del edificio,
11 la vivienda o la unidad, como resultado de una infracción al CCMC o a cualquier
12 otra disposición de la ley.

13 **4.** Que el Arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la
14 Unidad de Alquiler para cumplir un acuerdo contractual relacionado con las
15 calificaciones para el alquiler con una entidad gubernamental, en el cual el
16 Inquilino ya no esté calificado.

17 **SECCIÓN 6. ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN.**

18 **A.** Si la finalización del alquiler de una Unidad de Alquiler se basa en los
19 fundamentos de finalización Sin causa establecidos en la Sección 5.D de esta Ordenanza
20 Interina, entonces el Arrendador pagará un arancel de reubicación correspondiente a tres (3)
21 veces el Alquiler actual del Inquilino, más mil dólares (\$1,000.00).
22

23 **B.** El arancel de reubicación se pagará al Inquilino o a los Inquilinos de la
24 siguiente forma:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
1. Se pagará el arancel de reubicación completo a un Inquilino que sea el Inquilino único de una Unidad de Alquiler; o
 2. Si una Unidad de Alquiler es habitada por dos (2) o más Inquilinos, entonces se pagará a cada Inquilino de la Unidad de Alquiler una parte proporcional del arancel de reubicación.
 3. El Arrendador podrá descontar del arancel de reubicación pagadero cualquier alquiler atrasado que el Inquilino adeude de los doce (12) meses anteriores a la finalización del alquiler y podrá descontar del arancel de reubicación cualquier cantidad pagada por el Arrendador por uso y desgaste extraordinario o daños causados por el Inquilino, limpieza u otros fines cubiertos por un depósito de garantía, según lo definido en el contrato de alquiler, si el depósito de garantía es insuficiente para costear las cantidades adeudadas en dichos costos.
 4. Tras considerar reajustes a la cantidad de la asistencia para la reubicación dispuesta en este documento, como se establece en la Sección 6.B.3, el Arrendador pagará la mitad (1/2) de la asistencia para la reubicación a más tardar cinco (5) días hábiles después de notificar al Inquilino sobre la finalización y pagará la otra mitad (1/2) de la asistencia para la reubicación a más tardar cinco (5) días hábiles después de que el Inquilino desocupe la unidad de alquiler.

22 **C.** Esta Sección 6 no aplicará en ninguna de las siguientes circunstancias:

- 23
- 24
1. Que antes de celebrar un acuerdo de alquiler escrito o verbal, el Inquilino recibiera un aviso por escrito de que se presentó en los archivos de

1
2 la Ciudad una solicitud para convertir la propiedad en un condominio, una
3 cooperativa por acciones o proyectos de apartamentos comunitarios o de
4 que ya fue aprobada tal solicitud, según sea el caso, y de que el actual
5 edificio sería demolido o reubicado en relación con la nueva subdivisión
6 propuesta y que la finalización del alquiler se base en los fundamentos
7 establecidos en la Sección 5.C.1 de esta Ordenanza Interina.

8 **2.** Que antes de celebrar un acuerdo de alquiler escrito o verbal, el
9 Inquilino recibiera un aviso por escrito de que se presentó y está en el
10 archivo de la Ciudad una solicitud para convertir el edificio en un condominio,
11 una cooperativa por acciones o un proyecto de apartamentos comunitarios o
12 de que ya fue aprobada tal solicitud, cualquiera sea el caso, y que la
13 finalización del alquiler se base en los fundamentos establecidos en la
14 Sección 5.C.1 de esta Ordenanza Interina.

15 **3.** Que el Arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la
16 Unidad de Alquiler para el uso y la ocupación por parte de un administrador
17 residente, siempre que el administrador residente reemplace al actual
18 administrador residente en la misma unidad. Para los efectos de esta
19 exención, administrador residente no incluirá al Arrendador ni al cónyuge, a
20 los hijos o a los padres del Arrendador.

21 **4.** Que el Arrendador busca de buena fe recuperar la posesión de la
22 Unidad de Alquiler para cumplir con la orden de una agencia gubernamental
23 de desocupar el edificio que alberga a la Unidad de Alquiler debido a
24 condiciones peligrosas provocadas por un desastre natural o un caso fortuito.

1
2 los inquilinos que califiquen este aviso sobre elegibilidad del inquilino para recibir asistencia
3 para la reubicación, al mismo tiempo en que el arrendador entregue el aviso de finalización
4 de alquiler. Los inquilinos que califiquen tendrán derecho a un arancel de reubicación
5 correspondiente a tres (3) veces el Alquiler actual del Inquilino, más mil dólares (\$1,000.00)".

6 ///

7 ///

8 **SECCIÓN 7. REGISTRO DE ALQUILERES.**

9 **A. Registro requerido.** Ningún Arrendador exigirá o aceptará un Alquiler
10 por una Unidad de Alquiler sin primero obtener un certificado válido de Registro de Alquiler
11 por escrito emitido por la División de Vivienda y notificarlo al Inquilino o exhibirlo en un lugar
12 visible, como se establece en esta Sección 7.

13 **B. Proceso de registro.**

14 1. El Arrendador proporcionará información sobre la cantidad del
15 alquiler y el alquiler de cada Unidad de Alquiler afecta a esta Ordenanza
16 Interina en un formulario de Registro de Alquileres entregado por la División
17 de Vivienda. Esta información será enviada dentro de los 180 días siguientes
18 a la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza Interina. El registro solo
19 está completo cuando se entregan todas las cantidades de los alquileres y
20 toda la información de los alquileres, incluida la información de contacto en
21 casos de emergencia.

22 2. Cada certificado de Registro de Alquiler de Unidades de Alquiler
23 emitido a contar de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza Interina
24 expirará a la medianoche de la fecha de expiración de esta Ordenanza

1 Interina, como se establece en la Sección 15 de esta Ordenanza Interina.

2
3 **3.** Un Arrendador de una Unidad de Alquiler no registrada en la
4 División de Vivienda proporcionará a la División de Vivienda, en el formulario
5 aprobado por la División de Vivienda y acompañado de la documentación de
6 apoyo, una declaración por escrito que indique los hechos en los cuales el
7 Arrendador basa su petición de exclusión de los requisitos de esta Sección 7.
8 Si el Arrendador no presenta una declaración por escrito y los documentos
9 de apoyo dentro de los 180 días posteriores a la fecha de entrada en vigor de
10 esta Ordenanza Interina, se considerará que la Unidad de Alquiler se somete
11 a las disposiciones de esta Sección 7. Si el Arrendador declara que la Unidad
12 de Alquiler no está afecta a los requisitos de registro de esta Sección 7
13 porque está vacía, el Arrendador proporcionará a la División de Vivienda una
14 certificación que declare que la unidad está y permanecerá vacía y la unidad
15 deberá quedar protegida contra ingresos no autorizados.

16 **4.** Para cada propiedad en que el Arrendador deba obtener un
17 certificado por escrito de Registro de Alquiler conforme a esta Sección 7, el
18 Arrendador agregará en el formulario proporcionado por la División de
19 Vivienda un aviso con antecedentes sobre esta Ordenanza Interina e
20 información de contacto de la División de Vivienda. Los avisos se deben
21 colocar en un lugar visible del área común, en la entrada o en las entradas
22 del edificio o las unidades o en otro lugar u otros lugares similares, según
23 sea necesario para dar a los Inquilinos una oportunidad razonable de ver el
24 aviso. El aviso se redactará en inglés y en español y en cualquier otro idioma

1
2 que exija la División de Vivienda.

3 ***C. Aviso sobre deficiencias en la información sobre alquileres y***
4 ***oportunidad de resolución; apelaciones; y decisión administrativa***
5 ***definitiva.***

6 1. La División de Vivienda notificará por escrito al Arrendador sobre
7 incumplimientos de esta Sección 7 y fijará un plazo de 15 días calendario
8 para contestar. La División de Vivienda no emitirá un certificado del Registro
9 de Alquileres para una Unidad de Alquiler hasta que el Arrendador cumpla en
10 forma sustancial mediante la entrega de información sobre alquileres, como
11 lo exige la Sección 7.B.

12 2. Cualquier Arrendador que objete la notificación de la División de
13 Vivienda sobre registro deficiente podrá presentar una apelación por escrito
14 ante el Director dentro de los 10 días calendario posteriores a la fecha de
15 aviso sobre la deficiencia. El Director presentará un aviso por escrito dentro
16 de los 30 días calendario posteriores a la decisión de apelación, la cual será
17 una decisión administrativa definitiva.

18 **SECCIÓN 8. PETICIONES.**

19 **A.** Peticiones de exención de la Ordenanza Interina. Si el Arrendador desea
20 aumentar el Alquiler en una Unidad de Alquiler Cubierta en una cantidad superior a la
21 permitida por la Sección 4 de esta Ordenanza Interina y el Arrendador sostiene que las
22 limitaciones de la Sección 4 a los aumentos en los alquileres le impedirán recibir un
23 rendimiento justo y razonable con respecto a la explotación de la propiedad que contiene la
24

1
2 Unidad de Alquiler Cubierta, el Arrendador puede presentar una petición ante la División de
3 Viviendas para solicitar una audiencia, la cual será dirigida por un Oficial de Audiencias
4 designado por el Director. El Arrendador enviará una copia de la petición mediante correo
5 postal de primera clase con franqueo prepago a todos los Inquilinos cuyos Alquileres estén
6 contemplados en la petición dentro de los cinco (5) días calendario posteriores a la fecha en
7 que se presentó la petición. Dentro de diez (10) días calendario tras la fecha de presentación
8 de la petición, el Arrendador enviará un comprobante de entrega firmado bajo pena de falso
9 testimonio que indique que se envió una copia de la petición a todos esos Inquilinos
10 mediante correo postal. La petición incluirá una declaración que indique la base en la cual el
11 Arrendador fundamenta que las limitaciones de esta Ordenanza Interina sobre aumentos de
12 alquileres le impedirán recibir un rendimiento justo y razonable, junto con cualquier evidencia
13 que el Arrendador desea que considere el Oficial de Audiencias. En la audiencia, el
14 Arrendador sostendrá la carga de la prueba mediante preponderancia de la evidencia de que
15 la implementación de esta Ordenanza Interina impide al Arrendador obtener un rendimiento
16 justo y razonable.

17 ***B. Peticiones por incumplimientos.***

18 1. Si un Inquilino afirma que un aumento propuesto o real en el Alquiler
19 incumple esta Ordenanza Interina, el Inquilino podrá presentar una petición ante la
20 División de Vivienda para solicitar una audiencia, la cual será dirigida por el Oficial
21 de Audiencias designado por el Director. El Inquilino enviará una copia de la
22 petición mediante correo postal de primera clase con franqueo prepago al
23 Arrendador pertinente cuyos Alquileres sean materia de la petición dentro de los
24 cinco (5) días calendario posteriores a la fecha en que se presentó la petición.

1
2 Dentro de diez (10) días calendario tras la fecha de presentación de la petición, el
3 Inquilino presentará un comprobante de entrega firmado bajo pena de falso
4 testimonio que indique que se envió una copia de la petición a todos esos
5 Arrendadores mediante correo postal. La petición incluirá una declaración que
6 indique sobre qué base el Inquilino argumenta que un aumento propuesto o real en
7 el alquiler infringe esta Ordenanza Interina, junto con cualquier evidencia que el
8 Inquilino desee que considere el Oficial de Audiencias. En la audiencia, el Inquilino
9 sostendrá la carga de la prueba mediante preponderancia de la evidencia de que el
10 aumento propuesto en el alquiler incumple esta Ordenanza Interina.

11 **2.** Un Arrendador a quien el Oficial de Audiencias declare como
12 infractor de esta Ordenanza Interina podría ser objeto de una multa administrativa
13 por hasta Mil Dólares (\$1,000.00). Cada día unitario o fraccional en que ocurra o
14 prosiga una infracción a dicha Ordenanza Interina constituirá una infracción por
15 separado.

16 **C. *Procedimiento de audiencia.***

17 **1.** Se fijará una audiencia ante el Oficial de Audiencias para una
18 fecha no anterior a quince (15) días y no posterior a sesenta (60) días con
19 respecto a la recepción de la solicitud y del comprobante de entrega de
20 cualquier solicitud en cumplimiento de los requisitos de esta Sección 6, a
21 menos que el Oficial de Audiencias determine que existe una buena causa
22 para una prórroga.

23 **a.** En el caso de una petición presentada por un Arrendador
24 de conformidad con la Sección 8.A, al fijar la fecha de la audiencia, el

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

Oficial de Audiencias enviará al Arrendador una notificación por escrito con la fecha, la hora y el lugar de la audiencia. Al recibirla, el Arrendador colocará dicho aviso en un lugar visible de la propiedad afectada que incluye a las Unidades de Alquiler Cubiertas que son objeto de la petición. Dicha notificación se colocará en un instrumento escrito de al menos 11 pulgadas de ancho y 17 pulgadas de longitud y quedará a no menos de cuatro (4) pies por sobre el nivel del suelo en el área común, en la entrada o en las entradas al edificio o a las unidades o en otra ubicación o en otras ubicaciones similares, según sea necesario para que los Inquilinos tengan oportunidad razonable de ver el aviso y enterarse de la audiencia. Dentro de los cinco (5) días calendario posteriores a la recepción de la notificación de audiencia, el Arrendador entregará en persona una copia del aviso a cada Inquilino de las Unidades de Alquiler Cubiertas afectadas.

b. En el caso de una petición presentada por un Inquilino de conformidad con la Sección 6.B, al fijar la fecha de la audiencia, el Oficial de Audiencias enviará al Inquilino y al Arrendador una notificación por escrito con la fecha, la hora y el lugar de la audiencia.

2. En la audiencia, la parte que presenta la petición tendrá la oportunidad de testificar, llamar a testigos y presentar pruebas acerca de su petición.

3. En el caso de una petición presentada por un Arrendador de conformidad con la Sección 8.A, el Oficial de Audiencias podrá oír el

1 testimonio de los Inquilinos de las Unidades de Alquiler Cubiertas afectadas.

2
3 4. En el caso de una petición presentada por un Inquilino de
4 conformidad con la Sección 8.B, el Oficial de Audiencias podrá oír el
5 testimonio del Arrendador.

6 5. El Oficial de Audiencias podrá continuar la audiencia y pedir más
7 información al Arrendador o al Inquilino, antes de adoptar una decisión por
8 escrito.

9 6. El Oficial de Audiencias tendrá la facultad de emitir órdenes para
10 mantener el orden y el decoro durante la audiencia.

11 7. Todas las audiencias realizadas por el Oficial de Audiencias serán
12 abiertas al público.

13 **D. Continuación de audiencia.** A su criterio, el Oficial de Audiencias podrá fijar
14 una fecha de continuación de la audiencia, por solicitud del Arrendador o del Inquilino y con
15 demostración de una buena causa. La petición debe ser por escrito y debe ser recibida por el
16 Oficial de Audiencias por lo menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de la audiencia.
17 En el caso de una solicitud de continuación del Arrendador, el Arrendador deberá entregar en
18 persona una copia de la petición al o a los Inquilino(s) afectado(s). En el caso de una
19 solicitud de continuación del Inquilino, el Inquilino deberá entregar en persona una copia de
20 la petición al Arrendador. En ningún caso la continuación podrá después de quince (15) días
21 calendario de la fecha original programada para la audiencia.

1
2 **E. Evaluación de peticiones.** Al evaluar las peticiones de un Arrendador o un
3 Inquilino, el Oficial de Audiencias considerará todos los factores pertinentes que podrían
4 afectar la capacidad del Arrendador de obtener un rendimiento justo y razonable y
5 considerará la base de cálculo de cualquier aumento en el Alquiler. Entre los factores
6 pertinentes se cuentan, entre otros, los cambios en los costos del Arrendador atribuibles al
7 aumento en las tarifas de los servicios públicos, los impuestos a la propiedad, los seguros, la
8 publicidad, las tasas de interés variables de hipotecas, los gravámenes y las tasas
9 gubernamentales, los servicios incidentales, los costos de los empleados, la reparación y el
10 mantenimiento normales, las mejoras y la adición de comodidades o servicios, los registros
11 de alquileres, los estados financieros, los análisis de expertos y los estudios pertinentes.

12 **F. Decisión del Oficial de Audiencias.**

13 1. Tras considerar todos los testimonios y todas las pruebas que se
14 presenten en la audiencia y dentro de los 20 días calendario posteriores a la
15 conclusión de la audiencia, el Oficial de Audiencias tomará una decisión por escrito
16 para denegar, afirmar o modificar la petición y adoptará conclusiones por escrito en
17 sustento de esa decisión. En el caso de una petición presentada por el Arrendador
18 de conformidad con la Sección 8.A, se notificará al Arrendador sobre la decisión por
19 escrito mediante correo postal de primera clase con franqueo prepago y el
20 Arrendador colocará dicho aviso en un lugar visible de la propiedad que contiene
21 las Unidades de Alquiler Cubiertas afectadas. Dentro de los cinco (5) días
22 calendario posteriores a la recepción de la decisión por escrito, el Arrendador
23 entregará en persona una copia de la decisión por escrito a cada Inquilino de las
24 Unidades de Alquiler Cubiertas afectadas. En el caso de una petición presentada

1
2 por un Inquilino de conformidad con la Sección 8.B, el Oficial de Audiencias enviará
3 al Inquilino y al Arrendador una copia de la decisión por escrito mediante correo de
4 primera clase con franqueo prepago. La decisión del Oficial de Audiencias será
5 definitiva, a menos que grave una sanción administrativa.

6 **2.** Si el Oficial de Audiencias determina que el Arrendador incumple esta
7 Ordenanza Interina y grava una sanción administrativa, el Arrendador podrá
8 presentar ante la División de Vivienda una solicitud para una audiencia
9 administrativa separada ante un Oficial de Audiencias, a fin de objetar la imposición
10 y/o la cantidad de la sanción administrativa de conformidad con los procedimientos
11 identificados en la Sección 1.02.045 del Código Municipal de Culver City (CCMC,
12 Culver City Municipal Code). A menos que un Arrendador solicite una audiencia
13 administrativa para objetar la imposición de la sanción administrativa, de
14 conformidad con la Sección 1.02.045 del CCMC, la sanción administrativa gravada
15 constituirá la orden administrativa definitiva de la Ciudad con respecto a dicha
16 sanción administrativa y el Arrendador adeudará y pagará la sanción a la Ciudad de
17 Culver City dentro de los 10 días calendario posteriores a la sanción administrativa
18 gravada.

19 **G. *Revisión judicial de la decisión del Oficial de Audiencias.*** Cualquier
20 persona que sea perjudicada directamente por la decisión administrativa de un Oficial de
21 Audiencias en relación con una Solicitud de Exención de Ordenanza Interina, una Petición
22 por Incumplimiento o la imposición de una sanción administrativa podrá pedir la revisión
23 judicial ante el Tribunal Superior, de conformidad con la Sección 53069.4 del Código de
24 Gobierno y/o de las Secciones 1094.5 y 1094.6 del Código de Procedimiento Civil.

1
2
3 **SECCIÓN 9. CUMPLIMIENTO FORZOSO Y MULTAS ADMINISTRATIVAS.**

4 **A.** Citaciones administrativas. La División de Vivienda está autorizada para
5 adoptar medidas apropiadas para forzar el cumplimiento de esta Ordenanza Interina, lo cual
6 incluye la realización de investigaciones sobre posibles infracciones por parte de un
7 Arrendador. La Ciudad, a su exclusivo criterio, puede escoger forzar el cumplimiento de las
8 provisiones de esta Ordenanza Interina mediante el proceso de citación administrativa
9 establecido en el Capítulo 1.02 del CCMC. No obstante cualquier disposición en contrario del
10 Capítulo 1.02, cada infracción a alguna disposición de esta Ordenanza Interina podría ser
11 objeto de una multa administrativa por hasta \$1,000. Cada día unitario o fraccional en que
12 ocurra o prosiga alguna infracción a dicha Ordenanza Interina constituirá una infracción por
13 separado. La decisión de la Ciudad de perseguir o de no perseguir cualquier clase de
14 cumplimiento forzoso no afectará los derechos de un Inquilino de accionar recursos civiles.

15 ///

16 ///

17 ///

1
2 **B. *Apelaciones administrativas y revisión judicial.***

3 1. Apelación administrativa. Cualquier persona que reciba una citación
4 administrativa podrá solicitar una audiencia administrativa ante un Oficial de
5 Audiencias de conformidad con el Capítulo 1.02 del CCMC.

6 2. Revisión Judicial de la decisión del Oficial de Audiencias. Cualquier
7 Responsable puede buscar la revisión judicial de la decisión de un Oficial de
8 Audiencias acerca de la imposición de una multa administrativa de conformidad con
9 el Capítulo 1.02 del CCMC.

10 **C. *Proceso Civil.*** El Fiscal Municipal está autorizado para iniciar un proceso civil
11 y/o un procedimiento por infracción a esta Ordenanza Interina o a cualquier regla o directriz
12 promulgada de conformidad con la Sección 11 de esta Ordenanza Interina, a fin de perseguir
13 sanciones civiles, medidas cautelares, medidas declaratorias y otras medidas en equidad,
14 restitución y honorarios de abogados y costos legales razonables y puede emprender otras
15 gestiones necesarias para forzar el cumplimiento de esta Ordenanza Interina.

16 **SECCIÓN 10. RECURSOS CIVILES.**

17 **A.** Cualquier Inquilino perjudicado por una infracción a esta Ordenanza Interina
18 podrá presentar una demanda civil en los tribunales del Estado para denunciar una infracción
19 a esta Ordenanza Interina. En una demanda civil, el Arrendador declarado en infracción de
20 esta Ordenanza Interina será responsable ante el Inquilino perjudicado. Un Inquilino
21 triunfador en un proceso civil gozará de la adjudicación de honorarios de abogados y costos
22 legales. No es necesario agotar los recursos administrativos antes de presentar una
23 demanda de conformidad con esta Sección.

24 **B.** Ningún contenido de esta Ordenanza Interina será interpretado como la

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

privación de un Arrendador de la capacidad de obtener un rendimiento justo y razonable de una propiedad o de impedir que un Arrendador finalice un alquiler de conformidad con esta Ordenanza Interina y con la sección 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.

///
///
///
///

1
2 **SECCIÓN 11. IMPLEMENTACIÓN; ELABORACIÓN DE NORMAS; Y**
3 **AUTORIDAD DE CITACIÓN.**

4 El Director está autorizado para administrar y forzar el cumplimiento de esta
5 Ordenanza Interina, lo cual puede incluir la promulgación de directrices y normas en armonía
6 con las disposiciones de esta Ordenanza Interina. Las directrices y normas promulgadas por
7 el Director de conformidad con la autoridad dispuesta en esta Ordenanza Interina tendrán
8 potestad y efecto de ley y podrán ser utilizadas por las partes para determinar sus derechos y
9 responsabilidades en virtud de esta Ordenanza Interina. Al administrar y forzar el
10 cumplimiento de esta Ordenanza Interina, el Director también puede emitir citaciones y
11 puede denunciar el incumplimiento de tales citaciones ante el juez del Tribunal Superior, de
12 conformidad con la Sección 53060.4 del Código de Gobierno de California.

13
14 **SECCIÓN 12. MEDIDA DE URGENCIA.** Sobre la base de las conclusiones
15 establecidas en la Sección 1, el Concejo Municipal concluye y declara que esta Ordenanza
16 Interina es necesaria para la preservación inmediata de la salud pública, la seguridad y el
17 bienestar y sobre ese fundamento ha determinado que se justifica una medida de urgencia,
18 conforme a la Sección 36937(b) del Código de Gobierno y de la Sección 614 de la
19 Constitución de Culver City, la cual entrará en vigor de inmediato tras su adopción con cuatro
20 quintos de los votos del Concejo Municipal.

21
22 **SECCIÓN 13. ESTUDIO SOBRE CONTROL DE ALQUILERES.** Se ordena
23 que durante el período interino de 12 meses, el personal de la Ciudad estudie y analice en
24 profundidad si se justifica un programa permanente de control de alquileres. Dicho estudio

1 debe incluir, por lo menos, programas de control de alquileres y protección de inquilinos en
2 jurisdicciones de pares, análisis del mercado de los alquileres, administración de programas
3 de control de alquileres/ protección de inquilinos, quejas de arrendadores e inquilinos,
4 procedimientos de audiencia y debido proceso y dotación de personal y costos.
5

6
7 **SECCIÓN 14. DETERMINACIÓN AMBIENTAL.** El Concejo Municipal
8 concluye que esta Ordenanza Interina no se rige por la Ley de Calidad Ambiental de
9 California (CEQA, California Environmental Quality Act) de conformidad con las directrices de
10 la CEQA, el Código de Normativas de California, Título 14, Capítulo 3, §15060(c)(2) [la
11 actividad no generará un cambio físico ambiental directo o indirecto que sea razonablemente
12 previsible] y §15060(c)(3) [la actividad no es un proyecto, en la forma en que se define en
13 §15378], pues no tiene el potencial de generar un cambio físico ambiental directo o indirecto.
14

15 **SECCIÓN 15. FECHA DE ENTRADA EN VIGOR.** Conforme a la Sección
16 614 de la Constitución de Culver City y a la Sección 36937(b) del Código de Gobierno, se
17 lanzará y adoptará esta Ordenanza Interina en una misma reunión y que entrará en vigor de
18 inmediato. Esta Ordenanza Interina perderá fuerza o efecto al final de los 12 meses
19 posteriores a la fecha de adopción, a menos que se prolongue de conformidad con la sección
20 614 de la Constitución de Culver City y de la sección 36937(b) del Código de Gobierno.
21

22 **SECCIÓN 16. DIVISIBILIDAD.** El Concejo Municipal declara en este acto
23 que, si cualquier disposición, sección, subsección, párrafo, oración, frase o palabra de esta
24 Ordenanza Interina se vuelve o es declarada no válida o inconstitucional mediante alguna
25

1 acción de carácter definitivo en un tribunal de jurisdicción competente o con motivo de alguna
2 legislación preferente, entonces el Concejo Municipal adoptaría de manera independiente el
3 resto de las disposiciones, secciones, subsecciones, párrafos, oraciones, frases o palabras
4 de esta Ordenanza Interina y que, como tales, permanecerán plenamente en vigor y efecto.
5

6
7 **SECCIÓN 17. PUBLICACIÓN.** Conforme a las Secciones 616 y 621 de la
8 Constitución de la Ciudad, antes de la expiración de los quince (15) días posteriores a la
9 adopción, el Secretario Municipal gestionará la publicación de esta Ordenanza Interina o de
10 un extracto de la misma en el Culver City News y publicará esta Ordenanza Interina o un
11 extracto de la misma por lo menos en tres lugares de la Ciudad.

12 ///

13 ///

14 ///

1
2 APROBADA y ADOPTADA con fecha 12 de agosto de 2019.

3
4 */s/*

5 _____
6 MEGHAN SAHLI-WELLS, ALCALDESA
7 Ciudad de Culver City, California

8 CERTIFICO:

8 APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:

9 */s/*

9 */s/*

10 _____
11 JEREMY GREEN
12 Secretario Municipal

10 _____
11 CAROL A. SCHWAB
12 Fiscal Municipal

13 A19-00565