

## ORDENANZA NO. 3012

### UNA ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE OXNARD QUE AÑADE EL ARTÍCULO I AL CAPÍTULO 27 DEL CÓDIGO DE LA CIUDAD DE OXNARD QUE ESTABLECE LOS DESALOJOS POR CAUSA JUSTA Y OTRAS PROTECCIONES AL INQUILINO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE OXNARD ORDENA LO SIGUIENTE:

Sección 1. El Concejo Municipal de Oxnard por la presente encuentra, determina y declara lo siguiente:

- A. En las reuniones del Concejo Municipal del 19 de octubre de 2021, 9 de febrero de 2022 y 13 de abril de 2022, el Concejo Municipal debatió sobre la capacidad de la Ciudad de Oxnard ("Oxnard" o "Ciudad") para hacer frente a los desalojos por causa justa y otras protecciones para los inquilinos.
- B. La inestabilidad de la vivienda es una amenaza para la paz, la salud y la seguridad públicas, ya que el desalojo de un hogar puede conducir a la carencia prolongada de vivienda; al incremento de la migración residencial; a la pérdida de comunidad; a la presión sobre la economía familiar debido a la necesidad de pagar las tarifas por solicitud de alquiler y los depósitos de seguridad; al estrés y la ansiedad experimentados por los desalojados; al incremento de los tiempos de traslado trabajo y al impacto sobre el tráfico si los trabajadores desalojados no pueden encontrar una vivienda asequible en la ciudad en la que trabajan; y a la interrupción de la educación de los niños en el hogar.
- C. El desalojo causa especiales dificultades a las personas y familias de escasos recursos, dada la escasez de viviendas asequibles en Oxnard y en la región en general.
- D. La Legislatura del Estado de California adoptó la Ley de Protección al Inquilino de 2019 ("AB 1482"), codificada en parte en el artículo 1946.2 del Código Civil de California ("artículo 1946.2"), que entró en vigor según sus propios términos el 1 de enero del 2020 y, con ciertas excepciones, prohíbe que un dueño de una propiedad residencial ponga fin a un arrendamiento sin causa justa.
- E. En virtud de la ley AB 1482, los propietarios están obligados a dar a los inquilinos una razón para su desalojo. Las causas justas como incumplimiento del pago del alquiler, molestias a otros inquilinos, daños a la propiedad y actividades ilegales continúan siendo legales sin obtener ayuda para el realojamiento. Sin embargo, los inquilinos a los que se desaloja "sin

culpa" (mudanza del propietario, remodelación considerable, demolición de la unidad de alquiler, etc.) sólo reciben un mes de ayuda para el realojamiento por parte de sus propietarios. La mayoría de los propietarios exigen el primer mes de alquiler, el último mes, el depósito de seguridad y las tarifas de solicitud en el momento de la mudanza. Muchos inquilinos también pagan el almacenaje temporal y otros gastos de mudanza. Estos gastos relacionados con la mudanza pueden superar fácilmente los ahorros disponibles, sin los cuales el inquilino puede verse obligado a quedarse sin hogar o a desplazarse. Un mes de ayuda para el realojamiento puede que no cubra convenientemente estos gastos, por lo que la ayuda para el realojamiento debe potenciarse para reflejar las realidades del mercado de alquileres. Un mínimo de \$5,000 en ayuda para el realojamiento es el mínimo necesario para cubrir de forma adecuada la mayoría de los costos de reubicación y mudanza cuando no es culpa del inquilino.

- F. La carga del alquiler de viviendas y la pobreza a la que se enfrentan muchos residentes en Oxnard amenaza la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes, en particular cuando da lugar a desalojos y traslados forzosos. Los estudios han demostrado que los desalojos juegan un papel impactante en la vida de los hogares de inquilinos de bajos recursos y también pueden contribuir a la pobreza a través de efectos perturbadores como la pérdida de empleo, efectos adversos para la salud y consecuencias negativas para los niños.
- G. Además, un desalojo puede permanecer en el historial crediticio de un inquilino durante al menos siete años, lo que puede afectar a sus posibilidades de alquilar y encontrar oportunidades de empleo.
- H. El AB 1482 establece que una ordenanza local adoptada después del 1 de septiembre del 2019, que requiera una causa justa para la terminación de un arrendamiento residencial sustituirá al artículo 1946.2 del Código Civil de California solo si la ordenanza es "más protectora" que el artículo 1946.2.
- I. De conformidad con el artículo 1946.2(g)(1)(B) del Código Civil de California, el Concejo Municipal considera que las disposiciones de esta Ordenanza que regulan las terminaciones o arrendamientos por causa justa ofrecen mayor protección que el artículo 1946.2 del Código Civil de California por las siguientes razones:
  - 1. La causa justa para la terminación de un arrendamiento residencial en virtud de esta Ordenanza es consecuente con el artículo 1946.2 del Código Civil de California.
  - 2. Esta Ordenanza otorga protecciones adicionales a los inquilinos que no están prohibidas por ninguna otra disposición de la ley aplicable en el sentido de que la ordenanza activa las protecciones a los inquilinos después de 30 días de arrendamiento, se aplica a los inquilinos que no están

amparados por el AB 1482 y establece un mínimo de \$5,000 en ayuda para el realojamiento.

- J. El Concejo Municipal encuentra y determina que la regulación de las relaciones entre propietarios residenciales e inquilinos incrementará la certeza y la imparcialidad dentro del mercado de alquiler residencial en la Ciudad y por lo tanto contribuirá a la paz pública, la salud y la seguridad.
- K. De conformidad con la facultad policial de la Ciudad, otorgada ampliamente en virtud del artículo XI, sección 7 de la Constitución de California, el Concejo Municipal de Oxnard tiene la autoridad para promulgar y hacer cumplir ordenanzas y normativas para la paz pública, la salud y el bienestar de la Ciudad y sus residentes.
- L. El Concejo Municipal adopta las presentes normativas con el fin de hacer frente a las amenazas que se exponen a continuación.

1. La vivienda, sobre todo la vivienda asequible, es difícil de conseguir en esta región, incluso en Oxnard. Los desalojos sin causa justa desestabilizan el mercado de la vivienda y pueden provocar la pérdida de viviendas asequibles;
  2. Para la conservación de la paz pública, la salud y la seguridad, el Concejo Municipal considera que es necesario adoptar una ordenanza que regule los desalojos por causa justa, por todas las razones expuestas en los considerandos anteriores, que por la presente se incorporan por referencia;
  3. Sin la imposición de esta Ordenanza, los desalojos sin causa justa pueden resultar en el desplazo de los inquilinos residenciales que se verían obligados a encontrar una nueva vivienda en un mercado de vivienda cada vez más caro, y aumentaría significativamente el riesgo de que los inquilinos residenciales se queden sin hogar; y
  4. Existe una amenaza para la paz pública, la salud y la seguridad de la Ciudad y su comunidad, por lo que es necesaria la promulgación de esta Ordenanza con el fin de garantizar que los inquilinos no sean expulsados de sus hogares sin causa justa.
- M. La orientación para esta ordenanza con fecha del 19 de octubre de 2021, 9 de febrero de 2022, y 13 de abril de 2022, se incorporará aquí por esta referencia, y junto con esta ordenanza, cualquier enmienda o complemento, y el testimonio oral, constituirán las conclusiones necesarias para esta ordenanza.

Sección 2. Los considerandos y declaraciones de hecho establecidos en el preámbulo de esta ordenanza son verdaderos y correctos, constituyen una parte sustantiva de esta ordenanza y se incorporan aquí por esta referencia.

Sección 3. Se añade al Código de la Ciudad un nuevo Capítulo 27 "Ordenanza de Protección al Inquilino y Estabilización del Alquiler".

Sección 4. Se añade un nuevo Artículo 1 "Desalojos y Protección al Inquilino" al Capítulo 27 del Código de la Ciudad, con el siguiente texto:

"Artículo I - DESALOJOS POR CAUSA JUSTA Y PROTECCIÓN AL INQUILINO

#### **SEC. 27-1. CITA.**

El presente artículo se denominará "Ordenanza de Desalojo por Causa Justa y Protección al Inquilino".

#### **SEC. 27-2. RESTRICCIONES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN CAUSA JUSTA.**

Sin perjuicio de cualquier otra ley, después de que un inquilino haya ocupado de forma continua y legal un bien inmueble residencial durante treinta (30) días, el Propietario del bien inmueble residencial no rescindiré el Arrendamiento sin causa justa, la cual deberá constar en el aviso escrito de rescisión del Arrendamiento.

A efectos del presente artículo, se entenderá por "causa justa" tanto la causa justa con culpa como la causa justa sin culpa.

### **SEC. 27-3. CAUSA JUSTA CON CULPA**

La Causa Justa con Culpa incluye cualquiera de las siguientes:

- (A) Incumplimiento en el pago del alquiler.
- (B) El incumplimiento de una cláusula importante del contrato de arrendamiento, tal como se describe en el párrafo (3) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California, incluida, entre otras, la violación de una disposición del contrato de arrendamiento después de haber recibido un aviso por escrito para subsanar la violación.

Un "incumplimiento de un término material" no incluirá:

- (1) La obligación de limitar la ocupación, siempre que el ocupante adicional que se una al inquilino del bien inmueble residencial supere así los límites de ocupación establecidos en el contrato de arrendamiento sea un dependiente menor de 18 años, o un inquilino sustituto que se haya mudado después de que un inquilino autorizado haya desalojado el inmueble residencial, siempre que la incorporación no supere el Código Uniforme de Vivienda.

El Propietario tendrá derecho a aprobar o rechazar al eventual inquilino adicional o sustituto, que no sea un hijo menor dependiente, siempre que el Propietario no niegue injustificadamente la aprobación. Si el Propietario no responde al arrendatario por escrito con una descripción de los motivos por los que niega la solicitud en un plazo razonable a partir de la recepción de la solicitud por escrito del arrendatario, la solicitud del arrendatario se considerará aprobada por el Propietario si el contrato de arrendamiento tiene una vigencia igual o inferior a un (1) año.

- (2) Un cambio en los términos del Arrendamiento que no sea el resultado de un acuerdo expreso por escrito firmado por ambas partes. Un Propietario no está obligado a obtener el consentimiento por escrito de un inquilino para un cambio en los términos del Arrendamiento si el cambio en los términos del Arrendamiento está autorizado por esta sección, o si el

Propietario está obligado a cambiar los términos del Arrendamiento de conformidad con la ley federal, estatal o local. Nada en esta subsección eximirá a un Propietario de suministrar el aviso requerido por la ley de un cambio en los términos del Arrendamiento.

- (C) Mantener, cometer o permitir que se mantenga o cometa una molestia, tal como se describe en el párrafo (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.
- (D) Cometer el despilfarro descrito en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.
- (E) El inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que terminó en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, y después de una solicitud o demanda por escrito del Propietario, el inquilino se ha negado a ejecutar una prórroga o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un término adicional de duración similar con disposiciones similares, siempre que esos términos no violen esta sección o cualquier otra disposición de la ley. Si el inquilino tenía un contrato de arrendamiento por escrito que terminó en o después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, y después de una solicitud o demanda por escrito del Propietario, el inquilino se ha negado a ejecutar una prórroga o renovación por escrito del contrato de arrendamiento por un término adicional de duración no similar y/o con disposiciones de arrendamiento no similares, entonces la causa para el desalojo será Causa Justa Sin Culpa en virtud de la sección 27-4 del Código de la Ciudad a continuación.
- (F) Actividad delictiva por parte del inquilino en el inmueble residencial, incluidas las zonas comunes, o cualquier actividad delictiva o amenaza delictiva, según se define en la subdivisión (a) del artículo 422 del Código Penal de California, dentro o fuera del bien inmueble residencial, dirigida a cualquier Propietario o agente del Propietario del bien inmueble residencial o a miembros del hogar del inquilino o a otros inquilinos del inmueble residencial. Esta disposición de causa justa con culpa se aplicará si el Propietario, dentro de un plazo razonable, ha denunciado la actividad delictiva a las fuerzas del orden. Además, el desalojo por causa justa con culpa de un inquilino en virtud de esta disposición sólo se aplicará al inquilino que haya cometido la actividad delictiva descrita en el presente documento. Si un inquilino es absuelto o declarado inocente de los cargos que dieron lugar al desalojo, o si no se presentan cargos contra el inquilino dentro del plazo de prescripción aplicable, se le ofrecerá el derecho a reanudar el Arrendamiento sólo si el mismo bien inmueble residencial está disponible.
- (G) Ceder o subarrendar las instalaciones incumpliendo el contrato de arrendamiento del inquilino, tal como se describe en el párrafo (4) del

artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.

No obstante cualquier disposición contraria en esta sección, un Propietario no tomará ninguna acción para rescindir el Arrendamiento basado en el subarrendamiento de un inquilino del bien inmueble residencial si se cumplen todos los requisitos siguientes:

- (1) El arrendatario solicita permiso por escrito al Propietario para subarrendar el inmueble residencial;
  - (2) El inquilino continúa residiendo en el bien inmueble residencial como residencia principal;
  - (3) El subarrendamiento reemplaza a uno o más inquilinos cesantes en virtud del contrato de arrendamiento sobre una base de uno por uno; y
  - (4) El Propietario no responde al inquilino por escrito en un plazo razonable a partir de la recepción de la solicitud por escrito del inquilino. Si el Propietario no responde a la solicitud escrita del inquilino, la solicitud se considerará aprobada por el Propietario si el contrato de arrendamiento es por un período de un (1) año o menos. La negativa razonable de un Propietario a la solicitud por escrito del inquilino puede basarse, entre otros motivos, en que el número total de ocupantes de un bien inmueble residencial supera el número máximo de ocupantes determinado en virtud de la Sección 503(b) del Código Uniforme de Vivienda o disposición sucesora.
- (H) La negativa del inquilino a permitir que el Propietario entre en el bien inmueble residencial según lo autorizado por los Artículos 1101.5 y 1954 del Código Civil de California, y los Artículos 13113.7 y 17926.1 del Código de Salud y Seguridad de California.
- (I) Utilizar las instalaciones para un fin ilícito, tal como se describe en el párrafo (4) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.
- (J) El hecho de que el empleado, agente o titular de una licencia no haya desocupado el lugar tras su cese como empleado, agente o titular de una licencia, tal y como se describe en el párrafo (1) del artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.
- (K) Cuando el arrendatario no entrega la posesión del bien inmueble residencial después de haber notificado por escrito al Propietario, según lo dispuesto en el Artículo 1946 del Código Civil de California, la intención del arrendatario de poner fin al arrendamiento del bien inmueble, o hace una

oferta de entrega por escrito con una aceptación por escrito del Propietario pero no entrega la posesión en el momento especificado en dicho aviso por escrito, según lo descrito en el párrafo (5) del Artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California.

#### **SEC. 27-4. CAUSA JUSTA SIN CULPA**

La Causa Justa sin Culpa incluye cualquiera de los siguientes:

- (A) Intención de ocupar el inmueble residencial por el propietario o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos.

Para los contratos de arrendamiento celebrados en o después de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza, esta subsección se aplicará sólo si el inquilino está de acuerdo, por escrito, a la terminación, o si una disposición del contrato de arrendamiento permite al Propietario dar por terminado el contrato de arrendamiento si el Propietario, o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos unilateralmente decide ocupar la propiedad inmobiliaria residencial por un período de al menos 24 meses, según lo afirmado por el Propietario en una declaración jurada por escrito presentada a la ciudad. La inserción de una disposición que permita al Propietario rescindir el contrato de arrendamiento tal y como se describe en esta cláusula en un contrato de arrendamiento nuevo o de renovación o en un contrato de arrendamiento de duración determinada constituye una disposición de arrendamiento similar a efectos de la sección 27-3 (E) del Código de la Ciudad.

- (B) Retiro del bien inmueble residencial del mercado de alquiler en virtud de las disposiciones de la Ley Ellis y con sujeción a las mismas.
- (C) El cumplimiento por parte del propietario de una orden emitida por un organismo gubernamental o un tribunal en relación con la habitabilidad que obliga a desalojar el bien inmueble residencial.

(1) Excepción. Si cualquier organismo gubernamental o tribunal determina que el inquilino es culpable de la condición o condiciones que desencadenan la orden o la necesidad de desalojar, entonces el inquilino no tendrá derecho a la ayuda para el realojamiento como se describe en la Sección 27-6(C).

- (D) Intención de demoler o remodelar considerablemente el inmueble residencial.

Para los fines de esta Sección, "remodelación considerable" significa el reemplazo o modificación considerable de cualquier



sistema estructural, eléctrico, de plomería o mecánico que requiera un permiso de un organismo gubernamental, o la eliminación de materiales peligrosos, incluyendo pintura a base de plomo, moho o asbesto, de conformidad con las leyes federales, estatales y locales aplicables, que no se pueda realizar de manera razonable y segura con el inquilino en el lugar y que requiera que el inquilino desocupe el bien inmueble residencial durante al menos 30 días. Las mejoras meramente estéticas, incluidas la pintura, la decoración y las reparaciones menores, u otros trabajos que puedan realizarse con seguridad sin tener que desalojar el inmueble residencial, no se consideran una remodelación considerable.

- (1) El Propietario deberá avisar por escrito con 60 días de anticipación al inquilino sobre la posibilidad de volver a ocupar la unidad una vez terminadas las reparaciones, o si el inquilino lo solicita, el derecho de preferencia a cualquier unidad de alquiler vacante similar que haya sido ofrecida a una cantidad de alquiler comparable que pertenezca al Propietario; y
- (2) En caso de que el Propietario intente alquilar la unidad remodelada dentro de los seis (6) meses posteriores a la finalización de las obras de remodelación, el inquilino desalojado tendrá derecho de preferencia para volver a ocupar y alquilar la unidad, a menos que el Propietario presente una renuncia por escrito del inquilino a su derecho de volver a ocupar las instalaciones conforme a esta subsección.

#### **SEC. 27-5. VIOLACIÓN SUBSANABLE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAUSA JUSTA**

Antes de que un Propietario de bienes inmuebles residenciales emita un aviso para dar por terminado un Arrendamiento por causa justa que sea una violación subsanable del contrato de arrendamiento, el Propietario deberá primero dar aviso de la violación al arrendatario con la oportunidad de subsanar la violación de conformidad con el párrafo (3) del Artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California. Si la violación no se subsana en el plazo establecido en el aviso, se podrá entregar un aviso de desalojo de tres días sin oportunidad de subsanación para rescindir el Arrendamiento.

Todo aviso escrito para cesar o corregir debe:

- (A) Llevar fecha y entregarse al inquilino, de conformidad con al menos uno de los procedimientos autorizados en virtud del artículo 1162 del Código de Procedimiento Civil de California, en su versión enmendada;

- (B) Informar al inquilino que el no subsanar puede dar lugar al inicio de un procedimiento de desalojo;
- (C) Informar al inquilino sobre su derecho a solicitar una adaptación razonable;
- (D) Informar al inquilino del número de contacto de la Ciudad; y
- (E) Incluir una declaración específica de los motivos del aviso escrito para cesar o corregir con hechos concretos que ayuden al inquilino a determinar la(s) fecha(s), lugar(es), testigo(s) y/o circunstancia(s) que apoyan el(los) motivo(s) del desalojo.

#### **SEC. 27-6. AYUDA PARA EL REALOJAMIENTO DE INQUILINOS POR CAUSA JUSTA SIN CULPA**

- (A) En el caso de un Arrendamiento para el cual se requiere una causa justa para rescindirlo conforme a este Artículo, si un Propietario de bienes inmuebles residenciales emite un aviso de rescisión basado en una causa justa sin culpa según se define en la sección 27- 4, el Propietario deberá, independientemente de los ingresos del inquilino, proporcionar un pago directo al inquilino según se describe en el párrafo C de esta Sección.
- (B) Si un Propietario emite un aviso para dar por terminado un Arrendamiento por causa justa sin culpa, el Propietario notificará al Inquilino sobre su derecho a recibir ayuda para el realojamiento y todos los demás derechos en virtud de esta sección.
- (C) El importe de la ayuda para el realojamiento será igual a (i) dos meses del alquiler del inquilino que estaba vigente cuando el propietario emitió el aviso de rescisión del contrato de arrendamiento, o (ii) \$5.000, la cantidad que sea mayor. Toda ayuda para el realojamiento deberá concederse en un plazo de 15 días naturales a partir del aviso.
  - (1) Si un inquilino no desaloja después de que expire el plazo del aviso para rescindir el Arrendamiento, el monto real de cualquier ayuda para el realojamiento o exención de alquiler provisto de conformidad con esta subdivisión será reembolsable como daños y perjuicios en una acción para recuperar la posesión.
  - (2) La ayuda para el realojamiento establecida en esta sección se deducirá de cualquier otra ayuda para el realojamiento exigida por cualquier otra ley.
- (D) El incumplimiento estricto de esta sección por parte del Propietario dejará sin efecto el aviso de rescisión.

## **SEC. 27-7. EXENCIONES**

El presente Artículo no se aplicará a los siguientes tipos de bienes inmuebles residenciales o circunstancias residenciales:

- (A) Ocupación hotelera temporal y turística, tal como se define en la subdivisión (b) del Artículo 1940 del Código Civil de California, y propiedades que hayan obtenido un Permiso de Alquiler Vacacional de Corto Plazo de la Ciudad de Oxnard y estén operando de conformidad con dicho permiso y remitiendo regularmente el Impuesto de Ocupación Transitoria requerido que demuestre su uso activo como propiedad de alquiler vacacional.
- (B) Acogida en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de cuidados prolongados, centro de atención residencial autorizado para personas de la tercera edad, tal y como se define en el Artículo 1569.2 del Código de Salud y Seguridad de California, o un centro residencial para adultos, tal y como se define en el Capítulo 6 de la División 6 del Título 22 del Manual de Políticas y Procedimientos publicado por el Departamento de Servicios Sociales del Estado.
- (C) Residencias de estudiantes propiedad de una institución de enseñanza superior o de un jardín de infancia y escuela de 1er grado a 12vo grado, todas incluidas.
- (D) Alojamientos habitacionales en los que el inquilino comparte las instalaciones de baño o cocina con el Propietario que mantiene su residencia principal en el bien inmueble residencial.
- (E) Residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, incluida una residencia en la que el propietario-ocupante alquila o arrienda un máximo de dos dormitorios.
- (F) Un dúplex en el que el Propietario ocupaba una de las unidades como lugar de residencia principal del Propietario al inicio del Arrendamiento, siempre y cuando el Propietario continúe ocupándola.

## **SEC. 27-8. DEFINICIONES**

A efectos del presente Artículo, se aplicarán las siguientes definiciones:

- (A) "Propietario" y "bien inmueble residencial" tienen el mismo significado según se definen dichos términos en el Artículo 1946.2 del Código Civil de California.
- (B) "Arrendamiento" se refiere a la ocupación legal de bienes inmuebles

residenciales, incluidas las unidades de vivienda accesorias o los espacios para casas móviles que no están sujetos al Capítulo 24, *Parques de Casas Móviles*, del Código de la Ciudad de Oxnard, e incluye un arrendamiento o subarrendamiento, ya que pueden estar sujetos a una ordenanza local.

## **SEC. 27-9. AVISOS**

### **(A) Aviso de la existencia de este capítulo**

El Propietario colocará un aviso que ofrezca información sobre la existencia de este Capítulo 27 del Código de la Ciudad, incluidas las protecciones relacionadas con el estatus de inmigración o ciudadanía del inquilino que se encuentran en el Código Civil de California, artículo 1940.35, y en el Código de Procedimiento Civil de California, artículo 1161.4, en su versión enmendada. El aviso debe colocarse en un lugar visible de la propiedad en los idiomas inglés, purépecha, mixteco, otomí, tagalo, zapoteco, náhuatl y español.

Además de todos los demás requisitos para el aviso especificados en otras partes de este Artículo, el Propietario de cualquier bien inmueble residencial está obligado a avisar por escrito a los inquilinos sus derechos en virtud de este Artículo de la siguiente manera:

(1) El aviso exigido por el presente artículo debe incluir la siguiente información:

(a) La existencia y alcance de este Artículo del Código de la Ciudad;  
y,

(b) El derecho a una ayuda para realojamiento en circunstancias limitadas de conformidad con la Sección 27-6.

(2) El Propietario debe entregar al inquilino el aviso a momento de comunicar cualquier cambio en las condiciones del Arrendamiento.

(3) El Propietario debe entregar el aviso a más tardar al inicio de todos los Arrendamientos que comiencen después de la fecha de entrada en vigor de este Capítulo.

(B) Aviso de rescisión del Contrato de Arrendamiento

Al rescindir un Arrendamiento, ya sea con o sin culpa, un Propietario debe cumplir con todo lo siguiente:

- (1) El Propietario debe entregar al inquilino un aviso por escrito, de conformidad con los artículos 1946 a 1946.5 del Código Civil de California, en el que se indique que, además de cualquier información exigida por la legislación federal o estatal, el Propietario rescindirá el Arrendamiento, y en el que se indique al menos un motivo justificado con o sin culpa; y
- (2) El Propietario no ha aceptado ni aceptará alquiler ni ninguna otra contraprestación a cambio del uso ininterrumpido de la propiedad residencial más allá del plazo del Arrendamiento rescindido, de conformidad con los artículos 1945 a 1946.5 del Código Civil de California; y
- (3) El Propietario califica la rescisión como causa justa con o sin culpa; y
- (4) El Propietario ha presentado a la ciudad, en un plazo de cinco (5) días después del aviso de rescisión al inquilino, una copia fiel y exacta del aviso escrito de rescisión del Propietario, y un comprobante de dicha entrega al inquilino que sea firmado por el Propietario bajo pena de perjurio. El Propietario conservará el comprobante de entrega a la ciudad como evidencia de que el Propietario ha cumplido con esta sección.
- (5) Cuando el Propietario y el inquilino hayan suscrito un contrato de arrendamiento por escrito, el Propietario deberá proporcionar el aviso en el idioma en que se haya redactado el contrato, así como en inglés. Cuando el Propietario y el inquilino no hayan suscrito un contrato de arrendamiento por escrito, el Propietario deberá proporcionar el aviso en el idioma que el Propietario y el inquilino hayan utilizado para negociar los términos del Arrendamiento, además del inglés.

(C) Aviso como anexo al contrato de arrendamiento o alquiler

El Propietario de un bien inmueble residencial sujeto a esta Sección deberá avisar al inquilino de la siguiente manera:

- (1) Para cualquier arrendamiento iniciado o renovado a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, como anexo al contrato de arrendamiento o alquiler, o como aviso por escrito firmado por el inquilino, con copia al inquilino.

- (2) El Propietario debe facilitar el aviso en el idioma que el Propietario y el inquilino utilizaron en el contrato de arrendamiento, además del inglés.
- (3) Para un Arrendamiento existente antes de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, a través de un aviso por escrito al inquilino a más tardar treinta (30) días después de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, o como un anexo al contrato de arrendamiento o alquiler.
- (4) El aviso o disposición de arrendamiento deberá estar en un tamaño de letra no inferior a 12 puntos, y deberá incluir lo siguiente: "El Código de la Ciudad de Oxnard establece que después de que todos los inquilinos hayan ocupado la propiedad de forma continua y legal durante al menos treinta (30) días, un Propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para rescindir un Arrendamiento. Además, El Código de la Ciudad de Oxnard otorga a los inquilinos desalojados por causa justa y sin culpa el derecho a recibir pagos por realojamiento. Consulte el capítulo 27 del Código de la Ciudad de Oxnard para obtener más información".
- (5) Los propietarios deben proporcionar el aviso a los inquilinos por escrito si la solicitud y el contrato de alquiler se tramitan por escrito, electrónicamente si la solicitud o el contrato de alquiler se tramitan electrónicamente, o de ambas formas si se utilizan ambos métodos. La entrega del aviso estará sujeta a lo dispuesto en el Artículo 1632 del Código Civil de California.

#### **SEC. 27-10. PROTECCIONES ADICIONALES PARA EL INQUILINO**

- (A) El administrador municipal podrá adoptar procedimientos administrativos y reglamentos para ejecutar las disposiciones de la presente Ordenanza.
- (B) Una vez establecida por el Concejo Municipal, todos los propietarios con unidades de alquiler deberán pagar la cuota del programa de protección al inquilino, según lo establecido por resolución del Concejo Municipal. La tarifa del programa de protección al inquilino es para financiar el costo de la ciudad para implementar y hacer cumplir las disposiciones de esta Ordenanza.
- (C) Es ilegal que un Propietario o representante tome represalias contra un inquilino por ejercer legal y pacíficamente sus derechos legales, incluido, entre otros, el derecho a presentar una denuncia ante el organismo de Cumplimiento del Código. Ningún propietario podrá tomar ninguna medida que incremente el monto del alquiler, reduzca algún servicio, provoque el abandono involuntario de las instalaciones por parte del inquilino o suponga una discriminación contra el inquilino debido al uso por parte de éste de cualquier recurso previsto en esta Ordenanza.
- (D) Cualquier disposición de un contrato de alquiler de vivienda que

pretenda renunciar a cualquier disposición de esta Ordenanza es nula por ser contraria a la política pública.

- (E) El incumplimiento de un propietario de cualquier requerimiento de esta Ordenanza es una defensa afirmativa en una retención ilegal u otra acción presentada por el propietario para recuperar la posesión de la unidad de alquiler.

## **SEC. 27-11. VIOLACIONES**

- (A) Será ilegal que cualquier persona viole o incumpla cualquier disposición de este artículo. La violación de cualquier disposición de este capítulo se castigará en primer lugar mediante el recurso a una citatorio civil, antes de su enjuiciamiento como delito menor, infracción o requerimiento civil según lo dispuesto en la sección 1-10 del Código Municipal de Oxnard.
- (B) Cualquier persona cuyos derechos en virtud de la presente Ordenanza hayan sido violentados tendrá derecho a interponer una demanda de medidas cautelares y daños y perjuicios. Quienquiera que viole esta Ordenanza estará sujeto a las medidas cautelares apropiadas y será responsable de los daños, costos y honorarios razonables de abogados. El incumplimiento doloso de las obligaciones de pago por realojamiento establecidas en la presente Ordenanza dará lugar a una triple indemnización por daños y perjuicios. Toda acción emprendida en virtud de la presente Ordenanza tendrá carácter civil y se tramitará ante un tribunal civil.

## **SEC. 27-12. VALIDEZ**

El presente artículo dejará de ser válido automáticamente el 31 de diciembre de 2030".

Sección 5. El Concejo Municipal considera que esta ordenanza no está sujeta a la Ley de Calidad Medioambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés) de conformidad con las secciones 15060(c)(2), 15060(c)(3) y 15061(b)(3) de las Directrices CEQA del Estado porque no dará lugar a un cambio físico directo o indirecto racionalmente previsible en el medio ambiente, porque no hay posibilidad de que tenga un efecto significativo en el medio ambiente y porque no es un "proyecto", tal como se define en la sección 15378 de las Directrices CEQA del Estado.

Sección 6. El administrador de la ciudad deberá, anualmente y en cualquier otro momento que el administrador de la ciudad determine apropiado, proporcionar un informe que documente el nivel de cumplimiento por parte del propietario de este capítulo y otros asuntos relacionados con la vivienda de alquiler. Al menos 60 días antes de la fecha de expiración de esta ordenanza, el administrador de la ciudad proporcionará un informe al concejo municipal que aborde el estado del mercado de viviendas de alquiler, incluyendo, pero sin limitarse a, la asequibilidad y disponibilidad de unidades de alquiler.

Sección 7. En caso de que un tribunal competente considere inválida una sección, subsección, oración, cláusula o frase de este capítulo, dicha decisión no afectará la validez del resto de este capítulo. El Concejo Municipal declara que habría adoptado este capítulo y cada sección, subsección, oración, cláusula y frase del mismo, independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, oraciones, cláusulas o frases sean declaradas inválidas.

Sección 8. En el plazo de 5 días después de la aprobación, el Secretario Municipal hará que se publique un resumen de esta ordenanza una vez en un periódico de circulación general publicado y difundido en la Ciudad. La Ordenanza N° 3012 fue leída por primera vez el 13 de abril de 2022, y adoptada definitivamente el día 3 de mayo de 2022, para entrar en vigencia treinta (30) días después.

Sección 9. La presente ordenanza entrará en vigor treinta (30) días después de su adopción definitiva. La Ordenanza anterior fue adoptada en una sesión ordinaria del Concejo Municipal de la Ciudad de Oxnard, Estado de California, celebrada el día 3 de mayo 2022, mediante la siguiente votación:

A FAVOR: Concejales Basua, Lopez, Madrigal, Perello, Teran y Zaragoza

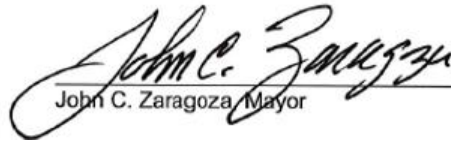
EN CONTRA: Concejal MacDonald

AUSENTES: Ninguno.


ABSTENCIÓN: Ninguna.

DA FE:

  
Rose Chaparro, City Clerk

  
John C. Zaragoza, Mayor

APROBADO EN FORMA:

  
Stephen M. Fischer, City Attorney