

DECRETO NO. 6496

DECRETO DE LA JUNTA DE SUPERVISORES DEL CONDADO DE SONOMA,
ESTADO DE CALIFORNIA, QUE ENMIENDA AL CODIGO DEL CONDADO DE SONOMA PARA AÑADIR
LA SECCION 4 ARTICULO IX QUE ESTABLECE PROTECCIONES PARA LA RENTA RESIDENCIAL

CONSIDERANDO QUE, en 2019, la Legislatura aprobó el Acta de Protecciones para los Inquilinos de California (“Acta”), codificada en las secciones 1946.2 y 1947.12-1497.13 del Código Civil de California, estableciendo un sistema estatal de control de rentas residenciales y “causas justas” permisibles para la terminación de las rentas residenciales, y

CONSIDERANDO QUE, para proteger a los inquilinos de las terminaciones injustas de las rentas residenciales la Junta de Supervisores desea promulgar protecciones de conformidad con el poder de vigilancia del Condado y la autorización en la sección 1946.2(i)(1)(B) del Acta, y

CONSIDERANDO QUE, la sección 1946.2 (i)(1)(B)(ii) del Acta autoriza los decretos locales de protección a los inquilinos que sean adoptados después del 1o de septiembre, 2019 que protejan más que el Acta y que se vayan a aplicar en lugar del Acta; y

CONSIDERANDO QUE, la sección 1946.2(i)(1)(B) del Acta establece que para proteger más que el Acta, los decretos locales deben de: tener causas justas para la terminación de las rentas residenciales que sean consistentes con aquellas en la sección 1946.2 del Acta; limitar adicionalmente las razones para la terminación de las rentas residenciales, proporcionar montos más altos de asistencia para la reubicación o proporcionar protecciones adicionales a los inquilinos que no estén prohibidas por otras provisiones de la ley e incluir la obligación de que el decreto proteja más que las provisiones de la sección 1946.2 del Acta.

La Junta de Supervisores del Condado de Sonoma, Estado de California, ordena lo siguiente:

Secc. 1. - TITULO Y PROPOSITO:

Este artículo deberá de ser conocido como el Decreto de Protecciones para la Renta Residencial del Condado de Sonoma. El propósito de este artículo es promover la estabilidad en los vecindarios, en la comunidad y la vivienda saludable y prevenir los lanzamientos arbitrarios, mientras que se asegura a los propietarios un retorno de su inversión que sea justo y razonable.

Secc. 2. - HALLAZGOS:

- (a) Los anteriores recitales por la presente se declaran que son ciertos y correctos y que se incorporan a este decreto como hallazgos de la Junta de Supervisores.
- (b) Este decreto protege más que el Acta, de acuerdo con la sección 1946.2(i)(1)(B) del Código Civil porque: las causas justas para la terminación de las rentas residenciales bajo este decreto son consistentes con el Acta, este decreto limita más las causas justas para la terminación de las rentas

residenciales, este decreto proporciona una asistencia mayor para la reubicación, en comparación con el Acta y este decreto proporciona protecciones adicionales para los inquilinos que no están prohibidas por ninguna otra provisión legal, como se especifica en el cuerpo de este decreto.

Secc. 3. – DEFINICIONES.

Las siguientes palabras o frases que se utilizan en este artículo deberán de tener los siguientes significados:

Renta Justa de Mercado. Como la determina el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. para una unidad de tamaño equivalente en el área HUD Metro FMR de Santa Rosa, CA para el año fiscal en el que se exige la renta, como se publica en el portal de Protecciones para los Inquilinos del Condado de Sonoma.

Propietario. Es el dueño, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona o entidad que tenga el derecho de recibir una renta por el uso y ocupación de cualquier unidad en renta, o el agente, representante o sucesor de los anteriores.

Contrato de Renta. Es un contrato oral, escrito o implícito entre un propietario y un inquilino para el uso u ocupación de una unidad en renta.

Unidad en Renta. Cualquier unidad en cualquier bien raíz, rentada u ofrecida en renta con propósitos residenciales, sin importar su estatus de zonificación o de permisos, junto con todos los servicios domésticos relacionados con el uso o la ocupación del bien raíz tales y como áreas comunes e instalaciones recreativas que se tengan para el uso de un inquilino. Un cuarto o cuartos que se renten de manera separada de otros cuartos en el mismo bien raíz deberán de constituir una unidad en renta individual, aun cuando los inquilinos compartan otras áreas comunes o amenidades.

Portal de Protecciones a los Inquilinos del Condado de Sonoma. La ubicación en línea en la que se debe de mantener la información relacionada con este artículo, incluyendo copias de cualquier formato o información que se deba de presentar o de reunir en relación a la sección 9 de este documento y sobre la cual se tendrán disponibles los cálculos de la Renta Justa de Mercado. La URL del Portal de Protecciones a los Inquilinos del Condado de Sonoma es “<https://sonomacounty.ca.gov/tenantprotections>”. El Portal de Protecciones a los Inquilinos del Condado de Sonoma deberá de contener instrucciones e información de contacto para las personas que necesiten asistencia especial para acceder cualquier información que ahí esté contenida e información sobre como obtener copias en papel de cualquier información que esté disponible en el portal.

Inquilino. Es el inquilino, subinquilino, arrendatario o subarrendatario o cualquier otra persona con el derecho en el Contrato de Renta para usar u ocupar una Unidad en Renta.

Secc. 4. - APLICABILIDAD E INICIO DE LAS PROTECCIONES PARA LOS INQUILINOS:

(a) **Aplicabilidad de este Artículo.** Este artículo aplica para todas las Unidades en Renta residenciales en las áreas no incorporadas del condado de Sonoma excepto para aquellas unidades que estén exentas por el Acta y que no sean expresamente no exentas por la sección (4)(b) de este documento. Se debe de aplicar más ampliamente cuando se enumera en la sección 8.

(b) **Limitaciones en las Exenciones del Acta.** Dentro de las áreas no incorporadas del condado de Sonoma, las siguientes Unidades en Renta, exentas de las protecciones de causa justa del Acta por la sección 1946.2(e) del Código Civil por este conducto se hacen no exentas, excepto cuando la aplicación de este artículo a una Unidad en Renta pudiera violar las leyes, los reglamentos o los requisitos contractuales del gobierno federal o del Estado de California que sean aplicables a dicha Unidad en Renta:

Viviendas restringidas por la escritura, restricción regulatoria contenida en un acuerdo con alguna agencia del gobierno u otro documento registrado como vivienda accesible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, como los define la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad o que están sujetas a un acuerdo que proporciona subsidios a la vivienda para la viviendas accesibles para las personas y las familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados, como lo define la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad a estatutos federales comparables.

(c) **Inicio de las Protecciones.** Para cualquier renta dentro de la aplicabilidad de este artículo para la cual las protecciones de causa justa que de lo contrario comenzarían una vez terminados los periodos de ocupación legal y continua, como se establecen en la sección 1946.2(a) del Código Civil, dichas protecciones deben de comenzar una vez que inicie la ocupación legal de la Unidad en Renta de conformidad con el contrato de renta. Nada en esta sección 4(c) se debe de asumir que aplica a ninguna ocupación "temporal" tal y como se define ese término en la sección 12-10 del Código del Condado de Sonoma o la sección 1940 del Código Civil.

(d) **Expansión de los Pagos de Reubicación.** Cualquier inquilino que tenga derecho a las protecciones bajo las secciones 4(b) y (c) de este documento, deberá de tener derecho a la reubicación que se establece en la sección 1946.2(b)(2) al alcance máximo de los términos de la sección 1946.2(d) del Código Civil, como la aumenta la sección 7 de abajo.

Secc. 5. - CAUSA JUSTA PARA LAS PROTECCIONES CONTRA LANZAMIENTOS:

(a) **Se Requieren Suficientes Bases para la Terminación.** Ningún propietario debe de actuar para terminar cualquier renta que esté cubierta por este artículo o el Acta, a menos que el propietario pueda probar la existencia de una de las bases con falta o sin falta que se establecen en el Acta, dado que dichas bases son modificadas más adelante en este documento. Las bases se deben de mencionar en el aviso de terminación sobre el que se base la acción de la corte para recuperar las instalaciones.

(b) **Acciones Cubiertas.** Las acciones para las cuales aplica esta sección 5 incluyen el interponer una demanda por la posesión de la Unidad en Renta, la amenaza verbal o por escrito de terminar una renta, la entrega de cualquier notificación para salir u otra notificación de lanzamiento, desarrollar cualquier acción de la corte para recuperar la posesión o que se otorgue la recuperación de la posesión de una Unidad en Renta, incluyendo el buscar el ingreso de un juicio de desalojo o por causa de una orden de posesión que se ingrese o se ejecute.

Secc. 6.- LIMITACION DEL LANZAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA:

La capacidad de un propietario de lanzar a un inquilino sobre la base de la falta de pago de la renta por cualquier renta dentro de los términos de la sección 4(a) de este documento esta limitada según lo siguiente:

Falta de Pago de la Renta. Una falta de pago de la renta deberá de ser una “causa justa con falta” para la terminación de conformidad con la sección 1946.2 (b)(1) del Código Civil y este artículo solo cuando el monto que esté vencido y se deba y que sea la base para la falta de pago exceda de un mes de la renta para la Unidad en Renta. Un inquilino se puede valer de esta sección 6 como defensa contra un procedimiento ilegal, no más de dos veces por año calendario. Si ocurre una falta de pago mayor a un mes de renta dos veces en un año calendario, cualquier falta de pago de la renta subsecuente en ese año calendario se considerará una “causa justa con falta” para la terminación, de conformidad con la sección 1946.2 (b)(1) del Código Civil y este artículo.

Secc. 7.- AUMENTO EN LOS BENEFICIOS DE REUBICACION PARA LOS LANZAMIENTOS SIN FALTA.

Si el propietario busca recuperar la posesión de la Unidad en Renta dentro de los términos de la sección 4(a), donde tal recuperación de la posesión se basa en una causa justa sin falta como se define en el Acta, el monto del pago para reubicación deberá de ser igual a la Renta Justa de Mercado de un mes para la Unidad en Renta que se está desocupando o la renta mensual real para la Unidad en Renta, lo que sea mayor. Si la Renta Justa de Mercado para la Unidad en Renta es mayor que la renta real mensual para la Unidad en Renta al momento de emitir el aviso de terminación, y el propietario elige eliminar la renta del último mes de conformidad con la sección 1946.2(d)(2) del Código Civil, en lugar de pagárselo al inquilino, el propietario deberá de pagarle la diferencia entre la renta real y la Renta Justa de Mercado al inquilino no después de la fecha en que el último mes de renta del inquilino se hubiera vencido sin la eliminación.

Secc. 8. - PROTECCIONES PARA LA TERMINACIÓN DE LA RENTA EN CIERTOS ESTADOS DE EMERGENCIA DECLARADOS:

(a) Después de la declaración o la ratificación de la declaración de un estado de emergencia local por una resolución de la Junta de Supervisores, en la que dicha resolución de la Junta de Supervisores invoque expresamente esta sección 8, esta sección 8 deberá de surtir efecto en todas las áreas del condado, incluyendo las ciudades incorporadas del condado y deberá de mantenerse

en efecto hasta 30 días después de que dicha resolución ya no surta efecto o treinta días después de que la Junta de Supervisores termine la invocación de esta sección mediante otra resolución.

(b) Esta sección debe de aplicar a todas las Unidades en Renta en el condado, excepto para los siguientes bienes raíces residenciales o circunstancias residenciales, para las cuales esta sección no aplicará:

(1) Ocupación transitoria o como hotel turístico, como se definen en la subdivisión (b) de la sección 1940;

(2) Alojamientos de vivienda en hospitales no lucrativos, instalaciones religiosas, instalaciones de cuidados prolongados, instalaciones de cuidados residenciales certificados para los adultos mayores, como se definen en la sección 1569.2 del Código de Salud y Seguridad o una instalación residencial para adultos, como se define en el capítulo 6 de la división 6 del título 22 del manual de políticas y procedimientos publicado por el Departamento Estatal de Servicios Sociales;

(3) Dormitorios propiedad de y operados por una institución de educación superior o un jardín de niños y escuelas de grados 1 al 12, inclusive.

(c) Mientras que esta sección 8 esté en efecto, ningún propietario deberá de tomar acción alguna para terminar cualquier renta, a menos que compruebe la existencia de alguna de las siguientes causas de acuerdo con esta sección, como se especifica en el aviso de terminación en que se base la acción de la corte:

(1) La recuperación de la posesión es necesaria debido a violencia, amenazas de violencia o cuando el inquilino constituye una amenaza inminente a la salud o la seguridad de un inquilino en otra unidad. Una amenaza inminente a la salud y a la seguridad de otro inquilino, para los propósitos de esta sección, no puede ser la enfermedad COVID-19 del inquilino o la exposición a la COVID-19, ya sea real o que se sospeche;

(i) Antes de entregar un aviso de terminación, si la recuperación que se intenta no está basada en violencia o amenazas de violencia, el propietario debe de entregarle al inquilino un aviso de advertencia dándole un periodo razonable de tiempo para eliminar la violación. Un periodo razonable de tiempo, para los propósitos de esta subsección, se asumirá que son 10 días calendario. El aviso le deberá de informar al inquilino que si no elimina la violación esto podría resultar en el inicio de los procedimientos de lanzamiento e incluirá suficientes detalles de la violación como para permitirle al inquilino cumplir con la solicitud de manera razonable y toda la información necesaria para determinar la fecha, la hora, el lugar, si hay testigos presentes y las circunstancias relacionadas con la razón para el aviso.

(ii) Excepto como lo permite la sección 1161.3 del Código de Procedimientos Civiles, un acto o actos en contra de un inquilino que constituya uno de los crímenes listados en esa sección, no deberá de ser causa para la terminación de una renta a la que aplique este artículo.

(2) La recuperación de la posesión se busca con el propósito de inmediatamente sacar a la propiedad del mercado de renta, de conformidad y en cumplimiento de todas las leyes estatales aplicables que regulan tal recuperación de la posesión, incluyendo, pero no limitado al Acta Ellis (Cal Gov. Code § 7060 et seq.).

(3) La recuperación de la posesión es necesaria para cumplir con una orden emitida por una agencia de gobierno o corte que exija que la Unidad en Renta sea desocupada permanentemente.

(d) Para las Unidades en Renta que se localicen dentro de las áreas no incorporadas del condado, todos los requisitos aplicables de este artículo deberán de seguirse aplicando a un propietario que termine una renta mientras que la sección 8 siga en efecto.

(e) Durante y después de la extinción de la sección 8, un inquilino cubierto por esta sección deberá de tener una defensa afirmativa ante una acción ilegal de detención basada en el no pago de la renta vencida durante el periodo de tiempo aplicable de este artículo, así que mientras que el inquilino pueda demostrar que su falta de pago de la renta resultó de una pérdida substancial del ingreso o de gastos substanciales pagados con su dinero y asociados con una emergencia local o cualquier respuesta del gobierno federal, estatal o local como respuesta a una emergencia local.

(1) Para invocar la protección de esta sección, un inquilino también deberá de proporcionarle al propietario documentación sobre la pérdida substancial de ingreso o de gastos substanciales pagados con su dinero que resulten de una emergencia local después de una solicitud, si dicha documentación es necesaria para el propósito de apoyar a la reclamación del propietario de ayuda con la hipoteca debida a una pérdida substancial del ingreso o de gastos substanciales pagados con su dinero y que resultaron de una emergencia local o de cualquier respuesta del gobierno federal, estatal o local ante la pandemia.

(2) Nada en esta subsección debe de quitarle al inquilino su obligación de pagar la renta, ni de restringir la capacidad del propietario de recuperar las rentas vencidas.

(f) Si se entrega cualquier aviso de terminación bajo esta sección, el propietario deberá de incluir la siguiente información:

"AVISO: EL CONDADO DE SONOMA HA ADOPTADO UNA MORATORIA TEMPORAL SOBRE LOS LANZAMIENTOS DURANTE LA EMERGENCIA LOCAL, LA CUAL ESTA AHORA EN EFECTO.

Excepto para proteger la salud y la seguridad de otros ocupantes de la propiedad o debido a violencia o amenazas de violencia o al retiro inmediato de la propiedad del mercado de rentas,

usted no puede ser lanzado durante la emergencia local declarada por el Condado. Esto no elimina su obligación de pagar la renta. Contacte al Condado para información adicional y referencias”.

(g) La falta de un estricto cumplimiento por parte del propietario de esta sección o de cualesquiera requisitos aplicables será una defensa afirmativa ante una acción ilegal de detención durante o después del periodo de efectividad de esta sección. Un aviso de terminación que no cumpla estrictamente con cualquier requisito de esta sección será inválido.

(h) Todos los remedios listados en la sección 10 deberán de aplicar adicionalmente a esta sección, de la manera en que se especifica en la sección 10.

Secc. 9. - AVISO Y REQUERIMIENTOS DE REPORTE:

(a) Reporte — Todas las Rentas.

(1) **Presentación de los Avisos de Terminación.** Todos los propietarios deberán de presentarle al Condado de Sonoma en el Portal de Protecciones a los Inquilinos del Condado de Sonoma una copia de cualquier aviso de terminación de la renta dentro de los tres (3) días siguientes a la entrega del aviso al inquilino y deberá de llenar concurrentemente todas las formas identificadas en la sección “Entregas Informativas del Propietario Requeridas” del Portal de Protecciones a los Inquilinos del Condado de Sonoma.

(2) **Aplicabilidad.** Los requerimientos de esta sección 9(a) deberán de aplicar a todos los avisos de terminación de la renta que se entreguen el o después del 1º de enero, 2025, sin importar si la renta está sujeta al Acta, como fue expandida por este artículo.

(b) **Requisitos Adicionales del Aviso.** En cualquier aviso de terminación de la renta bajo este artículo, el propietario deberá de mencionar la causa para la terminación y cualquier información requerida por este artículo. Todos los avisos de terminación entregados bajo este artículo deberán de incluir lo siguiente:

1) Una declaración de que la información acerca de las leyes en las que se basa el aviso de terminación de la renta está disponible en el Portal de Protecciones a los Inquilinos del Condado de Sonoma.

(2) Una declaración de que los inquilinos que busquen orientación legal deberán de consultar con un abogado.

(3) La declaración, “El Decreto de Protecciones a la Renta Residencial del Condado de Sonoma aplica a su unidad en renta. El propietario debe de tener alguna de las razones que se especifican en el Decreto o en el Acta de Protección al Inquilino de California para poder terminar su renta. Las razones que no se mencionan en el Decreto o el Acta, tal y como la venta de la propiedad, no son causas válidas para un lanzamiento”.

(4) La fecha exacta en la que se le exige al inquilino que desocupe la vivienda, incluyendo el mes y el día.

(5) Copias impresas de todos los documentos que se identifican en la sección “Requisitos de los Avisos a los Inquilinos al Terminar la Renta” del Portal de Protecciones a los Inquilinos del Condado de Sonoma, que se proporcionarán completas en inglés y en español.

(c) **Aplicabilidad.** Los requisitos de esta sección 9 deberán de aplicar a todos los avisos de terminación de la renta sujetos a este artículo y que se entreguen el o después del 1º de enero, 2025.

Secc. 10. - REMEDIOS:

(a) **Civil.** Cualquier inquilino afectado, o el Condado, pueden hacer cumplir las provisiones de este artículo a través de una acción civil.

(b) **Medidas Cautelares y Equitativas.** Cualquier persona que cometa un acto o se involucre en cualquier patrón de conducta y práctica que viole este artículo o las regulaciones para implementarlo podría ser castigada por ello por una corte de jurisdicción competente. Una corte puede emitir otras medidas equitativas conforme fuera necesario para prevenir el uso o el empleo, por cualquier persona, de alguna práctica que viole este decreto o conforme fuera necesario para restaurar a cualquier persona un interés monetario o en bienes raíces o personales que pudiera haber sido afectado a través de prácticas que violen este decreto.

(c) Además de las provisiones de la sección 10 (a) y (b), de arriba, la violación de esta sección deberá de ser gobernada por los términos de la sección 1-7 del Código del Condado de Sonoma.

Secc. 11. DIVISIBILIDAD - INTERPRETACION LIBERAL:

Si cualquier sección, subsección, oración clausula o frase en este Decreto es, por cualquier razón, considerada como inconstitucional o inválida, tal decisión no deberá de afectar otras provisiones o aplicaciones de este artículo a las cuales se les podrá dar efecto sin las provisiones o aplicaciones inválidas, y para este fin las provisiones de este artículo se declara que son divisibles. La Junta de Supervisores del Condado de Sonoma declara que hubieran adoptado este Decreto y cada sección, subsección, oración, clausula o frase del Decreto a pesar del hecho de que una o más de las mismas fueran declaradas inconstitucionales o inválidas. Este artículo deberá de ser interpretado liberalmente para lograr los propósitos de el mismo artículo y conservar su validez.

Secc. 12. FECHA DE EFECTIVIDAD:

Este Decreto deberá de tener, y lo mismo se declara aquí, fuerza y efecto completo a partir y después de treinta (30) días después de la fecha de su aprobación y deberá de ser publicado una vez antes de que transcurran quince (15) días después de dicha aprobación, con los nombres de los Supervisores que votaron en favor o en contra del mismo, en el Press Democrat, un periódico de circulación general que se publica en el condado de Sonoma, Estado de California. Este Decreto

deberá de permanecer en efecto hasta el momento en que el Acta expire, bajo los términos de la sección 1946.2 del Código Civil, conforme fuera enmendado o extendido, o sea rechazado. Durante una sesión regular de la Junta de Supervisores del Condado de Sonoma, fue presentado el 20 de agosto, 2024 y finalmente fue aprobado y adoptado el 17 de septiembre, 2024, en una lista de asistencia de los miembros de dicha Junta se registraron los siguientes votos:

SUPERVISORES:

Gorin: Ausente Coursey: Si Gore: Si Hopkins: Si Rabbitt: No

Si: 3

No: 1

Ausente: 1

Abstenciones: 0

CON LO CUAL, el Presidente declaró que el anterior Decreto de arriba fuera debidamente adoptado

Y

ASI SE ORDENA.

Presidente, Junta de Supervisores del Condado de Sonoma

ATESTIGUADO POR:

M. Christina Rivera,

Secretaria de la Junta de Supervisores

La traducción de este documento al español, se proporciona con fines informativos solamente. En caso de dudas o para hacer la adecuada interpretación legal o técnica del contenido del documento, deberá de referirse usted a la versión original en inglés.