

ORDENANZA N.º 2020-16

ORDENANZA DE URGENCIA QUE CONTINÚA Y MODIFICA UNA PROHIBICIÓN TEMPORAL DE LOS DESALOJOS DE LOS INQUILINOS DE BIENES INMUEBLES RESIDENCIALES Y CIERTOS COMERCIALES AFECTADOS POR LA PANDEMIA DE COVID-19 EN EL CONDADO DE CONTRA COSTA, Y QUE CONTINÚA Y MODIFICA UNA SUSPENSIÓN DE CIERTOS AUMENTOS DE LOS ALQUILERES RESIDENCIALES

La Junta de Supervisores del Condado de Contra Costa ordena lo siguiente:

Sección 1. Consideraciones.

- A. El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de un nuevo coronavirus que causa la enfermedad llamada enfermedad por coronavirus 2019 (“COVID-19”) como una emergencia de salud pública de preocupación internacional.
- B. El 31 de enero de 2020, como resultado de los casos confirmados de COVID-19, el Secretario de Salud y Servicios Humanos de los EE. UU. declaró una emergencia de salud pública en todo el país.
- C. El 3 de marzo de 2020, los Servicios de Salud de Contra Costa (Contra Costa Health Services) anunciaron el primer caso de transmisión local del virus que provoca COVID-19 en el Condado de Contra Costa.
- D. El 4 de marzo de 2020, el gobernador Gavin Newsom declaró la existencia de un estado de emergencia en California en virtud de la Ley de Servicios de Emergencia de California, sección 8550 y siguientes del Código de Gobierno, e informó que a la fecha se registraban más de 94.000 casos de COVID-19 en todo el mundo, que habían derivado en más de 3000 muertes, con 129 casos confirmados de COVID-19 en los Estados Unidos, incluidos 53 en California.
- E. El 10 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores determinó que, debido a la introducción de COVID-19 en el Condado, existían condiciones de desastre o peligro extremo para la seguridad de las personas y la propiedad desde el 3 de marzo de 2020. Con base en estas condiciones y en virtud de la sección 8630 del Código de Gobierno, la Junta adoptó la Resolución N.º 2020/92 y declaró la existencia de una emergencia local en todo el condado.
- F. Los organismos legislativos de algunas ciudades del Condado de Contra Costa también adoptaron declaraciones de emergencia local debido a COVID-19 en virtud de la sección 8630 del Código de Gobierno.
- G. El 16 de marzo de 2020, el Oficial de salud del condado emitió una orden en la que se requería a los residentes del condado quedarse en sus lugares de residencia para desacelerar la transmisión comunitaria de COVID-19, sujeto a excepciones para suministrar y recibir servicios esenciales en cumplimiento de los requisitos de distanciamiento social en la mayor medida posible. El Oficial de salud del condado extendió la orden el 31 de marzo de 2020 y el 29 de abril de 2020.

- H. El 16 de marzo de 2020, el gobernador Gavin Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-28-20, en la que se autoriza a las jurisdicciones locales a suspender los desalojos de inquilinos residenciales y comerciales por el incumplimiento del pago de alquileres si esta falta de pago se produce como consecuencia de la pandemia de COVID-19. Las protecciones incluidas en la Orden Ejecutiva N-28-20 se extienden hasta el 31 de mayo de 2020.
- I. El 27 de marzo de 2020, el gobernador Gavin Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-37-20, en la que se prohíbe a los propietarios de toda California desalojar a los inquilinos residenciales por el incumplimiento del pago de alquileres cuando la incapacidad de pago se deba a COVID-19 y el inquilino haya notificado al propietario y tenga documentación que demuestre que dicha falta de pago se debe a la pandemia de COVID-19. Las protecciones incluidas en la Orden Ejecutiva N-37-20 se extienden hasta el 31 de mayo de 2020.
- J. El 6 de abril de 2020, el Consejo Judicial de California adoptó normas temporales de emergencia, suspendiendo efectivamente la acción o la entrada en impago en los casos de desalojo, y suspendiendo las ejecuciones judiciales, excepto cuando sea necesario para proteger la salud pública y la seguridad, hasta los 90 días después de que el Gobernador declare que el estado de emergencia relacionado con la pandemia de COVID-19 es levantado, o hasta que sea enmendado o derogado por el Consejo Judicial.
- K. El 18 de mayo de 2020, el Oficial de salud del condado extendió la orden de refugio en el lugar. La orden continúa restringiendo muchas actividades, viajes y funciones de negocios, pero en vista de los progresos logrados en la desaceleración de la propagación de COVID-19 en el Condado de Contra Costa, la orden permite que un número limitado de negocios adicionales reanude su operación.
- L. La pandemia de COVID-19 y las órdenes de salud pública relacionadas han provocado el cierre de muchos negocios locales pequeños y han impuesto restricciones extremas sobre otros negocios locales pequeños.
- M. Se espera que la pandemia de COVID-19 y las órdenes de salud pública relacionadas provoquen pérdidas de ingresos a buena parte de la población local que depende de salarios o ingresos comerciales para el pago del alquiler y que ocasionen gastos médicos a algunos residentes del Condado de Contra Costa.
- N. El Condado de Contra Costa y las ciudades dentro del condado también están experimentando una crisis de asequibilidad a la vivienda, que está dejando a residentes sin hogar y haciendo que sean desplazados.
- O. Muchos residentes del condado están experimentando o experimentarán pérdidas de ingresos como consecuencia de las órdenes de emergencia local y confinamiento, lo cual limita su capacidad de pagar el alquiler y los deja vulnerables frente al desalojo.
- P. Muchos de los inquilinos del condado están sobrecargados por el pago del alquiler al cual destinan más del 30 por ciento de sus ingresos y varios inquilinos están severamente sobrecargados al destinarle más del 50 por ciento de sus ingresos, lo cual deja menos

dinero a las familias para gastar en otras necesidades como alimentos, atención médica, transporte y educación.

- Q. Sin una protección local, es probable que aumenten los avisos de desalojo, incluidos los avisos de falta de pago del alquiler, dado que los residentes y los negocios no pueden generar ingresos debido a la pandemia de COVID-19 o se ven obligados a pagar gastos médicos asociados con la pandemia de COVID-19.
- R. El abandono de las viviendas debido al aumento de los alquileres y los desalojos producidos durante la emergencia local dificultarían el cumplimiento de las directivas estatales y locales con respecto al confinamiento de las personas y llevarían a una mayor propagación de la COVID-19, con una sobrecarga del sistema de prestación de atención médica y posiblemente una mayor pérdida de vidas.
- S. El 21 de abril de 2020, la Junta de Supervisores adoptó la Ordenanza N.º 2020-14, una ordenanza de urgencia que prohíbe temporalmente los desalojos de los inquilinos de bienes inmuebles residenciales y comerciales en el Condado afectado por la pandemia de COVID-19 y establece la suspensión de los aumentos de ciertos alquileres.
- T. Existe una necesidad urgente de que el condado continúe la prohibición temporal de ciertos desalojos y continúe la suspensión temporal de los aumentos de ciertos alquileres residenciales para proteger la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes en vista de la emergencia declarada con respecto a la pandemia de COVID-19, incluida la necesidad de mantener a los residentes en sus hogares durante el tiempo necesario de confinamiento.

Sección 2. Definiciones. A los efectos de esta ordenanza, las siguientes palabras y frases tienen los siguientes significados:

- (a) “Bien inmueble comercial” significa cualquier bien inmueble desarrollado que se use como lugar de negocios para un pequeño negocio u organización sin fines de lucro.
- (b) “Familiar directo” significa el cónyuge, la pareja de hecho, los hijos, los nietos, los padres o los abuelos de una persona.
- (c) “Causa sin culpa de desalojo” significa cualquier desalojo para el cual la notificación de rescisión del contrato de arrendamiento no se basa en la supuesta culpa del inquilino.
- (d) “Organización sin fines de lucro” significa una organización que está exenta de impuestos en virtud del Artículo 501(c)(3) o del Artículo 501(c)(4) del Código de Impuestos Internos de los Estados Unidos.
- (e) “Propietario” significa cualquier persona física, sociedad, corporación o entidad ficticia, que actúe como arrendador o subarrendador, ya sea como persona interesada o a través de un representante, que perciba o esté facultada a percibir un alquiler a cambio del uso o la ocupación de cualquier bien inmueble residencial o comercial en alquiler.

- (f) “Alquiler” significa la obligación financiera o el pago monetario que un inquilino le debe a un propietario por la ocupación o el uso de un bien inmueble comercial o residencial ya sea mediante acuerdo verbal o por escrito.
- (g) “Bien inmueble residencial” significa cualquier vivienda destinada o usada para habitación humana.
- (h) “Pequeño negocio” tiene el significado establecido en el artículo 14837(d)(1)(A) del Código Gubernamental.
- (i) “Arrendamiento” significa la ocupación legal de un bien inmueble residencial o comercial mediante un contrato mensual o por un período fijo que supere los 30 días.
- (j) “Inquilino” significa el ocupante legal de un bien inmueble residencial o comercial, ya sea mediante un contrato de arrendamiento, contrato de subarrendamiento u otro contrato.

Sección 3. Prohibiciones sobre los desalojos residenciales y comerciales.

- (a) Hasta el 15 de julio de 2020, el propietario de un bien inmueble residencial o un bien inmueble comercial no deberá rescindir ningún contrato de arrendamiento por falta de pago del alquiler si el inquilino demuestra que la incapacidad de pago del alquiler está directamente relacionada con una pérdida de ingresos o gastos médicos de su bolsillo asociados con la pandemia de COVID-19 o cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal a la pandemia.

Para que se apliquen las protecciones de esta subsección (a), un inquilino debe demostrar lo siguiente mediante documentación u otros medios objetivamente verificables:

- (1) Pérdida de ingresos a causa de: (i) pérdida del empleo; (ii) despidos; (iii) una reducción en la cantidad de horas de trabajo remuneradas; (iv) el cierre de una tienda, restaurante, oficina o negocio; (v) una disminución del ingreso comercial provocada por la reducción del horario de atención o la demanda de los consumidores; (vi) la necesidad de faltar al trabajo para cuidar a un niño de edad escolar confinado en el hogar o a un familiar infectado por coronavirus; u (vii) otra pérdida de ingresos de causa similar, en la que las condiciones enumeradas en (i) a (vii) hayan derivado de la pandemia de COVID-19 o de recomendaciones relacionadas u órdenes de salud pública de autoridades locales, estatales o federales; o
- (2) Gastos médicos de su bolsillo para ellos mismos o sus familiares directos relacionados con la pandemia de COVID-19.

“Documentación adecuada” de la pérdida de ingresos o los gastos médicos de su bolsillo por la pandemia de COVID-19 incluye, entre otros, una declaración firmada por el inquilino bajo pena de perjurio, cartas de los empleadores en las que se mencione la pandemia de COVID-19 o acciones gubernamentales relacionadas como fundamento para el cese en el empleo o la reducción del trabajo, recibos de sueldo del empleador, estados de cuenta bancarios o cartas o notificaciones de las escuelas en las que el

inquilino tiene a un dependiente inscrito con respecto a los cierres relacionados con COVID-19 que hayan afectado los ingresos del inquilino.

El inquilino debe notificar al propietario por escrito, antes del vencimiento del alquiler o dentro de un período de tiempo posterior razonable que no supere los 14 días, con respecto a que el inquilino necesita retrasar todos o algunos de los pagos del alquiler debido a una incapacidad de pago del monto completo por razones relacionadas con COVID-19.

- (b) Hasta el 15 de julio de 2020, el propietario de un bien inmueble residencial o un bien inmueble comercial no deberá rescindir ningún contrato de arrendamiento por causas sin culpa de desalojo.
- (c) Hasta el 15 de julio de 2020, un propietario de bienes inmuebles residenciales no terminará un arrendamiento sobre la base de un inquilino que permita que un ocupante no autorizado viva en la unidad habitacional, si el ocupante es miembro de la familia inmediata del inquilino que vive en la unidad habitacional como resultado de la pandemia COVID-19.
- (d) No obstante lo anterior, nada de lo establecido en esta sección limita la facultad de un propietario de rescindir un contrato de arrendamiento por cualquiera de los siguientes motivos:
 - (1) La rescisión es necesaria para proteger la salud o seguridad del propietario o la salud o seguridad de cualquier otro inquilino.
 - (2) La rescisión es necesaria en caso de que el propietario o un familiar directo del propietario tenga la intención de ocupar el bien inmueble residencial.
 - (3) La terminación es para eliminar el bien inmueble residencial del mercado de alquiler, pero sólo cuando está autorizado por la sección 7060 y siguientes del Código del Gobierno.

Sección 4. Notificaciones de rescisión del contrato de arrendamiento.

- (a) El incumplimiento de esta ordenanza por parte de un propietario dejará sin efecto cualquier notificación de rescisión del contrato de arrendamiento, en que la rescisión contravenga esta ordenanza. Cualquier notificación de rescisión del contrato entregada a un inquilino durante la pandemia de COVID-19 debe contener el motivo de la rescisión del contrato de arrendamiento. Cualquier notificación de rescisión del contrato entregada a un inquilino durante la pandemia de COVID-19 también debe incluir una notificación acerca de los derechos del inquilino en virtud de esta ordenanza y una notificación acerca de los programas de asistencia de emergencia para el alquiler. El propietario deberá proporcionar estas notificaciones al inquilino de una forma aprobada por el Departamento de Empleo y Servicios Humanos del Condado de Contra Costa (Contra Costa County Employment and Human Services Department).

- (b) Un inquilino que reúna los requisitos para recibir protección en virtud de esta ordenanza debe proporcionar un aviso por escrito al propietario con respecto a dicha elegibilidad en el plazo de 14 días después de recibir una notificación de rescisión del contrato de arrendamiento de parte del propietario.

Sección 5. Cargos por pago atrasado. Hasta el 15 de noviembre de 2020, un propietario no puede cobrar o cobrar un cargo por mora por el alquiler no pagado adeudado a un inquilino que demostró pérdida de ingresos o gastos médicos de su propio bolsillo según lo requerido en esta ordenanza.

Sección 6. Período de gracia.

- (a) Salvo disposición en contrario en la subsección (b) de esta sección, un inquilino que demostró pérdida de ingresos o gastos médicos de su propio bolsillo según lo requerido en esta ordenanza o según lo requerido por la Ordenanza N.º 2020-14 pagará todo el alquiler vencido a más tardar el 15 de noviembre de 2020, a menos que el propietario acepte un período de pago más largo.
- (b) Si un inquilino en un lugar de negocios no pagó el alquiler en abril de 2020 o mayo de 2020 de conformidad con la Ordenanza N.º 2020-14, y el lugar de negocios no es una pequeña empresa u organización sin fines de lucro, entonces el inquilino pagará todo el alquiler vencido por esos meses a más tardar el 30 de septiembre de 2020, a menos que el propietario acepte un período de pago más largo.
- (c) Esta ordenanza no exime al inquilino de la obligación de pagar el alquiler y no limita la facultad del propietario de cobrar el alquiler vencido, y no impedirá que un inquilino que pueda abonar la totalidad o parte del alquiler vencido pague dicho alquiler en forma oportuna.

Sección 7. Suspensión de los aumentos de alquileres residenciales.

- (a) Un propietario no puede aumentar el alquiler de un bien inmueble residencial hasta el 15 de julio de 2020.
- (b) Un bien inmueble residencial que esté exento de los límites al alquiler impuestos por la sección 1947.12 o por la sección 1954.50 y siguientes del Código Civil está exento de esta sección.
- (c) Esta sección no se aplica a un bien inmueble residencial donde ocurren uno o más aumentos programados del alquiler de conformidad con un contrato de alquiler por escrito que se celebró antes del 16 de marzo de 2020.
- (d) Esta sección no se aplica cuando una unidad queda vacante y el propietario establece el alquiler inicial para un nuevo arrendamiento.

Sección 8. Recursos.

- (a) Las disposiciones de esta ordenanza podrán hacerse valer como defensa afirmativa en una acción de retención ilícita.
- (b) Si un propietario intenta recuperar la posesión o recupera la posesión de un bien inmueble residencial o bien inmueble comercial en contravención de esta ordenanza, toma represalias contra un inquilino por el ejercicio de cualquier derecho en virtud de esta ordenanza o intenta impedir que un inquilino adquiera cualquier derecho en virtud de esta ordenanza, el inquilino podrá entablar procedimientos civiles para obtener un desagravio por mandato judicial o una indemnización monetaria cuyo monto no sea más de tres veces los daños y perjuicios reales (incluidos los daños y perjuicios por estrés mental o emocional) y cualquier otra medida que un tribunal considere apropiada. Si la indemnización se concede por estrés mental o emocional, esta solo se triplicará si el juez considera que el propietario actuó a sabiendas de que estaba infringiendo las disposiciones de esta ordenanza o haciendo caso omiso de estas. La parte que prevalezca en el juicio tendrá derecho percibir los gastos y honorarios razonables del abogado conforme a la resolución judicial.

Sección 9. Sustituye. Esta ordenanza sustituye a la Ordenanza N.º 2020-14. Esta ordenanza se aplica a las notificaciones de desalojo y las acciones de retención ilícita basadas en dichas notificaciones, entregadas o presentadas el 26 de mayo de 2020 o después de esa fecha, excepto en la medida en que un inquilino haya entregado posesión de las instalaciones o un juicio por retención ilícita se haya adjudicado finalmente antes del 16 de marzo de 2020. Salvo disposición en contrario en la Sección 6(a) de esta ordenanza, la Ordenanza N.º 2020-14 se aplica a los avisos de desalojo, y a las acciones de retención ilegales basadas en esos avisos, servidos o presentados entre el 16 de marzo de 2020 y el 25 de mayo de 2020.

Sección 10. Aplicabilidad. En la sección 8634 del Código de Gobierno se autoriza a la Junta de Supervisores a promulgar en todo el condado las órdenes y reglamentaciones que sean necesarias para contemplar la protección de la vida y la propiedad durante una emergencia local. En virtud de la sección 8634 del Código de Gobierno, las reglamentaciones de esta ordenanza se aplicarán en las ciudades del Condado de Contra Costa y áreas no incorporadas del Condado de Contra Costa. En la medida en que el órgano rector de una ciudad promulgue una ordenanza o adopte una reglamentación que rijan sobre el asunto de esta ordenanza, dicha ordenanza o reglamentación de la ciudad sustituirá a esta ordenanza dentro de dicha jurisdicción.

Sección 11. Divisibilidad. Si cualquier disposición o cláusula de esta ordenanza o su aplicación a cualquier persona o circunstancia es declarada inconstitucional o de otro modo inválida por cualquier tribunal de jurisdicción competente, dicha invalidez no afectará a otras disposiciones o cláusulas de la ordenanza o a sus aplicaciones que puedan implementarse sin la disposición o cláusula o aplicación inválida; y, a tal fin, las disposiciones y cláusulas se declaran divisibles. La Junta de Supervisores declara por este medio que habría adoptado esta ordenanza y cada disposición de esta, independientemente de si una o más disposiciones se consideraran inválidas, inconstitucionales o de otro modo inejecutables.

Sección 12. Declaración de urgencia. Esta ordenanza se declara por este medio como una ordenanza de urgencia necesaria para la preservación inmediata de la paz, la salud y la seguridad

públicas del condado. Los hechos que constituyen la urgencia para la adopción de esta ordenanza se establecen en la Sección 1.

Sección 13. Fecha de entrada en vigencia. Esta ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de la aprobación por cuatro quintos de los votos de la Junta de Supervisores. Esta ordenanza expirará y será derogada a partir del 15 de julio de 2020, a menos que la Junta de Supervisores la acorte o la prorrogue en función de la existencia de una emergencia local.

Sección 14. Publicación. En el transcurso de 15 días después de su aprobación, esta ordenanza se publicará una vez con los nombres de los supervisores que votaron a favor y en contra en el East Bay Times, un periódico publicado en este condado.

APROBADA EL 26 de mayo de 2020, mediante la siguiente votación:

AFIRMATIVOS:
NEGATIVOS:
AUSENTES:
ABSTENCIONES:

TESTIGO: DAVID J. TWA,
Secretario de la Junta de Supervisores
y Administrador del Condado

Presidente de la Junta

Por: _____
Delegado

[SELLO]

H:\2020\Covid 19\evictions\urgency ordinance continuing eviction moratorium - final.docx