

A continuación se encuentra una copia de la ley municipal que establece el Programa de Revisión de Alquileres como parte del Código Municipal. Incluye cambios y/o modificaciones aprobadas por el Concejo Municipal el 16 de septiembre de 2002 bajo la Ley municipal número 2002-026.

EN EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LEANDRO

LEY MUNICIPAL NO. 2001-08

(2507)

UNA LEY MUNICIPAL QUE AÑADE EL ARTÍCULO 4, CAPÍTULO 32 AL  
CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN LEANDRO  
EN RELACIÓN CON LA REVISIÓN DE AUMENTO DE LOS ALQUILERES POR  
PARTE DE  
LA JUNTA DE REVISIÓN DE ALQUILERES

CONSIDERANDO QUE, los precios de la vivienda en la Ciudad de San Leandro y a través del Bay Area han aumentado rápidamente en los últimos años; y

CONSIDERANDO QUE, el Concejo Municipal está preocupado en cuanto a que el aumento de los alquileres ha hecho que residentes de la Ciudad de San Leandro se tengan que mudar y puede ocasiona que en el futuro otros residentes se tengan que mudar; y

CONSIDERANDO QUE, otras ciudades en la Bay Area han establecido juntas comunitarias para revisar los aumentos de alquiler propuestos y recomendar a los propietarios e inquilinos a llegar a adaptaciones satisfactorias de común acuerdo; y

CONSIDERANDO QUE, dichas juntas comunitarias han demostrado que los programas de revisión de alquileres pueden ayudar a reducir el malestar de los inquilinos y que se tengan que mudar sin restringir la capacidad de los propietarios' para establecer y aumentar alquileres como consideren apropiado; y

CONSIDERANDO QUE, el Concejo Municipal está ansioso por proporcionar un foro para la audiencia de disputas de alquiler entre propietarios e inquilinos; y

CONSIDERANDO QUE, el personal de la Ciudad ha consultado extensamente con representantes de grupos de inquilinos así como con los representantes de la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler del Condado de Alameda Sur, Vivendas ECHO y el Centro Comunitario Davis Street, cuyas consultas ayudaron a establecer las propuestas incluidas en esta ley municipal; y

CONSIDERANDO QUE, el Consejo ha establecido bajo el Número de Ley Municipal 09 - 2001 los poderes y deberes para una Junta de Revisión de Alquileres los cuales serán establecidos de conformidad con el Artículo 4, Capítulo 32 del Código Municipal de San Leandro;

AHORA, POR LO TANTO, el Concejo Municipal de la Ciudad de San Leandro DISPONE lo siguiente:

SECCIÓN 1:

El Capítulo 32 es por el presente añadido al Artículo 4 del Código Municipal de San Leandro para que exprese lo siguiente:

ARTÍCULO 1. GENERALIDADES.

4-32-100 RESUMEN.

Esta ley municipal se conocerá como la Ley Municipal de Revisión de Alquileres.

4-32-105 DEFINICIONES.

A menos de que el contexto lo requiera de alguna otra forma, los términos definidos en este Capítulo tendrán los siguientes significados:

(a) ALQUILER BÁSICO. El “Alquiler básico” significa el monto de alquiler, incluyendo cualquier monto pagado al propietario por concepto de estacionamiento, almacenamiento, servicios públicos, o cualquier otra tarifa o cargo vinculado con el arrendamiento, que se requiere que pague el inquilino al propietario en el mes inmediatamente anterior a la fecha que entra en vigor el aumento del alquiler.

(b) JUNTA. La “Junta” significa la Junta de Revisión de Alquileres, como se define más abajo.

(c) CIUDAD. La “Ciudad” significa la Ciudad de San Leandro.

(d) DIRECTOR DE DESARROLLO COMUNITARIO. El “Director de Desarrollo Comunitario ” significa el Director del Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de San Leandro, o su representante designado.

(e) CONCEJO. El “Concejo” significa el Concejo Municipal de la Ciudad de San Leandro.

(f) PROPIETARIO. El “Propietario” significa cualquier persona, sociedad, corporación u otra entidad comercial que ofrece para alquiler o arrendamiento una propiedad residencial en la ciudad. El “Propietario” incluirá el agente o representante del propietario, siempre y cuando dicho agente o representante tenga autoridad total para responder a nombre del propietario y celebrar convenios o contratos obligatorios por parte del propietario.

(g) PARTE. Una “Parte” significa una persona, o su agente o representante, que participa en el programa de revisión de alquileres de este capítulo.

(h) ALQUILER. El “Alquiler” significa un pago periódico fijo que el inquilino paga en intervalos fijos al propietario por la posesión o uso de la propiedad, incluyendo cualquier monto pagado al propietario por estacionamiento, almacenamiento, servicios públicos o cualquier otra tarifa o cargo asociado con el arrendamiento.

(i) AUMENTO DEL ALQUILER. El “Aumento del alquiler” significa cualquier ajuste que aumente el alquiler por arriba del monto del alquiler básico.

(j) JUNTA DE REVISIÓN DE ALQUILERES. La “Junta de Revisión de Alquileres” significa la junta establecida bajo el Capítulo 3, Artículo 14 del Título 1 de este Código.

(k) PROPIEDAD RESIDENCIAL. La “Propiedad residencial” significa cualquier vivienda para alquiler o arrendamiento en la Ciudad, siempre y cuando dicha vivienda esté en un edificio que tenga tres o más viviendas y casas móviles/rodantes. Las casas móviles/rodantes están sujetas a este Capítulo sólo cuando un inquilino alquila la vivienda móvil en sí.

(l) INQUILINO. El “Inquilino” significa cualquier persona que tiene responsabilidad legal por el pago del alquiler de la propiedad residencial en la Ciudad. El “Inquilino” incluirá el agente o representante del inquilino, siempre y cuando dicho agente o representante tenga autoridad completa para contestar por parte del inquilino y celebrar convenios obligatorios por parte del inquilino.

## ARTÍCULO 2. AVISO DE LA DISPONIBILIDAD DE LA REVISIÓN DE ALQUILERES

### 4-32-200 SE REQUIERE EL AVISO DE LA DISPONIBILIDAD DE LA REVISIÓN DE ALQUILERES.

Además del aviso del aumento del alquiler requerido por la Sección 827(b) del Código Civil y en el momento que el propietario proporciona dicho aviso del aumento del alquiler, el propietario también deberá proporcionar aviso de la disponibilidad del procedimiento de revisión de alquileres establecido por este Capítulo. Cualquier aumento del alquiler establecido en violación a este Capítulo será nulo, y ningún propietario podrá tomar ninguna acción para hacer cumplir dicho aumento de alquiler inválido. Cualquier aumento del alquiler en violación a este Capítulo será considerado como una defensa total como respuesta a un juicio de desalojo ilegal debido al incumplimiento del pago del aumento ilegal del alquiler. Cualquier inquilino que haya sido obligado a pagar el aumento ilegal del alquiler podrá recuperar los montos del aumento ilegal del alquiler realmente pagados por el inquilino.

### 4-32-205 CONTENIDO DEL AVISO.

Todos los avisos de la disponibilidad de revisión de alquileres serán por escrito, deberán proporcionar el nombre, domicilio y número telefónico del propietario y deberán ser enviados personalmente al inquilino o anunciados y enviados por correo al domicilio de la vivienda' alquilada por el inquilino por correo de primera clase, con el franqueo prepago. El servicio por correo se

supondrá realizado dentro de los cinco días de haberse enviado. Esta suposición podrá ser refutada por el inquilino.

#### 4-32-210 TEXTO DEL AVISO.

Además del resto de la información proporcionada en el aviso de la disponibilidad de revisión de alquileres requerido por este Capítulo, dicho aviso deberá incluir:

**AVISO: Bajo la Sección 827(b) del Código Civil un propietario debe proporcionarle a un inquilino treinta (30) días de aviso antes de aumentar en un diez por ciento (10%) o menos el alquiler y sesenta (60) días de aviso para un aumento del alquiler mayor que el diez por ciento (10%). Bajo el Artículo 4, Capítulo 32 del Código Municipal de San Leandro, un propietario debe proporcionar al mismo tiempo este aviso del procedimiento de revisión de alquileres de la Ciudad antes de exigir o aceptar cualquier aumento en el alquiler. Se le recomienda ponerse en contacto con el propietario o gerente de su unidad de alquiler para hablar acerca del aumento del alquiler. Sin embargo, si usted ha recibido el aviso del aumento del alquiler que 1) aumentará su alquiler por arriba del diez por ciento (10%) del alquiler que usted pagó el mes pasado, 2) es mayor que \$75 al mes, ó 3) sigue a uno o más aumentos del alquiler dentro de los últimos doce meses, usted podrá solicitar que la Junta de Revisión de Alquileres de San Leandro revise el**

**aumento. Dicha solicitud debe efectuarse por escrito dentro de los quince (15) días de recibir el aviso del aumento del alquiler (o tener el sello del correo dentro de los 15 días de recibido si fue enviado por correo). Usted debe presentar una copia del Aviso del Aumento al mismo tiempo que presenta la Solicitud de Audiencia. Si usted solicita la revisión del aumento del alquiler, se le requerirá a usted y a su propietario presentarse ante la Junta para una audiencia sobre su disputa del alquiler. Después de escucharlo a usted y a su propietario, la Junta hará una recomendación no obligatoria para la resolución de la disputa del alquiler. Para solicitar la revisión de su alquiler, sírvase poner en contacto con la Junta mediante el Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de San Leandro, 835 East 14<sup>th</sup> Street, San Leandro, CA 94577. Bajo la Sección 1942.5 del Código Civil, es ilegal que un propietario tome represalias en contra de un inquilino por ejercer sus derechos legales en forma legal y pacífica.**

### **ARTÍCULO 3. REVISIÓN DEL ALQUILER**

#### **4-32-300 SOLICITUD DE REVISIÓN DEL ALQUILER.**

Tanto el propietario como el inquilino podrá solicitar tener una audiencia de disputa de alquileres por la Junta cuando el aumento del alquiler propuesto 1) aumenta el alquiler a un monto mayor que el diez por ciento (10%) por arriba del

alquiler básico, 2) aumenta el alquiler mensual a un monto mayor de \$75 al mes, o 3) sucede después de un aumento del alquiler hecho dentro del período de los 12 meses anteriores. La parte que está solicitando la revisión del alquiler debe presentar una solicitud de audiencia por escrito al Director de Desarrollo Comunitario dentro de los quince (15) días de que el inquilino' haya recibido el aviso del aumento del alquiler (o con sello del correo dentro de los 15 días de haberlo recibido si la solicitud para la revisión es enviada por correo). La solicitud debe estar acompañada por una copia del Aviso de Aumento' del Propietario. La audiencia será programada ante la Junta dentro de los cincuenta (50) días de haber recibido la solicitud de audiencia, a menos que el propietario y el inquilino den consentimiento para una fecha posterior.

#### 4-32-305 AVISO A LAS PARTES.

Después de determinar que el aumento del alquiler propuesto cumple con el criterio para la iniciación de una revisión del alquiler establecido en la Sección 4-32-300 arriba mencionada, el Director de Desarrollo Comunitario programará una audiencia de mediación con el personal acerca de la disputa de alquiler ante la Junta. El Director de Desarrollo Comunitario les proporcionará al propietario y al inquilino un aviso de la fecha y ubicación de la audiencia por lo menos diez (10) días antes de la audiencia. El aviso al propietario le recomendará al propietario ponerse en contacto con el inquilino directamente para buscar una resolución satisfactoria de común acuerdo para la disputa de alquiler antes de la audiencia de la Junta.

#### 4-32-310 AUDIENCIA Y DETERMINACIÓN.

Durante una audiencia de disputa del alquiler, la Junta les proporcionará al propietario y al inquilino la oportunidad de explicar sus respectivas posiciones. Después de escuchar a ambas partes y tomar en consideración dichos factores como dificultades financieras del inquilino, la frecuencia y el monto de los aumentos previos del alquiler, los pagos de hipoteca del propietario y otros costos asociados con el ser propietario y el mantenimiento de la propiedad, y el interés del propietario de obtener una tasa de rendimiento razonable, y otros factores que podrán ayudar a la Junta a determinar una resolución justa para la disputa, la Junta efectuará una recomendación a las partes para la resolución de dicha disputa.” Si las partes logran llegar a una resolución propuesta por la Junta, ellos podrán formalizar un acuerdo en un formato estándar firmado por ambas partes. Ni la Ciudad ni la Junta será parte de dicho convenio, ni la Ciudad ni la Junta asumirá ninguna responsabilidad en cuanto al hacer cumplir los términos de la resolución.

#### 4-32-315 APLAZAMIENTO.

Si el propietario y el inquilino no pueden llegar a una resolución a su disputa durante una audiencia ante la Junta, la Junta podrá a su discreción aplazar la audiencia por hasta un (1) mes y requerir que las partes regresen a una segunda y definitiva audiencia ante la Junta en relación a su disputa. Siempre que la Junta aplaze una audiencia de una disputa del alquiler, dicha Junta proporcionará un aviso del aplazamiento a una lista de correos de organizaciones interesadas que anualmente le presentan al Secretario de la Ciudad una solicitud para ser incluidas en dicha lista de correos.

#### 4-32-320 EL NO PRESENTARSE – DESALOJO POR REPRESALIA.

Si el inquilino que solicita una audiencia de revisión de su alquiler se presenta a una audiencia citada por la Junta, pero el propietario quien ha recibido un aviso de la audiencia de la Junta de acuerdo a lo requerido por la Sección 4-32-305 arriba mencionada, no se presenta ante la Junta sin una razón justificada, el aumento de alquiler será nulo, y el propietario no podrá tomar ninguna acción para hacer cumplir dicho aumento del alquiler ilegal. El iniciar un procedimiento de desalojo contra un inquilino por ejercer sus derechos bajo este Capítulo se considerará un desalojo por represalia. Si un inquilino que ha recibido un aviso apropiado de una audiencia ante la Junta de acuerdo a lo requerido por la Sección 4-32-305 arriba mencionada no se presenta ante la Junta sin una razón justificada, o si ambos el inquilino y el propietario no se presentan sin una razón justificada, la Junta dará por concluido el caso y el inquilino no podrá objetar en el futuro dicho aumento ante la Junta.

#### ARTÍCULO 4. REVISIÓN POR PARTE DEL CONCEJO

##### 4-32-400 REVISIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Si las partes en una disputa del alquiler no pueden llegar a un acuerdo respecto a una resolución de la disputa ante la Junta, cualquier de la partes podrá solicitar que la Junta envíe la disputa al Concejo Municipal para su consideración adicional. A su discreción, después de ya sea una primera o segunda audiencia, la Junta podrá solicitarle al Concejo que revise la disputa del alquiler. Siempre que la Junta recomiende que el Concejo revise una disputa del

alquiler, dicha Junta proporcionará un aviso de su acción a una lista de correos de organizaciones interesadas que anualmente le presentan al Secretario de la Ciudad una solicitud para ser incluidas en dicha lista de correos.

## ARTÍCULO 5. MISCELÁNEO

### 4-32-500 REVISIÓN ANUAL.

La Junta anualmente preparará un reporte al Concejo evaluando lo efectivo del programa de revisión de alquileres establecido bajo este Capítulo y hará recomendaciones en la medida que sean apropiadas.

### SECCIÓN 2

Esta ley municipal entrará en vigor a los treinta (30) días de su adopción y el título del mismo será publicado una vez antes de su adopción.