

Los Ciudadanos de la Ciudad de Pasadena promulgan por la presente las siguientes enmiendas a la Carta Estatutaria de la Ciudad, que pueden ser referidas como: "*Enmienda de la Carta Estatutaria de Vivienda Justa y Equitativa de Pasadena*".

CAPÍTULO XVIII

ARTÍCULO 1801	TÍTULO Y PROPÓSITO
ARTÍCULO 1802	CONCLUSIONES
ARTÍCULO 1803	DEFINICIONES
ARTÍCULO 1804	EXENCIONES
ARTÍCULO 1805	PROTECCIONES ADICIONALES PARA LOS
PROPIETARIOS DE VIVIENDAS	
ARTÍCULO 1806	PROTECCIONES DE CAUSA JUSTIFICADA PARA EL
DESALOJO	
ARTÍCULO 1807	ESTABILIZACIÓN DE LOS ALQUILERES
ARTÍCULO 1808	AUMENTOS DE LA RENTA DE ACUERDO CON EL
	AJUSTE ANUAL GENERAL
ARTÍCULO 1809	RENTAS INICIALES PARA NUEVOS ALQUILERES
ARTÍCULO 1810	PROGRAMA DE NOTIFICACIÓN DE COMPENSACIÓN
PARA INQUILINOS	
ARTÍCULO 1811	JUNTA DE VIVIENDAS DE ALQUILER DE PASADENA
ARTÍCULO 1812	REGISTRO DE ALQUILERES
ARTÍCULO 1813	PETICIONES DE AJUSTE DE LA RENTA INDIVIDUAL:
	BASES
ARTÍCULO 1814	PETICIONES DE AJUSTE DE LA RENTA INDIVIDUAL:
	PROCEDIMIENTOS
ARTÍCULO 1815	REVISIÓN JUDICIAL
ARTÍCULO 1816	SIN CAPACIDAD DE EXENCIÓN
ARTÍCULO 1817	SOLUCIONES
ARTÍCULO 1818	MEDIDAS CAUTELARES Y OTRAS MEDIDAS CIVILES
ARTÍCULO 1819	INVALIDEZ PARCIAL
ARTÍCULO 1820	SUSTITUCIÓN
ARTÍCULO 1821	DISPOSICIONES ESTATUTARIAS CONTRADICTORIAS
ARTÍCULO 1822	CODIFICACIÓN
ARTÍCULO 1823	DEBER DE DEFENSA
ARTÍCULO 1824	APROBACIÓN POR MAYORÍA, FECHA DE
	ENTRADA EN VIGOR, EJECUCIÓN

Artículo 1801. Título y propósito.

Esta Enmienda se denominará Enmienda de la Carta Estatutaria de Vivienda Justa y Equitativa de Pasadena. El objetivo de esta Enmienda es promover la estabilidad de los vecindarios y las comunidades, la vivienda saludable y la accesibilidad para arrendatarios en la Ciudad de Pasadena, regulando los aumentos excesivos en la renta y en los desalojos arbitrarios en la medida máxima que la ley de California permita, garantizando al mismo tiempo un retorno justo sobre sus inversiones para los Propietarios y brindando garantías de protecciones justas para los arrendadores, Propietarios de

viviendas y comercios.

Artículo 1802. Conclusiones.

(a) CONSIDERANDO QUE, según las estimaciones de un año de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS, por sus siglas en inglés) de la Oficina del Censo de Estados Unidos, a partir de 2018, una mayoría significativa (57.7 %) de todas las unidades ocupadas en la Ciudad se encontraban ocupadas por hogares de alquilerados; y

(b) CONSIDERANDO QUE, los hogares afroamericanos e hispanos o latinos son hogares alquilerados desproporcionados. Según las estimaciones de un año de la ACS de la Oficina del Censo de Estados Unidos, en 2018, el 69.7 % de los hogares afroamericanos son alquilerados, mientras que el 67.7 % de los hogares hispanos o latinos son alquilerados; y

(c) CONSIDERANDO QUE, según las estimaciones de un año de la ACS de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, la renta bruta promedio en Pasadena ha aumentado un 32.0 % (de \$1287 a \$1669) entre 2012 y 2018, mientras que el Índice de Precios al Consumidor (todos los artículos en Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, todos los consumidores urbanos, no ajustados por temporada) ha aumentado un 12.4 % durante el mismo período. Esto resulta en un aumento efectivo del 17.5 % en la renta promedio en dólares ajustados a la inflación de 2018 entre 2012 y 2018; y

(d) CONSIDERANDO QUE, según las estimaciones de un año de la ACS, el alquiler promedio en dólares ajustados a la inflación de 2018 ha aumentado un 27.0 % para una unidad eficiente, un 17.4 % para una unidad de un dormitorio y un 18.6 % para una unidad de dos dormitorios durante el período de tres años entre 2015 y 2018; y

(e) CONSIDERANDO QUE, según las estimaciones de un año de la ACS de la Oficina del Censo de los Estados Unidos en 2018, la mayoría de los hogares de Inquilinos de Pasadena están agobiados por el alquiler. En 2018, se estima que el 54 % de los hogares alquilerados (15,446 hogares) pagaban el 30 % o más de sus ingresos por el alquiler, y el 31 % de los hogares alquilerados (8,847) estaban severamente abrumados por el alquiler, pagando el 50 % o más de sus ingresos para el alquiler; y

(f) CONSIDERANDO QUE, los hogares alquilerados de bajos ingresos se ven particularmente afectados por la carga del alquiler, ya que el 89.4 % (9417) de los hogares alquilerados con ingresos anuales entre \$10,000 y \$49,999 pagan el 30 % o más de sus ingresos para el alquiler, y el 60.3 % de

estos hogares (6349) pagan el 50 % o más de sus ingresos para el alquiler del hogar; y

(g) CONSIDERANDO QUE, incluso entre los hogares con ingresos anuales de entre \$50,000 y \$99,000, el 44.5 % (3307) están abrumados por el alquiler, pagando más del 30 % de sus ingresos para el alquiler; y

(h) CONSIDERANDO QUE, según el Borrador del Plan Consolidado 2015-2019 de Pasadena, el 42 % de los hogares de Pasadena (23,375 hogares) tienen ingresos que van del 0 al 80 % de Ingresos Promedio de la Zona (AMI), con un 15 % de ingresos extremadamente bajos (8,385 hogares con AMI del 0 al 30 %), con un 12 % de ingresos muy bajos (6,610 hogares con AMI del 30 al 50 %), y un 15 % como ingresos bajos (8,380 hogares con AMI del 50 al 80 %); y

(i) CONSIDERANDO QUE, de acuerdo con el Borrador del Plan Consolidado 2015-2019 de Pasadena, "la carga económica severa es el mayor predictor de riesgo de falta de vivienda. Las poblaciones que pagan más del 50 % de sus ingresos para los costos de la vivienda o que tienen ingresos en o por debajo del 50 % de AMI tienen el mayor riesgo de quedarse sin hogar"; y

(j) CONSIDERANDO QUE, la mayoría de las personas que experimentan la falta de hogar en la ciudad son habitantes de Pasadena. Según el Recuento de Personas sin Hogar y la Encuesta de Subpoblación de Pasadena de 2019, el 58 % de las personas que experimentan la falta de hogar en Pasadena eran residentes de Pasadena en el momento de la pérdida de la vivienda; y

(k) CONSIDERANDO QUE, de acuerdo con el Recuento de Personas sin Hogar y la Encuesta de Subpoblación de Pasadena, el 30 % de las personas que experimentan la falta de hogar en Pasadena identificaron la pérdida de empleo (que conduce a una presunta incapacidad para pagar el alquiler) como una causa principal de su falta de hogar, mientras que el 14 % identificó el desalojo como una causa principal de su falta de hogar; y

(l) CONSIDERANDO QUE, según la Encuesta de Financiación de Viviendas de Alquiler de 2015 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, a nivel nacional, los propietarios de viviendas alquiladas dedican un promedio de tres (3) horas al mes a la gestión de una propiedad alquiladas; y

(m) CONSIDERANDO QUE, según la Encuesta de Financiación de Viviendas de Alquiler de 2015 de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, menos de la mitad (47.8 %) de las unidades de alquiler a nivel nacional son propiedad de un inversor individual, y el resto son propiedad de fideicomisos, entidades corporativas, organizaciones sin fines de lucro y otras personas no naturales; y

(n) CONSIDERANDO QUE, la implementación de estrategias de reducción de alquileres está respaldada por el Elemento de Vivienda del 2014 al 2021 adoptado por Pasadena: "Los residentes de Pasadena tienen el mismo derecho a vivir en una vivienda decente, segura y asequible en un entorno de vida adecuado para el bienestar y la estabilidad a largo plazo de ellos mismos, sus familias, sus vecindarios y su comunidad. La visión de la vivienda para Pasadena es mantener una comunidad diversa a nivel social y económico de propietarios e inquilinos que tengan este derecho"; y

(o) CONSIDERANDO QUE, los inquilinos en Pasadena experimentan una mayor inestabilidad de la vivienda. Según las estimaciones de un año de la ACS de 2018, el 45.8 % de los hogares de inquilinos se habían mudado desde 2015, mientras que solo el 17.7 % de los hogares de propietarios se habían mudado desde 2015. Esta tendencia persiste incluso cuando se consideran solo los hogares con un jefe de familia de entre 35 y 64 años. El 45.1 % de los hogares de inquilinos en este rango de edad se había mudado desde 2015 mientras que solo el 20.4 % de los hogares de propietarios en este rango de edad se había mudado desde 2015; y

(p) CONSIDERANDO QUE, en ausencia de una regulación de la ciudad sobre los aumentos de los alquileres o los desalojos residenciales, los inquilinos de la ciudad de Pasadena han expresado que están siendo desplazados como resultado de los desalojos o de su incapacidad para pagar los aumentos excesivos de los alquileres y deben reubicarse, no obstante, como consecuencia de la escasez de vivienda no pueden encontrar una vivienda decente, segura y saludable a un nivel de alquiler asequible. Es por lo que algunos inquilinos intentan pagar los aumentos de alquiler solicitados, pero como consecuencia deben gastar menos en otras necesidades para la vida, como alimentos, transporte y atención médica; y

(q) CONSIDERANDO QUE, las anteriores condiciones económicas y de vivienda crean un efecto perjudicial en un número considerable de inquilinos de la Ciudad y son una amenaza para la salud, la seguridad y el bienestar públicos, y una dificultad particular para las personas mayores, las personas con ingresos fijos, las familias con niños y otros inquilinos vulnerables; y

(r) CONSIDERANDO QUE, el desalojo u otro desplazamiento supone una carga especialmente pesada para los niños en edad escolar y sus familias, que incluye más ausencias de la escuela y otras interrupciones en la educación, que pueden tener efectos a largo plazo;

(s) CONSIDERANDO QUE, en 2018, el alquiler promedio según las estimaciones de un año de la ACS para una unidad de alquiler eficiente en Pasadena (\$1311) fue un 22.9 % más alto que la tasa justa de mercado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para el área metropolitana de Los Ángeles - Long-Beach - Glendale, el alquiler promedio para una unidad de un dormitorio en Pasadena (\$1434) fue un 11,7 % más alto que la tasa justa de mercado del HUD, y el alquiler medio de una unidad de dos dormitorios en Pasadena (\$1904) fue un 14.5 % más alto que la tasa justa de mercado del HUD, lo que demuestra que los alquileres en Pasadena son

significativamente más altos que la tasa justa de mercado del HUD; y

(t) CONSIDERANDO QUE, el Código Municipal de Pasadena (Artículo 9.75 Protección del Inquilino) prevé una ayuda para la reubicación de los inquilinos de bajos ingresos que se vean desplazados de su vivienda de alquiler equivalente a dos meses y medio de la renta justa de mercado del HUD para una unidad de tamaño comparable, y prevé, además, una asignación para gastos de mudanza de \$1306 para los hogares de adultos o \$3935 para los hogares con dependientes; y

(u) CONSIDERANDO QUE, gran parte de la vivienda de alquiler en la ciudad requiere que los posibles inquilinos paguen dos (para unidades sin amueblar) o tres (para unidades amuebladas) meses de alquiler por adelantado para asegurar un contrato de arrendamiento, imponiendo gastos de reubicación acumulados (que consisten en tres meses de alquiler promedio y la ayuda de mudanza actualmente ordenada por la ciudad de Pasadena) en un hogar típico con niños que viven en una unidad de dos dormitorios de \$9797, que resultó aproximadamente seis veces la tasa justa de mercado del HUD para una unidad de dos dormitorios (\$9978 según lo calculado en 2018); y

(v) CONSIDERANDO QUE, los residentes de la Ciudad de Pasadena han expresado formalmente sus preocupaciones con respecto al aumento de los alquileres y el desplazamiento al Concejo Municipal en más de trece (13) reuniones públicas del Concejo desde 2017.

(w) CONSIDERANDO QUE, una petición para promulgar "La Enmienda de la Carta Estatutaria de Vivienda Justa y Equitativa de Pasadena" se hizo circular a partir de diciembre de 2017. Era previsible que el control de alquileres y las protecciones de desalojo por causa justificada se estuvieran considerando en Pasadena; y

(x) CONSIDERANDO QUE, la revista Apartment Management Magazine del Valle de San Gabriel publicó en julio de 2019, "el control de alquileres está en el horizonte y los propietarios de apartamentos ahora deben hacer todo lo posible[sic] para tener prácticas de ingresos seguras en el futuro permitidas por un tope de control de alquileres. El uso de RUBS [Sistema de Facturación de Servicios Proporzionales], permite al propietario pasar los costos más altos de servicios públicos y otros, dólar por dólar, al Inquilino". Esto demuestra que los propietarios están planeando utilizar las tarifas auxiliares para eludir las medidas de control de alquileres; y

(y) CONSIDERANDO QUE, el 8 de octubre de 2019, la Asamblea de California adoptó la Ley de Protección de los Inquilinos de 2019 (AB 1482), que regula los aumentos de alquiler y los desalojos en el Estado de California, pero que no entró en vigor hasta el 1 de enero de 2020. Los abogados especializados en desalojos de la zona de Pasadena, incluido el destacado abogado especializado en desalojos Dennis Block, aconsejaron a los propietarios que desalojaran a los inquilinos y aumentarían los precios de los alquileres lo más rápido posible durante el período intermedio. Block

ofreció este consejo a varios cientos de propietarios en Pasadena Convention Center el 2 de octubre de 2019; y,

(z) CONSIDERANDO QUE, el 5 de noviembre de 2019, el Concejo Municipal de Pasadena adoptó la Ordenanza n.º 7352 "Una ordenanza no codificada de la Ciudad de Pasadena que adopta la Ley de Protección de los Inquilinos de 2019 en relación con la prohibición de las terminaciones sin culpa del inquilino y los desalojos y la limitación de los aumentos de alquiler para la propiedad inmobiliaria residencial hasta el 31 de diciembre de 2019", reconociendo que muchos propietarios estaban desalojando a los inquilinos a finales de 2019 para eludir la fecha de reducción del 15 de marzo de 2019 de las nuevas regulaciones de control de alquileres en todo el estado; y,

(aa) CONSIDERANDO QUE, las conclusiones (v) a (z) demuestran que los Propietarios son conscientes de que los Inquilinos de Pasadena se están organizando y abogando por la estabilización de los alquileres y las protecciones de desalojo por causa justa; que es probable que los Propietarios reaccionen a los esfuerzos concretos para establecer tales protecciones en Pasadena aumentando rápidamente los costos de la vivienda de alquiler; y por lo tanto que la circulación de la presente petición es probable que cause una distorsión en el mercado de viviendas de alquiler de Pasadena; y

(bb) CONSIDERANDO QUE, en una encuesta realizada en 2019 a 700 votantes registrados en Pasadena por The David Binder Research Institute en nombre de Pasadenans Organizing for Progress, el 69 % de los encuestados apoyó el control de los alquileres y el 82 % de los encuestados apoyó las protecciones contra el desalojo por causa justificada; y

(cc) CONSIDERANDO QUE, el 54.86 % de los votantes (29349 frente a 24153) de Pasadena votaron SÍ a la Proposición 10 en las Elecciones Generales de 2018, que habría derogado la Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins y, por lo tanto, habría dado a los municipios de California una mayor libertad para promulgar medidas de control de alquileres; y

(dd) CONSIDERANDO QUE, la ciudad de Pasadena actualmente no regula los montos de la renta actualmente, ni los aumentos o los desalojos de propiedades residenciales; y

(ee) CONSIDERANDO QUE, los propietarios están sobrerrepresentados en el Concejo Municipal. Como se documenta en el archivo de video de las reuniones del Concejo Municipal del 22 de octubre de 2018 (Punto 9) y del 3 de junio de 2019 (Punto 12), al menos tres de los siete miembros del Concejo Municipal son actualmente propietarios de viviendas de alquiler en Pasadena; y

(ff) CONSIDERANDO QUE, como se documenta en el archivo de video de la Reunión del Concejo Municipal del 25 de marzo de 2019 durante el Punto 15, el Departamento de Vivienda y Servicios de Orientación Vocacional de Pasadena recibió instrucciones del Concejo de no considerar el

control de la renta o la causa justificada para el desalojo al proponer posibles expansiones a la Ordenanza de Protección de los Inquilinos de la Ciudad. Esto demuestra la falta de voluntad del Concejo para legislar cualquier control de la renta o protecciones de desalojo en la Ciudad; y

(gg) CONSIDERANDO QUE, este Capítulo brinda más protección que las estipulaciones del Artículo 1946.2 del Código Civil y se aplica a las Unidades de Alquiler Cubiertas que se definen en el presente documento.

Artículo 1803. Definiciones.

A menos que en este Capítulo se las defina en mayor profundidad, las siguientes palabras o frases, según su uso en este Capítulo, tendrán los siguientes significados:

- (a) **Abuso.** Violencia psicológica o física, negligencia o crueldad.
- (b) **Ajuste Anual General.** El Ajuste General Anual es el porcentaje que pueden aumentar las Rentas de los alquileres existentes en Unidades de Alquiler Cubiertas cada año, sujeto a las limitaciones de este Capítulo.
- (c) **Renta Base.** La Renta Base es el punto de referencia a partir del cual se determinará la Renta legítima y se ajustará, de acuerdo con este Capítulo. La Renta Base deberá ser la Renta en vigor el 17 de mayo de 2021 para aquellos alquileres que comiencen antes o el 17 de mayo de 2021, o la tasa de alquiler pagada por el Inquilino en el momento de la ocupación inicial para aquellos alquileres que comiencen después del 17 de mayo de 2021, siempre que ese monto no constituya una violación de este Capítulo o de cualquier disposición de la ley estatal.
- (d) **Unidad de Alquiler Cubierta.** Todas las Unidades de Alquiler que no estén específicamente exentas en virtud del Artículo 1804(a) (Exenciones: Completamente exento) o del Artículo 1805 (Protecciones adicionales para los propietarios de viviendas) del presente documento.
- (e) **Concejo Municipal.** El término "Concejo Municipal" refiere al Concejo Municipal de la Ciudad de Pasadena.
- (f) **Discapacitado.** Una persona que tiene una discapacidad. El término "discapacidad" está definido en el Código Gubernamental de California, Artículo 12955.3.
- (g) **Parientes.** Se considera pariente a todo cónyuge, casado o no, pareja de hecho, padres, hijos, hermanos, abuelos, tíos, sobrinos, nietos o primos.
- (h) **Retorno justo.** El Retorno Justo se determinará usando el estándar de mantenimiento del ingreso operativo neto (MNOI, por sus siglas en inglés) según lo estipulado en el Artículo 1813 del presente.
- (i) **Interés Material en la Propiedad en Alquiler.** Un individuo tiene un Interés

Material en una Propiedad en Alquiler si él, o cualquier Pariente suyo, posee, administra o tiene una participación del 5 % o más en Unidades de Alquiler en el condado de Los Ángeles, o si él o cualquier Pariente suyo ha poseído, administrado o tenido una participación del 5 % o más en Unidades de Alquiler en el condado de Los Ángeles en los últimos tres (3) años.

(j) **Funcionario de Audiencia.** Un funcionario designado por la Junta de Alquiler para llevar a cabo una investigación o audiencia administrativa de acuerdo con este Capítulo.

(k) **Servicios de Vivienda.** Los Servicios de Vivienda incluyen, sin limitarse a ellos, reparaciones, mantenimiento, pintura, proporcionar luz, agua fría y caliente, servicio de ascensor, cortinas y mosquiteros para las ventanas, almacenamiento, cocina, baño, instalaciones y privilegios para el uso de lavandería, servicios de mantenimiento, Cargos por Servicios Públicos pagos por el Propietario, retiro de la basura, mobiliario, teléfono, estacionamiento, el derecho a tener un determinado número de ocupantes y cualquier otro beneficio, privilegio, acuerdo o facilidad que se proporcione o contrate en relación con el uso u ocupación de cualquier Unidad de Alquiler. Los Servicios de Vivienda para una Unidad de Alquiler deberán incluir una parte proporcional de los servicios proporcionados a instalaciones comunes del edificio en el cual se encuentra la Unidad de Alquiler.

(l) **Ajuste de la Renta Individual.** Un ajuste a la Renta legal autorizado por un funcionario de Audiencia o la Junta de Alquiler de acuerdo con este Capítulo.

(m) **Propietario.** El propietario, arrendador o subarrendador o cualquier otra persona con derecho a percibir Renta por el uso y ocupación de cualquier Unidad de Alquiler dentro, o un agente, representante, predecesor o sucesor de cualquiera de los anteriores.

(n) **Petición.** Una petición de Ajuste de la Renta Individual o cualquier solicitud que la Junta de Alquiler considere necesaria para llevar a cabo el propósito de este Capítulo.

(o) **Residencia Primaria.** El lugar al que regresa habitualmente el ocupante. Clasificar a una unidad como Residencia Primaria de un ocupante no exige que el ocupante se encuentre presente físicamente en la unidad en todo momento o en forma continua, pero sí requiere que la unidad sea el lugar al que el ocupante regresa habitualmente. Los factores que indican Residencia Primaria incluyen, sin limitarse a ellos:

- (1) El ocupante desempeña actividades de vida diaria en las instalaciones en cuestión por períodos prolongados;
- (2) Las instalaciones en cuestión figuran en agencias públicas, incluidas, sin limitarse a ellas, autoridades fiscales federales, estatales y locales, como la Residencia Primaria del ocupante;
- (3) Los Cargos por Servicios Públicos y otros asociados con el uso de la estructura se facturan y los paga el ocupante en las instalaciones en cuestión;
- (4) El ocupante no presenta una exención impositiva para propietarios de

vivienda en otra propiedad;

- (5) La propiedad se mantiene a nombre del ocupante que la declara como Residencia Primaria y no por una Sociedad de Responsabilidad Limitada u otra entidad corporativa o comercial.

(p) **Propiedad**. Todas las unidades de alquiler sobre una parcela o lote o parcelas o lotes contiguos bajo una propiedad común.

(q) **Organización de Inquilinos Reconocida**. Cualquier grupo de Inquilinos que resida en unidades de alquiler en el mismo edificio o en edificios diferentes operados por la misma empresa administradora, agente o Propietario, que opte por designarse como tal. Esto también incluirá a cualquier otra organización que represente los intereses de Inquilinos.

(r) **Ayuda para la Reubicación**. Ayuda financiera por los montos establecidos en el Artículo 1806(b).

(s) **Renta**. Todos los pagos periódicos y todas las contraprestaciones no monetarias incluidas, sin limitarse a ellas, el valor justo de mercado de bienes, trabajos realizados o servicios suministrados para o en beneficio del Propietario bajo un Contrato de Alquiler de Vivienda que refiera al uso u ocupación de una Unidad de Alquiler e instalaciones y los Servicios de Vivienda correspondientes, incluidos todos los pagos y contraprestaciones exigidos o pagos por estacionamiento, cuotas de servicios públicos, mascotas, mobiliario y/o subarrendamiento.

(t) **Junta de Alquiler**. El término "Junta de Alquiler" se refiere a la Junta de Viviendas de Alquiler de Pasadena establecida por este Capítulo.

(u) **Contrato de Alquiler de Vivienda**. Un acuerdo, ya sea verbal, escrito o implícito, entre un Propietario e Inquilino para el uso u ocupación de la Unidad de Alquiler y para Servicios de Vivienda. A efectos de este Capítulo, los términos "Contrato de Alquiler de Vivienda" y "Contrato de Arrendamiento" son intercambiables.

(v) **Cuota de Vivienda de Alquiler**. La cuota descrita en el Artículo 1811(k)(1) del presente documento.

(w) **Registro de Alquileres**. El término "Registro de Alquileres" se refiere a la base de datos de información sobre las Unidades de Alquiler Cubiertas en Pasadena requerida de acuerdo con el artículo 1812 de este Capítulo.

(x) **Unidad de Alquiler**. Cualquier edificio, estructura o parte de estos, o terreno anexo a este, o cualquier otra propiedad alquilada u ofrecida para alquilar con fines residenciales, ya sea que dichas unidades posean o no un Certificado de Ocupación válido para su uso como vivienda de alquiler, junto con todos los Servicios de Vivienda conectados con el uso u ocupación de dicha Propiedad de este tipo, como las áreas comunes e instalaciones recreativas disponibles para su uso por parte del Inquilino.

(y) **Depósito de Seguridad.** Cualquier pago, tarifa, depósito o cargo según se define en el Artículo 1950.5 del Código Civil de California.

(z) **Vivienda unifamiliar.** Una edificación independiente que contiene una sola unidad residencial, separada y divisible de cualquier otra unidad de vivienda.

(aa) **Inquilino.** Un inquilino, subarrendatario, arrendatario o cualquier otra persona con derecho, en virtud de un Contrato de Alquiler de Vivienda o este Capítulo, al uso u ocupación de cualquier Unidad de Alquiler.

(bb) **Cargos por Servicios Públicos.** Cualquier cargo por gas, electricidad, agua, residuos, alcantarillado, teléfono, televisión por cable, internet u otro servicio relacionado con el uso y ocupación de una Unidad de Alquiler.

(cc) **Aviso de Cese por Escrito.** Un aviso que proporciona el Propietario al Inquilino por escrito, dándole la oportunidad de subsanar una infracción alegada o problema, antes de iniciar un procedimiento legal para cancelar el alquiler. Todo Aviso de Cese por Escrito debe:

- (1) Dar al Inquilino un período de tiempo razonable para subsanar la violación o problema alegados;
- (2) Informar al Inquilino que no resolver el problema podría dar lugar al inicio del procedimiento de desalojo;
- (3) Informar al Inquilino sobre su derecho a solicitar una adaptación razonable;
- (4) Informar al Inquilino el número de contacto de la Junta de Alquiler, e
- (5) Incluir una declaración específica de los motivos del Aviso de Cese por Escrito, con hecho específicos que permitan determinar la fecha, lugar, testigos y circunstancias vinculados al motivo del desalojo.
- (6) Cuando se alegue un incumplimiento del Contrato, informar al Inquilino de qué disposición del Contrato se ha incumplido y qué debe hacer el Inquilino para subsanar el incumplimiento.

Artículo 1804. Exenciones.

(a) **Completamente exento (exento tanto de la estabilización de la renta, como de la causa justa para el desalojo).** Las siguientes Unidades de Alquiler están exentas de todas las estipulaciones de este Capítulo:

- (1) Unidades en hoteles, moteles, posadas, casas de turismo, casas de hospedaje y pensiones, incluso hoteles, casas de hospedaje, casas de huéspedes y pensiones como se definen en la Sección 14.12.030 del Código Municipal de Pasadena, siempre y cuando en el momento en que una vivienda se haya ocupado como residencia primaria de uno o más de los mismos Inquilinos por

cualquier período de más de treinta (30) días, dicha vivienda se convertirá en una Unidad de Alquiler Cubierta. La contabilización de los treinta (30) días incluirá los días en los que el Inquilino tuvo que:

(A) Mudarse a una habitación diferente o a una unidad eficiente antes del vencimiento de los treinta (30) días de ocupación; o

(B) Salir y volver a registrarse antes del vencimiento de los treinta (30) días de ocupación si el propósito era evitar la aplicación de este Capítulo. La evidencia de que un ocupante tuvo que retirarse y volver a registrarse creará una presunción refutable, que afectará únicamente a la carga de presentar pruebas de que la vivienda es una Unidad de Alquiler Cubierta.

- (2) Unidades de Alquiler en cualquier hospital, convento, monasterio, centro de atención médica prolongada, asilo, hogar de ancianos sin fines de lucro, dormitorio que sea propiedad de una institución acreditada de educación superior y esté administrado por ella, o Unidades de Alquiler en una instalación que tenga el propósito principal de administrar un programa de tratamiento o recuperación, cuando dichas Unidades de Alquiler se proporcionen como consecuencia de la participación de un cliente en el programa de tratamiento o recuperación y cuando se haya informado al cliente por escrito de la naturaleza temporal o transitoria de la vivienda al inicio de su participación en el programa;
- (3) Unidades de Alquiler que pertenezcan o se encuentren bajo la gestión de una organización sin ánimo de lucro en virtud de un programa de crédito fiscal;
- (4) Unidades de Alquiler que una unidad, agencia o autoridad gubernamental posea, opere o administre, o en las que residan Inquilinos subsidiados por el gobierno, si la ley federal o estatal aplicable o la regulación administrativa exigen específicamente a dichas unidades del control municipal de alquileres; y
- (5) Unidades de Alquiler con exenciones adicionales de acuerdo con el Artículo 1805 (Protecciones adicionales para los propietarios de viviendas).

(b) **Exenciones parciales (aplica la causa justificada para el desalojo).** Las siguientes Unidades de Alquiler están exentas de la aplicación de los Artículos 1807, 1808 y 1809 de este Capítulo (referente a la Estabilización de los alquileres) y de los Artículos 1813 y 1814 (referentes a Peticiones de ajuste individual de la renta), pero no están exentas de la aplicación del Artículo 1806 (Protecciones de causa justificada para los desalojos).

- (1) En la medida en que lo exija la ley estatal, las Unidades de Alquiler exentas del control de alquileres en virtud de la Ley de Vivienda de Alquiler Costa Hawkins (Código Civil de California, Artículo 1954.52. *y siguientes*). Donde las leyes del estado permitan las restricciones sobre la renta, la Junta de Alquiler formulará

reglas y regulaciones que rijan sobre las restricciones de las Unidades de Alquiler identificadas en este párrafo;

- (2) Unidades de alquiler regidas por el Capítulo 17.42 del Código de la Ciudad de Pasadena, Artículo 17.42.040 (Requisitos de inclusión de viviendas) y el Capítulo 17.43 (Bonificación de densidad, exenciones e incentivos) en la medida en que lo permita la ley.

Artículo 1805. Protecciones adicionales para los propietarios de viviendas.

Además de las Unidades de Alquiler exentas en el Artículo 1804(a) de este Capítulo, las siguientes Unidades de Alquiler también están totalmente exentas de este Capítulo:

(a) El propietario de un hogar que sea el residente primario de una Vivienda Unifamiliar puede crear un alquiler temporal. El Inquilino temporal debe recibir al inicio de la ocupación, por escrito, la duración del alquiler, que no podrá ser superior a doce (12) meses, y una declaración de que este puede darse por finalizado y no se proporcionará reubicación. Un propietario no puede crear tales alquileres temporales por más de un total de doce (12) meses en cualquier período de treinta y seis (36) meses.

(b) Un Inquilino que comparta el baño o la cocina con el dueño de la casa estará exento de este Capítulo si la casa es la Residencia Primaria del propietario.

Artículo 1806. Protecciones de causa justificada para el desalojo.

(a) **Causas justificadas para el desalojo:** Un Propietario no podrá actuar para dar por finalizado un alquiler, ni intentar recuperar la posesión de una Unidad de Alquiler, incluyendo, sin limitarse a ello, demandar la posesión de una Unidad de Alquiler, amenazar con dar por finalizado un alquiler en forma verbal o por escrito, presentar una Notificación de Cese por Escrito ni otro tipo de aviso de desalojo, ni podrá iniciar acción alguna para recuperar la posesión, ni se le otorgará la recuperación de la posesión de una Unidad de Alquiler, a menos que se dé al menos una de las siguientes condiciones:

- (1) **Falta de pago del alquiler.** El Inquilino ha dejado de pagar, después de recibir un Aviso de Cese por Escrito, la Renta a la que el Propietario tiene derecho legalmente bajo el Contrato de Alquiler de Vivienda, este Capítulo, el estado y cualquier otra ley local. Esta condición no incluye la falta de pago de cualquier tarifa cobrada por separado.
- (2) **Incumplimiento del Contrato.** El Inquilino ha continuado, después del Aviso de Cese por Escrito, infringiendo sustancialmente cualquiera de los términos materiales del contrato de alquiler, excepto la obligación de entregar la posesión con el debido aviso como lo exige la ley, y siempre que dichos términos resulten razonables y legales y el Inquilino los haya aceptado por escrito o formen parte del contrato de alquiler; y siempre que, el Inquilino haya aceptado dichos términos o formen parte del

contrato de alquiler con posterioridad a la creación inicial del alquiler, el Propietario haya comunicado previamente al Inquilino por escrito que no es necesario que acepte dichos términos o que esté de acuerdo en que formen parte del contrato de alquiler.

- (A) A pesar de cualquier disposición contraria en esta Sección, el Propietario no tomará ninguna acción para terminar un alquiler basado en el subarriendo de la unidad por parte del Inquilino si se cumplen los siguientes requisitos:
- (i) El Inquilino sigue residiendo en la Unidad de Alquiler como su residencia primaria.
 - (ii) El subarrendamiento sustituye a uno o más Inquilinos que se han marchado en virtud del Contrato de Alquiler de Vivienda en una proporción de uno a uno.
 - (iii) El Propietario ha retenido injustificadamente el derecho a subarrendar tras la solicitud por escrito del Inquilino. Si el Propietario no responde al Inquilino por escrito dentro de los catorce (14) días siguientes a la recepción de la solicitud escrita del Inquilino, la solicitud del Inquilino se considerará aprobada por el Propietario. La negativa razonable del Propietario a la solicitud escrita del Inquilino no puede basarse en la falta de solvencia del ocupante adicional propuesto, si esa persona no estará legalmente obligada a pagar parte o toda la Renta al Propietario. La negativa razonable del Propietario a la solicitud escrita del Inquilino puede basarse, entre otras cosas, en el hecho de que el número total de ocupantes de una Unidad de Alquiler excede el número máximo de ocupantes según lo determinado en el Artículo 503(b) del Código de Vivienda Uniforme, según lo incorporado por el Artículo 17922 del Código de Salud y Seguridad de California.
- (B) Protecciones para las familias. No obstante cualquier disposición contraria en esta Sección, un Propietario no tratará de recuperar la posesión de una Unidad de Alquiler como resultado de la adición a la Unidad de Alquiler de un hijo, padre, nieto, abuelo, hermano o hermana, **otro pariente dependiente**, o el cónyuge o pareja de hecho (como se define en el Artículo 297 del Código Familiar de California) de tales parientes, o como resultado de la adición del cónyuge o pareja de hecho de un Inquilino, **o como resultado de la adición del único inquilino adulto adicional**, siempre y cuando el número de ocupantes no exceda el número máximo como se determina bajo la Artículo 503(b) del Código de Vivienda Uniforme tal como lo incorpora el Código de Salud y Seguridad de California 17922. La Junta de Alquiler promulgará reglamentos que protejan aún más a las familias y promuevan la estabilidad de los niños en edad escolar.
- (3) **Molestias.** El Inquilino ha continuado, después de que el Propietario le haya entregado al Inquilino un Aviso de Cese por Escrito, cometiendo o permitiendo expresamente una

molestia, o causando daños sustanciales a la Unidad de Alquiler o a los accesorios de la unidad, o a las áreas comunes de la Propiedad que contiene la Unidad de Alquiler, o está creando una interferencia irrazonable con la comodidad, la seguridad o el disfrute tranquilo de cualquiera de los otros residentes o vecinos inmediatamente adyacentes de la Propiedad.

- (4) **Fin ilegal.** El Inquilino está usando, o está permitiendo que se usen las áreas comunes de la Unidad de Alquiler, o una zona dentro de los 300 pies de distancia del límite de la Propiedad, con cualquier fin ilegal.

El término "fin ilegal", tal como se utiliza en esta subsección, incluye, pero no se limita a, pruebas claras y convincentes de incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de la División 10, Capítulo 6 (que comienza con el Artículo 11350) y el Capítulo 6.5 (que comienza con el Artículo 11400) del Código de Salud y Seguridad de California, y no incluye el uso de adaptaciones que carezcan de un uso legal aprobado o que se hayan citado por ocupación u otro incumplimiento del código de vivienda.

- (5) **Negativa a firmar un nuevo contrato de alquiler.** El Inquilino, que tenía un Contrato de Alquiler de Vivienda que terminó en o después de la fecha de vigencia de este Artículo, se ha negado, después de la solicitud o demanda por escrito del Propietario a ejecutar una extensión o renovación por escrito del mismo por un término adicional de duración similar con términos que son materialmente los mismos que en el Contrato anterior y siempre que dichos términos no entren en conflicto con ninguna disposición de este Capítulo o cualquier otra disposición de la ley.

- (6) **Falta de acceso.** El Inquilino, después de recibir el aviso apropiado, ha negado al Propietario el acceso razonable a la Unidad de Alquiler con el propósito de hacer reparaciones o mejoras, o con el propósito de inspeccionar como lo permita o exija la ley, o con el propósito de mostrar la Unidad de Alquiler a cualquier potencial comprador o prestador de hipoteca.

- (A) La Junta promulgará reglamentos para la reparación y mejora de las Unidades de Alquiler a fin de asegurar el menor monto de interrupción para el Inquilino. A menos que se deba a una emergencia documentada que afecte la salud y/o la seguridad del Inquilino o que lo exija la ley estatal, todo trabajo de reparación o mejora se programará de conformidad con los reglamentos aplicables de la Junta. En el caso de que un Inquilino se niegue a acceder a la Unidad de Alquiler para realizar reparaciones, el Propietario deberá demostrar que se le proporcionó un aviso por escrito al Inquilino y que se programaron todos los trabajos de reparación o mejora necesarios en cumplimiento de todos los reglamentos aplicables de la Junta a fin de terminar el alquiler en virtud de esta subsección.
- (B) El aviso de solicitud de acceso deberá informar al Inquilino de que, si no puede cumplir debido a una discapacidad, puede solicitar un cambio en las políticas o prácticas del Propietario u otra adaptación razonable a la discapacidad del Inquilino.

- (7) **Subarrendatario en posesión única.** La persona en posesión de la Unidad de Alquiler al final del contrato de arrendamiento es un subarrendatario que el Propietario no aprobó.
- (8) **Reparaciones necesarias y sustanciales que requieren una desocupación temporal.** El Propietario, después de haber obtenido todos los permisos necesarios de la Ciudad de Pasadena, y de haber avisado por escrito al Inquilino, busca de buena fe llevar a cabo las reparaciones sustanciales necesarias para hacer que la Unidad de Alquiler cumpla con los códigos y leyes aplicables que afectan la salud y seguridad de los Inquilinos del edificio, siempre y cuando:
- (A) Según lo confirmado independientemente por la Ciudad de Pasadena, las reparaciones requieren que el Inquilino desocupe la Unidad de Alquiler porque el trabajo hará que la Unidad de Alquiler sea inhabitable por un período no menor de treinta (30) días, y
 - (B) El Propietario avisa con antelación al Inquilino el derecho de este a elegir una o ambas de las siguientes opciones:
 - (i) El derecho a ser el primero en rechazar cualquier Unidad de Alquiler vacante de propiedad del Propietario por la misma Renta o menor, siempre que la unidad se encuentre en condiciones materiales de vida y conveniencia comparables o superiores para el Inquilino, si dicha unidad vacante comparable o superior existe.
 - (ii) El derecho a ser el primero a volver a ocupar la Unidad de Alquiler una vez completadas las reparaciones, por la misma Renta que el Inquilino pagaba antes de desalojar temporalmente la Unidad de Alquiler en la medida permitida por la ley estatal.
 - (iii) En caso de que el Inquilino opte por aceptar una oferta para mudarse a una Unidad de Alquiler vacante comparable con la misma Renta o una más baja, el Inquilino no es elegible para recibir ninguna Ayuda para la Reubicación de conformidad con el Artículo 1806(b) del presente documento. Sin embargo, la duración del alquiler continuará calculándose desde la fecha en que el Inquilino celebró por primera vez un Contrato de Alquiler de Vivienda en la Propiedad.
 - (C) En el caso de que el Propietario presente una Petición de Ajuste de la Renta Individual dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización de las obras, el Inquilino será parte de dicho procedimiento como si todavía estuviera en posesión, a menos que el Propietario presente con dicha solicitud una renuncia por escrito del Inquilino a su derecho de volver a ocupar las instalaciones de conformidad con esta subsección.
- (9) **Mudanza del Propietario.** El Propietario busca, después de avisar por escrito al

Inquilino con 6 meses de anticipación, recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler de buena fe para que sea utilizada y ocupada como Residencia Primaria por el Propietario, su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos.

- (A) Tal como se utiliza en esta subsección, el término "Propietario" solo incluirá a aquel que sea una persona física y que tenga al menos 50 % de propiedad registrada en el Inmueble.
- (B) No se harán desalojos en virtud de esta subsección si el mismo Propietario o su familiar indicado ya ocupa una unidad en la Propiedad, o si existe una unidad vacante en la Propiedad. Si quedara vacante una unidad comparable y disponible antes de recuperar la posesión, el Propietario deberá rescindir el aviso de desalojo y descartar cualquier acción iniciada para recuperar la posesión de las instalaciones.
- (C) Cualquier aviso de finalización del alquiler de acuerdo con esta subsección deberá incluir el nombre, dirección y relación con el Propietario de la persona que ocupará la Unidad de Alquiler y los derechos de acuerdo con el Subpárrafo (E) del presente.
- (D) El Propietario o su familiar especificado deberá tener la intención de buena fe de mudarse a la Unidad de Alquiler en el transcurso de los 60 (sesenta) días siguientes a que el Inquilino vacíe la unidad, y ocuparla como Residencia Primaria por un mínimo de 36 (treinta y seis) meses consecutivos. La Junta de Alquiler podrá adoptar regulaciones que rijan sobre la determinación de buena fe.
- (E) Si el Propietario o su familiar especificado en el aviso de finalización del alquiler no ocupan la Unidad de Alquiler dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la desocupación del Inquilino, o no ocupa la Unidad de Alquiler como Residencia Primaria durante al menos 36 (treinta y seis) meses consecutivos, el Propietario deberá:
 - (i) Ofrecer la Unidad de Alquiler al Inquilino que la hubiera desocupado, por la misma Renta que cuando la desocupó; y
 - (ii) Pagar al Inquilino todos los gastos en los que haya incurrido razonablemente por mudarse de y a la Unidad de Alquiler.
- (F) **Protección contra el desalojo del Inquilino mayor o discapacitado.** El Propietario no podrá desalojar a un Inquilino conforme a esta subsección si este ha residido en la Unidad de Alquiler por lo menos cinco (5) años y: (1) tiene por lo menos sesenta (60) años o más, (2) es discapacitado, o (3) está certificado como enfermo terminal por el médico que lo atiende. No obstante lo anterior, un Propietario puede desalojar a un Inquilino que califica para la exención aquí mencionada si el Propietario o el familiar especificado que ocupará la Unidad de Alquiler también cumple con los criterios para esta exención y no hay otras

unidades disponibles.

- (G) A pesar del Artículo 1806(a)(9)(F), en todo momento el Propietario puede solicitar una adaptación razonable si el Propietario o el familiar especificado es Discapacitado y es necesaria otra unidad en Pasadena para adaptarse a la discapacidad de la persona.

- (10) **Retiro de la Unidad de Alquiler de forma permanente.** En la medida en que lo exija el Artículo 7060 y *siguientes* del Código de Gobierno de California, el Propietario puede solicitar de buena fe la recuperación de la posesión para retirar del mercado de alquiler todas las Unidades de Alquiler de una Propiedad completa. Primero, el Propietario debe haber presentado los documentos requeridos ante la Junta de Alquiler para iniciar el procedimiento de retiro de las Unidades de Alquiler del mercado de alquiler o del contrato de alquiler, según el Artículo 7060 y *siguientes* del Código de Gobierno de California, y todas las reglamentaciones aprobadas por la Junta de Alquiler, con la intención de completar el proceso de retiro y salir del negocio de alquiler o la demolición de la Propiedad. Si la demolición es el propósito del retiro, entonces el Propietario debe haber recibido todos los permisos necesarios de la Ciudad de Pasadena antes de entregar cualquier aviso de terminación del alquiler según la Subsección (a)(10) de este documento. Los Inquilinos tendrán derecho a un aviso mínimo de 180 días o de un (1) año en el caso de que los Inquilinos se definan como personas mayores o Discapacitados. Los tiempos de notificación pueden ser aumentados por los reglamentos si la ley estatal permite un tiempo adicional.

- (11) **Orden del Gobierno.** El Propietario intenta de buena fe recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler para cumplir con la orden de desalojo de una agencia gubernamental, la orden de cumplimiento, la orden de reducción o cualquier otra orden que requiera que se vacíe el edificio que alberga la Unidad de Alquiler como resultado de una violación del Código Municipal de Pasadena o cualquier otra estipulación de la ley. En la medida en que lo permita la ley estatal, el Propietario debe avisar con antelación al Inquilino el derecho de este a elegir una o ambas de las siguientes opciones:
 - (A) El derecho a ser el primero en rechazar cualquier Unidad de Alquiler vacante de propiedad del Propietario por la misma Renta o menor, siempre que la unidad se encuentre en condiciones materiales de vida y conveniencia comparables o superiores para el Inquilino, si dicha unidad vacante comparable o superior existe.
 - (B) El derecho a ser el primero en volver a ocupar la unidad si y cuando se encuentre en cumplimiento de la orden por la misma Renta que el Inquilino pagaba antes de desalojar temporalmente la Unidad de Alquiler.
 - (i) En caso de que el Inquilino opte por aceptar una oferta para mudarse a una Unidad de Alquiler vacante comparable con la misma Renta o una más baja, el Inquilino no es elegible para recibir ninguna Ayuda para la Reubicación de conformidad con el Artículo 1806(b) del presente documento. Sin embargo, la duración del alquiler continuará calculándose desde la fecha en que el

Inquilino celebró por primera vez un Contrato de Alquiler de Vivienda en la Propiedad.

(b) **Ayuda para la Reubicación.**

El Propietario que pretenda recuperar la posesión en virtud de las secciones (a)(8)-(11) anteriores deberá proporcionar la Ayuda para la Reubicación. El Propietario proporcionará un mínimo del 50 % de la Ayuda para la Reubicación requerida dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega de cualquier aviso por escrito de terminación conforme a las secciones (a)(8)-(11) al Inquilino. El Propietario puede elegir pagar el resto de la Ayuda para la Reubicación que se le debe a un Inquilino de acuerdo con esta subsección a una cuenta de depósito en garantía a más tardar 28 (veintiocho) días antes del vencimiento del aviso por escrito de terminación, para desembolsarse al Inquilino al certificar la desocupación de la Unidad de Alquiler. La cuenta de depósito en garantía servirá para el pago antes del desalojo de todos o parte de los beneficios monetarios de reubicación por los gastos reales de reubicación en los que haya incurrido o vaya a incurrir el Inquilino antes del desalojo, incluidos, sin limitarse a ellos, depósitos de seguridad, depósitos por gastos de mudanza y cargos por conexión de servicios públicos. El Propietario también puede desembolsar el resto de la Ayuda para la Reubicación directamente al Inquilino a más tardar 28 (veintiocho) días antes del vencimiento del aviso de terminación.

- (A) El Propietario avisará a los Inquilinos afectados de sus derechos bajo esta subsección, si los hubiese, en el momento de la entrega del aviso de terminación.
- (B) La Junta de Alquiler emitirá reglas y regulaciones para efectuar esta subsección, incluidas, sin limitarse a ellas, reglas y regulaciones que establezcan los procedimientos para fijar el monto de la Ayuda para la Reubicación correspondiente a cualquier hogar de Inquilinos y por el pago en tiempo razonable de cualquier Ayuda para la Reubicación.
- (C) El Propietario deberá proporcionar Ayuda para la Reubicación a cualquier hogar de Inquilinos que sea desplazado de una Unidad de Alquiler debido a la incapacidad de pagar los aumentos del Alquiler que superen el 5 % más el Ajuste Anual General más reciente anunciado en cualquier período de doce meses. El Propietario debe proporcionar Ayuda para la Reubicación a dichos hogares de Inquilinos a más tardar en la fecha en que desocupen la Unidad de Alquiler. La Junta emitirá reglas y regulaciones para efectuar esta subdivisión, incluidos, entre otros, los procedimientos y formularios para establecer y facilitar el pago de la Ayuda para la Reubicación, un proceso de apelación, si lo hubiese, y reglas para asegurar el pago razonablemente oportuno de cualquier Ayuda para la Reubicación aplicable. La Junta puede reducir el umbral que activa la Ayuda para la Reubicación a los aumentos de la Renta inferiores al 5 % más el Ajuste Anual General anunciado más reciente en cualquier período de doce meses si determina que el límite más bajo es necesario para promover los propósitos de este Capítulo.

(c) **Derecho a ser el primero en volver y derecho a ser el primero en rechazar** Todos los Inquilinos cuyo alquiler se termine por una de las razones mencionadas en las secciones (a)(8)-(11) de este documento tendrán el derecho a ser los primeros en rechazar el regreso a la Unidad de Alquiler si esta es devuelta al mercado por el Propietario o un Propietario sucesor hasta el máximo grado

permitido por la ley estatal. El alquiler de la Unidad de Alquiler será el alquiler legalmente pagado por el Inquilino en el momento en que el Propietario dio aviso de terminación según las secciones (a)(8)-(11) del presente documento en la medida máxima permitida por la ley estatal. La Junta de Alquiler decidirá el cronograma y los procedimientos para la posterior notificación al Inquilino anterior de la devolución de su Unidad de Alquiler al mercado.

(d) **Aviso requerido para el retiro de Unidades de Alquiler de la vivienda alquilada y regulación de la propiedad sobre la nueva oferta de alquiler o arrendamiento después del retiro.**

En el transcurso de los 180 días siguientes a la primera reunión de la Junta de Alquiler, esta adoptará regulaciones según lo especificado en el Código Gubernamental de California, Artículo 7060.5, que implementen todas las estipulaciones establecidas en el Código Gubernamental de California, Artículo 7060 y *siguientes*. Dichas regulaciones se actualizarán de tiempo en tiempo para garantizar la consistencia con los Artículos 7060 y *siguientes* y para asegurar que se brinden las máximas protecciones que la ley permita a los inquilinos de Unidades de Alquiler.

(e) **Publicación del aviso.** Por cada Propiedad que contenga Unidades de Alquiler sujetas a este Capítulo, el Propietario deberá publicar un aviso en un formulario preparado y autorizado por la Junta de Alquiler, en el que se proporcione información sobre la existencia de este Capítulo. El aviso debe publicarse en un lugar visible de la recepción de la Propiedad, cerca de un buzón que usen todos los Inquilinos, o en o cerca de una entrada pública a la Propiedad. El aviso debe estar escrito en inglés y español, y cualquier otro idioma que exija la Junta de Alquiler.

(f) **Depósito de Seguridad.** De acuerdo con este Capítulo, ningún Propietario podrá aumentar el depósito de seguridad u otro depósito originalmente exigido a un Inquilino como condición para continuar la ocupación de una Unidad de Alquiler. Los Propietarios deberán pagar intereses anualmente sobre todos los Depósitos de Seguridad que mantengan por lo menos durante un año para sus Inquilinos. La Junta de Alquiler fijará anualmente, en el mes de octubre, la tasa de interés a pagar por los Depósitos de Seguridad. El Inquilino deberá recibir los intereses acumulados no pagados dentro del plazo indicado en el Artículo 1950.5 del Código Civil de California.

(1) La tasa de interés se basará en el promedio de las tasas de interés de las cuentas de ahorro pagadas el 1 de octubre del año anterior, por al menos cinco bancos asegurados por la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC) con sucursales en Pasadena. La Junta de Alquiler adoptará la tasa antes del 1 de octubre de cada año. La tasa de interés establecida por la Junta de Alquiler será la que esté en vigor desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

(g) **Se prohíben las represalias.** Ningún Propietario podrá amenazar con iniciar o iniciar una acción para recuperar la posesión, hacer que el Inquilino abandone la Unidad de Alquiler involuntariamente, entregar cualquier Aviso de Cese por Escrito o aviso de terminación del alquiler, disminuir cualquier servicio, interferir con el disfrute tranquilo del Inquilino de la Unidad de Alquiler y las áreas comunes, o aumentar la Renta cuando el motivo dominante del Propietario sea la represalia contra el Inquilino por la afirmación o el ejercicio de los derechos del Inquilino bajo este Capítulo, incluida la creación y/o asociación con Organizaciones de Inquilinos Reconocidas o individuos involucrados con la defensa de los inquilinos. Este tipo de

represalia será una defensa para una acción para la recuperación de la posesión, o podría ser la base para una acción afirmativa por parte del Inquilino por daños reales y punitivos y medidas cautelares. Un Inquilino puede alegar las represalias en forma afirmativa o como defensa ante la acción del Propietario, sin importar el período de tiempo que haya pasado entre la aseveración o ejercicio de derechos del Inquilino en virtud de este Capítulo, y el acto alegado de represalia. Sin embargo, existe una presunción de represalia si el Inquilino participa en la actividad protegida descrita en este documento en los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la emisión de un Aviso de Cese por Escrito. La Junta de Alquiler puede tratar los temas de represalias más adelante en sus reglas y regulaciones consistentes con la intención de esta subsección para prevenir represalias ilegales.

- (h) **Se prohíbe el acoso.** Ningún Propietario puede amenazar con iniciar o iniciar una acción para recuperar la posesión, hacer que el Inquilino abandone la Unidad de Alquiler involuntariamente, entregar cualquier Aviso de Cese por Escrito o aviso de terminación del alquiler, cambiar los términos del contrato de alquiler sin el acuerdo expreso y por escrito del Inquilino, disminuir cualquier servicio, negarse a aceptar o acusar recibo de la Renta legítima del Inquilino de acuerdo con este Artículo, o interferir con el disfrute tranquilo del Inquilino de la Unidad de Alquiler y las áreas comunes como parte de un intento de aumentar la Renta por encima de la Renta máxima permitida bajo este Capítulo, ya sea obteniendo dicha Renta excesiva del Inquilino o creando una vacante y aumentando la Renta para un nuevo Inquilino. Los Inquilinos también están protegidos contra el acoso por crear y/o asociarse con Organizaciones de Inquilinos Reconocidas o individuos involucrados en la defensa de los inquilinos. Este tipo de acoso será una defensa para una acción para la recuperación de la posesión, o podría ser la base para una acción afirmativa por parte del Inquilino por daños reales y punitivos y medidas cautelares. La Junta de Alquiler puede tratar los temas de acoso más adelante en sus reglas y regulaciones consistentes con la intención de esta subsección para prevenir el acoso ilegal.
- (i) **Aviso para especificar el motivo de la terminación.** Cualquier aviso que pretenda poner fin al alquiler por cualquiera de los motivos especificados en este artículo debe indicar de forma específica el motivo por el que el Propietario pretende poner fin al alquiler.
- (j) **Cumplimiento del Propietario con este Capítulo.** En cualquier acción presentada para recuperar la posesión de una Unidad de Alquiler sujeta a este Capítulo, el Propietario deberá alegar el cumplimiento de este Capítulo.
- (k) **Presentación de avisos de terminación ante la Junta de Alquiler.** El Propietario deberá presentar a la Junta de Alquiler una copia de cualquier aviso de terminación de alquiler, que incluye, entre otros, un Aviso de Cese por Escrito, dentro de los 3 tres (tres) días siguientes a la entrega del aviso al Inquilino. El aviso debe ir acompañado de un formulario que resuma las protecciones otorgadas al Inquilino por este Capítulo, el cual será preparado por la Junta de Alquiler.
- (l) **Incumplimiento.** El incumplimiento por parte del Propietario de cualquiera de los requisitos de este artículo, que incluye, entre otros, la falta de entrega de cualquier aviso requerido a la Junta de Alquiler o de pago de la Ayuda para la Reubicación en la subsección (b), es una

defensa afirmativa completa en una retención ilegal u otra acción presentada por el Propietario para recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler.

Artículo 1807. Estabilización de los alquileres.

- (a) **Rentas estabilizadas.** A partir de la fecha de entrada en vigor de este Capítulo, ningún Propietario podrá cobrar Renta por una Unidad de Alquiler Cubierta en un monto que supere la suma de la Renta Básica más cualquier aumento legal sobre el mismo implementado de acuerdo con este Capítulo.
- (b) **Aumentos en la renta regulados.** Ningún Propietario podrá aumentar la Renta por una Unidad de Alquiler Cubierta excepto según lo autorice este Capítulo. Los aumentos en la Renta deben limitarse a aquellos que permite el Artículo 1808 (Aumentos de la renta de acuerdo con el Ajuste Anual General) y los Artículos 1813 y 1814 (Petición de ajuste hacia arriba de la Renta). Un Propietario puede fijar la Renta inicial para un nuevo alquiler de acuerdo con el Artículo 1809 (Rentas iniciales para nuevos alquileres).
- (c) **Aviso de la existencia de este Capítulo al comienzo del alquiler.** El Propietario de cualquier Unidad de Alquiler Cubierta debe cumplir con los siguientes requisitos de notificación al comienzo de cualquier alquiler:
 - (1) En la fecha de inicio del alquiler, o antes, el Propietario debe dar al Inquilino un aviso por escrito en un formato preparado y autorizado por la Junta de Alquiler, que debe incluir la siguiente información:
 - (A) La existencia y alcance de este Capítulo; y
 - (B) El derecho del Inquilino a presentar una Petición contra determinados aumentos de la Renta; y
 - (C) Las instrucciones para acceder y la descripción del Registro de Alquileres descrito en el Artículo 1812 del presente documento.
 - (2) El Propietario debe entregar el aviso inicial al Inquilino en el idioma que se utilizó para negociar los términos del alquiler o en otro idioma si el Inquilino lo solicita, siempre que la Junta de Alquiler haya facilitado una traducción del aviso a este idioma.

Artículo 1808. Aumentos de la renta de acuerdo con el Ajuste Anual General.

- (a) **Ajuste Anual General.** Antes del 1 de septiembre de cada año, la Junta de Alquiler anunciará el monto del Ajuste Anual General, que entrará en vigor el 1 de octubre de ese año. El Ajuste General Anual es el porcentaje que pueden aumentar las Rentas de los alquileres existentes en Unidades de Alquiler Cubiertas cada año, sujeto a las limitaciones de este Capítulo.
 - (1) El ajuste Anual General equivaldrá al 75 % (setenta y cinco por ciento) del aumento

porcentual en el Índice de Precios del Consumidor (CPI) (todos los artículos, todos los consumidores urbanos, región de Los Ángeles - Riverside - Condado de Orange, o cualquier designación que suceda a ese índice que pueda adoptar más adelante la Oficina de Estadísticas de Trabajo de Estados Unidos) según lo reportado y publicado por el Departamento de Trabajo de Estados Unidos, Oficina de Estadísticas de Trabajo, por el período de doce meses que finalice en marzo del año en curso. El Ajuste Anual General se redondeará al cuarto punto porcentual más cercano. El primer Ajuste Anual General será de acuerdo con el subpárrafo (3) de este artículo.

- (2) En el caso de que la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo sea negativa, el Ajuste Anual General será del 0 % (cero por ciento).
- (3) De acuerdo con la sección (a) del presente documento, la Junta de Alquiler anunciará el primer Ajuste Anual General antes del 1 de septiembre de 2022. De este modo, el primer aumento de la Renta que un Propietario puede imponer de acuerdo con este Capítulo no entrará en vigor antes del 1 de octubre de 2022. Para los alquileres establecidos antes del 17 de mayo de 2021, el monto del primer Ajuste Anual, que entrará en vigor el 1 de octubre de 2022, será igual al 75 % (setenta y cinco por ciento) del porcentaje de aumento del CPI desde mayo de 2021 hasta mayo de 2022; para los alquileres establecidos después del 17 de mayo de 2021, el monto del primer Ajuste Anual será igual al 75 % (setenta y cinco por ciento) del porcentaje de aumento del CPI desde el primer mes del alquiler hasta mayo de 2022. La Junta de Alquiler publicará un calendario en el que se indicará el primer Ajuste Anual permitido en función de la fecha de inicio del alquiler correspondiente.
- (4) El Propietario que pretenda aumentar el alquiler mediante el Ajuste Anual General deberá hacerlo dentro del período de doce (12) meses comprendido entre el 1 de octubre del año en curso y el 30 de septiembre del año siguiente. El Propietario que no aplique un aumento de la Renta de acuerdo con el Ajuste Anual General durante dicho período no podrá aplazar la aplicación del Ajuste Anual General en un año posterior.

(b) **Un aumento de la renta por año.** No se puede imponer más de un aumento de la Renta por período de doce meses a un Inquilino.

(c) **Exigencia de notificar el aumento de la renta.** Los aumentos de Renta permitidos de acuerdo con el Ajuste Anual General serán vigentes únicamente si el Propietario notificó al Inquilino por escrito de la forma establecida por ley, con un mínimo de 30 (treinta) días de anticipación de aviso por escrito.

(d) **Exigencia de notificar el aumento de la renta u otro cambio en los términos del alquiler.** Como parte de cualquier aviso de aumento en la Renta o cambio en cualquier otro término del alquiler, el Propietario debe incluir:

- (1) Aviso de la existencia de este Capítulo; y
- (2) El derecho a presentar una Petición contra cualquier aumento en la Renta que supere el

Ajuste Anual General a menos que dicho aumento en la Renta corresponda a una Petición aprobada.

- (3) No tendrán efecto los aumentos en la Renta hasta que se hayan cumplido los requisitos de esta subsección.

(e) **Condiciones bajo las cuales no se permite el aumento de la renta.** Un aumento en la Renta no tendrá vigencia si el Propietario:

- (1) No ha cumplido sustancialmente con todas las estipulaciones de este Capítulo y todas las reglas y regulaciones promulgadas por la Junta de Alquiler; o
- (2) No mantuvo la Unidad de Alquiler según los Artículos 1941.1 y *siguientes* del Código Civil de California y los Artículos 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California; o
- (3) No ha realizado las reparaciones ordenadas por un funcionario de Audiencia, la Junta de Alquiler o la Ciudad de Pasadena

Artículo 1809. Rentas iniciales para nuevos alquileres.

(a) **Fijar la renta inicial sin restricciones.** En la medida en que lo exija la ley del estado, los Propietarios pueden fijar la Renta inicial para nuevos Inquilinos sin regulación en virtud de este Capítulo.

(b) **Restricciones sobre la renta inicial para nuevos alquileres.** En la medida máxima que las leyes estatales lo permitan, la Renta inicial para alquileres nuevos estará sujeta a las restricciones de este Capítulo. La Junta de Alquiler dictará reglas y regulaciones que regirán sobre las restricciones de la Renta inicial para nuevos alquileres cuando estas restricciones estén permitidas por las leyes estatales.

(c) **Aumentos en la renta después de fijar la renta inicial.** Después de que un Propietario establece una Renta inicial de acuerdo con este capítulo, solo podrá aumentarla de acuerdo con este Capítulo. El Propietario no puede aumentar la Renta basándose en aumentos de costos, mejoras en el capital u otras circunstancias que hayan surgido antes del inicio del nuevo alquiler.

Artículo 1810. Programa de notificación de compensación para inquilinos.

- (a) **Objetivo.** El Programa de Notificación de Compensación para Inquilinos ofrece regulación, control y aplicación de desalojos voluntarios de Unidades de Alquiler sujetos a este Capítulo, ocurriendo conforme a un Acuerdo de Compensación. Para promover la equidad durante las negociaciones y acuerdos de compensación, este artículo exige que se informe a los Inquilinos sobre sus derechos en virtud de este Capítulo antes de ejecutar un Acuerdo de Compensación. La Junta de Alquiler puede promulgar regulaciones para implementar este artículo.

- (b) **Aviso de divulgación.** Antes de hacer una Oferta de Compensación, el Propietario deberá proporcionar notificación al Inquilino o los Inquilinos, escrita en el idioma primario del Inquilino, en un formulario preparado y autorizado por la Junta de Alquiler; y que fecharán y firmarán el Propietario y el Inquilino o Inquilinos.
- (c) **Requisitos del Acuerdo de Compensación.**
- (1) Todos los Acuerdos de Compensación deberán redactarse en el idioma primario del Inquilino y expresar en una fuente tamaño 12 negrita, como mínimo, la línea de firma para el Inquilino con el siguiente texto:
"Usted, (nombre del Inquilino) puede cancelar este Acuerdo de Compensación en cualquier momento hasta 45 días después de que todas las partes lo hayan firmado, sin obligación o penalización alguna."
 - (2) En todos los Acuerdos de Compensación debe hacerse saber al Inquilino que tiene derecho a:
 - (a) No suscribir un Acuerdo de Compensación;
 - (b) Consultar a un abogado o a la Junta de Alquiler antes de firmar el Acuerdo de Compensación; y
 - (c) Cancelar el Acuerdo de Compensación en cualquier momento hasta 45 días después de que todas las partes lo hayan firmado.
 - (3) Todos los Acuerdos de Compensación deben estar firmados por el Propietario y el Inquilino.
 - (4) Debe entregarse una copia del Acuerdo de Compensación suscrito al Inquilino.
- (d) **Cancelación del Acuerdo de Compensación.**
- (1) El Inquilino tiene derecho a cancelar el Acuerdo de Compensación por cualquier motivo por hasta 45 días tras la suscripción por parte del Propietario y del Inquilino, sin obligación financiera o penalización.
 - (2) En cualquier caso en que el aviso requerido conforme a este capítulo o el Acuerdo de Compensación no cumpla con los requisitos de esta sección o las Regulaciones de la Junta de Alquiler, el Inquilino tendrá el derecho a cancelar el Acuerdo de Compensación durante su período de prescripción correspondiente.
- (e) **Presentación del aviso de divulgación y el acuerdo de compensación.** El Propietario deberá presentar ante la Junta de Alquiler copias del aviso requerido de acuerdo con este artículo, firmado por el Inquilino y el Propietario, y el Acuerdo de Compensación, dentro de los 60 días de suscrito el Acuerdo de Compensación.

- (f) **Defensa afirmativa.** Una violación de este artículo puede presentarse como una defensa afirmativa en una acción de retención ilegal.
- (g) **Acción de derecho privado.** Un Inquilino puede entablar una acción de derecho privado contra un Propietario que viole una estipulación de este artículo, y recuperar daños y una penalización de \$1,000.

Artículo 1811. Junta de Viviendas de Alquiler de Pasadena.

- (a) **Composición.** En la Ciudad de Pasadena debe haber una Junta de Viviendas de Alquiler compuesta por residentes de Pasadena según se establece en este artículo. La Junta de Alquiler constará de once (11) miembros. Siete (7) miembros deben ser Inquilinos, Ninguno de los cuales puede tener Interés Material en la Propiedad de Renta/Alquiler en el momento de su nombramiento ni en cualquier otro momento durante el ejercicio de su cargo. El Concejo Municipal debe designar a un miembro Inquilino de cada uno de los siete (7) distritos de Pasadena. Los cuatro (4) miembros restantes de la Junta de Alquiler, en adelante designados como miembros "por votación general", deben ser nombrados por el Concejo Municipal, y pueden residir en cualquier distrito de Pasadena, pueden o no ser Inquilinos y pueden o no tener Interés Material en la Propiedad de Renta/Alquiler.

Además, el Concejo Municipal nombrará dos (2) miembros suplentes de la Junta, uno de los cuales ejercerá como suplente para el grupo de siete (7) Inquilinos, y el otro lo hará como suplente para el grupo de cuatro (4) miembros elegidos por votación general. El miembro suplente del grupo de Inquilinos debe ser Inquilino y no debe tener Interés Material en la Propiedad de Renta/Alquiler en el momento de su nombramiento ni en cualquier otro momento durante el ejercicio de su cargo. El Miembro Inquilino suplente puede residir en cualquier distrito de Pasadena. El miembro suplente del grupo elegido por votación general será nombrado, al igual que los otros miembros elegidos por votación general, sin restricciones en cuanto al distrito de residencia dentro de Pasadena, la condición de Inquilino o el Interés Material en la Propiedad de Renta/Alquiler. Se permitirá a los Miembros suplentes de la Junta asistir a las reuniones de la Junta y tener voz, pero no estarán autorizados a votar a menos que un miembro regular de su grupo correspondiente esté ausente en esa reunión o esté descalificado o sea recusado de la votación en uno o más puntos del orden del día, o haya renunciado o sido retirado de la Junta de Alquiler. Si cualquiera de los Miembros Inquilinos o el Miembro Inquilino Suplente se entera de que ha obtenido Interés Material en la Propiedad de Renta/Alquiler en cualquier momento durante el ejercicio de su cargo, debe renunciar a su función en la Junta de Alquiler y notificar al Concejo Municipal en un plazo de cinco (5) días hábiles. Si algún miembro renuncia o es destituido de la Junta de Alquiler, esto se considerará una vacante, y el miembro debe reemplazarse de acuerdo con el procedimiento descrito en el Artículo 1810(j). Toda persona nominada a esta Junta de Alquiler debe cumplir con este Capítulo y todas las demás leyes locales, estatales y federales que regulan la provisión de vivienda. Cada año, la Junta de Alquiler elegirá a uno de sus miembros para que la presida.

- (b) **Elegibilidad y nombramiento.** Todos los miembros prospectivos de la Junta de Alquiler deben presentar una solicitud ante el Concejo Municipal. Esta solicitud debe incluir una prueba de residencia en cualquier distrito de Pasadena donde el solicitante afirme residir. La solicitud también debe incluir las firmas de por lo menos 25 residentes del distrito del solicitante que apoyan el nombramiento, recopiladas en un formulario provisto para este fin por el secretario Municipal o su representante. Estas firmas serán verificadas por el secretario Municipal o su

representante. Además, la solicitud deberá incluir una declaración verificada bajo pena de perjurio en un formulario proporcionado por el secretario Municipal o su representante de los intereses y tratos del solicitante y sus Parientes en Propiedades de Alquiler en el condado de Los Ángeles durante los tres (3) años inmediatamente previos a la presentación de la solicitud. Esta documentación se pondrá a disposición del público. No se puede nombrar para la Junta de Alquiler a ningún Pariente de cualquier miembro actual del Concejo Municipal. No se puede nombrar para la Junta de Alquiler a ningún Inquilino que resida en un inmueble que sea propiedad de o sea administrado por un miembro del Consejo o por cualquier Pariente de un miembro del Consejo, o sobre el cual un miembro del Consejo o cualquier pariente de un miembro del Consejo tenga participación en la propiedad.

- (c) **Requisitos de los Miembros Inquilinos:** Los miembros de la Junta de Inquilinos, incluido el miembro Inquilino Suplente, deben, además, y bajo pena de perjurio, proporcionar una afirmación por escrito de su falta de Interés Material en la Propiedad de Renta/Alquiler en el momento de su nombramiento inicial, y una vez en cada año del ejercicio de su cargo tras su nombramiento inicial. Los miembros de la Junta de Alquiler deben ser nombrados por el Concejo Municipal en una reunión pública en un plazo de 120 días a partir de la fecha de entrada en vigencia de este Capítulo. En el caso de nombramientos iniciales, el Concejo Municipal debe publicar una convocatoria de solicitudes en un plazo de 30 días a partir de la fecha de entrada en vigencia de este capítulo. En el caso de nombramientos subsecuentes debidos a vacancias, el Concejo Municipal debe publicar una convocatoria de solicitudes en un plazo de 30 días a partir de la fecha en que tenga conocimiento de la vacancia. En el caso de límites de período, el Concejo Municipal publicará una convocatoria de solicitudes 120 días antes del final de cada período. En todos los casos, el Concejo Municipal debe anunciar sus nombramientos en un plazo de 90 días a partir de la publicación de la convocatoria de solicitudes. En todas las convocatorias debe especificarse qué cargo está vacante y la duración de cada período correspondiente. En la fecha de cada convocatoria, el secretario Municipal o su representante debe hacer públicos todos los formularios relacionados con la solicitud, incluidas las instrucciones de esta.
- (d) **Período del cargo.** Los miembros de la Junta de Alquiler nombrados periódicamente ejercerán su cargo en períodos de (4) años, a menos que sean nombrados para cubrir períodos no vencidos o para cubrir un período de dos (2) años en la Junta inicial. Aquellos miembros que cubran períodos no vencidos deben ejercer su cargo durante el tiempo restante del período no vencido. Los miembros pueden ejercer su función no más de ocho (8) años consecutivos. Los períodos de los miembros deben escalonarse. Cuatro (4) de los nombrados inquilinos designados inicialmente ejercerán su cargo durante cuatro (4) años; los períodos de los restantes nombrados inquilinos inicialmente serán de dos (2) años. Dos (2) de los nombrados por votación general designados inicialmente ejercerán su cargo durante cuatro (4) años; los períodos de los restantes nombrados inicialmente por votación general serán de dos (2) años. El período inicial de cualquier suplente será de cuatro (4) años. El Concejo Municipal nombrará a los miembros de la Junta con atenta celeridad, cuidando de asegurar que no haya asientos de la Junta sin cubrir. Los miembros inquilinos de la Junta pueden destituirse en virtud de una petición firmada por el 10 % de los votantes calificados del distrito del cual el inquilino fue nombrado. Los miembros elegidos por votación general pueden destituirse en virtud de una petición firmada por el 5 % de los votantes calificados de la Ciudad. No se requerirá voto del electorado para destituir a un miembro de la Junta.

(e) **Poderes y deberes.** La Junta de Alquiler tendrá los siguientes poderes y deberes:

- (1) Fijar aumentos de la Renta permisibles a niveles justos y equitativos para lograr los objetivos de este Capítulo. Independientemente de cualquier otra estipulación de este Capítulo, la Junta de Alquiler seguirá teniendo la autoridad necesaria para adoptar regulaciones que autoricen aumentos en la Renta y/o ajustes exigidos por las leyes federales o estatales.
- (2) Fijar reglas y regulaciones para la administración y aplicación de este Capítulo.
- (3) Determinar y hacer público el Ajuste Anual General de acuerdo con este Capítulo.
- (4) Nombrar Funcionarios de Audiencia para celebrar audiencias sobre Peticiones de Ajuste Individual de la Renta de conformidad con este Capítulo. Los deberes y poderes de los Funcionarios de Audiencias se establecen en el Artículo 1813 (a). Antes de nombrar a un Funcionario de Audiencia, deben completar una declaración verificada de Interés Material bajo pena de perjurio, como se describe en el Artículo 1810(b). Esta documentación se pondrá a disposición del público. Además, un Funcionario de Audiencia quedará descalificado para atender una audiencia de Petición en las mismas circunstancias que un Miembro de la Junta quedaría descalificado para decidir sobre una petición, como se describe en el Artículo 1810 (p). Si un Funcionario de Audiencia es descalificado para atender una audiencia de Petición, la Junta de Alquiler nombrará otro funcionario en su lugar.
- (5) Delegar autoridad para adjudicar peticiones según corresponda y actuar como el órgano de apelación que revisa y adjudica las apelaciones sobre decisiones tomadas por los Funcionarios de Audiencia.
- (6) Establecer procedimientos y líneas de tiempo para audiencias sobre Peticiones, incluida la determinación de las fechas y procedimientos de apelación ante la Junta de Alquiler.
- (7) Establecer procedimientos y plazos para la retención de la Renta por un Inquilino en caso de que un Propietario no le reembolse las Rentas excesivas cobradas, como se detalla en el Artículo 1813(e).
- (8) Emitir reglas y regulaciones para las Peticiones no enumeradas en este Capítulo según sea necesario para llevar a cabo los fines de este Capítulo.
- (9) Administrar juramentos y afirmaciones y citar a testigos y solicitar documentos pertinentes.
- (10) Establecer un presupuesto para la implementación razonable y necesaria de las estipulaciones de este Capítulo, que incluya, pero sin limitarse a, la contratación del personal necesario, como Funcionarios de Audiencia, y el mantenimiento de un Registro de Alquileres. La Junta de Alquiler puede cobrar cuotas por un monto suficiente para apoyar este presupuesto.

- (11) Administrar el proceso de retiro de Unidades de Alquiler del mercado de viviendas de alquiler.
 - (12) Llevar a cabo audiencias públicas.
 - (13) Llevar a cabo estudios, encuestas, investigaciones, auditorías y audiencias y obtener información para avanzar con los objetivos de este Capítulo.
 - (14) Preparar informes trimestrales ante el Concejo Municipal sobre el estado de Unidades de Alquiler sujetas a este Capítulo. Los informes se pondrán a disposición del público e incluirán, entre otros: (a) un resumen de la cantidad de Avisos de Cese por Escrito entregados conforme a este Capítulo, incluidas las bases sobre las cuales se fundaron, (b) un resumen de todas las Peticiones presentadas y/o sobre las cuales haya tomado una decisión un Funcionario de Audiencia y/o la Junta de Alquiler de acuerdo con este Capítulo, incluidas las bases sobre las cuales se presentaron las Peticiones y las determinaciones sobre las Peticiones, (c) un resumen de los casos flagrantes y de los actores con violaciones numerosas o frecuentes y de los actores que se relacionan con la Junta de Alquiler de mala fe.
 - (15) Hacer públicas a través de medios razonables y adecuados las estipulaciones de este Capítulo, incluidos, sin limitarse a ellos, los derechos y responsabilidades de Propietarios e Inquilinos.
 - (16) Establecer una tabla de penalizaciones que se pueden imponer por incumplimiento de este Capítulo o reglas y regulaciones promulgadas de bajo este Capítulo.
 - (17) Ejercer recursos civiles previstos en este Capítulo en tribunales con la jurisdicción competente.
 - (18) Intervenir como parte interesada en cualquier acción legal presentada ante un tribunal con jurisdicción competente por un Propietario o un Inquilino respecto a Unidades de Alquiler sujetas a este Capítulo.
 - (19) Establecer y mantener un Registro de Alquileres. La Junta de Alquiler hará todos los esfuerzos razonables para garantizar que el contenido apropiado del Registro de Alquileres sea fácilmente accesible a todos los residentes de Pasadena.
 - (20) Producir avisos y otros documentos públicos por escrito en inglés y español, y hacer esfuerzos razonables por traducirlos a los idiomas adicionales que se soliciten.
 - (21) Cualquier otro deber necesario para administrar y aplicar este Capítulo.
- (f) **Reglas y regulaciones.** La Junta de Alquiler emitirá y seguirá las reglas y regulaciones que fomenten los objetivos de este Capítulo.
- (g) **Reuniones.** La Junta de Alquiler celebrará reuniones programadas regularmente según sea necesario para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones en virtud de este Capítulo. Todas

las reuniones regulares y especiales serán convocadas y celebradas de acuerdo con la ley estatal.

- (h) **Cuórum.** Seis (6) miembros, al menos cuatro (4) de los cuales deben ser Inquilinos, constituirán un cuórum para la Junta de Alquiler.
- (i) **Votación.** Para una decisión se requiere el voto afirmativo de 6 (seis) miembros de la Junta de Alquiler, incluyendo en todas las mociones, regulaciones y órdenes de la Junta de Alquiler.
- (j) **Compensación.** Cada miembro de la Junta de Alquiler será compensado por hora por el tiempo dedicado a las reuniones de la Junta de Alquiler. El presidente de la Junta registrará la duración de cada reunión, y todos los miembros de la Junta presentes serán compensados en consecuencia. Los miembros de la Junta serán compensados por un máximo de veinte (20) horas por semana. La tasa de compensación por hora será igual a 2.5 veces el salario mínimo de Pasadena.
- (k) **Vacantes.** Si se produce una vacante en la Junta de Alquiler, una persona calificada para cubrir dicha vacante será nombrada por el Concejo Municipal de acuerdo con el horario de nombramiento descrito en el Artículo 1810b, así como las condiciones de elegibilidad descritas en los Artículos 1810a y 1810b. Ninguna vacante permanecerá sin cubrir por un período superior a 120 días. Si el miembro faltante es un miembro no suplente del grupo de Inquilinos, su reemplazo debe ser nombrado por el miembro del Consejo que representa a su distrito. De lo contrario, el reemplazo será nombrado por el Concejo Municipal colectivamente. Si el miembro faltante no es suplente, entonces el miembro suplente del grupo correspondiente (Inquilino o Elegido por votación general) votará en lugar del miembro faltante hasta que se nombre a un reemplazo.
- (l) **Financiación.** La Junta de Alquiler financiará sus gastos razonables y necesarios, inclusive, sin limitación, la contratación del personal que sea necesario para garantizar la implementación de este Capítulo, cobrando a los Propietarios una Cuota Anual de Vivienda de Alquiler según lo establecido en el presente, en los montos que la Junta de Alquiler considere razonables de acuerdo con las leyes vigentes. La Junta de Alquiler también puede solicitar y recibir fondos cuando y si fuera necesario de cualquier fuente disponible, incluida la Ciudad de Pasadena, para sus gastos necesarios y razonables.
 - (1) **Cuota de Vivienda de Alquiler.** Todos los Propietarios deberán pagar una Cuota de Vivienda de Alquiler en forma anual. La primera Junta de Alquiler que se reúna tras la fecha de entrada en vigor de este Capítulo determinará el monto de la Cuota de Vivienda de Alquiler. El monto de la Cuota de Vivienda de Alquiler puede diferir entre las Unidades de Alquiler sujetas a la totalidad de este Capítulo y las que están parcialmente exentas. La Junta de Alquiler puede ajustar la Cuota de Vivienda de Alquiler a su discreción para asegurar la financiación de sus gastos razonables y necesarios, de acuerdo con las leyes vigentes.
 - (A) **Repartición a los Inquilinos.** Ninguna porción de la Cuota de Alquiler de Vivienda puede repartirse a los Inquilinos. La Cuota de Vivienda de Alquiler puede reclamarse como un gasto operativo para el propósito de una Petición de Ajuste Individual de la Renta.

- (2) **La Ciudad adelantará los fondos iniciales.** Durante la implementación inicial de este Capítulo, la Ciudad adelantará todos los fondos necesarios para asegurar la implementación eficaz de este Capítulo, hasta que la Junta de Alquiler haya recaudado las Cuotas de Vivienda de Alquiler suficientes para pagar por la implementación de este Capítulo. La Ciudad puede intentar obtener el reembolso de los fondos adelantados de la Junta de Alquiler una vez que se haya cobrado la Cuota de Vivienda de Alquiler. El reembolso a la Ciudad no tomará precedente sobre los costos normales y razonables de operación de la Junta de Alquiler.
- (m) **Integridad y autonomía de la Junta de Alquiler.** La Junta de Alquiler será una parte integral del gobierno municipal, pero ejercerá sus potestades y deberes en virtud de este Capítulo en forma independiente del Concejo Municipal, el Administrador de la Ciudad y el Abogado de la Ciudad, excepto si lo solicita la Junta de Alquiler. La Junta de Alquiler puede solicitar los servicios del Abogado de la Ciudad, que los proporcionará de acuerdo con los deberes de su cargo de acuerdo con el Artículo II, Capítulo 2.30 de la Carta de la Ciudad de Pasadena. La Ciudad proporcionará apoyo de infraestructura en forma continua como lo haría con cualquier otro departamento de la Ciudad.
- (n) **Trabajo legal de la junta.** La Junta de Alquiler podrá, a su sola discreción, y sin la aprobación del Concejo Municipal, contratar a abogados privados para recibir representación o asesoramiento legal en asuntos, acciones o procedimientos particulares.
- (o) **Conformidad con las regulaciones.** Si alguna parte de este Capítulo fuera declarada inválida o inaplicable por decisión de un tribunal con jurisdicción competente, o considerada inválida o inaplicable por legislación estatal o federal, la Junta de Alquiler, y no el Concejo Municipal, tendrá la autoridad para aplicar regulaciones de reemplazo, consistentes con la intención y el propósito de la estipulación invalidada y las leyes correspondientes. Esas regulaciones de reemplazo cancelarán a las estipulaciones invalidadas o inaplicables de este Capítulo en la medida que sea necesaria para resolver cualquier inconsistencia. El tema de las regulaciones de reemplazo se limitará a los temas tratados en este Capítulo.
- (p) **Designación de una Junta de Alquiler de reemplazo.** En el caso de que el establecimiento de la Junta de Alquiler en virtud de este artículo sea juzgado como inválido por cualquier razón por un tribunal de jurisdicción competente, el Concejo Municipal designará uno o más departamentos de la Ciudad, agencias, Juntas de Alquiler o comisiones para cumplir los deberes de la Junta de Alquiler prescritos por este Capítulo.
- (q) **Conflicto de intereses.** Los miembros de la Junta de Alquiler no quedarán necesariamente descalificados para el ejercicio de sus poderes y deberes por conflicto de interés únicamente a causa de su estado de Propietario, Administrador inmobiliario, agente de bienes raíces, desarrollador o Inquilino, siempre y cuando cumplan los requisitos de elegibilidad de su grupo respectivo (Inquilino o elegido por votación general). Sin embargo, un miembro de la Junta de Alquiler quedará descalificado para resolver una Petición si el miembro de la Junta de Alquiler tiene Interés Material en una Propiedad de Alquiler involucrada en la Petición, o es un Inquilino en esa Propiedad, o tiene un Pariente que es Inquilino en la Propiedad, o ha cumplido cualquiera de

estos criterios en cualquier momento desde su nombramiento en la Junta de Alquiler, o durante los tres (3) años anteriores a su nombramiento. Se aplicarán las estipulaciones de la Ley de Reforma Política, Artículos 87100 y *siguientes* del Código Gubernamental de California.

Artículo 1812. Registro de Alquileres: La Junta de Alquiler creará un Registro de Alquileres y un portal en línea de conformidad con los requisitos de este artículo. El Registro de Alquileres y el portal en línea estarán diseñados para recibir información de los propietarios de las Propiedades sujetas a registro y para difundir información al público. La Junta de Alquiler promulgará las regulaciones necesarias para aplicar estas estipulaciones.

- (a) **Propiedades cubiertas.** Las propiedades con Unidades de Alquiler Cubiertas están sujetas a registro en el Registro de Alquileres. La Junta de Alquiler puede exigir, a su discreción, que Propiedades adicionales estén sujetas a registro.
- (b) **Fecha de implementación.** El Registro de Alquileres, el portal en línea y todos los formularios necesarios para su uso eficaz y eficiente estarán disponibles y operativos dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia de este capítulo.
- (c) **Envío de información del propietario.** Todos los propietarios de Propiedades sujetas a registro deben completar y presentar un formulario de registro de alquiler por cada Propiedad a más tardar 90 días después de que el Registro de Alquileres se ponga en funcionamiento, y posteriormente cada año siguiente, a más tardar el primero de abril. En el caso de cambios de propietario en la Propiedad, el nuevo propietario debe registrar o actualizar el Registro de Alquileres dentro de los 30 días posteriores al cambio de propiedad.
- (d) **Datos recopilados.** El formulario de registro de alquiler recopilará información sobre las Unidades de Alquiler sujetas a registro, incluyendo, entre otros:
 - (1) La dirección o direcciones legales de cada Propiedad, y todos los números o direcciones asociados de la Unidad de Alquiler.
 - (2) El nombre legal del propietario o entidad de propiedad de cada Propiedad, incluyendo, pero sin limitarse a, socios limitados, socios generales y miembros de una sociedad LLC.
 - (3) El nombre y la información de contacto de una persona física que ejerce de punto de contacto para fines de servicio o contacto.
 - (4) El número y tamaño de cada Unidad de Alquiler, incluido el número de habitaciones, baños y área aproximada en pies cuadrados de la Unidad de Alquiler.
 - (5) Las fechas de inicio y finalización (si las hubiera) de todos los alquileres iniciados o finalizados durante el año previo.
 - (6) La cantidad de Renta cobrada durante el año anterior por cada Unidad de Alquiler durante cada mes de ocupación.
 - (7) Los servicios públicos y de otro tipo, así como otras instalaciones incluidas en la Renta de cada Unidad de Alquiler.
- (e) **Portal en línea.** La Junta de Alquiler pondrá a disposición de los interesados la siguiente información como parte del portal en línea:
 - 1) La renta legal máxima para cada Unidad de Alquiler
 - 2) La renta real cobrada cada mes que la unidad estuvo ocupada.
 - 3) Las fechas de inicio y finalización (si las hubiera) de todos los alquileres iniciados o

finalizados durante el año previo.

- 4) El número de habitaciones en cada Unidad de Alquiler y el área aproximada en pies cuadrados de cada Unidad de Alquiler.
 - 5) Información adicional según lo requieran las regulaciones promulgadas por la Junta de Alquiler.
- (f) **Violaciones.** La Junta de Alquiler también puede publicar información sobre violaciones de los códigos de vivienda o violaciones de este capítulo que conciernen a una Unidad de Alquiler dada a través del portal en línea. Si la Junta de Alquiler decide publicar dicha información, debe establecer regulaciones que limiten u oculten información de estas publicaciones a fin de equilibrar el deseo de transparencia con el respeto a la privacidad de los Inquilinos. Tales regulaciones también deben garantizar que estas publicaciones no violen ninguna ley aplicable.
- (g) **Publicación de datos.** La Junta de Alquiler debe recopilar, analizar y publicar regularmente varias estadísticas locales calculadas utilizando los datos descritos en (e) y (f) anteriores, incluyendo, pero sin limitarse a, estadísticas relativas a alquileres, aumentos de la renta, mezcla de unidades, cambios de inquilinos y cumplimiento y violaciones de códigos.
- (h) **Otras jurisdicciones.** La Junta de Alquiler puede determinar que, si otra jurisdicción mantiene un Registro de Alquileres público que recopila y pone a disposición sustancialmente la misma información, puede ser más eficiente y financieramente responsable que el Registro de Alquileres autorizado y exigido en este Capítulo se combine con el Registro de Alquileres de otra jurisdicción. La Junta de Alquiler puede emitir regulaciones de vez en cuando para maximizar la eficiencia de este deber, en cumplimiento de los requisitos sustantivos de este Capítulo.
- (i) **Falta de registro.** De conformidad con el Artículo 1817(f), la Junta de Alquiler establecerá sanciones apropiadas por la falta de registro de un Propietario de cualquier Propiedad sujeta a registro en virtud de este Capítulo.

Artículo 1813. Peticiones de ajuste individual de la renta: bases. Un Propietario o un Inquilino pueden presentar una Petición ante la Junta de Alquiler para que se ajuste, hacia arriba o hacia abajo, de la Renta para un alquiler dado de acuerdo con los estándares establecidos en este artículo, y usando los procedimientos establecidos en el Artículo 1814 del presente e implementando regulaciones. Una Petición deberá hacerse en un formulario proporcionado por la Junta de Alquiler y, si la hiciera el Propietario, deberá incluir una declaración de que la Unidad de Alquiler Cubierta cumple con todos los requisitos de este Capítulo.

- (a) **Petición de ajuste hacia arriba: retorno justo.** Para efectuar los objetivos de este Capítulo y los requisitos legales, un Propietario puede presentar una Petición de ajuste hacia arriba de la Renta, a fin de asegurarse un Retorno Justo. La intención de este Capítulo es que los ajustes individuales hacia arriba en la Renta se otorguen únicamente si el Propietario demuestra que dicho ajuste es necesario para recibir un Retorno Justo. La Junta de Alquiler puede promulgar regulaciones sobre las Peticiones presentadas conforme con esta sección de acuerdo con las leyes y los objetivos de este Capítulo.

(1) **Requisitos previos.** Ni un Funcionario de Audiencia, ni la Junta de Alquiler autorizarán un ajuste hacia arriba de la Renta en virtud de esta sección si el Propietario:

- (A) Continúa incumpliendo, tras orden de la Junta de Alquiler u otra autoridad, con cualquier estipulación de este Capítulo u órdenes o regulaciones emitidas en virtud de este, o
- (B) No mantuvo la Unidad de Alquiler Cubierta según los Artículos 1941.1 y *siguientes* del Código Civil de California y los artículos 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California.

(b) **Estándar de retorno justo.**

(1) **Presunción de ingreso operativo neto justo del Año Base.** Se presumirá que los ingresos netos operativos que recibe el Propietario en el Año Base brindaron un retorno justo.

(2) **Retorno justo.** Un Propietario tiene el derecho a obtener un ingreso operativo neto equivalente al ingreso neto operativo del año base ajustado en un cincuenta por ciento (50 %) del Índice de Precios del Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), según se lo define en el Artículo 1808(a)(1) del presente, desde el Año Base. Se presumirá que este estándar brinda un retorno justo. El CPI del Año Base será el correspondiente al año calendario 2021. El CPI del "año actual" será el CPI anual para el año calendario previo al año calendario en que se presente la solicitud.

(3) **Año Base.**

(A) A efectos de hacer determinaciones de Retorno Justo de acuerdo con este artículo, el Año Base significa el año calendario 2021.

(B) En caso de que se hiciera una determinación de Renta autorizada de acuerdo con este artículo, si se presentara una Petición más adelante, el Año Base será aquel que se consideró como "año actual" en la Petición anterior.

(4) **Ajuste de ingreso operativo neto del año base.** El Propietario podrá presentar pruebas que refuten la presunción de Retorno Justo basándose en los ingresos operativos del Año Base según lo establecido en la Subsección (b)(1) de este artículo basándose al menos en uno de los siguientes hallazgos:

(A) **Gastos excepcionales en el año base.** Los gastos operativos del Propietario en el Año Base fueron inusualmente altos o bajos en comparación con otros años. En

instancias de este tipo, podrían hacerse ajustes en el cálculo de los gastos operativos para que los gastos operativos del Año Base reflejen los gastos promedio para la Propiedad durante un período de tiempo razonable. Para hacer una determinación de este tipo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- (i) Se gastaron montos extraordinarios para mantenimiento y reparaciones necesarios.
- (ii) El mantenimiento y la reparación se encontraron por debajo de los estándares aceptados para generar un deterioro significativo en la calidad de los servicios proporcionados.
- (iii) Otros gastos fueron irrazonablemente altos o bajos, independientemente de la aplicación de prácticas comerciales prudentes.

(B) Circunstancias excepcionales en el año base. Los ingresos brutos durante el Año Base fueron desproporcionadamente bajos debido a circunstancias excepcionales. En estas instancias, podrán hacerse ajustes calculando los ingresos brutos por renta durante el Año Base, de acuerdo con los objetivos de este Capítulo. Para hacer una determinación de este tipo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- (i) Si los ingresos brutos durante el Año Base fueron menores de lo que podrían haber sido porque se cobró Renta reducida a algunos residentes.
- (ii) Si los ingresos brutos durante el Año Base fueron significativamente inferiores a lo normal debido a la destrucción de las instalaciones y/o al desalojo temporal por tareas de construcción o reparaciones.
- (iii) El patrón de aumentos o reducciones de la Renta en los años anteriores al Año Base y si esos cambios reflejaron los del CPI.
- (iv) Las Rentas del período base fueron desproporcionadamente bajas en comparación con las Rentas del período base de otras Unidades de Alquiler en la Ciudad.
- (v) Otras circunstancias excepcionales.

(5) Cálculo de los ingresos operativos netos.

(A) **Ingresos operativos netos.** Los ingresos operativos netos se calcularán restando los gastos operativos de los ingresos brutos por renta.

(B) **Ingresos brutos de la renta.**

(i) Los ingresos brutos de la renta incluirán:

(I) Las rentas brutas calculadas como ingresos brutos de alquiler con ocupación de cien por ciento, ajustados por Rentas no cobradas debido a vacantes y malos pagadores en la medida en que dichas vacantes o malos pagadores estén fuera del control del Propietario. Las Rentas sin cobrar que superen el 3 % (tres por ciento) de la Renta bruta se presumirán no razonables a menos que el Propietario establezca lo contrario y no se incluirán en el cómputo de los ingresos brutos.

(II) Todos los demás ingresos o contraprestaciones recibidos o a recibir en relación con el uso u ocupación de la Unidad de Alquiler, excepto según se establece en la Cláusula (ii) de este artículo.

(ii) Los ingresos brutos de la renta no incluirán:

(I) Cargos de Servicios Públicos por medidores subdivididos de gas, electricidad o agua.

(II) Los cargos por el desecho de residuos, servicio de alcantarillado o demás servicios proporcionados únicamente con repartición de costos y/o regulados por leyes estatales o locales.

(III) Cargos por servicios de lavandería.

(IV) Cargos de almacenamiento.

(V) Rentas adicionales impuestas a los Inquilinos que son suplementarias a la Renta principal, como "renta por mascotas".

(6) **Gastos operativos.**

(A) **Incluidos en los gastos operativos.** Los gastos operativos incluirán los siguientes:

(i) **Costos razonables de operación y mantenimiento.**

(ii) **Gastos de gestión.** Se presumirá que los gastos de gestión aumentaron en el

mismo porcentaje que las Rentas o el CPI, el que sea mayor, entre el Año Base y el año en curso, a menos que el nivel de los servicios de gestión haya aumentado o bajado significativamente entre el Año Base y el corriente.

- (iii) **Costos de servicios públicos.** Los costos de servicios públicos, excepto aquellos servicios donde la consideración de los ingresos asociados a la provisión del servicio estén regulados por las leyes estatales y la consideración de los costos asociados con la provisión del servicio público haya sido adelantada por la ley estatal.
- (iv) **Impuestos sobre bienes raíces.** Los impuestos sobre bienes raíces son un gasto permisible, sujeto a la limitación de que los impuestos sobre bienes raíces atribuibles al cobro en un año que no sea el Base ni el corriente no se considerarán en el cálculo de los gastos operativos del Año Base y/o del año en curso.
- (v) **Tarifas de licencia y registro.** Las tarifas de licencia y registro exigidas por ley en la medida en que estos gastos no hayan sido pagos o reembolsados de algún otro modo por los Inquilinos.
- (vi) **Trabajos realizados por el propietario.** Trabajos realizados por el Propietario a tarifas razonables por hora. Sin embargo, ningún trabajo realizado por el Propietario se incluirá como gasto operativo, a menos que el Propietario presente documentación que refleje la fecha, hora y naturaleza de los trabajos realizados. Habrá un máximo permitido en virtud de esta estipulación del 5 % (cinco por ciento) de los ingresos brutos, a menos que el Propietario demuestre que se realizaron trabajos mayores para beneficio de los residentes.
- (vii) **Costos del reemplazo de capital.** Costos del reemplazo de capital, más un interés para cubrir la amortización de dichos costos cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:
 - (I) Los costos, menos cualquier producto de un seguro u otra recuperación aplicable, se promedian en base unitaria por cada Unidad de Alquiler que se haya beneficiado realmente con la mejora.
 - (II) Los costos se amortizan en un período de no menos de treinta y seis meses.
 - (III) Los costos no incluyen costos adicionales en los que se haya incurrido por daño a la Propiedad o deterioro resultantes de un retraso no razonable en el inicio o compleción de una reparación o mejora.

- (IV) Los costos no incluyen aquellos en los que se haya incurrido para que la Unidad de Alquiler cumpla con una estipulación del Código Municipal de Pasadena o una ley estatal en la que la instalación original de la mejora no cumpla con los requisitos del código.
- (V) Al final del período de amortización, la Renta mensual permitida se reduce por el monto en que hubiera subido debido a la aplicación de esta estipulación.
- (VI) El período de amortización será de conformidad con un esquema adoptado por la Junta de Alquiler, a menos que se determine que se justifica un período alternativo basado en las pruebas presentadas en la audiencia.

(viii) **Gastos legales.** Los cargos de abogados y costos en los que se haya incurrido en relación con intentos de buena fe por recuperar Rentas adeudadas, acciones exitosas de retención ilícita de buena fe que no deroguen las leyes vigentes y gastos legales en los que se haya incurrido necesariamente en transacciones vinculadas al funcionamiento normal de la Propiedad. Las tarifas razonables, gastos y demás costos en los que se haya incurrido en el curso de intentar exitosamente ejercer derechos de acuerdo con este Capítulo o relacionados con él, y regulaciones adoptadas de acuerdo con el Capítulo, incluidos los costos en que se haya incurrido en el intento de lograr Peticiones exitosas. Estos gastos se amortizarán en un período de cinco años, a menos que la Junta de Alquiler concluya que es más razonable un período diferente.

Los gastos legales permitidos cuya naturaleza no sea recurrente cada año se amortizarán en un período de tiempo razonable. Al final del período de amortización, la Renta mensual permitida se reducirá por el monto en que hubiera subido debido a la aplicación de esta estipulación.

- (ix) **Interés permitido por gastos amortizados.** Se permitirá un interés sobre el costo de los gastos amortizados; este será la tasa de interés sobre el costo del gasto amortizado equivalente a la "tasa promedio" para hipotecas con tasas fijas a treinta años, más dos por ciento. La "tasa promedio" será la última publicada por Freddie Mac en su Encuesta de Mercado Primario de Hipotecas (PMMS, por sus siglas en inglés) a la fecha de la presentación inicial de la Petición. En caso de que esta tasa deje de publicarse, la Junta de Alquiler designará por regulaciones un índice que sea comparable al PMMS, que será el que se utilizará.
- (x) **Cuota de Vivienda de Alquiler,** según se define en el Artículo 1810(k)(1).

(B) **Exclusiones de gastos operativos.** Los gastos operativos no incluirán los siguientes:

- (i) Pagos de hipoteca o intereses de préstamo hipotecario, u otros costos de servicio de deuda.
 - (ii) Cualquier penalización, cargo o interés cargado o adjudicado por la violación de cualquier estipulación de este capítulo o cualquier otra estipulación de la ley.
 - (iii) Gastos de arrendamiento de terrenos.
 - (iv) Contribuciones políticas.
 - (v) Pagos a organizaciones dedicadas sustancialmente al cabildeo legislativo.
 - (vi) Depreciación.
 - (vii) Cualquier gasto por el cual se haya reembolsado al Propietario a través de un reembolso o descuento en un servicio público, Depósito de Seguridad, acuerdo con un seguro, juicio por daños, acuerdo o cualquier otro método o dispositivo.
 - (viii) Aumentos no razonables en los gastos desde el Año Base.
 - (ix) Gastos asociados con la provisión de servicios de gas y electricidad mediante un medidor maestro.
 - (x) Gastos que sean atribuibles a retrasos no razonables en la realización de tareas razonables de mantenimiento o reparación, o no completar los reemplazos necesarios (por ejemplo, el reemplazo de un techo podría ser un gasto razonable, pero si hubiera daño de agua como resultado de retrasos no razonables en la reparación o reemplazo del techo, no sería razonable transferir el costo de reparar el daño de agua).
- (C) **Ajustes a gastos operativos.** Los gastos operativos del Año Base y/o el corriente se pueden promediar con otros niveles de gastos para otros años o amortizar o ajustar por el CPI u otro modo, para establecer un monto de gastos por un artículo que cumpla de la forma más razonable con los objetivos de obtener una comparación razonable entre los gastos del Año Base y el corriente. Los motivos para estos ajustes incluyen, sin limitarse a ellos:
- (i) Un artículo de gasto para un año en particular que no sea representativo.
 - (ii) El gasto del Año Base no es una proyección razonable de los gastos promedio anteriores para ese artículo en los años inmediatamente anteriores o posteriores al Año Base.

- (iii) El gasto del año en curso no es una proyección razonable de los gastos por ese artículo en años recientes o los gastos futuros por ese artículo.
- (iv) Un gasto particular supera el estándar habitual de la industria u otro comparable para la zona; el Propietario tiene la responsabilidad de demostrar que el gasto es razonable. En la medida en que se falle que el gasto no es razonable, se puede ajustar para reflejar el estándar normal de la industria.
- (v) Un gasto del Año Base es excepcionalmente bajo según los estándares de la industria y/o la base ajustada por inflación es excepcionalmente baja en relación con los gastos del año en curso, aunque el nivel o el tipo de servicio no hayan cambiado significativamente.
- (vi) Un aumento en el mantenimiento o gestión de los gastos es desproporcionado respecto al aumento en el porcentaje del CPI, a pesar de que el nivel de los servicios no ha cambiado significativamente y/o no se justifica por circunstancias especiales.

(7) **Aumentos en la renta por períodos previos a la fecha en que el propietario implementó aumentos en la renta de acuerdo con este Artículo.** En caso de que el período para determinar el aumento permitido de la Renta de conformidad con este artículo supere los 120 días, el Propietario podrá recuperar los aumentos que se habrían permitido si la decisión de aumento de la Renta se hubiera tomado dentro de los 120 días. El aumento permitido se puede amortizar o se puede incorporar en el aumento potencialmente permitido, para evitar dificultades innecesarias para los Inquilinos.

(8) **Seguridad de un retorno justo.** Se presumirá que el estándar MNOI brinda un retorno justo. Ninguna parte de este Capítulo impide que la Junta de Alquiler o el Funcionario de Audiencia otorguen un aumento necesario para alcanzar los requisitos constitutivos para el retorno justo.

(9) **Fecha de entrada en vigencia del ajuste individual de la renta.** Los aumentos en la Renta autorizados de acuerdo con esta sección entrarán en vigencia únicamente después de que el Propietario haya notificado al Inquilino sobre el aumento, por escrito, de acuerdo con las leyes estatales.

(c) Petición de ajuste hacia abajo: Incumplimiento en el mantenimiento de instalaciones habitables.

- (1) Incumplir con el mantenimiento de una Unidad de Alquiler Cubierta según los códigos de salud y seguridad edilicia vigentes, incluidos, sin limitarse a ellos, los Artículos 1941.1 y siguientes del Código Civil de California y los Artículos 17920.3 y 17920.10 del Código de

Salud y Seguridad de California, constituye un aumento en la Renta. Un Inquilino puede presentar una petición ante la Junta de Alquiler para que se ajuste la Renta hacia abajo basándose en la pérdida del valor de la renta atribuible al incumplimiento del Propietario en el mantenimiento de la Unidad de Alquiler en condiciones habitables.

- (2) Una Petición de un Inquilino presentada de acuerdo con esta sección debe especificar las condiciones que alega que constituyen el incumplimiento con el mantenimiento de la Unidad de Alquiler en condiciones habitables y demostrar que se dieron al Propietario aviso y oportunidades razonables para subsanar las condiciones que dan lugar a la Petición.
- (d) **Petición de ajuste hacia abajo: Reducción en los servicios o mantenimiento de la vivienda.** Se considera un aumento en la Renta a una reducción en los Servicios o mantenimiento de la vivienda, o deterioro de una Unidad de Alquiler Cubierta más allá del uso y desgaste habituales, sin una reducción correspondiente en la Renta. Un Inquilino puede presentar una petición de ajustar la Renta hacia abajo basándose en la pérdida del valor de Renta atribuible a la reducción de Servicios o mantenimiento de la vivienda, o el deterioro de la Unidad de Alquiler. La Petición debe especificar las circunstancias alegadas para constituir una disminución en los Servicios o mantenimiento de la vivienda, y demostrar que el Propietario recibió aviso y tuvo oportunidades razonables para corregirlo, de igual modo que con las Peticiones presentadas de acuerdo con la Sección (c)(2) del presente.
- (e) **Petición de ajuste hacia abajo: Renta ilegal:** Si un Propietario exige o retiene Renta por encima de la Renta legal según este Capítulo, un Inquilino puede presentar una Petición para ajustar la Renta a su nivel legal. Si se otorgara una Petición de este tipo, se ordenará al Propietario que devuelva el importe de la Renta excesiva que hubiera cobrado al Inquilino infringiendo este Capítulo. Si el Propietario no cumple con la Petición como fue concedida dentro de los treinta (30) días de la emisión de la orden, el Funcionario de Audiencia o la Junta de Alquiler pueden autorizar al Inquilino a retener una fracción de la Renta ajustada hacia abajo hasta que el Inquilino haya recuperado la cantidad ilegal de Renta cobrada según lo determinado por la orden de Petición. Esta fracción de retención será determinada por el Funcionario de Audiencias o la Junta de Alquiler de acuerdo con las directrices de retención establecidas por la Junta de Alquiler. Durante el período de retención, la renta ajustada hacia abajo menos el importe de retención se considerará la renta legal al que el Propietario tiene derecho legalmente.
 - (1) **Defensa ante la falta de pago como motivo de desalojo.** La orden de la Petición constituirá una defensa a cualquier acción ilegal de retención conforme al Artículo 1806(a)(1) presentada contra un Inquilino que retiene la Renta según lo autorizado conforme a esta sección. Sin embargo, la emisión de una orden del Funcionario de Audiencias o la Junta de Alquiler que autoriza la retención de la Renta de conformidad con una orden de Petición no impedirá a un Inquilino hacer valer los sobrepagos anteriores de Renta como defensa en una demanda por retención ilegal de inmueble de conformidad con el Artículo 1806(a)(1).
 - (2) **Ejecución judicial de la decisión.** Un Inquilino también puede solicitar la ejecución judicial de la orden de Petición a un tribunal de jurisdicción competente. En los casos apropiados, la Junta podrá solicitar independientemente la ejecución judicial de una

orden de Petición. En el caso de que un Inquilino desocupe la Unidad de Alquiler antes de recuperar la cantidad total determinada en la orden de Petición, el Propietario debe pagar el saldo de la cantidad adeudada dentro de las dos semanas siguientes a la desocupación de la Unidad de Alquiler.

Artículo 1814. Peticiones de ajuste individual de la renta: Procedimientos. La Junta de Alquiler promulgará regulaciones sobre los procedimientos para presentar Peticiones de conformidad con este Capítulo. Las Peticiones estarán regidas por estas regulaciones y por las estipulaciones de este artículo.

- (a) **Funcionario de Audiencia.** El Funcionario de Audiencia nombrado por la Junta de Alquiler llevará a cabo una audiencia para actuar respecto de la Petición y tendrá la autoridad para tomar juramentos y afirmaciones, y para presentar una decisión final sobre los méritos de la Petición, sujeto a las estipulaciones de este Capítulo.
- (b) **Notificación.** La Junta de Alquiler notificará al Propietario, si el Inquilino presentó una Petición, o al Inquilino, si quien presentó una petición fue el Propietario, tras recibir una petición y proporcionar una copia de esta.
- (c) **Hora de la audiencia.** Cada parte de una Petición recibirá un aviso con anticipación suficiente para presentar las bases, teorías y documentación pertinente que deberá(n) presentar la(s) otra(s) parte(s) y la fecha y lugar de cualquier audiencia vinculada a la Petición. Se hará un esfuerzo diligente adicional para priorizar y programar audiencias para adaptarse a los horarios de trabajo y otras obligaciones de cada Parte, incluyendo, pero sin limitarse a, programar en las tardes y los fines de semana.
- (d) **Desarrollo de registro.** El Funcionario de Audiencia podrá solicitar a cada una de las partes de una Petición que presente los libros, registros y documentos que considere relevantes. Si el Funcionario de Audiencia hallara una causa justa para creer que una inspección del edificio o de otro tipo sería de ayuda para resolver los problemas presentados en la Petición, el Funcionario de Audiencia podrá hacer una inspección y/o solicitar a la Ciudad que lleve a cabo una inspección. El Inquilino puede solicitar al Funcionario de Audiencia que ordene una inspección de este tipo antes de la fecha de la audiencia. Debe ponerse a disposición de las partes involucradas toda la documentación requerida en virtud de esta sección antes de la audiencia. Las partes de la audiencia pueden estar presentes durante la inspección.
- (e) **Audiencias abiertas.** Todas las audiencias que tengan lugar de acuerdo con este artículo se abrirán al público, a menos que lo prohíban las leyes federales o estatales.
- (f) **Derecho de asistencia.** Todas las partes de una audiencia realizada de acuerdo con este artículo pueden contar con asistencia en la presentación de pruebas y el desarrollo de su posición de abogados, trabajadores legales, representantes de Organizaciones de Inquilinos Reconocidas o cualquier otra persona que las partes designen.
- (g) **Registro de la audiencia.** La Junta de Alquiler pondrá a disposición para su inspección o copia cualquier registro oficial que constituya el registro exclusivo para la toma de decisiones sobre los temas de la audiencia. Se podrá obtener el registro de la audiencia, o cualquier parte de este, abonando el costo razonable de las copias. Se grabarán en audio o video todas las audiencias,

según lo ordenado por el Funcionario de Audiencia, y cualquier parte de la Petición puede recibir una copia de la grabación abonando su costo razonable.

- (h) **Cuantificación de prueba y aviso de decisión.** No se otorgará ninguna Petición de Ajuste Individual de la Renta, hacia arriba o hacia abajo, a menos que tenga el soporte del peso de la prueba presentada antes o durante la audiencia. Debe enviarse un aviso de la decisión a todas las partes de una audiencia, además de una copia de las determinaciones y leyes sobre las cuales se basa la decisión. Al mismo tiempo, deberá notificarse a las partes del procedimiento dentro de los días sobre su derecho a apelar ante la Junta de Alquiler y/o la revisión judicial.
- (i) **Consolidación.** Ya sea que las presenten el Propietario o el Inquilino o Inquilinos, todas las Peticiones relacionadas con Unidades de Alquiler Cubiertas en la misma Propiedad pueden consolidarse para una audiencia si se demuestra una buena causa.
- (j) **Apelaciones.** Cualquier persona perjudicada por la decisión del Funcionario de Audiencia puede apelar ante la Junta de Alquiler completa para su revisión. En la apelación, la Junta de Alquiler afirmará, revertirá o modificará la decisión del Funcionario de Audiencia. La decisión sobre la apelación se basará en el registro de la audiencia, y la Junta de Alquiler podrá atender y/o hallar hechos adicionales a los presentados ante el Funcionario de Audiencia.
- (k) **Decisión final.** La decisión del Funcionario de Audiencia será la decisión final de la Junta de Alquiler, a menos que una parte perjudicada haya presentado una apelación en tiempo y forma ante la Junta de Alquiler. La decisión de la Junta de Alquiler sobre la apelación será definitiva a menos que la parte perjudicada haya presentado una revisión judicial en tiempo y forma, de acuerdo con las leyes vigentes.
- (l) **Tiempo para decidir.** Debe tomarse una decisión final sobre cualquier Petición en un lapso de tiempo razonable. Las decisiones que bajen la Renta se mantendrán vigentes hasta que el Propietario haya corregido el defecto que generó la reducción. La Junta de Alquiler podrá establecer procedimientos para la toma de decisiones puntuales sobre cumplimiento mediante regulación.
- (m) **Retorno justo garantizado.** No se aplicará ninguna de las estipulaciones de este Capítulo para prohibir que la Junta de Alquiler otorgue un Ajuste Individual de la Renta que el Propietario haya demostrado que era necesario para obtener un Retorno Justo.

Artículo 1815. Revisión judicial.

Un Propietario o Inquilino perjudicado por una acción o decisión de la Junta de Alquiler podrá solicitar una revisión judicial de acuerdo con las leyes estatales y este Capítulo y sus regulaciones de implementación. Ninguna acción o decisión de la Junta de Alquiler entrará en vigencia hasta que haya pasado el período de tiempo legal para dicha revisión.

Artículo 1816. Irrenunciabilidad.

Toda estipulación del Acuerdo de Alquiler de Vivienda, ya sea verbal o por escrito, que refiera

a la renuncia de cualquier estipulación de este Capítulo, establecida para beneficio del Inquilino, se considerará contraria a la política pública y nula.

Artículo 1817. Recursos.

Además de cualquier otro recurso establecido por ley, los Propietarios e Inquilinos cubiertos por este Capítulo tendrán los siguientes recursos por violaciones a este Capítulo.

- (a) **Demanda del propietario de retención de renta excesiva.** Si un Propietario demanda, acepta, recibe o retiene uno o más pagos en exceso de la Renta legal de conformidad con este Capítulo y las regulaciones que aquí se promulgan, incluida la violación de las estipulaciones que garantizan el cumplimiento de los estándares de habitabilidad y mantenimiento de los Servicios de Vivienda, el Inquilino podrá presentar una Petición de acuerdo con el Artículo 1813 o entablar una acción judicial civil contra el Propietario. Un Propietario que demande, acepte, reciba o retenga cualquier pago de Renta en exceso de la Renta legal será responsable ante al Inquilino por el monto en el que el pago o pagos hayan superado la Renta legal. En un caso de este tipo, la Renta se ajustará para reflejar la Renta legal de acuerdo con este Capítulo y sus regulaciones de implementación.
- (b) **Recursos civiles.** Un Inquilino puede presentar una acción judicial civil en los tribunales del estado, alegando que un Propietario violó cualquiera de las estipulaciones de este Capítulo o las regulaciones promulgadas en virtud de este, inclusive si el Propietario demandó, aceptó, recibió o retuvo un pago o más en exceso de la Renta legal. En una demanda civil, si se determina que el Propietario violó este Capítulo, deberá pagar al Inquilino todos los daños reales, incluidos, sin limitarse a ellos, los descritos en la sección (a) del presente. El Inquilino que obtenga un fallo a su favor en una demanda civil entablada para aplicar este Capítulo recibirá el pago por los cargos de representación y costos razonables que determine el tribunal. Además, tras demostrar que el Propietario actuó voluntariamente o con opresión, fraude o malicia, el Inquilino recibirá el pago por daños en triplicado. No es necesario agotar recursos administrativos para presentar una demanda de acuerdo con esta sección.
- (c) **Recursos adicionales en caso de violación de las reglas de desalojo por parte del propietario.** Si se demostrara que el evento que el Propietario aduce como motivo para recuperar la posesión en virtud del Artículo 1806 no se iniciara dentro de los 2 (dos) meses posteriores al desalojo de la Unidad de Alquiler por parte del Inquilino, o se demostrara que la declaración del Propietario fue falsa o hecha de mala fe, el Inquilino tendrá derecho a volver a ocupar la Unidad de Alquiler por el mismo valor de la Renta legal vigente en el momento en que la desalojó, además de los recursos descritos en la sección (b) del presente.
- (d) **Defensa de acción para recuperar la posesión.** El incumplimiento de un Propietario con alguna de las estipulaciones de este Capítulo o regulaciones promulgadas en virtud de este podrán presentarse como defensa afirmativa en una detención ilegal u otra acción entablada por el Propietario para recuperar la posesión de la Unidad de Alquiler. Toda y cualquier violación de este Capítulo por parte del Propietario constituirá una defensa afirmativa de este tipo, incluida, sin limitarse a ella, la demanda o retención de pago por encima de la Renta legal, no presentar cualquiera de las notificaciones exigidas de acuerdo con este Capítulo ante el Inquilino o la Junta

de Alquiler, no pagar cualquier Asistencia con la Reubicación exigida y la reducción en Servicios de Vivienda o mantenimiento sin la correspondiente reducción en la Renta. La intención de este Capítulo es interpretar esta sección en la forma más amplia permitida por ley para asegurar el máximo cumplimiento de este Capítulo y evitar desalojos ilegales.

- (e) **Protección de desalojo para víctimas de violencia doméstica, ataque sexual o acoso o maltrato.** Será defensa ante una acción para recuperar la posesión de una unidad en virtud del Artículo 1806(a)(3)-(4) si quien juzgue el hecho determina que:
- (A) El Inquilino, o la Inquilina, o un miembro de su núcleo familiar es víctima de un acto o actos que constituyan violencia doméstica o ataque sexual o acoso o maltrato; y
 - (B) El aviso de desalojar se basa sustancialmente en el acto o actos que constituyen violencia doméstica o ataque sexual o acoso o maltrato contra la Inquilina o Inquilino o un miembro de su núcleo familiar, incluida, sin limitarse a ella, una acción para la recuperación de la posesión basada en quejas por ruidos, molestias o la presencia repetida de la policía.
- (f) **Acción de aplicación de la Junta de Alquiler o el Abogado de la Ciudad.** Si el Inquilino no presentara una demanda civil o administrativa para ejercer sus derechos en virtud de este Capítulo, la Junta de Alquiler o el Abogado de la Ciudad podrán hacerlo o resolver el reclamo en nombre del Inquilino. Si la Junta de Alquiler o el Abogado de la Ciudad presentara una demanda de este tipo, el Inquilino tendrá la opción de participar o no en la demanda. En el caso de optar por participar, el Inquilino en cuyo nombre actuó la Junta de Alquiler no podrá presentar una demanda separada contra el Propietario por la misma violación y la Junta de Alquiler o el Abogado de la Ciudad tendrán derecho a recuperar los costos en los que hayan incurrido en cualquier recuperación monetaria del Propietario, y el saldo irá al Inquilino contra quien se cometió la violación. En caso de optar por no participar, el Inquilino conservará su derecho legal a entablar una acción privada. La Junta de Alquiler o el Abogado de la Ciudad podrán emprender cualquier otra acción para la aplicación, según sea necesario para cumplir con este Capítulo.
- (g) **Penalización por violaciones.** Además de la defensa afirmativa o cualquier otro derecho de los inquilinos de acuerdo con la ley, una violación de las estipulaciones de este capítulo se castigará como violación mediante una multa. La Junta de Alquiler puede establecer, y modificar periódicamente, una lista de multas por violaciones de diversas estipulaciones de este capítulo según lo considere oportuno, siempre que estos montos sean razonables y se elijan de acuerdo con la ley aplicable.
- (h) **Sanciones penales.** Cualquier Propietario que viole este Capítulo será culpable de un delito menor y será castigado de acuerdo con el Artículo 1.24.010 del Código Municipal de Pasadena.
- (i) **Recursos no exclusivos.** Los recursos disponibles en este Capítulo no son exclusivos y se pueden usar en forma acumulativa con cualquier otro recurso de este Capítulo o que esté disponible de algún otro modo por ley.

- (j) **Jurisdicción.** El tribunal correspondiente a la jurisdicción donde se encuentre la Unidad de Alquiler tendrá jurisdicción sobre todas las acciones entabladas en virtud de este Capítulo.

Artículo 1818. Medidas cautelares y otras medidas civiles.

La Junta de Alquiler, los Inquilinos y los Propietarios pueden intentar obtener medidas en los tribunales correspondientes a la jurisdicción donde se encuentre la Unidad de Alquiler afectada para aplicar cualquier estipulación de este Capítulo o sus regulaciones de implementación, o para restringir o incorporar cualquier violación de este Capítulo y de las reglas, regulaciones, órdenes y decisiones de la Junta de Alquiler.

Artículo 1819. Invalidez parcial.

Si alguna estipulación de este Capítulo o su aplicación ante cualquier persona o circunstancia se considerara inválida, esta invalidez no afectará a las demás estipulaciones o aplicaciones de este Capítulo que puedan tener efecto sin la estipulación o aplicación inválida, y a tal efecto se declara que las estipulaciones de este Capítulo son divisibles. Este Capítulo deberá interpretarse liberalmente para lograr sus objetivos y preservar su validez.

Artículo 1820. Sustitución.

- (a) Este Capítulo sustituye a cualquier estipulación en conflicto de una ordenanza municipal que cubra el área de rentas, desalojos, asistencia con la reubicación u otros temas tratados aquí. Sin embargo, no debe interpretarse nada de esta sección como una restricción sobre la autoridad del Concejo Municipal para implementar ordenanzas complementarias o que no supongan conflictos, o para emprender cualquier otra acción dentro de sus potestades, si dichas ordenanzas o acciones se hubieran diseñado para cumplir o ampliar los términos y propósitos de este Capítulo.
- (b) En caso de que cualquier otra propuesta para votación trate en todo o en parte el mismo tema que este Capítulo sea aprobada por la mayoría de los votantes que voten al respecto en las mismas elecciones, corresponderán las siguientes estipulaciones:
- (1) Esta Modificación a la Carta sustituirá y prevalecerá sobre cualquier ordenanza de iniciativa que modifique el Código Municipal de Pasadena, sin importar el número de votos afirmativos recibidos; y
 - (2) Si este Capítulo recibe una cantidad mayor de votos afirmativos que cualquier otra modificación a la carta de este tipo propuesta, inclusive alguna que estipule que los propietarios de bienes raíces tienen derecho a fijar el precio de renta para sus propiedades residenciales, este Capítulo regirá enteramente y la otra modificación a la carta propuesta se considerará nula y sin efecto legal; y
 - (3) Si este Capítulo recibiera menos votos afirmativos que cualquier otra modificación a

la carta propuesta de este tipo, inclusive alguna que estableciera que los propietarios de bienes raíces tienen derecho a fijar el precio de renta para sus propiedades residenciales, todas las estipulaciones de este Capítulo que no contradigan directamente a la iniciativa que reciba la mayor cantidad de votos afirmativos se aplicarán en la medida en que la ley lo permita.

Artículo 1821. Estipulaciones contradictorias de la Carta.

En la medida en que cualquiera de las estipulaciones de este Capítulo entre en conflicto con otras estipulaciones de la Carta de la Ciudad de Pasadena, regirán las estipulaciones de este Capítulo. Sin embargo, no está previsto que este Capítulo modifique, derogue o sustituya cualquier otra estipulación de la Carta de la Ciudad de Pasadena con respecto a asuntos no tratados aquí. Como tal, este Capítulo tendrá el efecto de modificar la Carta de la Ciudad de Pasadena como sea necesario para que la Junta de Alquiler ejerza su autoridad y cumpla con sus responsabilidades como se identifica específicamente aquí, pero este Capítulo no modificará de otra manera la Carta de la Ciudad de Pasadena con respecto a los poderes y limitaciones de otras juntas y comisiones.

Artículo 1822. Codificación.

El secretario Municipal y el abogado de la Ciudad tomarán todos los pasos necesarios para asegurar la codificación adecuada y eficiente de este Capítulo en la Carta de la Ciudad de Pasadena. Esta autoridad incluirá hacer los cambios necesarios a la numeración, revisar o sustituir referencias del presente por otras estipulaciones de las leyes de Pasadena o el Estado, y artículos no sustantivos del mismo tipo. El secretario de la Ciudad y el abogado de la Ciudad, en el ejercicio de esta autoridad, no alterarán las estipulaciones sustantivas de este Capítulo ni emprenderán acciones que contradigan términos expresos y el propósito de este Capítulo.

Artículo 1823. Deber de defensa.

El Abogado de la Ciudad tomará los pasos necesarios para defender celosamente la validez de este Capítulo contra cualquier desafío legal. Si el Abogado de la Ciudad no pudiera o no quisiera llevar a cabo esta defensa, podrá intervenir un tercero para hacerlo. Si un tercero defendiera este Capítulo, tendrá derecho a los cargos y costos de representación que adjudique el tribunal.

Artículo 1824. Aprobación mayoritaria, fecha de entrada en vigencia, ejecución.

Esta Enmienda a la Carta de la Ciudad de Pasadena será válida solamente si es aprobada por una mayoría de los votantes al votar por ella y entrará en vigencia diez (10) días después de que el voto sea declarado por el Concejo Municipal. El alcalde y el secretario Municipal están autorizados a ejecutar este Capítulo para dar evidencia de su aprobación por los votantes.