

ORDENANZA NÚMERO 4563

ORDENANZA DE URGENCIA DEL CONDADO DE VENTURA
QUE PROHÍBE O SUSPENDE TEMPORALMENTE
LOS DESALOJOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES DENTRO DEL
ÁREA NO INCORPORADA DEL CONDADO DE VENTURA
POR NO PAGAR EL ALQUILER DEBIDO A
DIFICULTADES FINANCIERAS SUSTANCIALES
CAUSADAS POR LA PANDEMIA COVID-19

La Junta de Supervisores del Condado de Ventura ordena lo siguiente:

SECCIÓN 1. Prohibición y Suspensión Temporales de Desalojos.

A. Ningún arrendador, ni persona que actúe en nombre de un arrendador (en su conjunto, “el arrendador”) desalojará, intentará desalojar ni continuará el desalojo de un inquilino de un bien inmueble residencial (incluyendo espacios en parques de viviendas móviles) o un bien inmueble comercial en el área no incorporada del Condado de Ventura por impago de alquiler si el inquilino, dentro de los 30 días tras vencer el alquiler, proporciona una notificación y documentación al arrendador que demuestre que el impago del alquiler está relacionado con una o más de las siguientes dificultades financieras causadas por la pandemia del nuevo coronavirus de 2019 (“COVID-19”) (“Notificación de Dificultades Documentadas”):

1. Pérdida sustancial de ingresos surgida por (a) pérdida de puesto de trabajo; (b) despido; (c) reducción en el número de horas de trabajo remunerables; (d) cierre de una tienda, restaurante, oficina o empresa (incluyendo una organización sin fines de lucro); (e) descenso de ingresos de la empresa causada por una reducción en las horas de operación o demanda de los consumidores; (f) descenso de donaciones caritativas; (g) necesidad de faltar al trabajo para cuidar de un niño menor en edad escolar que debe quedarse en casa o para cuidar de un miembro de la familia infectado con COVID-19; (h) la incapacidad para trabajar debido a infección con COVID-19; o (i) una causa similar de pérdida sustancial de ingresos causada por la pandemia COVID-19 o una respuesta del gobierno local, estatal o federal a ella; o

2. Gastos médicos de bolsillo sustanciales causados por la pandemia COVID-19 por una cantidad igual o superior al 50 por ciento del monto del alquiler mensual del inquilino.

B. Para invocar las protecciones que dispone la sección 1.A., el inquilino debe entregar al arrendador una Notificación de Dificultades Documentadas por escrito, que (i) identifique razonablemente al inquilino, el bien inmueble residencial o el bien inmueble

comercial, y la fecha de vencimiento del pago del alquiler e (ii) incluya documentación que apoye razonablemente la pérdida sustancial de ingresos o los gastos médicos de bolsillo sustanciales descritos en la sección 1.A, como notificaciones de despido, cheques de nómina, talones de pago, estados bancarios, libros mayores, diarios de contabilidad, recibos comerciales, facturas médicas, o cartas o declaraciones firmadas de un empleador o supervisor que expliquen el cambio de circunstancias financieras del inquilino. La Notificación de Dificultades Documentadas puede ser entregada al arrendador por cualquier medio razonable, incluyendo correo electrónico. La Notificación de Dificultades Documentadas debe entregarse al arrendador dentro del plazo de 30 días después de la fecha de vencimiento del alquiler que no se paga o no se pagará total o parcialmente. La inclusión de información o documentación falsa en una Notificación de Dificultades Documentadas constituirá una violación de esta ordenanza.

C. Después de recibir una Notificación de Dificultades Documentadas, el arrendador, respecto del impago de alquiler sujeto a la Notificación de Dificultades Documentadas, no entregará una notificación conforme a la sección 1161(2) del Código de Procedimiento Civil o la sección 798.56 del Código Civil, ni presentará, interpondrá ni llevará adelante una demanda por ocupación ilegal basada en un aviso de desalojo si no se paga el alquiler, ni intentará de otro modo desalojar ni expulsar a un inquilino por impago de alquiler conforme a ninguna ley, regla, causa de acción legal o reglamento. Además, el arrendador no realizará ninguna acción que continúe ni constituya un desalojo constructivo conforme a las leyes de California. El incumplimiento de esta sección 1 por parte del arrendador constituirá una violación de esta ordenanza, y convertirá en nula y no aplicable cualquier notificación de finalización de arrendamiento.

D. Nada de lo contenido en esta sección 1 eximirá a un inquilino de la obligación de pagar alquiler, ni limitará la capacidad de un arrendador de recuperar alquileres vencidos. Se anima a los inquilinos a que avisen a sus arrendadores de su incapacidad de pagar la cantidad completa del alquiler a su vencimiento o previamente a esa fecha. También se anima a los inquilinos a que realicen pagos parciales de alquiler en la medida razonablemente posible.

E. Esta sección 1 se interpretará liberalmente, lo cual incluye interpretar en sentido amplio los términos “inquilino”, “arrendador”, “bien inmueble residencial” y “bien inmueble comercial”, según se utilizan aquí, a fin de proporcionar una protección amplia para los inquilinos en el área no incorporada del Condado de Ventura durante la pandemia COVID-19.

F. Esta ordenanza puede ser utilizada como defensa afirmativa en cualquier demanda por ocupación ilegal y demás procedimientos legales que busquen el desalojo o expulsión de un inquilino que reúna los requisitos para las protecciones de esta sección 1.

G. Nada de lo contenido en esta ordenanza se interpretará de forma que se limiten los derechos del inquilino conforme a la Orden Ejecutiva N-28-20 o la Orden Ejecutiva N-37-20.

SECCIÓN 2. Autoridad.

Esta ordenanza se adopta como ordenanza de urgencia, conforme a las disposiciones de las secciones 25123 y 25131 del Código de Gobierno, que establecen que puede adoptarse una ordenanza de urgencia para la preservación inmediata de la paz, salud y seguridad públicas, que contenga una declaración de los hechos que constituyen la urgencia, mediante un voto de cuatro quintas partes de la Junta de Supervisores, inmediatamente a su introducción, y entrará en vigor inmediatamente.

SECCIÓN 3. Declaración de Propósito, Hechos que Constituyen Urgencia y Determinación de Urgencia.

A. Propósito. El propósito de esta ordenanza es prohibir temporalmente a los arrendadores desalojar, o tratar de desalojar, a los inquilinos de bienes muebles residenciales (incluyendo espacios en parques de viviendas móviles) y bienes inmuebles comerciales en el área no incorporada del Condado de Ventura, por el impago de alquileres basado en dificultades financieras sustanciales causadas por la pandemia COVID-19.

B. Hechos que Constituyen Urgencia.

1. El 4 de marzo de 2020, el Gobernador declaró el estado de emergencia en California debido a la amenaza de COVID-19.

2. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud clasificó la propagación de COVID-19 como pandemia global.

3. El 12 de marzo de 2020, el Funcionario de Salud del Condado de Ventura declaró una emergencia de salud local conforme a la sección 101080 del Código de Salud y Seguridad debido a la pandemia COVID-19.

4. El 12 de marzo de 2020, el Gobernador emitió la Orden Ejecutiva N-25-20, en la que se ordenaba a todos los residentes del estado que cumplieran cualesquiera órdenes y directrices de los funcionarios de salud pública estatales y locales.

5. El 16 de marzo de 2020, el Gobernador emitió la Orden Ejecutiva N-28-20, que suspendía, hasta el 31 de mayo de 2020, cualquier disposición de la legislación estatal que impidiera o limitara de otro modo el ejercicio de los poderes policiales de los gobiernos locales para imponer limitaciones sustantivas sobre los desalojos residenciales

o comerciales, incluyendo, aunque sin limitarse a ellas, las secciones 1940 y siguientes o 1954.25 y siguientes del Código Civil, resultantes de dificultades financieras sustanciales surgidas de la pandemia COVID-19.

6. El 17 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores adoptó una resolución proclamando la existencia de una emergencia local y una emergencia de salud local en el Condado de Ventura debida a la pandemia COVID-19 y ratificando la declaración de emergencia de salud local por parte del Funcionario de Salud.

7. El 17 de marzo de 2020, el Funcionario de Salud del Condado de Ventura emitió una orden, conforme a las secciones 101040, 101085 y 120175 del Código de Salud y Seguridad, que ordenaba a los residentes vulnerables del Condado de Ventura que se refugiaron en sus lugares de residencia y restringía o cerraba ciertas empresas e instalaciones del Condado de Ventura hasta el 2 de abril de 2020.

8. El 20 de marzo de 2020, el Funcionario de Salud del Condado de Ventura emitió una orden que complementaba su orden del 17 de marzo de 2020, en la que ordenaba a todos los residentes en el Condado de Ventura que permanecieran en sus lugares de residencia, con excepciones mínimas para actividades esenciales y para operar o trabajar en empresas esenciales, y restringía o cerraba todas las actividades, empresas e instalaciones no esenciales en el Condado de Ventura hasta el 20 de abril de 2020.

9. El 27 de marzo de 2020, el Gobernador emitió la Orden Ejecutiva N-37-20, que prorrogaba el plazo del que disponen los inquilinos para presentar una respuesta a una demanda, y prohibiendo hacer valer un auto de posesión en procedimientos por ocupación ilegal residencial basados en el impago de alquileres, si el inquilino notifica al casero por escrito antes de un plazo especificado que el impago se basa en una dificultad financiera sustancial causada por la pandemia COVID-19, con apoyo de documentación verificable. La Orden Ejecutiva N-37-20 no elimina ni modifica la suspensión por Orden Ejecutiva N-28-20, hasta el 31 de mayo de 2020, de cualquier disposición de la legislación estatal que impidiera o limitara de otro modo el ejercicio de los poderes policiales de los gobiernos locales para imponer limitaciones sustantivas sobre los desalojos residenciales o comerciales;

10. La pandemia COVID-19 está afectando significativamente al área no incorporada del Condado de Ventura. Ha habido cierres de escuelas, que pueden prolongarse durante meses. La actividad comercial ha descendido de modo significativo, y los trabajadores están sufriendo pérdida de salarios y despidos. Los padres están faltando al trabajo para cuidar de niños en edad escolar que deben quedarse en casa o han sufrido gastos no previstos de cuidado de niños. Los trabajadores están cuidando de familiares enfermos. Además, es posible que las familias con miembros afectados por COVID-19 realicen gastos médicos de bolsillo sustanciales no previstos.

11. Muchos inquilinos han sufrido, o sufrirán pronto, una repentina pérdida e interrupción de ingresos, y se prevén más obstáculos para el pago de los alquileres dentro de los plazos. La pérdida de ingresos, el aumento de gastos médicos y de otro tipo, así como otras dificultades financieras surgidas de la pandemia COVID-19, afectarán a la capacidad de los inquilinos para pagar el alquiler a su vencimiento, haciendo a los inquilinos vulnerables ante un desalojo.

12. Proporcionar a los inquilinos una protección temporal contra desalojos por incapacidad de pagar el alquiler ayudará a evitar un aumento de la población indigente, que por lo demás afectaría más a la capacidad de proporcionar asistencia de servicios humanos, y estabilizará el mercado de alquiler de vivienda y el mercado de alquiler comercial reduciendo el desplazamiento de inquilinos y una mayor interrupción de las actividades comerciales.

C. Determinación de Urgencia. La Junta de Supervisores considera necesario adoptar e implementar inmediatamente esta ordenanza para proteger la paz, salud y seguridad públicas, en aplicación del artículo XI, sección 7 de la Constitución de California, la Orden Ejecutiva N-28-20 y las secciones 25123 y 25131 del Código de Gobierno, para evitar el desalojo irreversible de inquilinos de bienes inmuebles residenciales y bienes inmuebles comerciales como resultado de los desalojos que evitará esta ordenanza. Esta determinación se basa en los hechos expuestos en esta sección 3.

SECCIÓN 4. Penalizaciones.

Cualquier persona o entidad que viole la sección 1 de esta ordenanza será culpable de un delito menor/una infracción, aplicable conforme a las secciones desde la 13 a la 13-4 del Código de Ordenanzas del Condado de Ventura.

SECCIÓN 5. Separabilidad.

Si cualquier disposición, o parte de cualquier disposición, de esta ordenanza, o su aplicación o cualquier persona, propiedad o circunstancia es considerada inválida por un tribunal de jurisdicción competente, dicha invalidez no afectará a otras disposiciones o partes de disposiciones, o aplicaciones de la ordenanza, a las que se pueda dar validez sin la disposición, parte de disposición o aplicación inválida, y a tal fin, las disposiciones y las partes de las disposiciones de la ordenanza por la presente se declaran separables.

SECCIÓN 6. Duración.

Esta ordenanza entrará en vigor y será aplicable inmediatamente tras su adopción, y dejará de estar en vigor y tener validez después del 31 de mayo de 2020, a menos que se prorrogue conforme con la ley.

APROBADO Y ADOPTADO hoy, día _____ de marzo de 2020, mediante la siguiente votación:

VOTOS AFIRMATIVOS: _____

VOTOS NEGATIVOS: _____

AUSENTES: _____

PRESIDENTE, JUNTA DE SUPERVISORES

CERTIFICADO POR:

MICHAEL POWERS
Secretario de la Junta de Supervisores
Condado de Ventura, Estado de California

Firmado: _____
Subsecretario de la Junta