

ORDENANZA DE URGENCIA N.º 967

ORDENANZA DE URGENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RANCHO CUCAMONGA, ADOPTANDO REGULACIONES DE EMERGENCIA VINCULADAS AL DESALOJO DE INQUILINOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES Y DECLARANDO SU URGENCIA

I. Considerandos.

A. Las autoridades internacionales, nacionales, estatales y locales, de salud y gubernamentales, están respondiendo al brote de una enfermedad respiratoria causada por un nuevo coronavirus, llamada "coronavirus 2019" y abreviada COVID-19, ("COVID-19"); y

B. El 4 de marzo de 2020, el Gobernador del Estado de California declaró un estado de emergencia para poner a disposición recursos adicionales, formalizar acciones de emergencia que ya estaban en curso en varias agencias y departamentos estatales, y ayudar al estado a prepararse para la mayor propagación del COVID-19; y

C. El 12 de marzo de 2020, el Director de Salud del Condado de San Bernardino prohibió temporalmente las reuniones grandes de más de 250 personas, en respuesta al COVID-19; y

D. El 13 de marzo de 2020, el Presidente de los Estados Unidos de América declaró una emergencia nacional y anunció que el gobierno federal pondría a disposición fondos de emergencia para asistir a los gobiernos estatales y locales en la prevención del contagio de la enfermedad y en el tratamiento de los efectos del COVID-19; y

E. El 17 de marzo de 2020, el Director de Salud del Condado de San Bernardino adoptó una nueva orden en la que se prohíben ciertos tipos de reuniones públicas hasta las 11:59 pm del 6 de abril de 2020. Esta orden sustituyó la Orden del Director de Salud del 12 de marzo; y

F. El 18 de marzo de 2020, el Concejo Municipal adoptó la Resolución N.º 2020-14, declarando la existencia de una emergencia local conforme al Código Gubernamental, Artículo 8630, para establecer los poderes, funciones y deberes correspondientes del Concejo de Desastres de la Ciudad y la División de Gestión de Emergencias, solicitar la disponibilidad de ayuda mutua, y garantizar una respuesta eficaz al nuevo coronavirus ("COVID-19"); y

G. Los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades, el Departamento de Salud Pública de California y el Director de Salud del Condado de San Bernardino han emitido recomendaciones y/u órdenes, que incluyen, pero no se limitan al distanciamiento social, permanecer en casa en caso de enfermedad, cancelar o postergar eventos de grupos grandes, trabajar desde casa y otras precauciones para proteger la salud pública y prevenir la transmisión de este virus contagioso; y

H. Como resultado de la emergencia de salud pública y las precauciones recomendadas por las autoridades sanitarias, los inquilinos en Rancho Cucamonga han sufrido

Ordenanza de Urgencia N.º 967 - Página

o se espera que sufran pronto la pérdida repentina e inesperada de ingresos; y el Gobernador del Estado de California declaró que las personas expuestas al COVID-19 podrían verse imposibilitadas de asistir a trabajar temporalmente por la enfermedad que causa el COVID-19 o por las cuarentenas vinculadas con el COVID-19 y las personas directamente afectadas por el COVID-19 podrían sufrir pérdidas potenciales de ingresos, atención médica y cobertura médica y la capacidad para pagar por su vivienda y necesidades básicas, imponiendo así mayores exigencias sobre los recursos sanitarios y de seguridad, ya extenuados, locales y regionales, incluidos los refugios y los bancos de alimentos; y

I. El 16 de marzo de 2020, el Gobernador emitió una orden ejecutiva, conforme a sus potestades de emergencia bajo los Artículos 8567 y 8571 del Código Gubernamental, que suspendió todas las estipulaciones de las leyes estatales que restrinjan o impidan de algún otro modo el ejercicio de la autoridad policial de la Ciudad para imponer limitantes sustanciales en los desalojos residenciales o comerciales por falta de pago del alquiler que se deba a una reducción sustancial en los ingresos del núcleo familiar o del comercio causada por la pandemia del COVID-19; y

J. Se anticipan más impactos económicos, que dejan a los inquilinos vulnerables al desalojo; y

K. Durante esta emergencia local, y para proteger la salud pública y prevenir la transmisión del COVID-19, es fundamental evitar el desalojo de vivienda innecesario, para proteger las opciones de vivienda accesible de la Ciudad e impedir que aquellas personas que tienen una vivienda caigan en la situación de estar sin hogar; y

L. Por la paz, salud y seguridad del público, afectado por la emergencia causada por la propagación del COVID-19, es necesario que el Concejo Municipal ejerza su autoridad y emita estas regulaciones vinculadas a la protección de la paz, salud y seguridad del público.

II. Ordenanza.

El Concejo Municipal de la Ciudad de Rancho Cucamonga ordena lo siguiente:

ARTÍCULO 1. Moratoria Temporal sobre los Desalojos. Se impone una moratoria temporal sobre los desalojos por falta de pago del alquiler de inquilinos residenciales o comerciales afectados por la crisis del COVID-19, que se aplicará de la siguiente manera:

A. Hasta que concluya el período de emergencia local declarado en respuesta al COVID-19, o hasta el 31 de mayo de 2020 para los inquilinos residenciales, y el 30 de abril de 2020 para los inquilinos comerciales, la fecha que suceda antes, ningún propietario podrá intentar desalojar a un inquilino residencial o comercial en las siguientes circunstancias:

1. La base para el desalojo es la falta de pago del alquiler, o un juicio hipotecario que surja de una reducción sustancial en los ingresos del núcleo familiar o del comercio (incluyendo, sin limitarse a, una reducción sustancial en los ingresos del núcleo familiar causada por despidos o una reducción en la cantidad de horas de trabajo remuneradas, o una reducción sustancial en los ingresos del negocio causada por una reducción en el horario de apertura o la demanda de los consumidores) o gastos médicos del propio bolsillo

Ordenanza de Urgencia N.º 967 - Página

sustanciales; y la reducción en los ingresos del núcleo familiar o del comercio o los gastos médicos del propio bolsillo descritos en la subsección (1) fue causada por la pandemia del COVID-19, o por cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal al COVID-19, y está documentada.

B. Un propietario que sepa que un inquilino no puede pagar parte o todo el arriendo temporalmente por los motivos establecidos anteriormente no podrá hacer ninguna de las siguientes:

1. Iniciar una acción judicial de juicio hipotecario conforme al Código Civil de Procedimientos, Artículo 725a y *siguientes*;

2. Iniciar una acción judicial por retención ilícita de inmueble conforme al Código Civil de Procedimientos, Artículo 1161 y *siguientes*;

3. Iniciar cualquier otra causa de acción legal que pueda usarse para desalojar o expulsar de algún otro modo a un inquilino residencial o comercial o a un ocupante de un bien inmueble residencial;

4. Presentar un aviso para finalizar con el contrato de arrendamiento conforme al Código Civil de Procedimiento, Artículo 1161 y *siguientes*, para el desalojo por falta de pago del alquiler; o

5. Intentar por algún otro modo el desalojo por falta de pago del alquiler.

C. Un propietario está al tanto de la incapacidad del inquilino para pagar el alquiler dentro de lo que comprende esta Ordenanza de Urgencia si el inquilino, dentro de los 30 días posteriores a la fecha de pago debida del alquiler, notifica al propietario por escrito su pérdida de ingresos e incapacidad para pagar todo el alquiler debido a las circunstancias establecidas en el Artículo 1.A. y aporta documentación en apoyo de la declaración.

D. A efectos de esta Ordenanza de Urgencia, "por escrito" incluye comunicaciones por correo electrónico o mensaje de texto al propietario o su representante, con quien el inquilino se hubiera comunicado por correo electrónico o mensaje de texto anteriormente. Cualquier información médica o financiera proporcionada al propietario será confidencial, y será utilizada únicamente para evaluar la declaración del inquilino.

E. Ninguna parte de esta Ordenanza de Urgencia exime al inquilino de la responsabilidad por el pago del alquiler impago, que el propietario podrá intentar obtener una vez que se termine la emergencia local, y que el inquilino deberá pagar dentro de los seis meses posteriores a la terminación de la emergencia local. Seis meses después del fin de la emergencia local, si el alquiler se mantiene impago, el propietario podrá cobrar o recaudar un cargo por atraso por el alquiler retrasado por las razones indicadas en esta Ordenanza de Urgencia; o el propietario podrá solicitar el pago del alquiler retrasado por los motivos indicados en esta Ordenanza de Urgencia por medio del desalojo u otro proceso legal apropiado.

F. Esta Ordenanza de Urgencia se aplica a los desalojos y acciones de retención ilícita de inmueble entregadas o presentadas a partir de la fecha en que se declaró

una emergencia local en la Ciudad de Rancho Cucamonga.

ARTÍCULO 2. Infracciones.

A Esta Ordenanza de Urgencia será pasible de sanciones según lo establecido en el Capítulo 1.12 del Código Municipal de Rancho Cucamonga. Ninguna parte de esta Ordenanza de Urgencia ha de interpretarse como una disminución o sustitución de las estipulaciones del Artículo 396 del Código Penal.

B. Esta Ordenanza de Urgencia otorga una defensa en caso de que se inicie una acción de retención ilícita de inmueble, infringiendo la presente Ordenanza de Urgencia.

ARTÍCULO 3. Plazo. Esta Ordenanza de Urgencia se mantendrá vigente por el plazo de la emergencia local declarada en respuesta al COVID-19 dentro de la Ciudad, o hasta el 31 de mayo de 2020 para los inquilinos residenciales, y el 30 de abril de 2020 para los inquilinos comerciales, la fecha que ocurra primero.

ARTÍCULO 4. Fecha de entrada en vigencia. Esta Ordenanza se adopta como ordenanza de urgencia para la preservación inmediata de la paz, salud y seguridad del público según se describen en el Artículo 36937(b) del Código Gubernamental, y por tanto se aprobará inmediatamente después de su presentación y entrará en vigor a la medianoche del día de hoy, 18 de marzo de 2020, tras su adopción por un mínimo de 4/5 votos del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 5. Fuera del Código. Esta Ordenanza de Urgencia no se codificará.

ARTÍCULO 6. Divisibilidad. El Concejo Municipal declara que, en caso de que cualquier artículo, subsección, subdivisión, oración, cláusula, frase o parte de esta Ordenanza de Urgencia por cualquier motivo se considere inválida o inconstitucional por la decisión de cualquier tribunal de jurisdicción competente, dicha decisión no afectará la validez de las partes restantes de esta Ordenanza de Urgencia. El Concejo Municipal declara por la presente que habría adoptado esta Ordenanza de Urgencia y cada artículo, subsección, subdivisión, oración, cláusula, frase o porción de la misma, independientemente del hecho de que uno o más artículos, subsecciones, subdivisiones, oraciones, cláusulas, frases o partes de la misma se declararan inválidas o inconstitucionales.

ARTÍCULO 7. Certificación y Publicación. La Secretaria Municipal certificará la adopción de la presente Ordenanza Municipal y la publicará según lo establece la ley.

PASADA, APROBADA Y ADOPTADA el 18º día de marzo de 2020.

[Firma]
L. Dennis Michael, Alcalde

DA FE:

[firma]
[escrito a mano "por"] Janice C. Reynolds, Secretaria Municipal

ESTADO DE CALIFORNIA)
CONDADO DE SAN BERNARDINO) ss
CIUDAD DE RANCHO CUCAMONGA)

Yo, **Janice C. Reynolds**, Secretaria Municipal de la Ciudad de Rancho Cucamonga, certifico por la presente que la Ordenanza de Urgencia que antecede fue aprobada y adoptada por una votación de 4/5 votos en una reunión regular del Concejo Municipal de la Ciudad de Rancho Cucamonga celebrada el día 18º de marzo de 2020, con la siguiente votación:

A FAVOR:	Hutchison, Kennedy, Michael, Scott, Spagnolo
EN CONTRA:	Ninguno
AUSENTES:	Ninguno
ABSTENCIONES:	Ninguno

Ejecutado este día 19º de marzo de 2020 en Rancho Cucamonga, California.

[firma]
[escrito a mano "por"] Janice C. Reynolds, Secretaria Municipal

Ordenanza de Urgencia N.º 967 - Página