



# CIUDAD DE SANTA BÁRBARA

## INFORME DE LA AGENDA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD

**FECHA DE LA AGENDA:** 13 de enero de 2026

**PARA:** Alcalde y Miembros del Consejo de la Ciudad

**DE:** Oficina del Abogado de la Ciudad

**ASUNTO:** Protección de los inquilinos - Ordenanza sobre la moratoria temporal del aumento del alquiler y Ordenanza que añade requisitos para los desalojos por causa justificada "Ley Ellis" [Presentación de la ordenanza; Adopción de la ordenanza]

**RECOMENDACIÓN:** Que el Consejo:

- A. Presente y adopte, como ordenanza de emergencia tras su lectura completa, una Ordenanza del Consejo de la Ciudad de Santa Bárbara que establece una moratoria temporal del aumento de los alquileres durante la preparación, consideración y posible adopción de un programa permanente de estabilización de los alquileres; y
- B. Presente y, por consecuencia, adopte, al leer solo el título, una Ordenanza del Consejo de la Ciudad de Santa Bárbara que enmienda el Código Municipal de Santa Bárbara al agregar la Sección 26.50.100 relativa a los requisitos adicionales para los desalojos por causa justificada con el fin de retirar permanentemente una unidad del mercado de alquiler.

### CONTEXTO

El 16 de diciembre de 2025, el Consejo de la Ciudad revisó una presentación detallada y un informe del personal sobre el plan de trabajo propuesto para desarrollar un programa permanente de estabilización de alquileres residenciales que cumpla con las restricciones impuestas por las leyes estatales y federales. El Consejo de la Ciudad hizo comentarios preliminares sobre el programa propuesto, que incluye un cronograma para considerar y adoptar una ordenanza de estabilización de alquileres en el verano de 2026. El Consejo de la Ciudad también tomó medidas para ordenar al personal que preparara las ordenanzas adecuadas para establecer una moratoria temporal del aumento de los alquileres durante el desarrollo y la consideración de las regulaciones permanentes de estabilización de los alquileres y que realizara ciertas enmiendas al capítulo 26.50 del Código Municipal de Santa Bárbara relativo a los desalojos por causa justificada con el fin de retirar permanentemente una unidad del mercado de alquiler. Además, la moción ordenaba al personal que estudiara las opciones legales para proporcionar un alivio efectivo de los alquileres lo antes posible.

## **MORATORIA TEMPORAL DEL AUMENTO DE LOS ALQUILERES**

La moratoria temporal propuesta para el aumento de los alquileres solo se aplicaría a las viviendas que están sujetas a la normativa local en virtud de la Ley Costa-Hawkins sobre viviendas de alquiler (Código Civil de California, §§ 1954.50 – 1954.535). No se aplicaría a ninguna de las siguientes unidades de alquiler:

- Unidades para las que se expidió un certificado de ocupación después del 1 de febrero de 1995.
- Unidades de alquiler que son enajenables por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda o que son una participación subdividida en una subdivisión (por ejemplo, viviendas unifamiliares y la mayoría de las unidades de condominios).
- Ocupaciones temporales en hoteles, moteles, posadas, casas turísticas, alojamientos y pensiones, u otros alojamientos temporales similares.
- Viviendas institucionales, como unidades de alquiler en un hospital, convento, monasterio, centro de atención médica prolongada, residencias universitarias o centros de alojamiento temporal.
- Unidades de alquiler que son propiedad, están operadas o gestionadas por un organismo público o una organización sin ánimo de lucro y que están sujetas a un acuerdo registrado u otra restricción que limita el alquiler de la unidad a alquileres asequibles para hogares con ingresos bajos o moderados.
- Unidades de alquiler gestionadas por el gobierno exentas del control municipal de alquileres por la ley federal o estatal aplicable.
- Unidades de alquiler incluidas en el programa federal Sección 8 o en un programa similar de subsidio de alquiler, en el que la parte del alquiler que debe pagar el inquilino se determina en función de sus ingresos familiares y de una fórmula específica, siempre que el alquiler exigido no supere el estándar de pago autorizado menos la asignación para servicios públicos aplicable, según lo determine la Ciudad o la autoridad municipal de vivienda.
- Alquileres vacacionales temporales a corto plazo, cuando estén permitidos.

Consulte la sección 2 de la ordenanza propuesta para más detalles sobre la solicitud.

La ordenanza propuesta prohibiría a los propietarios aumentar el alquiler base de una vivienda hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha efectiva de un programa permanente de estabilización de alquileres establecido conforme a la ordenanza, lo que ocurra primero. El calendario actual para considerar y adoptar una ordenanza de estabilización de alquileres contempla adoptar la ordenanza el próximo verano. El alquiler base se define en la sección 3 de la ordenanza propuesta como: (1) el alquiler de una unidad de alquiler vigente el 16 de diciembre de 2025, para arrendamientos que comiencen el 16 de diciembre de 2025 o antes, o (2) la tarifa de alquiler establecida al

ocupar inicialmente una unidad de alquiler para arrendamientos que comiencen después del 16 de diciembre de 2025, siempre que la tarifa de alquiler se establezca de acuerdo con la ley estatal. Se recomienda que el alquiler base, según estas dos definiciones, se utilice para la determinación del alquiler legal en el marco de un futuro programa permanente de estabilización de alquileres residenciales. Además, para abordar el período entre el 16 de diciembre de 2025 y la fecha de entrada en vigor de la ordenanza de moratoria temporal sobre el aumento de alquileres, cuando el alquiler de un inquilino existente se aumente legalmente antes de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza de moratoria, el importe del aumento se descontará de los futuros aumentos de alquiler autorizados en virtud de un programa de estabilización de alquileres cuando se adopte.

La ordenanza propuesta define en términos generales el alquiler, incluyendo todos los pagos periódicos en virtud de un contrato de alquiler de vivienda relacionados con el uso o la ocupación de una unidad de alquiler, incluidos todos los pagos y otras contraprestaciones exigidas o pagadas por los servicios de vivienda. El alquiler no incluye los depósitos de garantía reembolsables ni las tasas evitables impuestas por el arrendador, como las tasas por retraso en el pago del alquiler o por cheques devueltos por insuficiencia de fondos. La ordenanza propuesta también define en términos generales los “servicios de vivienda”. Por lo tanto, si el alquiler de una unidad en alquiler incluye servicios de vivienda, cualquier reducción de dichos servicios o la imposición de un requisito de pago directo por parte del inquilino al proveedor de servicios (por ejemplo, un nuevo requisito de pago directo por parte del inquilino al proveedor de servicios públicos) se considera un aumento del alquiler, a menos que haya una reducción correspondiente en el alquiler pagado al propietario.

La ordenanza propuesta incluye conclusiones que permiten adoptar la ordenanza como medida de emergencia con efecto inmediato. Según los estatutos de la Ciudad, una medida de emergencia requiere cinco votos a favor para su adopción y la ordenanza debe leerse en su totalidad en el momento de su adopción. En su defecto, la ordenanza puede adoptarse mediante el procedimiento habitual de presentación, al leer solo el título y su posterior adopción. El proceso habitual requiere cuatro votos a favor para su adopción y la ordenanza entrará en vigor 30 días después de su adopción. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, independientemente de la fecha de entrada en vigor, si un arrendador aumenta el alquiler de una unidad después del 16 de diciembre de 2025, pero antes de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza propuesta, el alquiler base de la unidad no cambiará y el importe del aumento se descontará de los futuros aumentos de alquiler autorizados por el programa de estabilización de alquileres, si se adopta.

### **OTROS REQUISITOS PARA DESALOJOS POR CAUSA JUSTIFICADA “LEY ELLIS”**

Las secciones 7060 - 7060.7 del Código de Gobierno (comúnmente conocidas como la «Ley Ellis») generalmente impiden que la Ciudad y los condados adopten leyes o reglamentos que obliguen al propietario de cualquier inmueble residencial a ofrecer, o seguir ofreciendo, alojamientos en la propiedad para su alquiler o arrendamiento. Se adoptó la legislación para revocar y sustituir una sentencia de la Corte Suprema de

California en el caso Nash vs. Ciudad de Santa Mónica (1984) 37 Cal. 3d 97, que esencialmente otorga a los propietarios el derecho legal de abandonar el negocio del alquiler de viviendas. De este modo, por ejemplo, el capítulo 26.50 del Código Municipal de Santa Bárbara define el desalojo por causa justificada sin culpa como: «El propietario busca de buena fe recuperar la posesión para retirar permanentemente la unidad de alquiler del mercado de alquiler. El aviso de rescisión debe presentarse ante el Departamento de Desarrollo Comunitario cuando se entrega al inquilino y debe especificar el uso previsto de la unidad y el terreno en el que se encuentra la unidad de alquiler».

La ordenanza propuesta que enmienda el capítulo 26.50 añadiría dos requisitos adicionales coherentes con la Ley Ellis.

Primero, la ordenanza prohibiría a los propietarios retirar del mercado de alquiler cualquier cantidad inferior a la totalidad de las unidades de alquiler que el propietario posee en una propiedad. Se exigiría que los avisos de rescisión se entregaran simultáneamente a todos los inquilinos, siempre y cuando las fechas de desalojo indicadas en los avisos pudieran variar para coincidir con las fechas de rescisión de los contratos de arrendamiento o alquiler de los inquilinos afectados. Todos los desalojos deberían cumplir con el capítulo 26.50 y completarse en el plazo de un año.

Segundo, cuando un propietario ha recuperado la posesión para retirar definitivamente la propiedad del mercado de alquiler, dicha propiedad no podrá utilizarse con fines de alquiler residencial durante un período de 5 años a partir de la fecha del último desalojo.

La ordenanza propuesta se aplicaría a los procedimientos para rescindir un contrato de alquiler o recuperar la posesión de una unidad que no se haya completado en su totalidad antes de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza. Se recomienda adoptar la ordenanza propuesta mediante el procedimiento estándar: primera lectura, adopción y entrada en vigor 30 días después de su adopción.

## **REVISIÓN AMBIENTAL**

Esta ordenanza no está sujeta a revisión ambiental según la sección 15060(c)(3) de la CEQA estatal, relativas a actividades que no provocarán un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, y sección 15061 (b)(3), la excepción de sentido común, ya que las ordenanzas no tienen el potencial de un cambio físico en el medio ambiente, directa o indirectamente, ya que simplemente regulan el desarrollo físico existente.

**PREPARADO POR:** Daniel S. Hentschke, Asistente del Abogado de la Ciudad

**PRESENTADO POR:** John S. Doimas, Abogado de la Ciudad

**APROBADO POR:** Kelly McAdoo, Jefa de Gobierno

Este documento puede traducirse a otros idiomas para mayor comodidad y accesibilidad. En caso de discrepancias entre la versión en inglés y cualquier traducción, la versión en inglés se considerará la versión oficial.

ORDENANZA NO. \_\_\_\_\_

ORDENANZA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA  
BÁRBARA QUE ESTABLECE UNA MORATORIA  
TEMPORAL DEL AUMENTO DE LOS ALQUILERES  
DURANTE LA PREPARACIÓN, CONSIDERACIÓN Y  
POSIBLE ADOPCIÓN DE UN PROGRAMA PERMANENTE  
DE ESTABILIZACIÓN DE LOS ALQUILERES

EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA DECRETA  
LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Conclusiones y resoluciones. El Consejo de la Ciudad concluye y resuelve lo siguiente:

A. Que una vivienda segura, digna, asequible y salubre es una necesidad y un derecho humano.

B. Que el Consejo de la Ciudad reafirma el objetivo del Plan General de Vivienda, establecido por primera vez en 2005, de "garantizar oportunidades de vivienda asequible para todos los niveles económicos de la comunidad, al tiempo que se protege el carácter de los barrios consolidados". (Plan General de Vivienda de 2015, p. 57) Existe una grave escasez de viviendas para personas con ingresos bajos y moderados en la Ciudad y en la costa sur del condado de Santa Bárbara. El Consejo de la Ciudad reconoce que ofrecer una amplia gama de opciones de vivienda es importante para mantener una población económicamente viable y socialmente diversa, y para conservar y alojar a la mano de obra local de la ciudad. El Plan General de Vivienda de la Ciudad identifica que las viviendas ocupadas por inquilinos representan casi el 60 % de las viviendas disponibles en la Ciudad. (Plan de Vivienda de 2015, p. 26). El Plan General de Vivienda también documenta que, dados los costos locales de la vivienda, casi el 44 % de todos los hogares y casi el 50 % de los inquilinos pagan de más por la vivienda. (Plan de Vivienda de 2015, p. 50) Tanto el porcentaje total de inquilinos de la Ciudad como el porcentaje de inquilinos de la Ciudad que pagan de más por la vivienda son superiores a los promedios estatales. Por lo tanto, el Consejo de la Ciudad desea establecer una protección razonable para los residentes de la Ciudad que viven en viviendas de alquiler, reconociendo el importante papel que desempeñan estas viviendas en la provisión de viviendas asequibles.

C. Que el Consejo de la Ciudad ha adoptado anteriormente leyes que establecen una protección razonable para los residentes de la Ciudad que viven en viviendas de alquiler, entre ellas los siguientes capítulos del Código Municipal de Santa Bárbara: 26.06 (que establece normas para el alquiler de viviendas móviles, incluido el control de los alquileres), 26.40 (que exige ofertas de alquiler de un año a los inquilinos

residenciales), 26.50 (que exige una causa justificada para los desalojos residenciales) y 26.60 (que protege a los inquilinos del acoso y otras conductas abusivas) .

D. Que el 16 de diciembre de 2025, el Consejo de la Ciudad revisó una presentación detallada y un informe del personal donde se describía un plan de trabajo propuesto para desarrollar un programa permanente de estabilización de alquileres residenciales consistente con las limitaciones impuestas por las leyes estatales y federales. El Consejo de la Ciudad compartió sus comentarios preliminares sobre el programa propuesto, que incluye un cronograma para considerar y adoptar una ordenanza de estabilización de alquileres en el verano de 2026. El Consejo de la Ciudad también tomó medidas para ordenar al personal que preparara las ordenanzas adecuadas para establecer una moratoria temporal del aumento de los alquileres durante el desarrollo y la consideración de las regulaciones permanentes de estabilización de los alquileres y que realizara ciertas enmiendas al Capítulo 26.50 del Código Municipal de Santa Bárbara. La moción incluía la instrucción de estudiar opciones legales para ofrecer un alivio efectivo de los alquileres lo antes posible.

## SECCIÓN 2. Aplicación.

A. Esta ordenanza se aplica a todas las unidades residenciales de alquiler de la Ciudad para las que se haya expedido un certificado de ocupación antes del 1 de febrero de 1995 inclusive, excepto:

1. Unidades de alquiler que son enajenables por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda o que constituyen un interés subdividido en una subdivisión, tal y como se especifica en las subdivisiones (b), (d) o (f) de la sección 11004.5 del Código de Negocios y Profesiones de California. Esta excepción no se aplica a las unidades de alquiler que se describen en la subdivisión (a)(3(B) de la sección 1952.52 del Código Civil de California.

2. Las unidades de alquiler en hoteles, moteles, posadas, casas turísticas, alojamientos y pensiones, u otros alojamientos temporales similares, siempre que en el momento en que un alojamiento haya sido ocupado como residencia principal de uno o más de los mismos inquilinos durante un período superior a 30 días, dicho alojamiento quede sujeto a la presente ordenanza. El cálculo de los 30 días incluirá los días en los que el inquilino tuvo que:

(a) Mudarse a otra habitación o apartamento antes de que expiren los 30 días de ocupación; o

(b) Desalojar y volver a registrarse antes de que venza el plazo de 30 días de ocupación si el propósito era evitar la aplicación de esta ordenanza, o

(c) Celebrar contratos de alquiler sucesivos o superpuestos, prórrogas o renovaciones, ya sea para la misma unidad o para una diferente, antes de que venzan los 30 días de ocupación.

3. Unidades de alquiler en cualquier hospital, convento, monasterio, centro de atención médica extendida, asilo, hogar sin fines de lucro para personas mayores; residencias que son propiedad o están gestionadas por una institución acreditada de educación superior, o unidades de alquiler en un centro cuyo objetivo principal sea la gestión de un programa de tratamiento o recuperación, cuando dichas unidades de alquiler se faciliten como consecuencia de la participación del cliente en el programa de tratamiento o recuperación y se le haya informado por escrito del carácter temporal o transitorio de la vivienda al inicio de su participación en el programa.

4. Unidades de alquiler que son propiedad o están gestionadas por un organismo público o una organización sin fines de lucro y que están sujetas a un acuerdo registrado u otra restricción que limita el alquiler de la unidad a alquileres asequibles para hogares con ingresos bajos o moderados.

5. Las unidades de alquiler que una unidad, agencia o autoridad gubernamental posee, opera o gestiona, si la legislación federal o estatal aplicable o la normativa administrativa exime específicamente a dichas unidades del control municipal de alquileres.

6. Unidades de alquiler arrendadas a inquilinos que reciben asistencia bajo el programa de la Sección 8 (42 U.S.C. Sección 1437f) o la Asistencia para el Alquiler de Continuidad de la Atención (42 U.S.C. 11381 et. seq.) o un programa similar de subsidio de alquiler en el que la parte del alquiler que corresponde al inquilino se determina en función de los ingresos de su hogar y una fórmula específica. Esta exención solo se aplica mientras el alquiler exigido no supere el estándar de pago autorizado menos la asignación para servicios públicos aplicable, según lo determine la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Santa Bárbara, según corresponda.

7. Alquileres vacacionales a corto plazo permitidos por un período de 30 días o menos.

### SECCIÓN 3. Definiciones.

Las siguientes definiciones se aplican a la interpretación de esta ordenanza:

**Alquiler base.** El alquiler base se define como: (1) el alquiler de una unidad de alquiler vigente el 16 de diciembre de 2025, para arrendamientos que comiencen el 16 de diciembre de 2025 o antes, o (2) la tarifa de alquiler establecida al ocupar inicialmente una unidad de alquiler para arrendamientos que comiencen después del 16 de diciembre de 2025, siempre que la tarifa de alquiler se establezca de acuerdo con la ley estatal.

**Servicios de vivienda.** Los servicios de vivienda incluyen, entre otros, reparaciones, mantenimiento, pintura, suministro de luz, agua caliente y fría, servicio de ascensor, persianas y mosquiteras, almacenamiento, cocina, baño y lavandería, servicio de conserjería, cargos por servicios públicos pagados por el propietario, recolección de

residuos, mobiliario, teléfono, estacionamiento, áreas comunes, instalaciones recreativas, el derecho a tener una cantidad específica de ocupantes y cualquier otro beneficio, privilegio, arreglo o instalación proporcionado o contratado en relación con el uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler. Los servicios de vivienda para una unidad de alquiler incluirán una parte proporcional de los servicios prestados a las instalaciones comunes del edificio en el que se encuentra la unidad de alquiler.

**Propietario.** El propietario, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona con derecho a recibir un alquiler por el uso y ocupación de cualquier unidad de alquiler, o un agente, representante, predecesor o sucesor de cualquiera de los anteriores.

**Renta.** Todos los pagos periódicos en virtud de un contrato de alquiler de vivienda relacionados con el uso o la ocupación de una unidad de alquiler, incluidos todos los pagos y otras contraprestaciones exigidas o pagadas por los servicios de vivienda. El alquiler no incluye los depósitos de garantía reembolsables ni las tasas evitables impuestas por el arrendador, como las tasas por retraso en el pago del alquiler o por cheques devueltos por insuficiencia de fondos.

**Unidad de alquiler.** Cualquier edificio o estructura, o parte de los mismos, o terreno anexo a ellos, o cualquier otra propiedad alquilada u ofrecida en alquiler con fines residenciales, independientemente de que dicha unidad posea o no un certificado válido de ocupación para su uso como vivienda de alquiler, junto con todos los servicios de vivienda relacionados con el uso u ocupación de dicha propiedad.

#### SECCIÓN 4. Prohibición temporal del aumento de los alquileres.

A. Mientras esta ordenanza esté en vigor, el arrendador no podrá aumentar el alquiler base de una unidad de alquiler.

B. Si el alquiler de una vivienda incluye servicios de vivienda, cualquier reducción de dichos servicios o imposición de un requisito de pago directo por parte del inquilino al proveedor de servicios (por ejemplo, un nuevo requisito de pago directo por parte del inquilino al proveedor de servicios públicos) se considerará un aumento del alquiler, a menos que exista una reducción correspondiente en el alquiler pagado al propietario.

C. La intención del Consejo de la Ciudad es utilizar el alquiler base definido en esta ordenanza como punto de referencia estabilizado para determinar el alquiler legal bajo el programa de estabilización de alquileres residenciales permanentes descrito en la Sección 1. D. de esta ordenanza. Por lo tanto, si un arrendador aumenta el alquiler de una unidad después del 16 de diciembre de 2025, pero antes de la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza, de acuerdo con la ley aplicable, el alquiler base de la unidad no cambiará y el importe del aumento se descontará de los futuros aumentos de alquiler autorizados por el programa de estabilización de alquileres cuando se adopte.



SECCIÓN 5. Vencimiento. Esta ordenanza vencerá automáticamente el 31 de diciembre de 2026 o en la fecha de entrada en vigor de un programa permanente de estabilización de alquileres establecido conforme a la ordenanza, lo que ocurra primero.

SECCIÓN 6. Divisibilidad. Si alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de esta ordenanza o cualquier parte de la misma se considerara inconstitucional por cualquier motivo, dicha decisión no afectará la validez de las partes restantes de esta ordenanza o de cualquier parte de la misma. El Consejo de la Ciudad declara que habría aprobado cada sección, subsección, párrafo, oración, cláusula o frase de la misma, independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases sean declaradas inconstitucionales.

SECCIÓN 7. Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). El Consejo de la Ciudad considera que, basándose en el expediente completo y ejerciendo su criterio independiente, esta ordenanza no está sujeta a revisión ambiental de acuerdo con las Directrices estatales para la aplicación de la Ley de Calidad Ambiental de California, secciones 15060(c)(3) relativas a actividades que no darán lugar a un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, y 15061 (b)(3), ya que esta ordenanza no tiene el potencial de provocar cambios físicos en el medio ambiente, directa o indirectamente, ya que se limita a regular el desarrollo físico existente.

SECCIÓN 8. Conclusión sobre la medida de emergencia. Esta ordenanza es necesaria como medida de emergencia para la preservación inmediata de la paz, la salud o la seguridad públicas, bajo la Sección 511 del Estatuto de la Ciudad. La Ciudad está atravesando actualmente una emergencia local de personas sin hogar y sufre una grave escasez de viviendas asequibles. La inseguridad habitacional que sufren los inquilinos se ve agravada por los aumentos de alquiler, incluidos los aumentos de alquiler regulados por la Sección 1947.12 del Código Civil de California. Las viviendas multifamiliares más antiguas de la Ciudad, que son las unidades reguladas por esta ordenanza, constituyen una parte sustancial del inventario de viviendas de alquiler asequibles de la Ciudad. Es necesario limitar de forma inmediata los alquileres de dichas unidades para preservar la salud y la seguridad públicas y evitar el desplazamiento de los residentes que constituyen una parte sustancial de la mano de obra de la comunidad.

Este documento puede traducirse a otros idiomas para mayor comodidad y accesibilidad. En caso de discrepancias entre la versión en inglés y cualquier traducción, la versión en inglés se considerará la versión oficial.

## ORDENANZA NO.

ORDENANZA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA QUE ENMIENDA EL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA AL AÑADIR LA SECCIÓN 26.50.100 RELATIVA A LOS REQUISITOS ADICIONALES PARA LOS DESALOJOS POR CAUSA JUSTA CON EL FIN DE RETIRAR DE FORMA PERMANENTE UNA UNIDAD DEL MERCADO DE ALQUILER

EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA DECRETA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Capítulo 26.50 del título 26 del Código Municipal de Santa Bárbara se enmienda para añadir la sección 26.50.100, que establece lo siguiente:

**26.50.100. Requisitos adicionales y limitaciones aplicables a los desalojos por causa justificada para retirar permanentemente una unidad de alquiler del mercado de alquiler.**

A. Esta sección se aplica a los desalojos por causa justificada sin culpa para recuperar la posesión y retirar permanentemente una unidad de alquiler del mercado de alquiler.

B. El propietario no podrá retirar del mercado de alquiler menos de la totalidad de las unidades de una propiedad. Los avisos de rescisión se entregarán simultáneamente a todos los inquilinos, siempre y cuando las fechas de desalojo indicadas en los avisos puedan variar para coincidir con las fechas de rescisión de los contratos de arrendamiento o alquiler de los inquilinos afectados. Todos los desalojos deben realizarse de acuerdo con este capítulo y completarse en el plazo de un año.

C. Las propiedades que hayan sido retiradas del mercado de alquiler de acuerdo con este capítulo no podrán utilizarse con fines de alquiler residencial durante un período de 5 años a partir de la fecha del último desalojo conforme a la subsección B.

SECCIÓN 2. Las cláusulas de esta Ordenanza se aplicarán a los procedimientos para rescindir un arrendamiento o recuperar la posesión de una unidad que no se hayan completado en su totalidad antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza. Si no se ha dictado una sentencia definitiva que adjudique la posesión de una unidad o si el propietario no ha obtenido legalmente la posesión de una unidad conforme al capítulo 26.50 del Código Municipal de Santa Bárbara vigente antes de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, el propietario deberá cumplir con las cláusulas de esta Ordenanza, incluyendo la entrega de un nuevo aviso de rescisión, antes de rescindir el arrendamiento o recuperar la posesión de una unidad.

SECCIÓN 3. Si alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de este capítulo o de cualquier parte del mismo se considerara inconstitucional por cualquier motivo, dicha decisión no afectará la validez de las partes restantes de este capítulo o de cualquier parte del mismo. El Consejo de la Ciudad declara que habría aprobado cada sección, subsección, párrafo, oración, cláusula o frase del presente, independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases sean declaradas inconstitucionales.

SECCIÓN 4. El Consejo de la Ciudad considera que, en base a todo el expediente y ejerciendo su criterio independiente, esta Ordenanza no está sujeta a revisión ambiental de acuerdo con las Directrices estatales para la implementación de la Ley de Calidad Ambiental de California, Secciones 15060(c)(3) relativas a actividades que no darán lugar a un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, y 15061 (b)(3), ya que esta Ordenanza no tiene el potencial de provocar cambios físicos en el medio ambiente, directa o indirectamente, ya que simplemente regula el desarrollo físico existente.