

**LINEAMIENTOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL CAPÍTULO 5.95 DEL CÓDIGO DEL
CONDADO DE MARIN**
ORDENANZA DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS EN EL ALQUILER DE VIVIENDAS N° 3697
Emitida: 28 de septiembre de 2018

1. **Título.** Secciones 1 a 7, inclusive, y Anexo A: se denomina a los Formularios y Documentos Modelo individual y colectivamente como los "Lineamientos", según se autoriza en el Capítulo 5.95 del Código del Condado de Marin.
2. **Definiciones.** Los términos en mayúsculas que se usan en estos Lineamientos tienen los significados que se muestran a continuación. Los términos en mayúsculas que no están definidos en los Lineamientos, tienen los significados proporcionados en la Ordenanza.
 - a. "Renta Base" significa el monto de renta a pagar por el Inquilino al Propietario en el mes inmediatamente anterior a la fecha de entrada en vigor del aumento de la renta.
 - b. "Director de CDA" significa el Director de la Agencia de Desarrollo Comunitario del Condado de Marin, o su designado(a).
 - c. "Proveedor de Servicios Designado" significa una parte, organización o Departamento del Condado seleccionado por el Director de CDA para ofrecer servicios de Mediación y otras tareas necesarias para implementar el programa y los procedimientos contenidos en la Ordenanza y los Lineamientos.
 - d. "Mediación" o "Resolución de Conflictos" significa una o más reuniones en las cuales un Propietario e Inquilino tienen la oportunidad de comunicarse directamente con un Mediador y entre ellos mismos en persona en una ubicación neutral para resolver una disputa en el alquiler de viviendas bajo reglas básicas diseñadas para proteger la confidencialidad y la neutralidad de las comunicaciones.
 - e. "Fecha del Aumento de Renta Notificado" significa la fecha de un aumento de Renta debidamente notificado, de conformidad con la sección 827 del Código Civil y el Código del Condado de Marin § 5.95.080.
 - f. "Ordenanza" significa la Ordenanza de Resolución de Disputas en el Alquiler de Viviendas No. 3697.
 - g. "Evento que Califica" significa cualquier notificación de aumento de Renta que califique a un Inquilino para presentar una solicitud de Mediación de conformidad con el Código del Condado de Marin § 5.95.040(a).
 - h. "Aumento de Renta" significa cualquier ajuste ascendente del monto de la renta base.
3. **Derechos del Inquilino y Avisos Requeridos.**
 - a. Elegibilidad para Protecciones.
 - i. En todo momento, los Propietarios deben cumplir con las leyes federales, estatales y locales correspondientes a la relación propietario-inquilino, incluyendo la obligación afirmativa de abstenerse de participar en ciertas actividades de mala fe, como aquellas que se identifican en las secciones 3(b)(i) hasta (vi), (viii) y (ix), y (xi) hasta (xiv) de los Lineamientos.
 - ii. Una vez que un Inquilino haya solicitado y sea elegible para servicios de Mediación, el Propietario tendrá prohibido participar en cualquiera de las actividades hacia el

Inquilino descritas en la sección 3(b) de los Lineamientos durante el inquilinato de dicho inquilino.

- b. Anti-acoso y Otras Actividades Prohibidas. De conformidad con las secciones 5.95.050(d) y 5.95.060 del Código del Condado de Marin, y con la sección 3(a) de los Lineamientos arriba mencionada, un Propietario tendrá prohibido participar en cualquiera de las siguientes actividades de mala fe:
- i. Interrumpir, dejar de proporcionar, o amenazar con interrumpir o dejar de proporcionar cualquier Servicio de Vivienda bajo un contrato de arrendamiento o renta, incluyendo pero sin limitarse a, servicios públicos, comodidades y servicios acordados en el contrato;
 - ii. No realizar las reparaciones o el mantenimiento requerido por contrato o por las leyes de vivienda, salud o seguridad del Estado o del Condado;
 - iii. No ejercer la diligencia debida para completar las reparaciones y el mantenimiento una vez que se hayan iniciado, incluyendo la omisión del cumplimiento de los estándares y protocolos de seguridad apropiados para la industria;
 - iv. Abusar o hacer otro uso indebido del derecho del Propietario de acceder a la propiedad;
 - v. Retirar los bienes personales del/de los Inquilino(s) de la unidad de vivienda;
 - vi. Persuadir o intentar persuadir al/a los Inquilino(s) para que desocupe(n) la unidad por medio de fraude, intimidación o coacción (incluyendo, pero sin limitarse a, amenazas basadas en el estatus migratorio en violación de la sección 1940.3 del Código Civil de California);
 - vii. Ofrecer pagos o alguna otra consideración, a cambio de que el/los Inquilino(s) desocupe(n) la unidad de vivienda, con frecuencia superior a una vez cada seis meses;
 - viii. Amenazar al/a los Inquilino(s) con daño físico mediante palabras o gestos;
 - ix. Interferir con el derecho del/de los Inquilino(s) al uso y disfrute pacífico de la Unidad de Vivienda;
 - x. Negarse a aceptar o acusar el recibo de la renta legal de parte del/de los Inquilino(s);
 - xi. Interferir con el derecho a la privacidad del/de los Inquilino(s);
 - xii. Solicitar información que viole el derecho a la privacidad del/de los Inquilino(s);
 - xiii. Otros actos u omisiones repetidos de tal importancia que interrumpan o perturben considerablemente la comodidad, el reposo, la paz o el disfrute pacífico del/de los Inquilino(s), y que causen, tengan probabilidades de causar, o tengan la intención de causar que el/los Inquilino(s) desocupe(n) la Unidad de Vivienda;
 - xiv. Tomar represalias contra el/los Inquilino(s) por el hecho de que el/los Inquilino(s) ejerza(n) sus derechos bajo la ley estatal o federal; o
 - xv. Tomar represalias contra el/los Inquilino(s) debido a que el/los Inquilino(s) ejerza(n) sus derechos bajo este Capítulo.

c. Notificación de los derechos del Inquilino.

- i. La sección § 5.95.080 del Código del Condado de Marin requiere que los Propietarios proporcionen una "Notificación de los Derechos del Inquilino" a los Inquilinos cuando firmen un nuevo contrato de renta, cuando renueven un contrato de renta, y cuando proporcionen una notificación de aumento de Renta. Se requiere que la Notificación de los Derechos del Inquilino describa el servicio de Mediación y cómo solicitar el servicio. Se incluye un formulario de Notificación de Derechos del Inquilino en el Anexo A de estos Lineamientos.
- ii. La omisión de la entrega al/a los Inquilino(s) de una Notificación de los Derechos del Inquilino por parte del Propietario hará que cualquier notificación de aumento de renta sea inválida e inejecutable.

4. Solicitudes de Mediación.

a. Plazos para las solicitudes de mediación.

- i. La solicitud de los servicios de Mediación de parte de un Inquilino debe presentarse a más tardar 10 días naturales luego de que ocurra el Evento que Califica.
- ii. La solicitud de los servicios de Mediación por parte de un Propietario puede presentarse en cualquier momento con anticipación a, o en un plazo de 10 días luego de, la entrega al Inquilino de una notificación de aumento de Renta mayor al cinco por ciento, dentro de cualquier periodo de 12 meses.

b. Formulario Requerido. Todas las solicitudes de Mediación deben especificar el supuesto Evento que Califica y proporcionar información suficiente, y cualquier documento de respaldo u otra evidencia, para que el Proveedor de Servicios Designado evalúe si el solicitante es elegible para la Mediación. Todas las solicitudes de Mediación deben presentarse al Proveedor de Servicios Designado en el formulario de Solicitud de Servicio de Mediación, copia del cual se incluye en el Anexo A de estos Lineamientos.

c. Determinación de Elegibilidad. La Elegibilidad para el Programa de Resolución de Disputas la determinará el Proveedor de Servicios Designado basándose en la información proporcionada por la parte solicitante en el formulario de Solicitud de Servicio de Mediación, así como todos los documentos u otra información pertinente incluida y adjunta al formulario de Solicitud de Servicio de Mediación, según se describe en la sección 4(b) anterior. El Proveedor de Servicios Designado proporcionará un aviso de elegibilidad e iniciará la mediación según lo especificado en el Código del Condado de Marin § 5.95.050(c).

5. Participación de Buena Fe en la Mediación Requerida.

a. Requerimientos de Participación de Buena Fe. La sección 5.95.050(d) del Código del Condado de Marin requiere que cada una de las partes de la Mediación participe en la misma de Buena Fe, hasta que la Mediación concluya, según lo descrito en la sección 6 de los Lineamientos. La Buena Fe incluye, pero no se limita a:

- i. Requerimientos para el Propietario. Los Propietarios tienen prohibido acosar al Inquilino mediante conductas prohibidas por el Código del Condado de Marin § 5.95.030(f) y § 5.95.050(d), y la sección 3 de los Lineamientos. Además, los Propietarios no pueden iniciar un proceso de retención ilícita distinto de las acciones autorizadas por las subsecciones (3) y (4) del Código de Procedimientos Civiles de California, sección 1161, o cualquier disposición sucesora.

- ii. Requerimientos para Inquilinos. Se requiere que los Inquilinos continúen pagando toda la Renta que deban legalmente al Propietario, y cumplan con los términos de su contrato de renta a lo largo del proceso de Mediación.
 - iii. Participación Requerida de un Representante Autorizado.
 - (1) Además de los deberes afirmativos definidos como participación de buena Fe y según se resume anteriormente en la sección 5(a)(i) de los Lineamientos, la participación de Buena Fe incluye la obligación de cada parte de la Mediación, o del representante debidamente autorizado de las partes, a participar personalmente en la Mediación.
 - (2) Todo representante debidamente autorizado que participe en la Mediación en nombre de una de las partes debe tener la autoridad para tomar decisiones con respecto al asunto de la Mediación.
 - (3) Un Mediador puede verificar la autoridad para la toma de decisiones de cualquier representante, y puede considerar la participación por parte de un representante que no tenga la autoridad de tomar decisiones como una falta de participación de Buena Fe, a ser investigada de conformidad con la sección 5(b) de los Lineamientos.
- b. Denuncia de Falta de Participación de Buena Fe.
- i. Partes que Pueden Reclamar la Falta de Buena Fe. Un Mediador o cualquiera de las partes de la Mediación pueden solicitar al Director de CDA que investigue una supuesta falta de participación de Buena Fe.
 - ii. Presentación de una queja. Una supuesta falta de participación de Buena Fe debe presentarse por escrito, utilizando el formulario de Denuncia de Falta de Participación de Buena Fe, el cual se incluye en el Anexo A de estos Lineamientos. El formulario debe estar firmado por la persona que presenta la queja bajo pena de perjurio, incluir datos específicos y cualquier documentación de apoyo u otra evidencia que respalden la presunta falta de participación de Buena Fe, así como presentarse ante el Mediador asignado, quien proporcionará una copia al CDA del Condado de Marin antes de que concluya el proceso de Mediación.
 - iii. Plazo para Presentar una Queja. Las Denuncias de Falta de Participación de Buena Fe suspenderán temporalmente el proceso de mediación hasta que se hayan abordado las Denuncias a través de los procedimientos descritos a continuación en las secciones 5(c) y 5(d) de los Lineamientos. Se rechazarán los formularios de Denuncia de Falta de Participación de Buena Fe presentados antes o después del proceso de Mediación.
- c. Investigación y Determinación del Director de CDA.
- i. Un Mediador o una de las partes del proceso de Mediación puede solicitar que el Director de CDA investigue una queja por falta de participación de Buena Fe de otra de las partes. El Director de CDA será responsable de investigar las denuncias por falta de participación de Buena Fe de cualquiera de las partes.
 - ii. Después de revisar una Denuncia de Falta de Participación de Buena Fe oportuna y completa, el Director de CDA puede:

- (1) Discutir la(s) denuncia(s) con cada una de las partes de la Mediación y con el Mediador; y
- (2) Aceptar cualquier documento o evidencia que tienda a respaldar o desmentir la supuesta falta de participación de Buena Fe; y
- (3) Determinar si hay suficiente evidencia para justificar la remisión del reclamo a un funcionario de audiencia de conformidad con la sección 5(d) de los Lineamientos.
- (4) La determinación deberá reconocer la(s) denuncia(s), la(s) respuesta(s) y la documentación pertinente relacionada con la denuncia, según sea necesario para determinar si se justifica la continuación de la Mediación basándose en la falta de participación de buena fe de una de las partes. Se debe proporcionar la determinación a cada una de las partes de la Mediación y al Mediador en un plazo de 30 días naturales luego de la recepción del formulario lleno de Denuncia de Falta de Participación de Buena Fe.
- (5) Si el Director de CDA determina que existe evidencia suficiente que justifique una audiencia imparcial sobre los méritos de la denuncia, el Director de CDA remitirá el asunto a un funcionario de audiencia designado por el Director de CDA, según la Sección (d)(i) que se encuentra a continuación. Esta remisión suspenderá el proceso de mediación hasta que se tome una decisión final sobre la Denuncia de Falta de Participación de Buena Fe. Si el Director de CDA determina que no existe evidencia suficiente que justifique una investigación más a fondo, el Director de CDA remitirá el asunto de vuelta al Mediador para retomar el proceso de Mediación sin prejuicios a ninguna de las partes.

d. Audiencias para Quejas de Falta de Participación de Buena Fe.

- i. Cualquier determinación de que una parte no ha participado de Buena Fe en un procedimiento conforme a este Capítulo solo se realizará luego de una audiencia imparcial por parte de un funcionario de audiencias designado por el Director de CDA y la interpretación de las conclusiones de hecho respaldadas por el acta. Todas las partes de dicha audiencia deben recibir una notificación por escrito sobre la audiencia por lo menos cinco días hábiles antes de la fecha de la audiencia. Después de dicha audiencia, el Director de CDA dará aviso oportuno de la determinación por correo de primera clase, con franqueo pagado por anticipado, a la parte afectada. La decisión del funcionario de la audiencia será la decisión final luego de ser emitida.

6. Conclusión del Proceso de Mediación.

a. Opciones para Concluir la Mediación.

- i. Acuerdo de Mediación. Si en algún punto después de que comience el proceso de Mediación, las partes llegan a un acuerdo con respecto a la disputa, el proceso de Mediación terminará tras la firma de un acuerdo que cumpla con los requerimientos de la sección § 5.95.050(e) del Código del Condado de Marin.
- ii. Acuerdo para Concluir la Mediación. En cualquier punto después de que comience el proceso de Mediación, las partes pueden acordar por escrito la conclusión de la Mediación, y dicho acuerdo por escrito dará por terminado el proceso de Mediación. Si la mediación concluye conforme a la sección 6(a)(ii) de estos Lineamientos, el Mediador proveerá a las partes una Declaración de Mediación que cumpla con los

requerimientos de la sección § 5.95.050(f) del Código del Condado de Marin en el formulario proporcionado en el Anexo A de estos Lineamientos.

- iii. Determinación y Declaración del Mediador. Si en cualquier punto después de que comience el proceso de Mediación, el Mediador determina que no es probable que haya más avances en la Mediación, el Mediador puede notificar a las partes que el mismo da por terminada la Mediación. Si la Mediación concluye conforme a la sección 6(a)(iii) de estos Lineamientos, el Mediador proporcionará a las partes una Declaración de la Mediación que cumpla con los requerimientos de la sección § 5.95.050(f) del Código del Condado de Marin en el formulario proporcionado en el Anexo A de estos Lineamientos.
- b. Duración máxima de la Mediación. El Mediador se esforzará por concluir la Mediación de forma expedita, con el objetivo de concluir cualquier Mediación antes de la fecha real del aumento de Renta, luego de la debida notificación de aumento de Renta conforme a la sección 827 del Código Civil. En ningún caso, la Mediación durará más de 30 días naturales desde en momento en que se notifica a las partes, a menos que las partes acuerden por escrito ampliar el plazo de la Mediación.
- c. Fecha de Entrada en Vigencia del Aumento de Renta. En la mayoría de las circunstancias, la Mediación concluirá antes de la Fecha de Aumento de Renta Notificado. En caso de que la Mediación no haya concluido antes de la Fecha del Aumento de Renta Notificado, el Inquilino puede, si así lo elige, retener el pago del aumento de la Renta en espera de la conclusión del proceso de Mediación, aunque el pago definitivo del aumento de Renta sigue siendo una obligación legal del Inquilino a menos que y a excepción de que las partes acuerden algo distinto. Si el Inquilino elige retener el pago del aumento de la Renta hasta la conclusión de la Mediación, el mismo permanece obligado a pagar la Renta Base de manera puntual, en la medida en que se vence el plazo y debe cumplir con todos los otros términos del contrato de renta. Tras la conclusión del proceso de Mediación, la Renta se vence y se paga de la siguiente manera:
 - i. Si las partes llegan a un acuerdo de Mediación, las partes acordarán la cantidad de cualquier aumento de Renta y cuándo se vencerá el primer pago de la nueva Renta acordada. Con acuerdo del Propietario, el Inquilino no tendría que pagar el aumento de Renta notificado originalmente.
 - ii. Si las partes no llegan a un acuerdo de Mediación y la Mediación concluye antes de la fecha dada conforme a la sección 827 del Código Civil, el monto de Renta notificado se vencerá según se especifique en la notificación.
 - iii. Si las partes no llegan a un acuerdo de Mediación y la Mediación concluye luego de la fecha dada conforme a la sección 827 del Código Civil, el Inquilino pagará al Propietario cualquier diferencia entre la Renta pagada durante el proceso de Mediación y la cantidad de Renta notificada en un plazo de cinco días hábiles, y todas las Rentas futuras se vencerán según lo especificado en la notificación.

7. Calificaciones del Mediador.

- a. Proveedor de Servicios Designado. El Director de CDA seleccionará a un Proveedor de Servicios Designado, quien será responsable de supervisar y proporcionar servicios de Mediación autorizados por el Capítulo 5.95 del Código del Condado de Marin. El Proveedor de Servicios Designado puede ser un departamento del Condado o un tercero que sea proveedor de servicios. El Proveedor de Servicios Designado usará a

los Mediadores que cumplan con los criterios establecidos en la sección 7(b) de los Lineamientos.

- b. Mediadores. Los Mediadores deben completar una capacitación de la Ordenanza de Resolución de Disputas en el Alquiler de Viviendas, según lo especificado por el Director de CDA, y cumplir con uno de los siguientes criterios:
 - i. Tener un título de Juris Doctor con membresía activa o inactiva en el Colegio de Abogados del Estado de California en buenos términos, o en otro colegio de abogados estatal; o
 - ii. Tener experiencia pertinente, definida como:
 - (1) Haber fungido como juez, comisionado u otro funcionario judicial durante más de un año; o
 - (2) Haber fungido como funcionario de audiencias o juez administrativo, o un cargo equivalente para una entidad pública durante más de tres años; o
 - (3) Haber fungido como un arbitrador y haber visto al menos cinco procesos de arbitraje que requirieran escuchar testigos, examinar evidencia y emitir una Decisión por escrito; o
 - (4) Haber fungido como un funcionario de audiencia o arbitrador para un programa vinculante de Disputas de Renta, y que haya tenido ese cargo durante más de dos años, y que haya emitido Decisiones por escrito en ese cargo; o
 - (5) Que haya completado un curso de capacitación de mediación de 40 horas.
- c. Personas Descalificadas para Actuar como Mediadores. Las siguientes personas serán inelegibles para actuar como Mediadores:
 - i. Cualquier miembro actual de una organización comercial o grupo de defensa de Inquilinos o Propietarios; y
 - ii. Cualquier individuo que sea propietario de una propiedad residencial de Renta en el área no incorporada del Condado de Marin sujeta a la Ordenanza de Resolución de Disputas en el Alquiler de Viviendas.