

El 10 de abril de 1987, una ordenanza de la ciudad de Gardena se hizo efectiva que la mediación y el arbitraje obligatorio establecido vinculante para las unidades residenciales de alquiler en la ciudad de Gardena, California. Desde entonces, la Ordenanza original ha sido modificada por el Ayuntamiento para mejorar la eficiencia y la eficacia del proceso de mediación y arbitraje.

El propósito de este folleto es proporcionar una visión general de la mediación de Gardena y los procedimientos de arbitraje. Además, el texto completo de la ordenanza modificada más reciente ha sido incluido para su información.

La ordenanza requiere que todos los propietarios de unidades residenciales de alquiler debe suministrar un folleto a cada unidad residencial / inquilino y para todos los nuevos inquilinos después. La Sección 14.04.280 de la ordenanza también establece sanciones para los propietarios que no proporcionan folletos a los inquilinos.

En caso de alguna pregunta relacionada a la Ordenanza con Respecto a mediacion o El proceso de arbitraje, por favor de llamar la Oficina del Administrador de la Ciudad en el Ayuntamiento.

Miembros del
Consejo de Mediacion de la Ciudad de Gardena

CIUDAD DE GARDENA
1700 West 162nd Street
Gardena, CA 90247

Phone: (310) 217-9503 / Fax: (310) 217-9694

CARACTERISTICAS IMPORTANTES DE LA MEDIACION DE ALQUILER / ORDENANZA DE ARBITRAJE

1. Para un aumento de alquiler para ser considerado para la mediación de la Junta de Mediación de alquiler, el porcentaje de incremento debe ser mayor de cinco por ciento (5%), dentro de un período de 12 meses.

2. Propietarios deben proveer a los inquilinos con un aviso escrito avisando el aumento de renta antes de la fecha efectiva con el siguiente plazo:

Aumento de 10% o menos: 30 días de aviso

Aumento mas de 10%: 60 días de aviso

Inquilinos de Parques de Casas Moviles

Aumento de 10% o menos: 90 días de aviso

Aumento mas de 10%: 90 días de aviso

3. Es la responsabilidad de los propietarios para asegurar que todas sus unidades ocupadas de alquiler deben recibir una copia de este folleto.

4. Para iniciar la mediacion o proceso de arbitraje, el inquilino(s) debe presentar una solicitud de Mediacion en Gardena City Hall dentro de los diez (10) dias habiles despues de recibir el Aviso de Aumento del propietario.

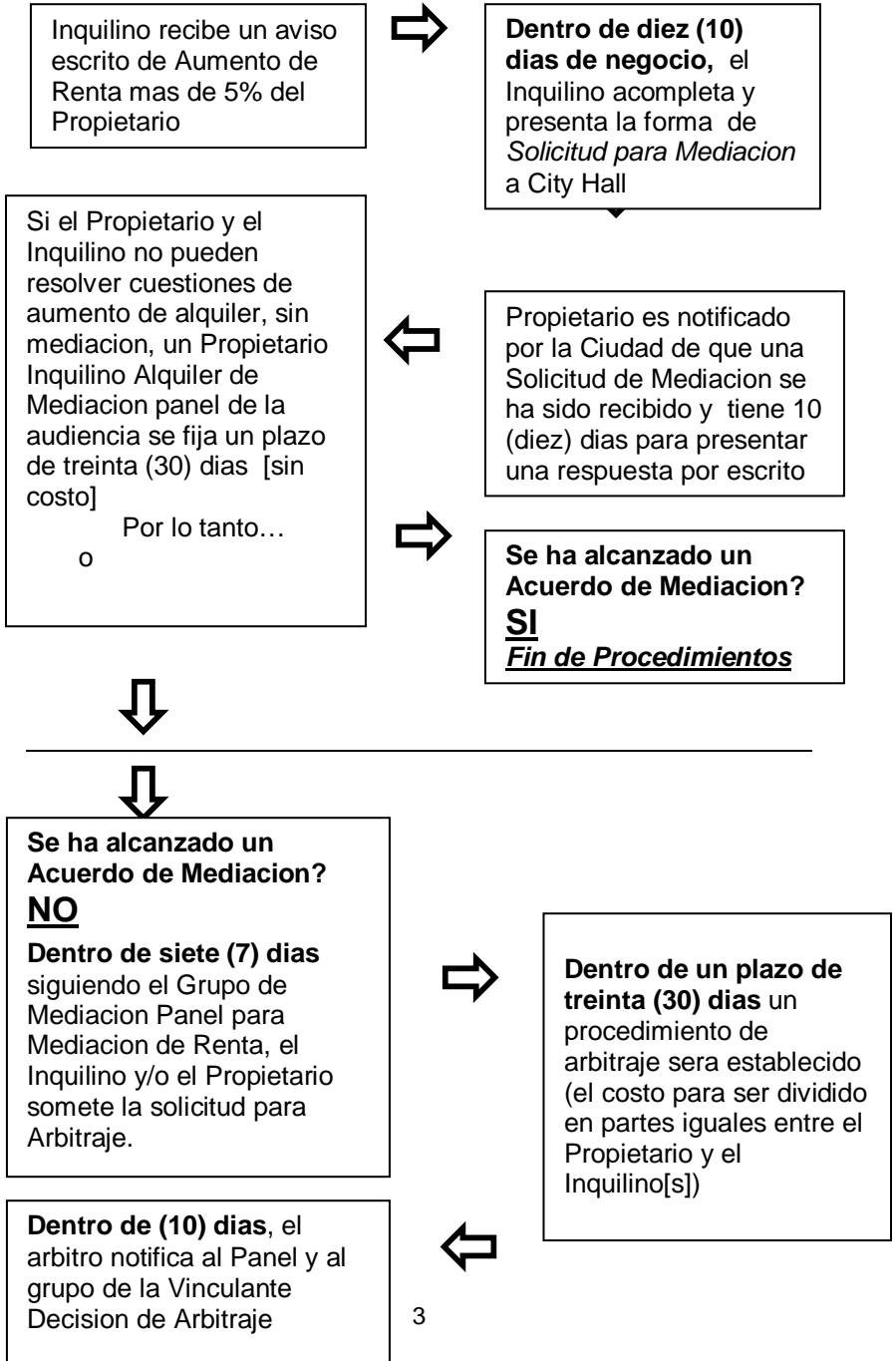
5. Los propietarios estan prohibidos de tomar cualquier medida de represalia contra los inquilinos que han iniciado legalmente mediacion/arbitraje, y el aumento de renta no sera efectivo hasta que el proceso de mediacion/arbitraje se ha completado.

6. Todos los procedimientos de mediacion sera proporcionado sin costo alguno para los que estan siendo atendidos.

7. En caso de que mediación no proporcionan un acuerdo entre el propietario y el arrendatario (s), cualquiera de las partes podrá solicitar un arbitraje vinculante.

8. Todos los gastos del arbitraje vinculante debera ser pagado por repartir los gastos a partes iguales entre el propietario y el inquilino(s). Para una excepcion, por favor consulte la Seccion 14.04.200, pagina 13.

PANORAMA GENERAL DE MEDIACION / ARBITRAJE Y PLAZOS DE LINEAS DE TIEMPO



Capítulo 14.04

MEDIACION Y ARBITRAJE DE RENTA RESIDENCIAL

Tabla de Contenido

Secciones:

- 14.04.010 Proposito.
- 14.04.020 Definiciones.
- 14.04.030 Junta de Mediacion de Alquiler creada
Composicion.
- 14.04.040 Nombramiento de los miembros—Condiciones
Retiro.
- 14.04.045 Caducidad de Oficina
- 14.04.050 Cualificaciones.
- 14.04.055 Miembro Ex Oficio
- 14.04.060 Compensacion.
- 14.04.070 Reuniones—Quorum—Reglas de Procedimiento.
- 14.04.075 Secretaria y Minutos
- 14.04.080 Asuntos sujetos a Mediacion.
- 14.04.090 Notificacion de aumento de Alquiler.
- 14.04.100 Mediacion del aumento de Alquiler—Audiencias.
- 14.04.110 Audiencias consolidadas.
- 14.04.120 Papel de Abogados.
- 14.04.130 Recomendaciones.
- 14.04.140 Aceptacion o modificacion de recomendaciones.
- 14.04.150 Falta de aceptar recomendaciones.
- 14.04.160 Procedimiento de Arbitraje.
- 14.04.170 Audiencias de Arbitraje.
- 14.04.180 Normas para revision.
- 14.04.190 Determinacion de un arbitro.
- 14.04.200 Costos del arbitraje.
- 14.04.210 Fecha efectiva del aumento de alquiler.
- 14.04.220 Aplicabilidad.
- 14.04.230 Actos de Represalia.
- 14.04.240 Derechos de Arrendadores.
- 14.04.250 Recuperacion de Viviendas.
- 14.04.260 Remedios para el desalojo de Represalia.
- 14.04.270 Aplicacion.
- 14.04.280 Notificacion del procedimiento de Mediacion y
Arbitraje.
- 14.04.290 Reportes.

14.04.010 Proposito.

El Consejo considera y declara que no existe actualmente dentro de la ciudad la escasez de unidades residenciales de alquilar una tasa de desocupación resulta en un rápido aumento de los alquileres, lo que causó dificultades económicas a los inquilinos que residen en la comunidad. El Consejo esta deseoso en proteger a los inquilinos de los aumentos de alquiler razonable al tiempo que permite a los propietarios de dichas propiedades a recibir renta que les permita mantener las unidades, así como para recibir un rendimiento razonable de su propiedad. El Consejo ha determinado que por lo tanto, es en el interes de la Ciudad ayudar a los inquilinos y propietarios en la solución de controversias que, de vez en cuando puedan surgir.

14.04.020 Definiciones.

Por intenciones de este capitulo, a menos que sea aparente en el contexto, ciertas palabras y frases que sean usadas en este capitulo estan definidas como sigue:

“Arbitraje” significa el proceso conducido con acuerdo de las provisiones relajadas al arbitraje contenido en Secciones 1280, et seq. delCodigo del Proceso Civil del estado. “Arbitro” significa un arbitro neutral seleccionado con acuerdo de las provisiones de este capitulo.

“Consejo” significa el consejo de mediacion de Gardena.

“Dueno” significa el dueno, arrendador, sub-arrendador, o cualquier persona titulado a recibir la renta por el uso y la ocupacion de cualquier unidad de renta o un agente, representante o sucesor de cualquier tal personas.

“Renta” significa la consideracion exigida o recibida en relacion con el uso y ocupu de cualquier unidad de renta o el traspaso del arriendo de ocupar.

“Inquilino” significa el arrendador/o tal persona autorizada a ocupar la unidad de renta debajo de un

acuerdo de renta o arrendimiento con el dueño de tal unidad de renta.

14.04.030 Junta de Mediación Alquiler Creada—Composición.

La Junta de mediación de renta de Gardena es creado.

La Junta se compondrá de quince miembros compuestos de cinco miembros del inquilino, cinco propietarios/administrador/ miembros profesionales de bienes raíces, y cinco miembros en general.

14.04.040 Nombramiento de los miembros—Condiciones-Retiro.

A. Cada miembro del consejo nombrará a un miembro de cada uno de los tres grupos de miembros establecidos en la Sección 14.04.030.

B. La duración del mandato de cada miembro de la Junta será sinónimo con la expiración del mandato real de los miembros del consejo que designó a los miembros.

C. Cada miembro desempeñará sus funciones en el placer del consejo, y cualquier miembro puede ser removido de su cargo con o sin causa por mayoría de votos de los miembros del Consejo.

D. Todos los miembros permanecerán en funciones hasta que sus respectivos sucesores sean nombrados.

E. Los miembros pueden ser reelegidos.

F. Las vacancias existentes debido a la remoción, renuncia, muerte o cambio de estatus de un grupo de miembros será cubierta por el resto del tiempo por el concejal que originalmente nombro al miembro .

14.04.045 Caducidad de oficina.

No obstante cualquier disposición de este capítulo, cualquier miembro de la junta (con excepción del miembro sin derecho del voto) que este ausente de uno a tres reuniones consecutivas de la Junta o que este ausente de un total de seis reuniones regulares del consejo en cualquier periodo de doce meses automáticamente perderá la posición de oficina como

miembro de la Junta y el nombre de dicha persona quedara automaticamente eliminado de la Junta inmediatamente despues de la clausura de la tercera reunion regular o de cualquier de esas seis reuniones regulares en cualquier tal periodo de doce meses, segun sea el caso, en la que dicho miembro no ha aparecido.

El Secretario de la junta debera notificar inmediatamente al Consejo de tal hecho, despues de lo cual la vacancia creada se cubrira como se ha establecido en Seccion 14.04.040 por el resto del tiempo que no ha expirado.

14.04.050 Calificaciones.

A. Todos los miembros inquilinos seran inquilinos de la propiedad de alquiler residencial de la ciudad, y ni los miembros de arrendatario, su conyuge, ni sus dependientes tendran ningun interes financiero en los ingresos residenciales o productoras de bienes de la ciudad o en otro lugar.

B. Todos los propietarios/ administrador/ miembro profesional de bienes inmuebles debera poseer, administrar o tener un ingreso residencial productoras de interes de propiedad en la ciudad y seran de preferencia residentes de la ciudad.

C. Los Miembros-en-general no seran inquilinos, ni podran tener una pertenencia en los ingresos que producen los bienes residenciales en la ciudad. Es preferible que ni los miembros-en-general, ni sus conyuges o dependientes deberan tener empresas financieras directas o relacion cualquiera con los propietarios, administradores de propiedades o profesionales de bienes raices dentro de la ciudad o en otro lugar. (Prior code § 12-1.105)

14.04.055 Membro ex officio.

Para ayudar y asistir al Consejo en sus deliberaciones, el administrador de la ciudad, o el representante designado del administrador municipal, actuara como miembro ex officio de la junta y no tendra ningun poder de votacion.

14.04.060 Compensacion.

Los miembros de la Junta reciban tal compensacion que se determinado por resolucion del consejo de la ciudad.

14.04.070 Reuniones–Quorum–Reglas de Procedimiento.

La Junta se reunira regularmente una vez al mes en un momento y lugar dentro de la ciudad decidido por la Junta. La mayoria de los miembros de la Junta, a fin de incluir al menos un miembro de cada categoria de miembros, constituira el quorum. Todas las reuniones de la junta estaran abiertas al publico. El consejo debe establecer normas de procedimiento de sus reuniones ordinarias y para las mediaciones realizadas por la Junta. Tales reglas y todos los cambios y adiciones a las mismas seran presentados y sujetos a la aprobacion por el Consejo antes de que se realizen.

14.04.075 Secretaria y minutos.

A. El Administrador de la ciudad, o el designado del administrador municipal, actuara como Secretario del Consejo y de cualquier de sus comites, y los minutos exactos de las actividades de la Junta sera gestionada por el Secretario. Acta incluire los siguientes temas:

1. Hora y lugar de cada reunion de la Junta;
2. Los nombres de los miembros presentes;
3. Todos los actos oficiales de la Junta;
4. Los votos emitidos por los miembros, excepto cuando la accion es unanime; y
5. Un resumen de todos los procedimientos ante la Junta.

B. Todas las actas deberan ser por escrito y se presentara a la Junta a la mayor brevedad razonable para su aprobacion, enmienda o correccion. El acta or copias autenticas de los mismos, estaran abierto para a la inspeccion publica. Una copia del acta debe ser presentada al Consejo, los miembros de la Junta, y cualquier funcionario publico, al solicitarse.

14.04.080 Asuntos sujetos a Mediacion.

La junta ejercera los servicios de mediacion al respecto de las reclamaciones que los aumentos de alquiler mas de cinco por ciento en un periodo de doce

meses son excesivos o injustificados. No otro asunto debiera estar dentro de la jurisdiccion del la Junta.

14.04.090 Notificacion de aumento de alquiler.

A. El propietario debiera dar aviso por escrito a los inquilinos de un incremento de diez por ciento o menos del alquiler cobrado durante los doce meses anteriores a la fecha efectiva del incremento de al menos treinta dias antes de la fecha efectiva del aumento.

B. Si el aumento del alquiler propuesto es mayor que la cantidad descrita en la subseccion A de esta seccion, el propietario debiera notificar por escrito el aumento Si el amuento del alquiler propuesto es mayor que la cantidad descrita en al subseccion A de esta seccion, el propietario debiera notificar por escrito el aumento a los inquilinos por lo menos sesenta dias antes de la fecha efectiva del aumento.

C. A pesar de la subseccion A o B de esta seccion, la administracion del parque movil de origen facilitaran a los propietarios un aviso por escrito de cualquier aumento del alquiler por lo menos noventa dias antes de la fecha efectiva del aumento.

D. La notificación de cualquier aumento de renta superior a cinco por ciento del alquiler cobrado durante los doce meses anteriores a la fecha de vigencia de dicho aumento deberá incluir un aviso al arrendatario del derecho a la mediación o el arbitraje y que el inquilino tiene diez días hábiles siguientes a la recepción de la Aviso para presentar una petición de mediación a fin de ejercer los derechos del inquilino en virtud del presente capítulo.

14.04.100 Mediacion del aumento de Alquiler– Audiencias.

A. Si, dentro de los diez dias habiles siguiedo la recepcion de un anuncio de aumento de renta, una peticion de mediacion es presentada por un inquilino de una vivienda sujeta al aumento de alquiler, entonces una audiencia de mediacion se establecera dentro de los treinta dias siguientes a dicha presentacion.

B. La audiencia se llevara a cabo por un panel compuesto por tres miembros, uno de cada

grupo de pertenencia. El miembro—en-grande actuara como presidente. Si ambas partes dan su consentimiento por escrito, la composicion del grupo segun lo establecido en esta subseccion se puede renunciar.

C. El panel especial podra requerir al propietario a proporcionar documentos e informacion especificos a fin de determinar si el alquiler propuesto es razonable y justo. Si el propietario no presenta los documentos y la informacion dentro de los diez dias habiles del envio de la notificacion del panel para proporcionar tales documentos y la informacion, la audiencia de mediacion sera cancelada y el anuncio de aumento de renta se considerara nulo a todos los efectos. Los documentos pueden incluir, pero sin limitarse a lo siguiente:

1. El gastos reales de funcionamiento por categoria de la unidad de alquiler por un periodo de dos anos que finalizara a mas tardar cuatro meses antes de la fecha efectiva propuesta de aumento;

2. Los gastos previstos para la unidad de alquiler para el periodo de doce meses de la propuesta de aumento, incluyendo detalles de los cambios en cualquier elemento del costo;

3. El programa de renta actual y propuesta para la unidad de alquiler controlado;

4. La lista de tasas y otros ingresos de la unidad de alquiler;

5. La tasa de vacantes de cada unidad de alquiler durante los dos anos anteriores;

6. El calendario de los contratos vigentes para las unidades de alquiler de afectados por el aumento propuesto se extiende mas alla de la fecha efectiva del incremento, mostrando el numero de contratos de arrendamiento que expira cada mes; y

7. Los detalles de cualquier otro factor que afecta la necesidad de el aumento propuesto en alquiler.

D. Un aviso estableciendo la hora y lugar de la audiencia de mediacion y una lista de los materiales solicitados por el panel sera preparado por la junta directiva y se servira a todas partes. Una copia de la peticion iniciando la mediacion se servira con tal aviso. Este servicio se realizara por correo a

las direcciones indicadas en la petición no menos de diez días antes de la audiencia. Servicio del aviso sobre el director de residentes en los locales o sobre la persona nombrada en avisos fijados en conformidad con la Sección 1962 del Código Civil del Estado, se considerará la notificación escrita del propietario.

E. La audiencia de mediación no será abierta al público.

F. Si el inquilino que solicitó la mediación, o de los portavoces designados en conformidad con Sección 14.04.110, no aparecen en el momento y el lugar de la audiencia, el aumento del alquiler se considerará aprobada y se hará efectivo según lo dispuesto en la Sección 14.04.210(C). Si el propietario no se presenta en la hora y lugar de la audiencia, el aumento de alquiler será nulo, sujeto a la expedición del propietario de un nuevo aviso del aumento de alquiler conforme a la Sección 14.04.090, que será sujeto a toda mediación de alquiler y los procedimientos de arbitraje establecidos en este capítulo.

14.04.110 Audiencias Consolidadas.

A. Cuando más de una solicitud de mediación se ha presentado con respecto a las unidades de alquiler que se encuentren bajo la propiedad o gestión común y que funcionen como un complejo de unidades individuales, incluyendo un parque de casas móviles, tales solicitudes, por orden de la ciudad o presidente, podrán consolidar para la audiencia.

B. Cuando dos o más solicitantes se han unido en una audiencia consolidada, pueden elegir hasta tres portavoces para representar sus intereses durante la audiencia y entrar en un acuerdo vinculante.

14.04.120 Papel de Abogados.

A. Ningún abogado podrá participar en cualquier audiencia de mediación, a menos que:

1. El abogado es propietario, administrador o inquilino de la vivienda que está implicado en la mediación de, o

2. El propietario, administrador o inquilino de la vivienda que participan en la mediación es una sociedad en la que el abogado es un socio general y en el que todos los socios son abogados, o

3. El propietario, administrador o inquilino de la vivienda es una corporación, y el abogado es un funcionario o director de la corporación, y todos los funcionarios y directores de la corporación son abogados.

B. Nada de lo que este establecido en esta sección impedirá a un abogado de la prestación de asesoramiento a una Parte que participe en una audiencia de mediación, ya que sea antes o después de comenzar el proceso de mediación; ni todo lo establecido en esta sección evitará a un abogado de declarar sobre hechos de los que tiene conocimiento personal y sobre los que es competente para declarar.

C. Cualquier persona puede ser representado por un agente que no sea un abogado en la audiencia de mediación previsto tal agente se conceda la autorización para hacerlo por escrito y la autorización incluye la facultad de entrar en un acuerdo vinculante de la controversia con la mediación.

D. Los abogados pueden ser nombrados miembros del consejo y puede sentarse en un panel de mediación.

14.04.130 Recomendaciones.

Después de los siete días hábiles después de la conclusión de una audiencia de mediación de alquiler, la Junta emitirá su recomendación y enviará una copia de dicha recomendación al propietario y el arrendatario o arrendatarios afectados o sujetos a la recomendación.

14.04.140 Aceptación o modificación de recomendaciones.

Si las partes aceptan las recomendaciones de la Junta, pondrán su firma en el espacio previsto al respecto, que se indicará que el alquiler para tal unidad será ese contenido en la recomendación, o cualquier otra cantidad de común acuerdo por las partes, y seguirá siendo la misma durante un período de no menos de seis meses. Es la intención del Consejo de que dicho documento constituirá un

contrato vinculante entre las partes y se haran efectivos por cada parte en un tribunal de justicia.

14.04.150 Falta de aceptar recomendaciones.

Si las partes no aceptan la recomendacion de la Junta o de acuerdo sobre otra cantidad de la renta, cualquier de las partes, en un plazo de siete dias calendario despues del envio de la recomendacion de la Junta, podra presentar a la Junta una peticion de presentar la cuestion a un arbitro cuya la decision sera obligatoria para las partes.

14.04.160 Procedimiento de Arbitraje.

Tras la recepcion de una solicitud de arbitraje, la Junta notificara a las partes de la solicitud y les presentara el nombre de un arbitro, acompanado de su curriculum vitae y de pago. Si las partes estan de acuerdo sobre el arbitro, notificaran a la Junta por escrito de dicha aceptaci3n. Si cualquiera de las partes no estan de acuerdo sobre un arbitro, un nuevo nombre se presentara hasta el momento en que las partes esten de acuerdo con un arbitrero. Si tras la presentaci3n de tres nombres, ambas partes no pueden ponerse de acuerdo sobre un arbitro, la Junta de manera unilateral le asignara un arbitro para conocer del asunto. La falta de notificacion de la Junta dentro de los tres dias siguientes a la recepcion de la denominaci3n se constituye la aceptaci3n de los arbitros.

14.04.170 Audiencias de Arbitraje.

A. La Ciudad les notificara a ambas partes de la hora y lugar de la audiencia. Ese tiempo no debera ser inferior a siete (7) ni superior a treinta (30) dias calendarios despues de la fecha de la notificaci3n del arbitraje se les envio a las partes por la Junta. La audiencia tendra lugar en la ciudad o en cualquier otro lugar de mutuo acuerdo y no estara abierto al publico. La audiencia se llevara a cabo de conformidad con los procedimientos de las secciones 1280, et seq. delCodigo de Procedimiento Civil del Estado.

B. Las partes podran hacerse representar en la audiencia por un abogado u otro agente.

C. Las partes podran presentar las pruebas pertinentes para el arbitro.

D. El expediente completo, incluyendo la recomendacion y toda la correspondencia hacia y desde la Junta en relacion con el caso sera puesto a la disposicion del arbitro.

E. Estas audiencias podran ser consolidadas por el arbitro de conformidad con la Seccion 14.04.110.

F. El arbitrero tendra la facultad de citar testigos y documentos.

14.04.180 Normas para Revision.

En tomando una decision basada en una peticion de revision de alquiler, el arbitro debera considerar los efectos de este capitulo y, concretamente, tendra en cuenta todos los factores pertinentes para determinar si el aumento del alquiler propuesto es justo, imparcial y razonable, incluyendo pero no limitado a lo siguiente:

A. Los cambios en la serie actual de los principales proveedoras "Urban Wage Earners and Clerical Workers: Los Angeles-Riverside-Orange Counties, CA" que es gestionada por la Oficina de Estadisticas Laborales; (Ord. 1626, § 6, 2003)

B. Cualquier legalmente establecido estatal o federal salario;

C. El alquiler cobrado legalmente para unidades comparable en la ciudad;

D. El periodo de tiempo desde el ultimo aumento de la unidad o unidades en las que el propietario pide un aumento de alquiler;

E. La realizacion de mejoras de capital o el trabajo de rehabilitacion relacionados con las unidades de alquiler, la diferencia de los normales de reparacion, sustitucion o mantenimiento, y su costo, incluidos los elementos de costo tales como materiales, mano de obra, el interes de la construccion, las cuotas de permisos y otros elementos como el arbitro considere adecuados;

F. Los cambios en impuestos a la propiedad, otros impuestos o tasas, en relacion sujeto con la unidad o unidades;

G. Los cambios en los pagos de hipoteca o alquiler pagado por el propietario de la unidad o unidades de alquiler o el arrendamiento de la tierra en la que se encuentran dichas unidades;

H. Changes in the utility charges for the rental unit or units paid by the owner and the extent, if any, of reimbursement from the tenants;

I. Los cambios en el funcionamiento y gastos razonables de mantenimiento, incluyendo pero no limitado a, los seguros, las evaluaciones del gobierno, materiales y servicios;

J. La necesidad de las reparaciones causadas por circunstancias distintas de desgaste normal;

K. La cantidad y calidad de los servicios proporcionados por el propietario al inquilino o inquilinos afectados;

L. Cambios de tamaño de la unidad o unidades de alquiler;

M. Conformidad por el dueño con las viviendas aplicables, la salud y la seguridad de los códigos; y

N. Cualquier contrato existente escrito legalmente celebrado entre el propietario y el inquilino o inquilinos afectados y las obligaciones de arrendamiento del propietario que afectan la propiedad.

14.04.190 Determinacion de un arbitro.

El arbitro debera tomar una decision y notificar a la Junta y las partes por escrito dentro de diez (10) dias calendarios despues de la conclusion de la audiencia. La decision del arbitro sera vinculante para todas partes y solo revisable por un tribunal de jurisdiccion competente de conformidad con las Secciones 1280, et seq. Codigo de Procedimientos Civiles del Estado.

14.04.200 Costos del arbitraje.

Los costos del arbitraje serán pagados a la mitad por el propietario y la otra mitad por los inquilinos. En caso de que cualquiera de las partes ha procedido de mala fe o en forma desleal, o donde las alegaciones de las partes como a la renta adecuada son totalmente contrarios a los hechos, el árbitro podrá modificar la distribución de los costos de cualquier manera.

14.04.210 Fecha efectiva del aumento de alquiler .

A. Ningún aumento de alquiler será efectiva al menos que o hasta que el propietario o gerente de la unidad de alquiler o agente del propietario debidamente autorizado, cumpla con las disposiciones de este capítulo, en reunión de buena fe con el inquilino o inquilinos solicitando la mediación en la audiencia de tal y al participar en el proceso de arbitraje.

B. Los procedimientos de este capítulo se destinan a dar lugar a una resolución definitiva de la controversia antes de la fecha de vigencia de un aumento del alquiler. Si la acción de la Junta o el arbitraje no da lugar a una decisión final de la fecha efectiva, cualquier recomendación de la Junta o de la decisión arbitral será retroactivo a la fecha.

C. El incumplimiento del inquilino a presentar una solicitud de mediación o arbitraje, de manera oportuna conforme a lo dispuesto en este capítulo dará lugar a la imposición del aumento del alquiler en la fecha efectiva especificada en el aviso del propietario de dicho aumento.

D. Nada de lo establecido en este capítulo eximirá a un inquilino de la obligación de pagar la renta en efecto antes de la notificación de cualquier aumento.

14.04.220 Aplicabilidad.

Las disposiciones de este capítulo se regirán por todas las disputas derivadas de los aumentos de alquiler con notificación a partir del 20 de Febrero 1987. Los aumentos de alquiler para que los avisos fueron recibidos a partir del 20 de Febrero 1987, no entrará a vigor al menos sesenta

días después de la fecha de dicha notificación haya sido recibida por el inquilino o inquilinos afectados.

14.04.230 Actos de Represalia.

El uso de la mediación de alquiler o proceso de arbitraje se declara como un derecho protegido en virtud del inciso (c) de la Sección 1942.5 del Código Civil del Estado. Es ilegal para que un arrendador aumente la renta, disminuir servicios, o sea la causa para que un arrendatario salga involuntariamente, interponer un recurso para recuperar la posesión, o amenazar con hacer cualquiera de esos actos con el propósito de tomar represalias contra el arrendatario por haber ejercido pacíficamente y legalmente cualquier derecho establecido por la mediación de alquiler de la Ciudad y el proceso de arbitraje según lo establecido en este capítulo. En cualquier recurso interpuesto por o contra el arrendatario, el arrendatario deberá asumir la carga de aportar pruebas que la conducta del arrendador, de hecho, fue de represalia. No obstante, cualquier recurso interpuesto por el propietario dentro de un plazo de tres meses después de la determinación de una denuncia presentada ante la Junta se presume que es de represalia. Esta presunción afecta a la carga de la prueba y puede ser refutada por el dueño.

14.04.240 Derechos de Arrendadores.

Nada en este Capítulo se interpretará como una limitación de ninguna forma el ejercicio por parte del arrendador de sus derechos en virtud de cualquier acuerdo o contrato de arrendamiento o cualquier legislación relativa a la contratación de bienes o de su derecho a hacer cualquiera de los actos descritos en la Sección 14.04.230 para cualquier otra causa legal. Cualquier renuncia por el arrendatario de sus derechos en virtud del presente capítulo será nula por ser contrario al orden público.

14.04.250 Recuperación de Viviendas.

No obstante lo dispuesto en las Secciones 14.04.230 y 14.04.240, un arrendador puede recuperar la posesión de una vivienda y hacer

cualquier otro de los actos descritos en la Sección 14.04.230 si el aviso de terminación, el aumento de renta, o de otro acto, y todo escrito o exposición de las cuestiones en un arbitraje, en su caso, afirma el terreno sobre el cual el arrendador, de buena fe, trata de recuperar la posesión, el aumento de renta, o cualquier otro de los actos descritos en la Sección 14.04.230. Si dicha declaración debiera ser controvertida, el arrendador debiera establecer su verdad en el juicio o audiencia de otros.

14.04.260 Remedios para el desalojo de Represalia.

Todo arrendador o agente de un arrendador que viola la Sección 14.04.230 será responsable al arrendatario en una acción civil por todos de los siguientes:

A. Los daños reales sufridos por el arrendatario;

B. Los daños punitivos de una cantidad de no menos de cien dólares ni más de mil dólares por cada acto de represalia cuando el arrendador o el agente ha sido culpable de fraude, la opresión o la malicia con respecto a dicho acto; y

C. Honorarios razonables de abogados.

14.04.270 Aplicación.

A. Violaciones de las disposiciones del presente capítulo no debiera constituir un crimen.

B. Un inquilino en cualquier momento puede interponer un recurso ante los tribunales del Estado que denuncie una violación por un propietario de cualquiera de los términos de este capítulo y podrán solicitar una orden judicial que exija el cumplimiento de las disposiciones del presente capítulo.

C. Un propietario en cualquier momento puede presentar un recurso ante los tribunales del Estado que denuncie una violación por el arrendatario de las disposiciones de este capítulo o puede solicitar una orden judicial que dirija el cumplimiento de las disposiciones del presente capítulo.

14.04.280 Notificacion del procedimiento de Mediacion y Arbitraje.

La Junta preparara un folleto que describira las disposiciones de este capitulo. Los propietarios de unidades residenciales de alquiler debera proporcionar al menos un folleto para los residentes de cada unidad de su propiedad. Nuevos inquilinos deberan estar provistos de una copia del folleto en el momento de la ocupacion. Notificacion por correo de los aumentos de alquiler a partir del 1 de Febrero 1988, no tendra ningun efecto, y el inquilino dispondra de una defensa a cualquier accion de detencion ilegal por no pagar esos incrementos en la renta si el inquilino no ha sido proporcionado un folleto como ha sido exigido en esta seccion. El peso de las pruebas en las controversias sobre si un folleto ha sido proporcionado, recaera en el propietario. Falla en proporcionar un folleto tambien puede ser considerado por el arbitro en la determinacion de la distribucion de los gasto de conformidad con la Seccion 14.04.200. Declaracion firmada de un inquilino, que pueden ser incluidos en el contrato de alquiler, reconociendo que el propietario le ha proporcionado al arrendatario el folleto requerido por esta seccion sera prueba del cumplimiento de los propietarios con esta seccion. tiene siempre

14.04.290 Reportes.

Informes de los resultados de todas las audiencias de mediacion y arbitraje se presentara a la Junta y los transmitira al Consejo. Todos los informes y las peticiones de audiencia seran registros publicos. La Junta, ademas de tales informes, debera presentar copias de las actas de las reuniones de las juntas al Consejo.