



AVISO A LOS SOLICITANTES DE PROPIEDADES EN ALQUILER Y A INQUILINOS

ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA

LA LEY DE BERKELEY PROHÍBE LA DISCRIMINACIÓN EN LOS ALQUILERES BASADO EN LOS ANTECEDENTES PENALES

El 10 de marzo de 2020, el Consejo Municipal de Berkeley aprobó la Ordenanza de Acceso equitativo a la vivienda Ronald V. Dellums. ([B.M.C. 13.106](#); Ordenanza N.º 7,692-N.S.). Este aviso da información de la Ordenanza de Acceso equitativo respecto a 1) los derechos de los inquilinos y de los solicitantes de inquilinos y los requisitos de los proveedores de vivienda; 2) instrucciones para presentar una queja a la Ciudad; 3) otros tipos de acciones de ejecución; y 4) recursos de la comunidad.

¿CUÁLES SON LAS RESTRICCIONES Y LOS REQUISITOS DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Protecciones/prohibiciones (B.M.C. 13.106.040A, 13.106.050A)

A los proveedores de vivienda se les prohíbe (con algunas excepciones y exenciones, ver abajo):

- Consultar sobre los antecedentes penales
- Exigir la revelación o autorización para revelar sus antecedentes penales
- Basar una “Acción adversa” (definida abajo) en los antecedentes penales
- Decir que las personas con antecedentes penales no serán consideradas para vivienda, incluyendo en la publicidad de arrendamientos, en el material para presentar una solicitud o verbalmente

Qué califica como una Acción adversa (B.M.C. 13.106.030A)

Si un proveedor de vivienda toma alguna de las acciones siguientes basado en los antecedentes penales o en la historia de condenas del solicitante o inquilino o de un familiar cercano:

- Negarse a o no arrendar
- Finalizar un alquiler
- Reducir un subsidio de vivienda
- Tratar a un solicitante o inquilino de forma diferente (por ejemplo, exigir un depósito de garantía más alto)
- Descalificar a alguien de un programa de asistencia con la renta (por ejemplo, sección 8)
- No permitir que un familiar cercano (cónyuge, pareja doméstica registrada, hijo, hermano, padre/madre, abuelo, nieto) con antecedentes penales o historia de condenas ocupe la unidad en alquiler mientras el inquilino viva ahí



Excepciones (B.M.C. 13.106.040B, C)

- Vivienda subsidiada. Si las leyes estatales o federales exigen que un proveedor de vivienda excluya inquilinos con ciertos tipos de antecedentes penales (por ejemplo, delitos sexuales violentos, producción de metanfetaminas en alguna vivienda subsidiada), un proveedor de vivienda debe:
 - Informar a un solicitante que verificará ciertos tipos de antecedentes penales y
 - Ya sea, obtener el consentimiento por escrito de un solicitante o permitir que el solicitante retire la solicitud.
- Agresores sexuales con registro de por vida. Los proveedores de vivienda pueden revisar el registro de agresores sexuales de por vida en el sitio web de la Ley Megan del Departamento de Justicia del Estado de California para proteger a una “persona que esté en riesgo” (Código Penal de California § 290.46(j)(1)). Antes de hacerlo, el proveedor de vivienda debe:
 - Incluir una declaración en la solicitud de alquiler informando a los solicitantes del requisito de control de agresores sexuales;
 - Haber determinado ya que un solicitante cumple todos los demás criterios para el alquiler;
 - Haberle dado al solicitante un contrato de alquiler condicional;
 - Haber informado al solicitante por anticipado que verificará el registro de agresores sexuales; y
 - Obtener ya sea el consentimiento por escrito del solicitante o dar al solicitante una oportunidad para retirar su solicitud antes de hacer la búsqueda.

Exenciones (B.M.C. 13.106.030K)

- Propiedades ocupadas por el propietario con 1 a 3 unidades en total en la propiedad
- Las unidades bajo un contrato de alquiler que permitan a los propietarios mudarse de vuelta a su casa según B.M.C. 13.76.130 A.9
- Unidades ocupadas por inquilinos existentes que intenten subarrendar o agregar/sustituir compañeros de piso

Requisitos para los proveedores de vivienda

- Exhibir este aviso. Los proveedores de vivienda deben exhibir muy a la vista este aviso (inglés, español y chino) en el material de la solicitud, en los sitios web y en las oficinas de alquiler/arrendamiento. (B.M.C. 13.106.050).
- Aviso por escrito y oportunidad de responder. Si un proveedor de vivienda toma una “Acción adversa” (definida en la página 1) basado en los antecedentes penales, el proveedor de vivienda debe darle al solicitante/inquilino un aviso por escrito y una oportunidad para responder. (B.M.C. 13.106.040E).
 - El aviso por escrito debe incluir:
 - Las razones de la Acción adversa,
 - Instrucciones sobre cómo presentar una queja ante la Ciudad de Berkeley (los proveedores de vivienda asequible también deben incluir las fechas límite para presentarlas),



Berkeley Rent Stabilization Board

2000 Center Street, Suite 400, Berkeley, CA 94704

510-981-7368

rent@berkeleyca.gov

- Una lista de los proveedores de servicios locales con información de contacto, y
- Una copia del informe de antecedentes penales, verificación de antecedentes u otra información recibida que sea el fundamento de la decisión.
- Al solicitante/inquilino debe dársele la oportunidad para:
 - Responder antes de que se tome la Acción adversa y
 - Presentar cualquier información para refutar o mitigar, como evidencia de que la información es incorrecta, fue resuelta o no se debe usar de otra manera como el fundamento para la Acción adversa.
- Los proveedores de vivienda asequible deben presentar un certificado anual de cumplimiento ante la Ciudad de Berkeley. (B.M.C. 13.106.050).
- Los proveedores de vivienda tienen que conservar, durante al menos tres años, cualquier registro de los antecedentes penales obtenidos, y mantenerlos bajo confidencialidad en la medida en que sea permitido por la ley, (B.M.C. 13.106.070).

¿CÓMO PUEDO PRESENTAR UNA QUEJA ANTE LA CIUDAD SOBRE UNA POSIBLE INFRACCIÓN DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Quejas administrativas al (B.M.C. 13.106.90, A.R. 1.18)

- Quejas.
 - La Ciudad de Berkeley ha designado a la Junta de Estabilización de la Renta de Berkeley (Berkeley Rent Stabilization Board) para escuchar y decidir sobre las quejas de los inquilinos y solicitantes de inquilinos (“Solicitantes”) que cree que ha sido discriminado infringiendo la Ordenanza. Un familiar cercano (cónyuge, pareja doméstica registrada, hijo, hermano, padre/madre, abuelo o nieto) puede presentar una queja en nombre del Solicitante.
 - Solo se escuchan quejas con respecto a Acciones adversas y no a otras violaciones de la Ordenanza. (Vea la lista de Acciones adversas en la página 1).
 - La queja debe presentarse no más de un año después de que el Solicitante presentó una solicitud de alquiler al Proveedor de vivienda o la fecha de la presunta conducta discriminatoria, lo que ocurra primero.
 - Se debe usar el formulario de quejas de la Ciudad e incluir una copia de cualquier documento de respaldo.
 - Inicialmente, la queja será revisada para verificar que sea suficiente para alegar hechos que muestren que hubo una infracción de la Ordenanza. Si se acepta la queja, se notificará al Proveedor de vivienda y tendrá la oportunidad de presentar una respuesta a la queja y participar en la audiencia.
- Audiencias.
 - Se programará una audiencia dentro de los 90 días calendario a partir de la fecha en que se presentó una queja aceptable.



Berkeley Rent Stabilization Board

2000 Center Street, Suite 400, Berkeley, CA 94704

510-981-7368

rent@berkeleyca.gov

- En la audiencia, las partes podrán testificar, presentar testigos, que se incluyan documentos en el expediente e interrogar a la parte contraria y sus testigos.
- Una de las partes tiene derecho a que un abogado defensor de su elección la represente en la audiencia y un intérprete, si es necesario y está razonablemente disponible.
- **Decisiones.**
 - Después de la audiencia, se enviará rápidamente por correo una decisión por escrito a todas las partes. La decisión incluirá una determinación de si se tomaron Acciones adversas infringiendo la Ordenanza.
 - Si se descubre alguna infracción, se impondrá una citación administrativa (multa monetaria) al Proveedor de vivienda.
- **Apelaciones.**
 - Si una de las partes no está de acuerdo con la determinación del representante de audiencias, la parte puede presentar una apelación en el tribunal bajo la Sección 1094.6 del Código Procesal Civil de California dentro de los 90 días de la decisión final.
 - Antes de que una decisión se considere definitiva, el Proveedor de vivienda puede apelar la cantidad de la multa monetaria ante la Ciudad.

ADEMÁS DE PRESENTAR UNA QUEJA A LA CIUDAD, ¿QUÉ OTRAS MEDIDAS SE PUEDEN TOMAR PARA APLICAR LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Posibles infracciones que no son Acciones adversas

- Las personas pueden reportar posibles infracciones que no sean Acciones adversas (por ejemplo, anunciando que los Proveedores no alquilarán a alguien con antecedentes penales) a la Unidad de Información Pública de la Junta de Estabilización de la Renta de Berkeley.

Acciones del abogado municipal (B.M.C. 13.106.100B, E, F)

- La Oficina del abogado municipal puede presentar una acción en nombre de la Ciudad y buscar una medida cautelar y multas civiles en contra del proveedor de vivienda. La decisión de hacerlo queda exclusivamente a discreción de la Oficina del abogado municipal.
- Los proveedores de vivienda estarán sujetos a multas civiles de al menos \$1,000 y hasta \$10,000 por cada violación.

Derecho privado para interponer una acción (13.106.100C, D, F)

- Las personas pueden demandar en los tribunales por medidas cautelares, daños reales o legales hasta tres veces la cantidad del alquiler de un mes, daños punitivos y honorarios de abogados.



Berkeley Rent Stabilization Board
2000 Center Street, Suite 400, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@berkeleyca.gov

¿QUÉ RECURSOS DE LA COMUNIDAD ESTÁN DISPONIBLES PARA AYUDAR A LOS SOLICITANTES E INQUILINOS CON RESPECTO A UNA PRESUNTA VIOLACIÓN DE LA ORDENANZA DE ACCESO EQUITATIVO A LA VIVIENDA?

Servicios de orientación, incluso con respecto al proceso administrativo de quejas

Berkeley Rent Stabilization Board

Public Information Unit

2000 Center Street, Suite 400, Berkeley, CA 94704
510-981-7368
rent@berkeleyca.gov

Asesoramiento de extensión limitada para inquilinos/solicitantes de inquilinos de ingresos bajos

East Bay Community Law Center

Clean Slate Unit

1950 University Avenue, Suite 200, Berkeley, CA 94704
510-548-4040 (Elija Clean Slate – opción 5 del menú)

Contacto con la comunidad y formación

Just Cities

fairchance@justcities.work