



RENT MEDIATION AND HEARING PROCEDURES



City of Gardena
1700 W. 162nd Street
Gardena, CA 90247
310-217-9503

Revised
03/25/2025

On April 10, 1987, an Ordinance of the City of Gardena became effective that established mandatory mediation and arbitration for residential rental units within the City of Gardena, California. Since that time, the original Ordinance has been amended by the City Council to improve the efficiency and effectiveness of the mediation process and to comply with state law.

The purpose of this booklet is to provide an overview of Gardena's mediation and hearing procedures. In addition, the full text of the ordinance as amended to date has been included for your information.

The Ordinance requires all owners of residential rental units to provide one booklet to each residential unit/tenant and to all new tenants thereafter. Section 14.04.280 of the ordinance also sets forth penalties for landlords who fail to provide booklets to tenants.

Should there be any questions pertaining to the Ordinance or regarding the mediation and hearing procedures, please contact the City Manager's Office in Gardena City Hall.

Members of the
Gardena Rent Mediation Board

**CITY OF GARDENA
1700 West 162nd Street
Gardena, CA 90247**

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

OVERVIEW OF MEDIATION / HEARING PROCEDURES AND TIME LINES

Tenant receives written Notice of Rent Increase greater than 5% from Landlord



Within ten (10) business days Tenant completes and submits a *Request for Mediation* Form to City Hall



If Landlord and Tenant cannot settle rent increase issues without mediation, a Tenant/Landlord Rent Mediation Panel Hearing is set within thirty (30) days [at no cost]
Therefore...
or



Landlord is notified by City that a Request for Mediation has been received and has 10 (ten) days to submit a written response



Is Mediation Agreement Reached? YES
End of Proceedings



Is Mediation Agreement Reached? NO
Within seven (7) days following the Rent Mediation Panel Hearing, Tenant and/or Landlord submits a request for a Hearing.

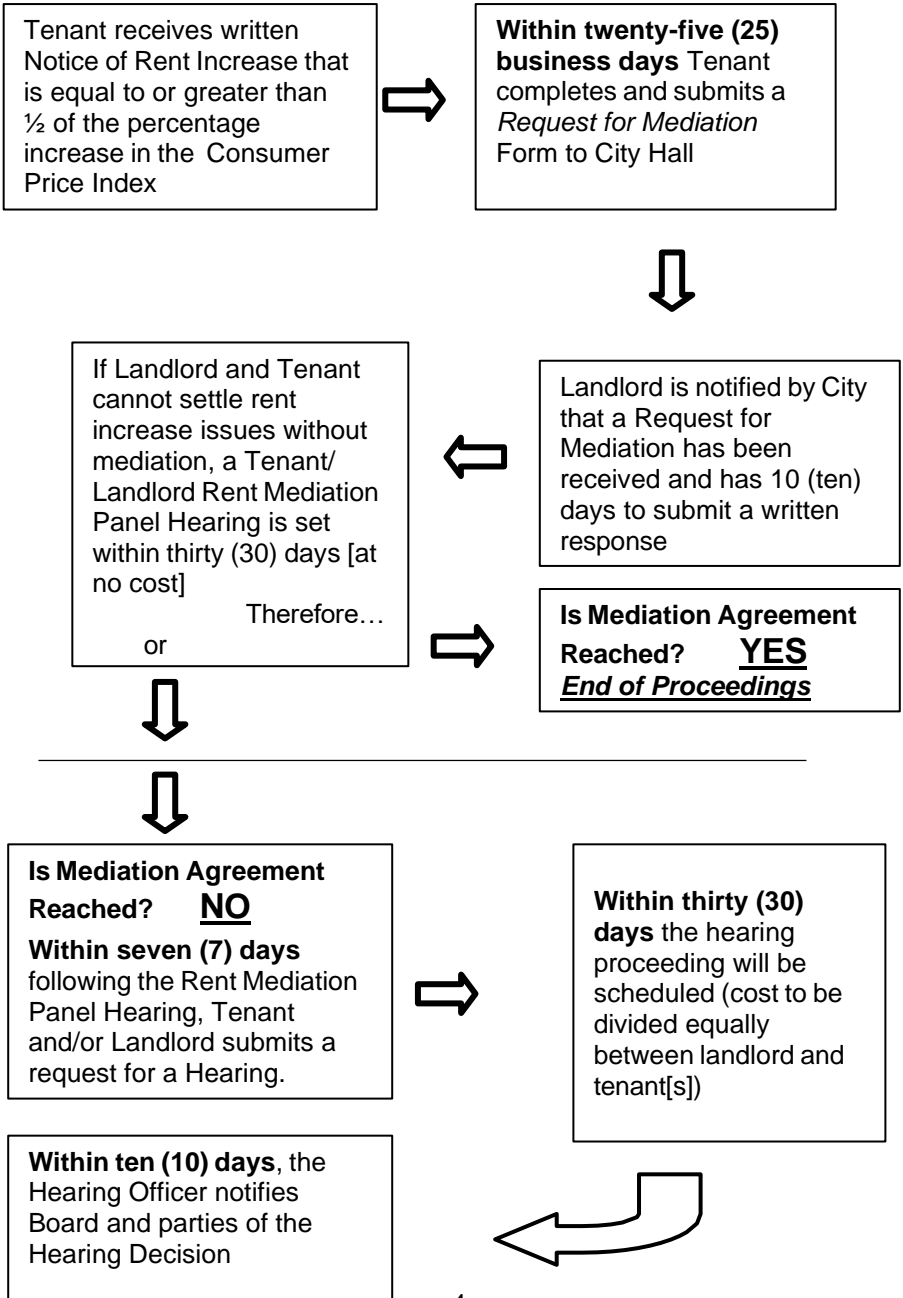


Within thirty (30) days the hearing proceeding will be scheduled (cost to be divided equally between landlord and tenant[s])

Within ten (10) days, the Hearing Officer notifies Board and parties of the Hearing Decision



OVERVIEW OF MEDIATION / HEARING PROCEDURES AND TIME LINES FOR MOBILE HOME HOMEOWNERS



Chapter 14.04

RESIDENTIAL RENT MEDIATION AND HEARINGS

Table of Contents

Sections:

<u>14.04.010</u>	Purpose.
<u>14.04.020</u>	Definitions.
<u>14.04.030</u>	Rent mediation board created—Composition.
<u>14.04.040</u>	Appointment of members—Terms—Removal.
<u>14.04.045</u>	Forfeiture of Office.
<u>14.04.050</u>	Qualifications.
<u>14.04.055</u>	Ex Officio Member.
<u>14.04.060</u>	Compensation.
<u>14.04.070</u>	Meetings—Quorum—Rules of procedure.
<u>14.04.075</u>	Secretary and Minutes.
<u>14.04.080</u>	Matters subject to mediation.
<u>14.04.090</u>	Notification of rent increases.
<u>14.04.100</u>	Mediation of rent increases—Hearings.
<u>14.04.110</u>	Consolidated hearings.
<u>14.04.120</u>	Role of attorneys.
<u>14.04.130</u>	Recommendations.
<u>14.04.140</u>	Acceptance or modification of recommendations.
<u>14.04.150</u>	Failure to accept recommendations.
<u>14.04.160</u>	Hearing—Procedure.
<u>14.04.170</u>	Hearings.
<u>14.04.180</u>	Standards for review.
<u>14.04.190</u>	Determination of Hearing Officer.
<u>14.04.200</u>	Costs of Hearing.
<u>14.04.210</u>	Effective date of rent increases.
<u>14.04.220</u>	Applicability.
<u>14.04.230</u>	Retaliatory acts.
<u>14.04.240</u>	Lessors' rights.
<u>14.04.250</u>	Repossession of dwellings.
<u>14.04.260</u>	Remedies for retaliatory evictions.
<u>14.04.270</u>	Enforcement.
<u>14.04.280</u>	Notice of mediation and hearing procedures.
<u>14.04.290</u>	Reports.
<u>14.04.300</u>	Severability.

14.04.010 Purpose.

The council finds and declares that there is presently within the city a shortage of residential rental units and a low vacancy rate resulting in a rapid increase in rents, thus causing an economic hardship to tenants residing in the community. The council is desirous of protecting such tenants from unreasonable rent increases while permitting the owners of such properties to receive rent allowing them to maintain the units as well as to receive a reasonable return on their property. The council has therefore determined that it is in the interests of the city to assist tenants and owners in resolving disputes which, from time to time, may arise.

14.04.020 Definitions.

For purposes of this chapter, unless otherwise apparent from the context, certain words and phrases used in this chapter are defined as follows:

“Board” means the Gardena rent mediation board.

“Consumer Price Index” shall mean the Consumer Price Index for all Urban Consumers, Los Angeles-Riverside-Orange County California, published by the U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics.

“Hearing” means a process conducted to make a decision based on evidence taken before a Hearing Officer who makes findings of fact, conclusions of law and renders a decision that is reviewable in accordance with the provisions contained in Sections 1094.5, et seq. of the Code of Civil Procedure of the state.

“Hearing Officer” means a neutral officer selected in accordance with the provisions of this chapter charged with conducting a Hearing in accordance with Section 14.04.170 through 14.04.190, inclusive, of this Chapter.

“Mobile Home” shall mean a structure designed for human habitation and for being moved on a street under permit, pursuant to California Vehicle Code Section 35790. “Mobile home” includes a manufactured home, as defined in California Health and Safety Code Section 18007, and a mobile home as defined in California Health and Safety Code Section 18008.

“Mobile Home Homeowner” shall mean a person who owns a Mobile Home located in a Mobile Home Park under a rental agreement that is not otherwise exempt from regulation under this chapter pursuant to California Civil Code Sections 798.17 or 798.45.

“Mobile Home Park” shall mean any area of land within the City where two or more mobile home spaces are rented, or held out for rent, to accommodate mobile homes used for human habitation.

“Owner” means the owner, lessor, sublessor, or any other person entitled to receive rent for the use and occupancy of any rental unit or an agent, representative or successor of any of such persons.

“Rent” means the consideration demanded or received in connection with the use and occupancy of any rental unit or for the transfer of a lease for occupancy.

“Tenant” means the lessee and/or any person entitled to occupy a rental unit under a rental or lease agreement with the owner of such rental unit.

14.04.030 Rent mediation board created—Composition.

The Gardena rent mediation board is created. The board shall consist of fifteen members comprised of five tenant members, five owner members, and five members-at-large.

14.04.040 Appointment of members—Terms—Removal.

A. Each councilmember shall appoint one member from each of the three member groups set forth in Section 14.04.030.

B. The term of office for each member of the board shall be coterminous with the expiration of the actual tenure of the member of the council who appointed the member.

C. Each member shall serve at the pleasure of the council, and any member may be removed from office with or without cause by a majority vote of the membership of the council.

D. All members shall serve until their respective successors are appointed.

E. Members may be reappointed.

F. Vacancies existing due to removal, resignation, death or changed status as to a membership group shall be filled for the unexpired portion of the term by the councilmember originally appointing the vacating member.

14.04.045 Forfeiture of office.

Notwithstanding any other provision of this chapter, any member of the board (excepting a nonvoting member) who is absent from any three consecutive regular meetings of the board or who is absent from a total of six regular meetings of the board in any twelve-month period shall thereby automatically forfeit the position or office as a member of the board and the name of such person shall be automatically removed from the membership of the board immediately after the adjournment of any such third consecutive regular meeting or of any such six regular meetings in any such twelve month period, as the case may be, at which such member has not appeared.

The secretary of the board shall thereupon promptly notify the council of such fact, whereupon the vacancy so created shall be filled by appointment as set forth in Section 14.04.040 for the remainder of the unexpired term.

14.04.050 Qualifications.

A. All tenant members shall be tenants of residential rental property within the city, and neither the tenant member, spouse, nor dependents shall have any financial interest in residential income-producing property either in the city or elsewhere.

B. All owner members shall own, manage, or have a residential income-producing property interest within the city and preferably shall be residents of the city.

C. Members-at-large shall not be tenants, nor shall they have an ownership interest in any residential income-producing property in the city. It is preferable that neither members-at-large nor their spouses or dependents shall have any direct business or financial relationship with either landlords, property managers or real estate professionals within the city or elsewhere. (Prior code § 12-1.105)

14.04.055 Ex officio member.

To aid and assist the board in its deliberations, the city manager, or the city manager’s designated representative, shall serve as an ex officio member of the board and shall have no voting power.

14.04.060 Compensation.

The members of the board shall receive such compensation as determined by resolution of the city council.

14.04.070 Meetings—Quorum—Rules of procedure.

The board shall meet regularly once each month at a time and place within the city to be decided upon by the board. A majority of the board members, to include at least one member from each membership category, shall constitute a quorum. All regular board meetings shall be open to the public. The board shall establish rules of procedure for its regular meetings and for mediations conducted by the board. Such rules and all changes and additions thereto shall be submitted to and subject to approval by the council prior to taking effect.

14.04.075 Secretary and minutes.

A. The city manager, or the city manager’s designee, shall serve as secretary to the board and to any of its committees, and accurate minutes of the activities of the board shall be maintained by the secretary. Minutes shall include the following subject matter:

1. The time and place of each meeting of the board;
2. The names of the members present;
3. All official acts of the board;
4. The votes given by the members, except when the action is unanimous; and
5. A summary of all proceedings before the board.

B. All minutes shall be reduced to writing and shall be presented to the board at the earliest reasonable time for approval, amendment, or correction. The minutes, or true copies thereof, shall be open to public inspection. Copies of the minutes shall be furnished to the council, members of the board, and any other public official upon request.

14.04.080 Matters subject to mediation.

The board shall provide mediation services regarding claims that rent increases in the amounts specified in Subsection 14.04.090 (D) and (E) of this Chapter are excessive or unjustified. No other matter shall be within the jurisdiction of the Board.

14.04.090 Notification of rent increases.

A. An owner shall provide written notice to tenants of an increase of ten percent or less of the rent charged during the twelve months prior to the effective date of the increase at least thirty days prior to the effective date of the increase.

B. If the proposed rent increase is greater than the amount described in subsection A of this section, the owner shall provide written notice of the increase to tenants at least ninety days prior to the effective date of the increase.

C. Notwithstanding subsection A or B of this section, Mobile Home Park management shall provide Mobile Home Homeowners written notice of any rent increase at least ninety days prior to the effective date of the increase.

D. Notice of any rent increase exceeding five (5) percent of the rent charged during the twelve (12) months prior to the effective date of the increase shall include a notice to the tenant, including a Mobile Home Homeowner, of the right to mediation/hearing and that the tenant has ten (10) business days following service of the notice, or twenty-five (25) business days for a Mobile Home Homeowner, to file a mediation petition in order to exercise the tenant's rights under this chapter. If service is by mail, service shall be effective five (5) days from the date of mailing, or two (2) days in the case of Express Mail, in accordance with Code of Civil Procedure Section 1013.

E. Notice of any rent increase to a Mobile Home Homeowner in a Mobile Home park shall include a notice to the Mobile Home Homeowner of the right to mediation/hearing and that the Mobile Home Homeowner has twenty-five (25) business days following service of the notice in accordance with California Civil Code Section 798.14 to file a mediation petition in order to exercise the Mobile Home Homeowner's rights under this chapter. If service is by mail, service shall be effective five (5) days from the date of mailing, or two (2) days in the case of Express Mail, in accordance with Code of Civil Procedure Section 1013. Such notice of the right to mediation/hearing need not be given, and the right to mediation/hearing shall not be applicable to, any rent

increase in an amount less than one-half (1/2) of the percentage increase in the Consumer Price Index from the most recently published index available ninety (90) days prior to the date that the Mobile Home Homeowner's then current rent was first effective to the date of the most recently published index at the time the notice is given.

14.04.100 Mediation of rent increases—Hearings.

A. If, within twenty-five business days after the receipt of a notice of an increase in rent to a Mobile Home Homeowner in a Mobile Home Park, or within ten business days after the receipt of a notice of an increase in rent to any other tenant, a petition for mediation is filed by a tenant of a dwelling unit subject to the rental increase, then a mediation hearing shall be set within thirty days after such filing.

B. The hearing shall be conducted by a panel composed of three board members, one from each membership group. The member-at-large shall act as chairperson. If both parties consent in writing, the composition of the panel as set forth in this subsection may be waived.

C. The panel may require the landlord to provide specific documents and information in order to determine whether the proposed rent is reasonable and fair. If the landlord fails to submit documents and information within ten business days of the mailing of the panel's notice to provide such documents and information, the mediation hearing shall be cancelled and the notice of increase of rent shall be void for all purposes. The documents may include, but are not limited to, the following:

1. The actual operating expenses by category for the rental unit for a two-year period ending no more than four months before the proposed effective date of the increase;
2. The anticipated expenses for the rental unit for the twelve-month period of the proposed increase, including details of changes in any cost element;
3. The current and proposed rent schedule for the controlled rental unit;
4. A schedule of other fees and income from the rental unit;
5. The vacancy rate of each rental unit during the preceding two-year period;
6. The schedule of current leases for rental units affected by the proposed increase extending beyond the effective date of

the increase, showing the number of leases expiring each month; and

7. The details of any other factor affecting the need for the proposed rent increase.

D. A notice setting the time and place of the mediation hearing and a list of any materials requested by the panel shall be prepared by the board and served upon all parties. A copy of the petition initiating the mediation shall be served with such notice. Such service shall be made by mail to the addresses provided in the petition not less than ten days prior to the hearing. Service of the notice upon the resident manager on the premises or upon the person named in notices posted pursuant to Section 1962 of the Civil Code of the state shall be deemed to be service upon the landlord.

E. The mediation hearing shall not be open to the public.

F. If the tenant who petitioned for mediation, or the spokespersons designated pursuant to Section 14.04.110, fail to appear at the time and place of the hearing, the rent increase shall be deemed approved and shall take effect as provided in Section 14.04.210(C). If the landlord fails to appear at the time and place of the hearing, the rent increase shall be void, subject to the landlord's issuance of a new notice of rent increase pursuant to Section 14.04.090, which shall be subject to all rent mediation and hearing procedures set forth in this chapter.

14.04.110 Consolidated hearings.

A. Whenever more than one petition for mediation has been filed with respect to rental units which are under common ownership or management and which are operated as a single housing complex, including a mobile home park, such requests, on order of the city or chairperson, may be consolidated for hearing.

B. Whenever two or more petitioners have joined in a consolidated hearing, they may elect up to three spokespersons to represent their interests during the hearing and to enter into a binding agreement.

14.04.120 Role of attorneys.

A. No attorney shall take part in any mediation hearing unless:

1. The attorney is the owner, manager, or tenant of the dwelling unit which is involved in the mediation; or

2. The owner, manager, or tenant of the dwelling unit involved in the mediation is a partnership in which the attorney is a general partner and in which all the partners are attorneys; or

3. The owner, manager, or tenant of the dwelling unit is a corporation, and the attorney is an officer or director of the corporation, and all of the officers and directors of the corporation are attorneys.

B. Nothing set forth in this section shall prevent an attorney from rendering advice to a party participating in a mediation hearing, either before or after commencing the mediation process; nor shall anything set forth in this section prevent an attorney from testifying to facts of which he has personal knowledge and about which he is competent to testify. Nothing set forth in this section shall prevent the city attorney or his designee from advising the board or its members as to any matter relating to the performance of the duties of the board or its members.

C. Any person may be represented by an agent other than an attorney in the mediation hearing provided such agent is granted authorization to do so in writing, and the authorization includes authority to enter into a binding settlement of the dispute being mediated.

D. Attorneys may be appointed board members and may sit on a mediation panel.

14.04.130 Recommendations.

Within seven business days after the conclusion of a rent mediation hearing, the board shall issue its recommendation and mail a copy of such recommendation to the owner and tenant or tenants affected by or subject to the recommendation.

14.04.140 Acceptance or modification of recommendations.

If the parties accept the recommendations of the board, they shall affix their signatures in the space provided thereon, which shall indicate that the rent for such unit shall be that contained in the recommendation, or any other amount mutually agreed upon by the parties, and shall remain the same for a period of no less than six months. It is the intent of the council that such document shall constitute a binding contract between the parties and shall be enforceable by each party in a court of law.

14.04.150 Failure to accept recommendations.

If the parties do not accept the recommendation of the board or agree upon another rental amount, either party, within seven calendar days after the mailing of the recommendation of the board, may file with the board a request to submit the matter to a Hearing Officer whose decision shall be binding on the parties.

14.04.160 Hearing–Procedure.

Upon the receipt of a request to submit the matter to a Hearing Officer, the board shall notify the parties of the request and shall submit to them the name of a Hearing Officer, accompanied by his resume and fee. If the parties agree upon the Hearing Officer, they shall notify the board in writing of such acceptance. If either party fails to agree upon a Hearing Officer, a new name shall be submitted until such time as both parties agree upon a Hearing Officer. If, after three names are submitted, both parties are unable to agree on a Hearing Officer, the board will unilaterally assign a Hearing Officer to hear the case. Failure to notify the board within three days after the receipt of the name shall constitute acceptance of the Hearing Officer.

14.04.170 Hearings.

A. The City shall notify both parties of the time and place for the hearing. Such time shall be not less than seven (7) or more than (30) calendar days after the date of the notice of hearing was sent to the parties by the board. The hearing shall take place in the City or any other mutually agreeable location and shall not be open to the public. The parties at the hearing may produce oral or documentary evidence. Cross examination of witnesses shall be permitted. The conduct of the hearing shall be under the control of the Hearing Officer, with due regard to the rights and privileges of the parties appearing before it. Hearings need not be conducted according to technical rules relating to evidence and witnesses.

B. The parties may be represented at the hearing by an attorney or other agent.

C. The parties may present any relevant evidence to the Hearing Officer.

D. The complete file, including the recommendation and all correspondence to and from the board relating to the case shall be made available to the Hearing Officer.

E. Such hearings may be consolidated by the Hearing Officer pursuant to Section 14.04.110.

F. The Hearing Officer shall have the power to subpoena witnesses and documents.

14.04.180 Standards for review.

In making a decision based on a petition for rent review, the Hearing Officer shall consider the purposes of this chapter and shall specifically consider all relevant factors to determine whether the proposed rent increase is just, fair and reasonable, including, but not limited to, the following:

A. Changes in the Consumer Price Index;

B. Any lawfully established state or federal government wage and price guideline;

C. The rent lawfully charged for comparable rental units in the city;

D. The length of time since the last increase for the rental unit or units for which the owner seeks a rent increase;

E. The completion of any capital improvement or rehabilitation work related to the rental units, as distinguished from normal repair, replacement or maintenance, and the cost thereof, including such items of cost as materials, labor, construction interest, permit fees, a fair return on the capital investment and other items as the Hearing Officer deems appropriate;

F. Changes in property taxes, other taxes, or fees, related to the subject rental unit or units;

G. Changes in mortgage payments or rent paid by the owner for the rental unit or units or the lease of the land upon which such units are located;

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. Changes in reasonable operating and maintenance expenses, including, but not limited to, insurance, government assessments, materials and services;

J. The need for repairs caused by circumstances other than ordinary wear and tear;

K. The amount and quality of services provided by the owner to the affected tenant or tenants;

L. Changes in the size of the rental unit or units;

M. Compliance by the owner with applicable housing, health, and safety codes; and

N. Any existing written lease lawfully entered into between the owner and the affected tenant or tenants and any leasehold obligations of the landlord which affect the property.

14.04.190 Determination of Hearing Officer.

The Hearing Officer, within ten (10) business days after the conclusion of the Hearing shall certify his findings and decision to the parties, the Board and the City Council. The decision of the Hearing Officer shall be final subject to judicial review pursuant to Section 1094.5 of the California Code of Civil Procedure and further subject to the time limits for seeking such review pursuant to Section 1094.6 of the Code of Civil Procedure.

14.04.200 Costs of Hearing.

The costs of the Hearing shall be paid one-half by the owner and one-half by the tenants. In cases where either party has proceeded in bad faith or in an unfair manner, or where the submissions of the party as to the proper rent are totally at odds with the facts, the Hearing Officer may alter the distribution of costs in any manner whatsoever.

14.04.210 Effective date of rent increases.

A. No rent increase shall be effective unless or until the owner or manager of the rental unit, or the owner's duly authorized agent, complies with the provisions of this chapter by meeting in good faith with the tenant or tenants requesting mediation at such hearing and by participating in the hearing process.

B. The procedures of this chapter are intended to result in a final resolution of a dispute prior to the effective date of a rent increase. If Board action or hearing does not result in a final decision by the effective date, any board recommendation or Hearing Officer's decision shall be retroactive to the noticed effective date.

C. Failure of the tenant to file a request for mediation or a hearing in a timely manner as provided in this chapter shall result in the imposition of the rent increase on the effective date specified in the owner's notice of such increase.

D. Nothing set forth in this chapter shall relieve a tenant of the obligation to pay the rent in effect prior to the notice of any increase.

14.04.220 Applicability.

The provisions of this chapter shall govern all disputes arising out of rent increases noticed on or after February 20, 1987. Rent increases for which notices were received on or after January 01, 2020, shall not take effect less than the sixty or ninety days after the date such notice is received by the affected tenant or tenants as specified in Section 14.04.090.

14.04.230 Retaliatory acts.

The use of the rent mediation or hearing process is declared to be a protected right pursuant to subsection (c) of Section 1942.5 of the Civil Code of the state. It is unlawful for a lessor to increase rent, decrease services, cause a lessee to quit involuntarily, bring an action to recover possession, or threaten to do any of such acts for the purpose of retaliating against the lessee because he has lawfully and peaceably exercised any right established by the city rent mediation and hearing process as set forth in this chapter. In any action brought by or against the lessee, the lessee shall bear the burden of producing evidence that the lessor's conduct was, in fact, retaliatory. However, any action brought by the owner within three months after the determination of a petition filed with the board shall be presumed to be retaliatory. This presumption affects the burden of proof and is rebuttable by the owner.

14.04.240 Lessors' rights.

Nothing in this chapter shall be construed as limiting in any way the exercise by the lessor of his rights under any lease or agreement or any law pertaining to the hiring of property or his right to do any of the acts described in Section 14.04.230 for any lawful cause. Any waiver by a lessee of his rights under this chapter shall be void as contrary to public policy.

14.04.250 Repossession of dwellings.

Notwithstanding the provisions of Sections 14.04.230 and 14.04.240, a lessor may recover the possession of a dwelling and do any of the other acts described in Section 14.04.230 if the notice of termination, rent increase, or other act and any pleading or statement of issues in a hearing, if any, states the ground upon which the lessor, in good faith, seeks to recover possession, increase rent, or do any of the other acts described in Section 14.04.230. If such statement shall be controverted, the lessor shall establish its truth at the trial or other hearing.

14.04.260 Remedies for retaliatory evictions.

Any lessor or agent of a lessor who violates Section 14.04.230 shall be liable to the lessee in a civil action for all of the following:

- A. The actual damages sustained by the lessee;
- B. Punitive damages in an amount of not less than one hundred dollars nor more than one thousand dollars for each retaliatory act where the lessor or agent has been guilty of fraud, oppression or malice with respect to such act; and
- C. Reasonable attorneys' fees.

14.04.270 Enforcement.

A. Violations of the provisions of this chapter shall not constitute a crime.

B. A tenant at any time may bring an action in the courts of the state alleging a violation by an owner of any of the terms of this chapter and may seek a court order requiring compliance with the provisions of this chapter.

C. An owner at any time may file an action in the courts of the state alleging a violation by the tenant of the provisions of this chapter or may seek a court order directing compliance with the provisions of this chapter.

14.04.280 Notice of mediation and hearing procedures.

The board shall prepare a booklet outlining the provisions of this chapter. Owners of residential rental units shall provide at least one booklet to the residents of each unit owned by them. New tenants shall be provided with a copy of the booklet at the time of occupancy. Notification of the current rent increase, shall have no effect, and a tenant shall have a defense to any unlawful detainer action for failure to pay such increases in rent, if the tenant has not been provided with a booklet as required by this section. The burden of proof in disputes as to whether a booklet has been provided shall be on the landlord. Failure to provide a booklet may also be considered by the Hearing Officer in determining the distribution of costs pursuant to Section 14.04.200. A tenant's signed statement, which may be included in the rental agreement, acknowledging that the owner has provided the tenant the booklet required by this section shall constitute proof of the owner's compliance with this section.

14.04.290 Reports.

Reports of the results of all mediation and hearings shall be made to the board and transmitted to the council. All such reports and the petitions for hearings shall be public records. The board, in addition to such reports, shall provide copies of the minutes of all board meetings to the council.

14.04.300 Severability.

If any section, subsection, subdivision, paragraph, sentence, clause, or phrase of this ordinance, or any part thereof is for any reason held to be unconstitutional, such decision shall not affect the validity of the remaining portion of this ordinance or any part thereof. The City Council hereby declares that it would have passed each section, subsection, subdivision, paragraph, sentence, clause or phrase thereof, irrespective of the fact that any one or more section, subsection, subdivision, paragraph, sentence, clause or phrase be declared unconstitutional.



Mediación de Renta y Procedimientos de la Audición



City of Gardena
1700 W. 162nd Street
Gardena, CA 90247
310-217-9503

*Revised
03/25/2025*

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

El propósito de este libreto es para 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 incluida para su información.

La ordenanza requiere que todos los propietarios de unidades residenciales de renta deben suministrar un libreto a cada unidad residencial / inquilino y para cada inquilino nuevo de ahí en adelante. La Sección 14.04.280 de la ordenanza también establece sanciones para los propietarios que no proporcionan libretos a los inquilinos.

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

Miembros del
Consejo de Mediación 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 RENTA/ORDENANZA DE AUDIENCIA

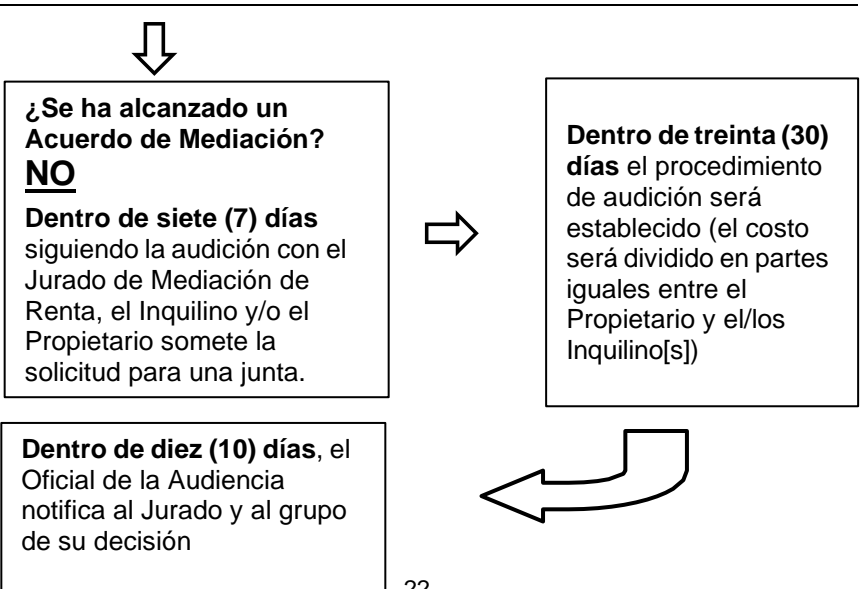
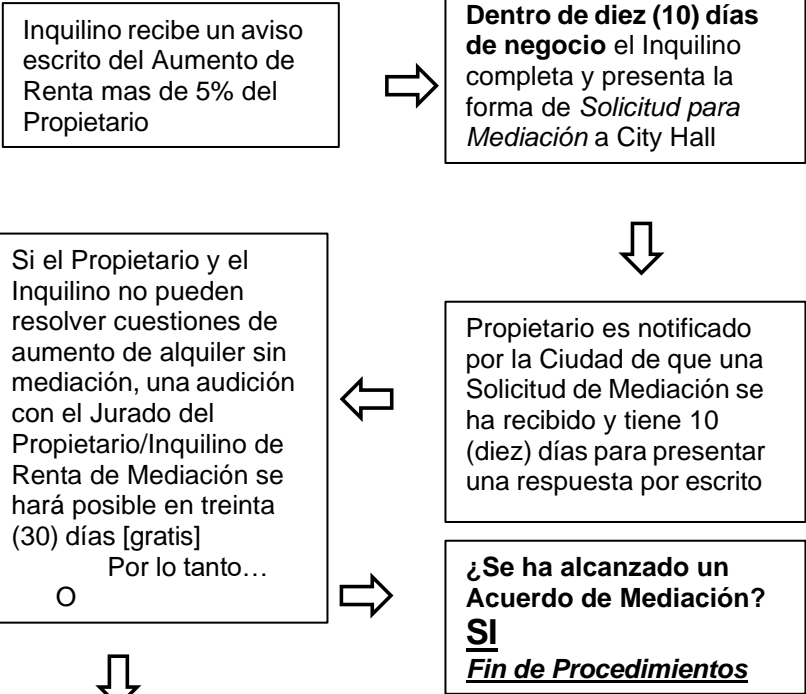
1. Para que un aumento de renta sea considerado para la mediación de la Junta de Mediación de renta, el porcentaje de incremento debe ser mayor de cinco por ciento (5%), dentro de un período de 12 meses. Para los dueños de casas móviles, el porcentaje de aumento debe ser igual o mas a $\frac{1}{2}$ del aumento porcentaje en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha efectiva de la renta actual.
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%:	90 días de aviso

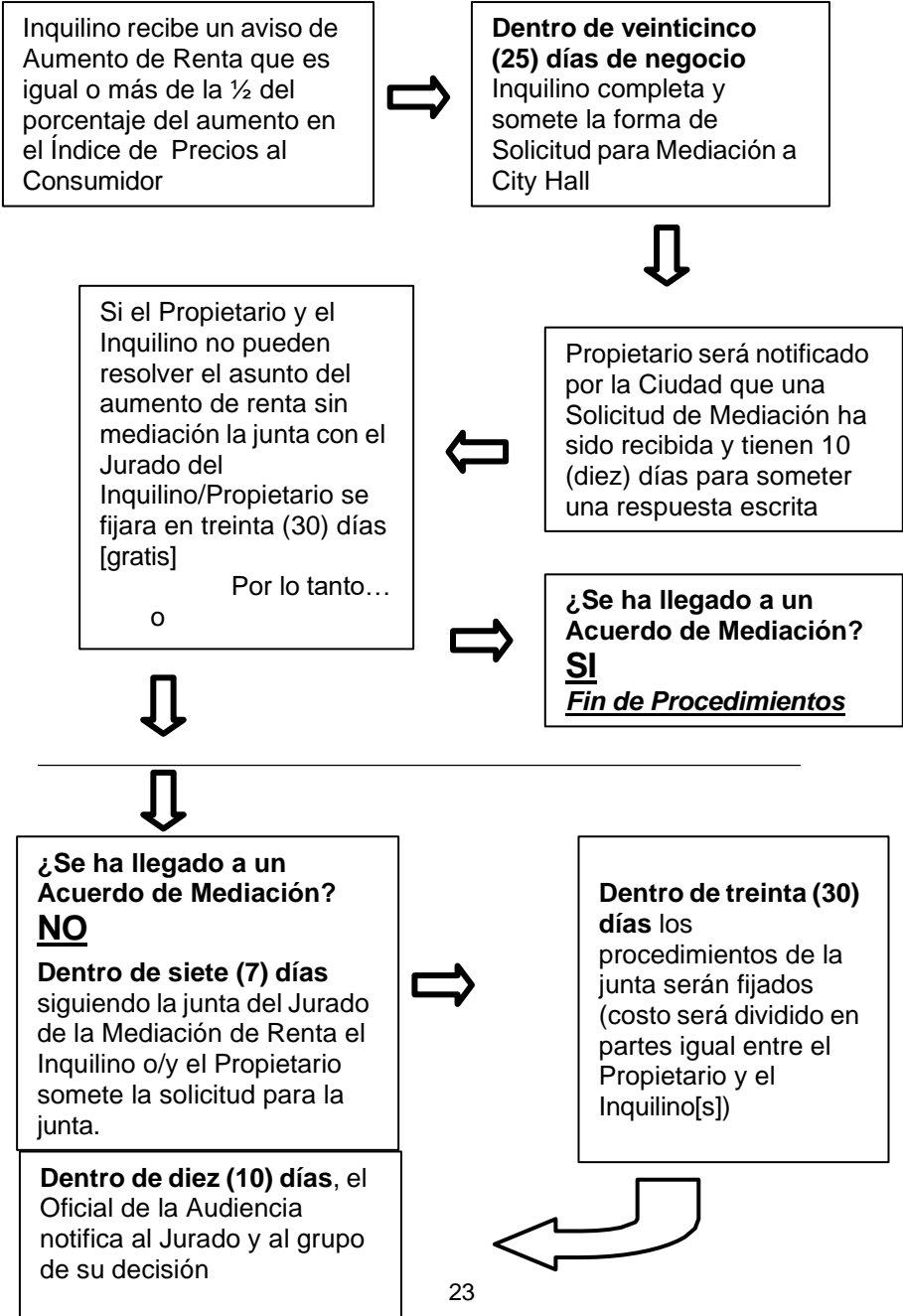
Inquilinos de Parques de Casas Móviles

Aumento de $\frac{1}{2}$ o mas del porcentaje de aumento del IPC actual (Índice de Precios al Consumidor)	90 días de aviso
---	------------------
3. Es la responsabilidad de los propietarios asegurar que todas sus unidades ocupadas de renta reciban una copia de este libreto.
4. Para iniciar la mediación o proceso de audiencia, el inquilino(s) debe presentar una **Solicitud de Mediación** en Gardena City Hall dentro de los diez (10) días de negocio después de recibir el Aviso de Aumento del propietario.
Dueños de Casas Móviles deben presentar su solicitud dentro de veinticinco (25) días hábiles después de recibir el Aviso de Aumento.
5. Los propietarios están prohibidos de tomar cualquier medida de represalia contra los inquilinos que han iniciado legalmente la mediación/proceso de audiencia, y el aumento de renta no será efectivo hasta que el proceso de mediación/proceso de audiencia se ha realizado.
6. Todos los procedimientos de mediación serán proporcionados sin costo alguno para los que están siendo servido.
7. En caso de que la mediación no proporciona un acuerdo entre el propietario y el inquilino(s), cualquiera podrá solicitar una audiencia vinculante.
8. Todos los gastos de la audiencia vinculante serán pagados por medio de 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 36.

PANORAMA GENERAL DE MEDIACION / PROCEDIOS DE AUDICION Y PLAZOS DE LINEAS DE TIEMPO



PANORAMA GENERAL DE MEDIACION / PROCEDIOS DE AUDICION Y PLAZOS DE LINEAS DE TIEMPO PARA DUEÑOS DE CASAS MOVILES



Capitulo 14.04

MEDIACION Y JUNTAS DE RENTA RESIDENCIAL

Tabla de Contenido

Secciones:

- 14.04.010 Proposito.
- 14.04.020 Definiciones.
- 14.04.030 Composición del Jurado de Mediación de Renta Creado.
- 14.04.040 Nombramiento de Miembros–Condiciones de Eliminacion.
- 14.04.045 Exoneración de Oficina.
- 14.04.050 Calificaciones.
- 14.04.055 Miembro Ex Oficial.
- 14.04.060 Compensacion.
- 14.04.070 Juntas–Quorum–Reglas de procedimiento.
- 14.04.075 Secretaria y Minutos.
- 14.04.080 Asuntos sujetos a la Mediacion.
- 14.04.090 Notificacion de aumentos de renta.
- 14.04.100 Mediacion de aumentos de renta–Juntas.
- 14.04.110 Juntas Consolidadas.
- 14.04.120 Rollo de abogados.
- 14.04.130 Recomendacions.
- 14.04.140 Aceptacion o modificacion de recomendaciones.
- 14.04.150 Fracaso de aceptar recomendaciones.
- 14.04.160 Juntas–Procedimiento.
- 14.04.170 Juntas.
- 14.04.180 Criterio para revisiòn.
- 14.04.190 Determinacion del Oficial del Jurado.
- 14.04.200 Precios de las Juntas.
- 14.04.210 Fecha efectiva del aumento de renta.
- 14.04.220 Aplicabilidad.
- 14.04.230 Actos Vengativos.
- 14.04.240 Derechos de Propietarios/Dueños.
- 14.04.250 Reposicion de viviendas.
- 14.04.260 Remedios para desalojos vengativos.
- 14.04.270 Ejecucion.
- 14.04.280 Aviso de procedimientos de mediacion y juntas.
- 14.04.290 Reportes.
- 14.04.300 Divisibilidad.

14.04.010 Proposito.

El Consejo considera y declara que dentro de la Ciudad en este momento existe la escasez de unidades residenciales y un rédito bajo de vacaciones que resulta en un rápido aumento de rentas, cual causa dificultad económica a los residentes con domicilios en la comunidad. El Consejo desea en proteger a los inquilinos de aumentos irrazonables en las rentas mientras permiten a los dueños de tales propiedades que reciban el tipo de renta que les permitan mantener las unidades y también para que reciban un razonable retorno en sus propiedades. El Consejo, por lo tanto, que es de interés de la Ciudad asistir a los inquilinos y los dueños en resolver disputas, que de tiempo a tiempo, puedan surgir.

14.04.020 Definiciones.

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

“Junta” significa la Junta de Gardena de Mediación de Renta.

“Índice de Precios al Consumidor” significara el Índice de Precios al Consumidor para todas Consumidores Urbanos, Los Ángeles-Riverside-Orange County California, publicados por el U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics.

“Audición” significa el proceso conducido para tomar una decisión basado en la evidencia tomada ante un Oficial de la Audiencia que hace que las conclusiones de hecho, y las conclusiones de ley y toma una decisión que es revisable con el acuerdo de las provisiones contenidas en las Secciones 1094.5, et seq. del Code of Civil Procedure del estado.

“Oficial de Audiencia” significa un oficial neutral seleccionado con acuerdo de las provisiones de este capitulo a conducir una Audiencia con acuerdo con Sección 14.04.170 hasta 14.04.190, inclusivo, de este Capítulo.

“Casa Móvil” significará una estructura diseñada para la habitación de ser humanos y para ser desplazado en una calle con un permiso, de conformidad a California Vehicle Code Section 35790. “Casa Móvil” incluye una casa fabricada, como definido en California Health and Safety Code Section 18007, y una casa móvil, como definido en California Health and Safety Code Section 18008.

“Dueño de Casa Móvil” significará una persona quién posee una casa móvil que está localizada en un Parque de Casas Móviles debajo un contrato de renta que de otra manera no sea libre de regulación debajo este capítulo conforme con California Civil Code Sections 798.17 o 798.45.

“Parque de Casa Móvil” significara una área de tierra dentro de la Ciudad adonde dos o más espacios de casa móviles estén rentadas, o detenidas para renta, para acomodar casas móviles usadas para la habitación de seres humanos.

“Dueño” significa el dueño, propietario, subpropietario, o cualquier otra persona con el derecho de recibir pago de renta para el uso y la ocupación de cualquier unidad de renta o agente, representante o sucesor de tales personas.

“Renta” significa la consideración demandada o recibida en conexión con el uso o ocupancia de cualquier unidad de renta o la transferencia de un contrato de renta para la ocupación.

“Inquilino” significa el arrendatario y/o cualquier persona que tenga derecho a ocupar una unidad de renta debajo un contrato de renta o arrendamiento con el dueño de tal unidad de renta.

14.04.030 Junta de Mediación de Alquiler creada —Composición.

La Junta de Mediación de Renta es creada. La junta consistirá de quince miembros compuestos de cinco inquilinos, cinco dueños/propietarios, y cinco miembros-en-general.

14.04.040 Apuntamiento de Miembros—Condiciones—Eliminación.

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

B. El termino de oficina de cada miembro de la junta sera colindantes con la expiración de la tenencia real del miembro de junta quien nombró al miembro.

C. Cada miembro servirá al placer de la junta, y cualquier miembro puede ser eliminado de la oficina con o sin causa por la mayoría de votos de la membrecía de la junta.

D. Todos los miembros servirán hasta que sus respectivos sucesores sean apuntados.

E. Miembros pueden ser nombrados de nuevo.

F. Vacancias que existen por la eliminación, resignación, muerte o cambio en estatus del grupo de miembros será llenado por la porción de la duración del tiempo no vencido, por el

miembro de consejo que originalmente apunto al miembro desocupando la posición.

14.04.045 Perdida de Oficina.

A pesar de otras provisiones en este capitulo, cualquier miembro de junta (con excepción de un miembro que no vota) que este ausente consecutivamente de tres juntas regulares o que este ausente un total de seis juntas regulares en una época de doce meses, por lo tanto, perderá automáticamente la posición u oficina como miembro de la junta y el nombre de tal persona será automáticamente eliminado de la junta de miembros inmediatamente siguiendo el aplazamiento de tal tercer junta regular consecutiva o cualquier sexta junta regular en una época de doce meses, según el caso pueda ser, al cual el miembro no ha aparecido.

La secretaria de la junta notificará enseguida al consejo de tal caso factual, después de lo cual la vacancia creada se llenará por apuntamiento como se ha establecido en Sección 14.04.040 para el resto del tiempo que no ha expirado.

14.04.050 Calificaciones.

A. Todos los miembros serán inquilinos de propiedades residenciales que rentan dentro de la ciudad, y ningún miembro inquilino, cónyuge, o dependientes tendrán un interés financiero en propiedades residenciales produciendo ingresos dentro de la ciudad o en cualquier otra parte.

B. Todo dueño/propietario deberá poseer, administrar, o tendrá un interés en residencias que generan ingresos dentro de la ciudad y es preferible que sean residentes de la ciudad.

C. Miembros-en-General no serán inquilinos, ni tendrán un interés como dueños en cualquier propiedad de residencia que genera ingresos. Es preferible que ningún miembro-en-general o cónyuges o sus dependientes tengan negocios directos o relaciones financieras con los propietarios, managers de propiedad o profesionales de bienes raíces dentro de la ciudad o en otras partes. (Prior code § 12-1.105)

14.04.055 Miembro Ex officio.

Para ayudar y asistir la junta en sus deliberaciones, el manager de la ciudad, o representante del manager de la ciudad, servirá como miembro ex officio de la junta pero no tendrán los derechos de voto.

14.04.060 Compensacion.

Los miembros de la junta recibirán compensación determinadas por la resolución del consejo de la ciudad.

14.04.070 Juntas—Quorum—Reglas de procedimiento.

La junta se reunirá periódicamente una vez al mes en un tiempo y en un lugar dentro de la ciudad que sea decidida por la junta. La mayoría de los miembros de la junta, incluyendo un miembro de cada categoría, constituirá un quorum. Todas las juntas regulares estarán abiertas al público. La junta establecerá reglas de procedimiento para sus juntas regulares y para las mediaciones conducidas por la junta. Tales reglas y todo cambio y adiciones serán sometidas y estarán sujetas a la aprobación del Consejo antes de que estén en efectivo.

14.04.075 Secretaria y minutos.

A. El manager de la ciudad, o designado del manager de la ciudad, servirá como secretaria de la junta y cualquier de sus comités, y minutos precisos de la junta serán mantenidos por la secretaria. Minutos seran incluidos en la siguiente manera:

1. La hora y el lugar de cada junta;
2. Los nombres de los miembros presentes;
3. Todos los actos oficiales de la junta;
4. Los votos dados por los miembros, a menos que la acción sea unanima; y
5. Un resumen de todos los procedimientos dentro de la junta.

B. Todos los minutos serán reducidos a la escritura y serán presentados a la junta al primer tiempo razonable para su aprobación, rectificación o corrección. Los minutos, o copias de los mismos, estarán abiertos para la inspección pública. Copias de los minutos serán proporcionadas dentro de la junta, a los miembros de la junta, y a cualquier otro oficial público que los pida.

14.04.080 Asuntos sujetos a mediación.

La junta proveerá servicios de mediación sobre reclamaciones de aumentos de renta en las cantidades especificadas en la Subsección 14.04.090 (D) y (E) de este capítulo que sea excesivo o injusto. Ningún otro asunto deberá estar dentro de la jurisdicción de la Junta.

14.04.090 Notificación de aumentos en renta.

A. El dueño proveerá una nota escrita a los inquilinos de un aumento de 10 por ciento o menos de la renta cobrada durante los anterior doce meses antes de la fecha efectiva del aumento a no menos de treinta días antes de la fecha efectiva.

B. Si el aumento de renta propuesto es más de la cantidad descrita en subsección A de esta sección, el dueño proveerá una nota escrita del aumento a los inquilinos a no menos de noventa días antes de la fecha efectiva del aumento.

C. Sin embargo, en subsección A o B de esta sección, la administración del Parque de Casas Móviles proveerá Dueños de Casas Móviles una nota escrita de cualquier aumento en renta a no menos de noventa días antes de la fecha efectiva del aumento.

D. Nota de cualquier aumento en renta en excesivo de cinco (5) por ciento de la renta cobrada durante los anteriores doce (12) meses de la fecha efectiva debe incluir una nota al inquilino, incluyendo al Dueño de la Casa Móvil, del derecho a mediación/audiencia y que el inquilino tiene diez (10) días de trabajo siguiendo el entrega de tal nota, o veinticinco (25) días de trabajo a los Dueños de Casas Móviles, a presentar una petición para mediación con el fin de ejercer los derechos del inquilino bajo este capítulo. Si el servicio se hace por correo, el servicio será efectivo (5) cinco días a partir de la fecha de envío, o dos (2) días en el caso de correo expreso, con el acuerdo del Código de Procedimiento Civil Sección 1013.

E. Noticia de cualquier aumento de renta a los Dueños de Casas Móviles en un parque de Casas Móviles incluirá una nota al Dueño de la Casa Móvil del derecho a la mediación/audiencia y que el Dueño de la Casa Móvil tiene veinticinco (25) días de trabajo siguiendo la entrega de tal noticia con el acuerdo del Código

California Civil Seccion 798.14 a presentar una petición para mediación con el fin de ejercer sus derechos como Propietario(s) de la Casa Móvil debajo este capítulo. Si el servicio se hace por correo, el servicio será efectivo (5) cinco días a partir de la fecha de envío, o dos (2) días en el caso de correo expreso, con el acuerdo del Código de Procedimiento Civil Seccion 1013. Tal aviso del derecho a mediación/audiencia no será necesario darse, y el derecho a medición/audiencia no se aplicará a cualquier aumento de renta en una cantidad menos de la mitad (1/2) del porcentaje de aumento a partir del Índice de Precios al Consumidor más reciente disponible de noventa (90) días antes de la fecha cuando la renta del Propietario de la Casa Móvil en ese entonces fue primer efectivo hasta la fecha del más reciente índice publicado al tiempo que la noticia se ha dado.

14.04.100 Mediacion de aumentos en renta—Audiencias.

A. Si dentro de veinticinco días de trabajo después de recibir la noticia del aumento en renta a un Propietario de Casa Móvil, o dentro de diez días de trabajo después de recibir noticia del aumento de renta a cualquier otro inquilino, una petición para mediación se presentara por el inquilino de una unidad de vivienda sujeta al aumento de renta, entonces una audiencia de mediación se fijará dentro de treinta días después de tal presentación.

B. La audiencia se conducirá por un jurado compuesto de tres miembros de la junta, y uno de cada grupo de los miembros. Los miembros-en-general actuará como presidente. Si ambos grupos consienten por escrito, la composición del jurado establecido en esta subsección se puede renunciar.

C. El jurado puede requerir al propietario proveer de documentos específicos e información con el fin de determinar si la renta propuesta es razonable y justa. Si el dueño falta someter los documentos dentro de diez días de trabajo siguiendo el envío por correo de la noticia del jurado de tales documentos e información, la junta de mediación se cancelara y la noticia de aumento se considerará nulo a todos los efectos. Los documentos pueden incluir, pero sin límite, a lo siguiente:

1. Los gastos de operación actuales por categoría para la unidad de renta de una época de dos años terminando en no

más de cuatro meses antes de la fecha efectiva propuesta del aumento;

2. Los gastos anticipados para la unidad de renta por la época de doce meses del aumento propuesto, incluyendo detalles de los cambios en cualquier clase de costo;

3. La renta reciente y propuesta fijada por la unidad de renta controlada;

4. Una lista de otras tarifas e ingresos de la unidad de renta;

5. La tasa de unidades de renta desocupadas durante el periodo de dos años anteriores;

6. El programa de contratos recientes para unidades de renta afectadas por el aumento propuesto que sea extendido más allá de la fecha efectiva del aumento, y demostrando el número de contratos expirando en cada mes; y

7. Los detalles de cualquier otra condición afectando la necesidad del aumento en la renta propuesta.

D. Una noticia estableciendo el tiempo y lugar de la audición para mediación y una lista de todo el material pedido por el jurado será preparado por la junta y servido a todo el grupo. Una copia de la petición iniciando la mediación será servido con tal noticia. Tal servicio será hecho por correo a la dirección proporcionada en la petición no menos de diez días antes de la audición. Dicho servicio de la noticia al manager que es residente en las premisas o sobre la persona nombrada en las noticias publicadas de conformidad a la Sección 1962 del Código Civil del estado será considerado servicio sobre el propietario.

E. La audición de mediación no estará abierto al público.

F. Si el inquilino quien hizo la petición para mediación, o representante designado conforme a Sección 14.04.110, falta en aparecer al tiempo y en el lugar de la audiencia, el aumento en renta será aprobada y tomara en efecto según previsto en Sección 14.04.210(C). Si el propietario falta en aparecer al tiempo y en el lugar de la audiencia, el aumento en renta se considerara nulo, sujeto a la distribución de una nueva noticia por el propietario del aumento en renta previsto en Sección 14.04.090, los cuales serán sujetas a los procedimientos de toda mediación de renta y audiencias desarrolladas en este capítulo.

14.04.110 Audiencias Consolidadas.

A. Cuando más de una petición para mediación se ha registrado con respeto a unidades de renta que sean común debajo los mismos dueños o managers y que sean operados como una unidad de vivienda individual, incluyendo un parque de casa móvil, tales peticiones, por orden de la ciudad o presidente, podrán ser consolidadas para la audiencia.

B. Cuando dos o más peticionarios se han unido en una audiencia consolidada, pueden elegir hasta tres representantes a representar sus intereses durante la audiencia y entrar en un acuerdo obligatorio.

14.04.120 Oficio de Abogados.

A. Ningún abogado deberá tener parte en una audiencia de mediación a no ser que:

1. El abogado es dueño, manager, o inquilino de la unidad de vivienda que esta implicado en la mediación; o

2. El dueño, manager, o inquilino de la unidad de vivienda que esta implicada en la mediación tiene asociación en la cual el abogado es un socio general y en la cual todos los socios son abogados; o

3. El dueño, manager, o inquilino de la unidad de vivienda es una corporación, y el abogado es un oficial o director de la corporación, y todos los oficiales y directores son abogados.

B. Nada previsto en esta sección impedirá a un abogado de dar aviso al grupo que este participando en la audiencia de mediación, ya sea antes o después de comenzar el proceso de mediación; tampoco nada previsto en esta sección impedirá a un abogado de ser testigo a los hechos que tenga conocimiento personal y al cual sea competente para testificar. Nada previsto en esta sección impedirá al abogado de la ciudad o representante designado a dar aviso a la junta o sus miembros de cualquier asunto en relación con el ejercicio de las funciones de la junta o sus miembros.

C. Cualquier persona puede ser representada por un agente, que no sea un abogado, en la audiencia de mediación siempre y cuando se concede la autorización por escrito incluyendo la autoridad a entrar en un acuerdo obligatorio con la solución del conflicto siendo mediada.

D. Abogados pueden ser apuntados como miembros del jurado y pueden sentarse en el jurado para mediación.

14.04.130 Recomendaciones.

Dentro de siete días de trabajo después de la conclusión de la audiencia de mediación, la junta emitirá su recomendación y mandará por correo una copia de tal recomendación al dueño y el inquilino o inquilinos afectados o sujetos a la recomendación.

14.04.140 Aceptacion o modificacion de las recomendaciones.

Si el grupo acepta las recomendaciones de la junta, firmaran sus nombres en el espacio previsto, cual indicara que la renta por tal unidad será la que se ha recomendado, o cualquier otra cantidad que sea aceptada por todos los individuos del grupo, y permanecerá lo mismo por un tiempo de no menos de seis meses. Es el intento del consejo que tal documento constituirá un contrato definitivo entre los miembros del grupo y será ejecutable por cada miembro del grupo en una corte de ley.

14.04.150 Fracaso de aceptar recomendaciones.

Si los miembros del grupo no aceptan la recomendación de la junta o no se ponen de acuerdo sobre otra cantidad de renta, cualquier miembro del grupo, dentro de siete días del calendario después de mandar por correo la recomendación a la junta, puede solicitar a presentarle a la junta el asunto con un Oficial de Audición que tendrá la decisión final para todos los miembros del grupo.

14.04.160 Audicion–Procedimiento.

En cuanto se ha recibido una solicitud para entregar el asunto al Oficial de la Audición, la junta será notificada de la solicitud y se les entregara el nombre del Oficial de la Audición, acompañado con su resumen y el costo. Si los miembros del grupo se ponen de acuerdo y aceptan el Oficial de la Audiencia, notificaran a la junta en escrito de la aceptación. Si cualquier miembro del grupo no esta de acuerdo del escogido Oficial de la Audiencia, un nuevo nombre será sometido hasta que todos los miembros del grupo se pongan de acuerdo del Oficial de Audiencia que han escogido. Si después de tres nombres se han sometido y todos los miembros del grupo no pueden ponerse de acuerdo en un Oficial de la Audiencia, la junta designara un Oficial de Audición a conocer el caso. Falta de notificar a la junta dentro de tres días de haber recibido el nombre constituirá la aceptación del Oficial de Audición escogido.

14.04.170 Audiciones.

A. La Ciudad notificara a los dos grupos del horario y localización de la audiencia. Tal fecha no se fijará en menos de siete (7) días o mas de treinta (30) días de calendario después de la fecha en que la noticia de la audiencia se haya mandado a todos los miembros del grupo por la junta. La audiencia se llevara a cabo en la Ciudad o cualquier otra localización que se pongan de acuerdo mutuamente y no será abierto al publico. Los miembros del grupo en la audiencia pueden producir evidencia oralmente o por documento. El interrogatorio de testigos se permitirá. La realización de la audiencia estará debajo el control del Oficial de la Audiencia, poniendo en cuenta los derechos y privilegios de los miembros del grupo que se han aparecido. Audiencias no se tienen que realizar de acuerdo a las normas técnicas a relación con la evidencia o los testigos.

B. Los miembros del grupo pueden ser representados en la audiencia por un abogado u otro agente.

C. Los miembros del grupo pueden presentar evidencia con relación al Oficial de la Audiencia.

D. El expediente completo, incluyendo la recomendación y toda correspondencia para y de la junta a relación con el caso se hará disponible al Oficial de la Audiencia.

E. Tales audiencias se pueden consolidar por el Oficial de la Audiencia de conformidad a Seccion 14.04.110.

F. El Oficial de la Audiencia tendrá el poder de llamar a testigos o obtener documentos.

14.04.180 Normas para revision.

En hacer la decisión basado por petición para la revisión de renta, el Oficial de la Audiencia considerada los propósitos de este capitulo y considerara específicamente todos los factores relevantes para hacer la determinación si el aumento de renta propuesta es justa y razonable, incluyendo, pero sin limite a lo siguiente:

A. Cambios al Índice de Precios al Consumidor;

B. Cualquier guia de ingresos o precios establecidos por la ley del estado o del gobierno federal;

C. La renta que se ha cobrado legalmente a comparación de otras unidades de renta en la ciudad;

D. El periodo de tiempo desde el último aumento en renta de la unidad o unidades de las cuales el dueño busca un aumento de renta;

E. La terminación de cualquier mejoras de capital o trabajo de rehabilitación a relación con las unidades de renta, distinguidas a diferencia de la reparación de la normalidad, reemplazo o mantenimiento, y costos de los mismos, incluyendo tales artículos de costos como materiales, trabajo, construcción, cuotas de permiso, un retorno razonable de la inversión de capital y otros tales artículos que el Oficial de Audiencia considera apropiado;

F. Cambios en los taxes de propiedad, otros taxes o costos, en relación con la unidad o unidades de renta;

G. Cambios en pagos de hipoteca o renta pagada por el dueño para la unidad o unidades de renta o el contrato de arrendamiento de la tierra en la cual tales unidades estén localizadas;

H. Cambios en los cargos de por servicios públicos para la unidad de renta o unidades pagadas por el dueño y la extensión, si hay cualquiera, del reembolso de los inquilinos;

I. Cambios razonables de los gastos para la operación y el mantenimiento, incluyendo pero sin límite a la aseguranza, evaluaciones del gobierno, materiales y servicios;

J. La necesidad para reparos causados por circunstancias distintas al uso y desgaste normal;

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

L. Cambios en el tamaño de la unidad o unidades de renta;

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

N. Cualquier existente contrato por escrito legalmente hecho entre el dueño y el inquilino o los inquilinos afectados y cualquier obligación de arrendamiento del manager que afecta la propiedad.

14.04.190 Determinacion del Oficial de Audiencia.

El Oficial de Audiencia, dentro de diez (10) días de trabajo después de la conclusión de la Audiencia certificará sus hallazgos y decisión al grupo, la Junta y el Consejo de la Ciudad.

La decisión del Oficial de Audiencia será sujeta a revisión judicial definitiva de conformidad con Sección 1094.5 del Código de Procedimiento Civil de California y además será sujeto a los plazos de tiempo para interponer un recurso de conformidad a Sección 1094.6 del Código de Procedimiento Civil de California.

14.04.200 Gastos de Audiencia.

Los gastos de la audiencia serán pagados, la mitad por el dueño, y la mitad por los inquilinos. En casos en cual el grupo ha procedido de mala fe o de manera injusta, o donde las pretensiones del grupo en la renta apropiada estén totalmente en desacuerdo con los hechos, el Oficial de Audiencia puede alterar la distribución de los gastos en cualquier manera que decida.

14.04.210 Día efectivo del aumento de renta.

A. Ningún aumento en renta será efectiva a menos que o hasta que el dueño o el manager de la unidad de renta, o el agente autorizado por el dueño, cumpla con las provisiones de este capítulo y se reúne de buena fe con el inquilino o los inquilinos solicitando la mediación en dicha audiencia y al participar en el proceso de la audiencia. Los procedimientos de este capítulo están destinados a provocar una resolución final de una disputa antes de la fecha efectiva del aumento de renta. Si la acción de la Junta o la mediación no resulta en una decisión final de la fecha efectiva, cualquier recomendación de la Junta o la decisión del Oficial de Audiencia será retroactiva a la fecha efectiva notada.

C. Falta del inquilino a presentar una solicitud para mediación o una audiencia en una manera oportuna según previsto en este capítulo resultara en la imposición del aumento en renta en la fecha efectiva especificada en la notificación del dueño de dicho aumento.

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

14.04.220 Aplicabilidad.

Las provisiones de este capítulo gobernarán todas las disputas que resulten de la notificación del aumento de renta en o

después del 20 de febrero 1987. Aumento en rentas por las cuales notificaciones se han recibido en o después del primero de enero 2020, no tendrán efecto con menos de sesenta o noventa días después de que el inquilino afectado haya recibido notificación como se especifica en la Sección 14.04.090.

14.04.230 Actos Vengativos.

El uso de la mediación de renta o proceso de la audiencia se declara ser un derecho protegido de conformidad en subsección (c) de Sección 1942.5 del Código Civil del estado. Es ilegal que un dueño aumente la renta, disminuye servicios, cause a un inquilino que renuncie involuntariamente, ha ejercido una acción para recuperar posesiones, o amenazar con hacer tales actos con el propósito de tomar represalias en contra del inquilino porque el ha legalmente y pacíficamente, ha ejercido su derecho establecido por la mediación de renta de la ciudad y el proceso de audiencia establecido en este capítulo. En cualquier acción traído por o contra el dueño, el inquilino deberá aportar la prueba de producir la evidencia que el conducto del dueño es en realidad, vengativo. Sin embargo, cualquier acción traída por el dueño dentro de tres meses después de la determinación de una petición presentada ante la junta se presumirá ser vengativa. Esta presunción afecta la carga de prueba y puede ser refutada por el dueño.

14.04.240 Derechos de Dueños.

Nada en este capítulo se interpretara con limite en cualquier modo el ejercicio por parte del dueño de sus derechos debajo cualquier acuerdo o ley perteneciendo a la contratación de la propiedad o su derecho a hacer cualquier acto descrito en Sección 14.04.230 por cualquier causa legitima. Cualquier renuncia por el inquilino de sus derechos debajo este capítulo será nula por contrario al orden publico.

14.04.250 Recuperacion de viviendas.

A pesar de las provisiones de Sección 14.04.230 y 14.04.240, un dueño puede recuperar la posesión de viviendas y hacer cualquiera de los otros actos descritos en Sección 14.04.230 si la notificación de terminación, aumento en renta, u otro acto y cualquier escrito o exposición de las cuestiones en la audiencia,

si hay tales, establece la base sobre la cual el dueño, en buena fe, busca en recuperar la posesión, aumentar la renta, o realiza cualquier otro acto descrito en Sección 14.04.230. Si dicha declaración se contradice, el dueño establecerá la verdad en el juicio u otra audiencia.

14.04.260 Remedios para desalojos de represalia.

Cualquier dueño o agente del dueño que viole Sección 14.04.230 será responsable al inquilino en una acción civil por todos los siguientes:

- A. Los daños actuales sostenidos por el inquilino;
- B. Daños punitivos en una cantidad no menos de cien dólares y no más de mil dólares por cada acto vengativo donde el dueño o agente es culpable de fraude, opresión, o malicia con respecto a tal acto; y
- C. Costos razonables del abogado.

14.04.270 Aplicación.

A. Violaciones de las disposiciones de este capítulo no constituirá un delito.

B. Un inquilino a cualquier tiempo puede traer una acción en la corte del estado alegando una violación por el dueño de cualquiera de los términos de este capítulo y pueden buscar una orden de la corte que requiere el cumplimiento con las disposiciones de este capítulo.

C. Un dueño a cualquier tiempo puede presentar una acción en la corte del estado alegando una violación por el inquilino de los términos de este capítulo o pueden buscar una orden de la corte dirigiendo el cumplimiento con las disposiciones de este capítulo.

14.04.280 Noticia de los procedimientos de mediación y la audiencia.

La junta preparará un libreto delineando las provisiones de este capítulo. Dueños de unidades residenciales en renta proporcionarán al menos un libreto a los residentes de cada unidad de su propiedad. Inquilinos nuevos se les proporcionará una copia del libreto al momento de la ocupación de la unidad. Notificación del aumento de la renta actual, no tendrá efecto, y el

inquilino tendrá una defensa a cualquier acción de retención ilícita por falta de pago de tales aumentos en renta, si el inquilino no ha sido provisto de un libreto como es requerido por esta sección. La carga de la prueba en las diferencias en cuanto si se ha proporcionado un libreto estará sobre el dueño. Falta de proporcionar un libreto también se considerara por el Oficial de Audiencia en la determinación de la distribución de los gastos de conformidad con Sección 14.04.200. La firma en la declaración del inquilino, la cual se puede incluir con el contrato de renta, reconocerá que el dueño le ha proporcionado un libreto que es requerido por esta sección y se constituirá como prueba del cumplimiento del dueño con esta sección.

14.04.290 Reportes.

Reportes de los resultados de todas las mediaciones y audiencias se hará ante la junta y transmitido al consejo. Todos dichos reportes y las peticiones de las audiencias serán registros públicos. La junta, además de tales reportes, proporcionaran copias de los minutos de todas las sesiones de la junta al consejo.

14.04.300 Divisibilidad.

Si cualquier sección, subsección, subdivisión, párrafo, sentencia, clausula o frase de esta ordenanza, o cualquier parte del mismo que por cualquier razón sea considerada inconstitucional, tal decisión no afectara la validez de la parte restante que permanezca de esta ordenanza o cualquier parte de ella. El Consejo de la Ciudad declara por la presente que hubiera pasado cada sección, subsección, subdivisión, párrafo, sentencia o clausula o frase de ahí sin respeto al hecho de que cualquiera de una o mas de las secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, clausulas o frases sean declaradas inconstitucional.