



Comentario del Contrato Ejemplar de Arrendamiento de Terrenos entre Cooperativa LEHC y Fideicomiso de Tierra Comunal de California

Este comentario intenta complementar (no reemplazar) el comentario que acompaña al Contrato de Arrendamiento para Cooperativas en el Capítulo 15-B del Manual Técnico de Fideicomisos de Tierras Comunitarias del 2011¹. El comentario a continuación sólo cubre temas específicos de California o partes del Contrato ejemplar de arrendamiento de terrenos que revisamos considerablemente al crear el Contrato ejemplar de arrendamiento de tierras LEHC-CLT de la Red de Fideicomisos de Tierra Comunitaria (CACLTN por sus siglas en Inglés).

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Este comentario intenta ofrecer información útil. Sin embargo, este documento no constituye un asesoramiento legal y CACLTN no garantiza que este comentario sea adecuado para cualquier situación particular, ya que cada proyecto de vivienda es único y las leyes locales podrían variar. Las leyes aplicables podrían cambiar. CACLTN anima a sus miembros de CLT y LEHC a usar este documento como un recurso educativo en general y buscar asesoramiento legal para cada situación específica.

– Agradecimientos:

Agradecemos al **Fideicomiso de Tierra Comunitaria del Área de la Bahía** (BACL, por sus siglas en Inglés) por compartir con nosotros un contrato de arrendamiento de terreno de cooperativa LEHC-Fideicomiso, ya que muchos de los cambios que hicimos al contrato ejemplar nacional se basaron en el contrato de arrendamiento de BACL.

Agradecemos a los miembros de nuestro grupo asesor que compartieron experiencias y necesidades de los Fideicomisos de California y de otros lugares, y cuyas ideas sirvieron de base para el contrato de arrendamiento de cooperativa LEHC-Fideicomiso de California y para este comentario.

Saki Bailey, Fideicomiso de Tierra Comunitaria de San Francisco (San Francisco CLT, por sus siglas en Inglés)

Rick Lewis, Fideicomiso de Tierra Comunitaria del Área de la Bahía (Bay Area CLT) y Consultor de Cooperativas de Vivienda

Francis McIlveen, Fideicomiso de Tierra Comunitaria del Norte de California (NCLT, por sus siglas en Inglés)

Clemente Mojica, Fideicomiso de Tierra Comunitaria “Servicios de Vivienda del Vecindario Asociado” (NPHS CLT, por sus siglas en Inglés)

Jenny Ortiz, Fideicomiso de Tierra Comunitaria “Servicios de Vivienda del Vecindario Asociado” (NPHS CLT, por sus siglas en Inglés)

¹<https://groundedsolutions.org/tools-for-success/resource-library/community-land-trust-technical-manual>

[Jen Collins](#), Fideicomiso de Tierra Comunitaria de Oakland (OakCLT, por sus siglas en Ingles)

[Jonathan Jager](#), Fundación de Ayuda Legal de Los Ángeles

[Pui-Yee Yu](#), Fundación de Ayuda Legal de Los Ángeles

[Gabriela Nunez](#), TRUST South LA

[Oscar Monge](#), TRUST South LA

[Diana Jimenez](#), TRUST South LA

[Sandy Bishop](#), Fideicomiso de Tierra Comunitaria Lopez Island

[Pam Dorr](#), Fideicomiso de Tierra Comunitaria del Oeste de Marin (CLAM, por sus siglas en Inglés)

Por último, este comentario fue redactado por [Christina Oatfield, Esq.](#) con el apoyo activo del equipo principal de CACLTN, compuesto por [Leo Goldberg](#) y [Claire Turner](#), y el consultor [Greg Rosenberg, Esq.](#) [Jesse Palmer, Esq.](#) también contribuyo con la revisión y comentario del contrato de arrendamiento.

Traducción por [Oscar Arteta](#) y [Lydia Lopez](#).

ARTICULO 2

SECCIÓN 2.2: Renovación

El lenguaje ejemplar presenta la posibilidad de que la cooperativa renueve el contrato de arrendamiento de terrenos por un período adicional de 99 años después de que expire el primer plazo de 99 años. Esto es consistente con las prácticas de los Fideicomisos de Tierra Comunitaria en todo el país y es consistente con la definición de un Fideicomiso de Tierra Comunitaria en la Sección 402.1(a)(11)(C)(ii)(III) del Código de Ingresos e Impuestos de California, que establece que un Fideicomiso de Tierra Comunitaria es una corporación sin fines de lucro que alquila terrenos a personas y familias de ingresos bajos o moderados por plazos renovables de 99 años.

Sin embargo, debemos señalar una posible ambigüedad legal en relación con el derecho a la renovación: el Código Civil de California, Sección 718 prohíbe períodos de alquiler en exceso de 99 años. Los tribunales han interpretado la ley como prohibiendo alquileres de duración indefinida o perpetua, como en los casos de alquileres que se renuevan automáticamente para crear un alquiler que dure más de 99 años, tienen opciones indefinidas de renovación o en cualquier situación en la que parezca que la intención de las partes era crear un alquiler indefinido o perpetuo. Por lo tanto, recomendamos abstenerse de revisar el lenguaje de esta sección de manera que pueda interpretarse como una renovación automática. Además, recomendamos que alrededor del momento en que expire el primer plazo de 99 años, se debe firmar un memorando de renovación reformulado o un contrato nuevo reafirmando el siguiente plazo de 99 años, a fin de aclarar la intención de obligarse a un plazo adicional de 99 años en ese momento en el futuro en que el plazo inicial de 99 años haya expirado o esté por expirar.

ARTÍCULO 4: Cuota de alquiler

No existe una fórmula exacta para determinar el precio de la cuota de arrendamiento. Cada propiedad tendrá una variedad compleja de factores que el Fideicomiso deberá tener en cuenta, incluyendo entre otras, las condiciones de financiamiento, el subsidio disponible para un proyecto, lo que los residentes pueden pagar, los costos administrativos previstos por el Fideicomiso para administrar el alquiler, etc. En el contrato ejemplar nacional la Sección 4.3 describe un proceso para determinar la tasa del mercado justa del valor de arrendar el terreno, y luego lo ajusta levemente en función de lo que es asequible para los residentes. Eliminamos esta sección porque no es necesario que un contrato de arrendamiento ofrezca una explicación sobre cómo se ha determinado el precio del alquiler y no existe una fórmula estándar para determinar la cuota de alquiler del terreno en un contrato de alquiler del terreno de un Fideicomiso.

ARTÍCULO 5: Impuestos y Valoración

En California, los contratos de arrendamiento que duran 35 años o más cuentan como un cambio de posesión para efectos del impuesto a la propiedad (Código de Ingresos e Impuestos de California, Sección 61(c)). Por lo tanto, desde el punto de vista del impuesto a la propiedad, una cooperativa con un contrato de arrendamiento de terreno renovable por 99 años es "propietaria" tanto del terreno como de las mejoras a la propiedad; por lo tanto, los impuestos a la propiedad deben ser cobrados a la cooperativa. Además, California ha promulgado legislación que toca específicamente el tema del impuesto a propiedades sujetas a un contrato de arrendamiento de terreno de 99 años para Fideicomisos (así como propiedades alquiladas, propiedades de un Fideicomiso), que se analiza en detalle en la Guía de Impuestos a la

Propiedad de la Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California y en una Carta a los asesores fiscales escrita por la Junta de Ajustes Equitativos de California (BOE, por sus siglas en Inglés). Estos materiales están disponibles para los miembros de la Red en la página de Recursos en <https://www.cacltnetwork.org/recursos/>

ARTÍCULO 6

SECCIONES 6.1-6.2: La cooperativa es propietaria de las mejoras

El mismo contrato ejemplar de arrendamiento de terreno dispone que la cooperativa ha comprado las mejoras (es decir, los edificios y otras estructuras de la propiedad) del Fideicomiso a partir de la firma del contrato. La Sección 6.2 establece básicamente que la compra ha sido realizada. Antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento de terrenos, el Fideicomiso y la cooperativa podrían negociar un acuerdo de compraventa por separado, especialmente si la cooperativa va a pagar un precio de compra considerable y obtener financiamiento para las mejoras. Muchos elementos podrían incluirse en un acuerdo separado, más allá de lo que cubre este comentario y el contrato ejemplar de arrendamiento y sus anexos. Además, se debe registrar un documento de escritura pública que refleje que las mejoras le pertenecen a la cooperativa, tal como se indica en el Anexo: ESCRITURA PÚBLICA (DEED). En California, un Formulario de Informe Preliminar de Cambio de Posesión (PCOR, por sus siglas en Inglés) acompaña la escritura pública cuando se presenta para su registro para informar al asesor fiscal local de cambios de posesión.

SECCIÓN 6.3: Construcción

Esta es un área en la que se podrían considerar revisiones. Por ejemplo, se podría optar por ampliar o reducir los derechos de aprobación del Fideicomiso sobre construcción y reparaciones realizadas en la propiedad, según las características de la cooperativa. El lenguaje que se presenta aquí le da al Fideicomiso el derecho de aprobar o rechazar la adición de nuevas estructuras o la ampliación de estructuras existentes en la propiedad, pero no le da al Fideicomiso el control de mantenimiento en general y reparaciones realizados en estructuras existentes, cómo reemplazar el techo u otros trabajos de mantenimiento. En el caso de una cooperativa más sofisticada o con más experiencia, sería apropiado permitir a la cooperativa mayor control sobre construcciones nuevas (por supuesto, sujeto a las demás condiciones de la Sección 6.3, como el requisito de cumplir con todas las leyes aplicables). Una cooperativa con menos experiencia debería estar sujeta a aprobación del Fideicomiso para todas y cada uno de los proyectos de construcción y reparación que se realicen en la propiedad, no sólo para estructuras nuevas o ampliación de estructuras existentes, sino para la contratación en general de contratistas para cualquier proyecto. Teniendo en cuenta los costos elevados de construcción en California y todas las consideraciones legales y prácticas al momento de seleccionar contratistas de construcción calificados, sería prudente errar en el criterio de darle al Fideicomiso mayor control sobre los derechos de aprobación. Hay varios factores que considerar, incluyendo pero no limitándose al récord y la experiencia de los residentes de la cooperativa, su capacidad para tomar decisiones prudentes, la construcción y necesidades de reparo previsible, y la capacidad administrativa del Fideicomiso.

ARTICULO 7

SECCIÓN 7.3: Refinanciamiento

Proveemos un mayor margen de tiempo para que el Fideicomiso apruebe refinanciamiento de la hipoteca o para sacar una hipoteca nueva. El Fideicomiso y la cooperativa podrían considerar la posibilidad de extender aún más los plazos, dado que una refinanciación o una nueva hipoteca podrían tener impactos considerables en la propiedad y en los derechos de cada propietario.

ARTÍCULO 9: En general

El orden de este artículo se ha modificado para dar al Fideicomiso la primera opción de comprar las mejoras, antes que otros posibles compradores. El contrato ejemplar nacional de arrendamiento de terrenos contemplaba que la cooperativa propusiera a otra cooperativa u organización de viviendas que comprara las mejoras. Nos parece más probable que si la cooperativa trata de vender las mejoras sería porque la estructura de administración de la cooperativa se está desintegrando, por lo que creemos que en ese caso el Fideicomiso debería tener la primera oportunidad de comprar las mejoras, quizás para reestructurar la propiedad como una simple propiedad de alquiler asequible. Si el Fideicomiso no quiere (o no puede) comprar las mejoras, entonces tendrá cierta capacidad de supervisar la selección de otro comprador para asegurar que la propiedad se utilizará de forma coherente con los objetivos de vivienda asequible, siempre que sea posible. También extendemos el itinerario del cierre de compra a 120 días. Además, modificamos la fórmula del Precio de la Opción de Compra como se describe en el comentario posterior de la Sección 9.8. El comentario adjunto al contrato ejemplar de arrendamiento nacional sigue siendo pertinente en general, pero los números de algunas secciones específicas van a corresponder exactamente con secciones específicas de esta adaptación del contrato ejemplar en California.

SECCIÓN 9.5

Qué pasa si el Fideicomiso no compra las mejoras: El lenguaje de esta sección y de la anterior da al Fideicomiso bastante control sobre lo que ocurre con la propiedad en caso de que la cooperativa quiera vender las mejoras. En el evento que la cooperativa quiera vender, probablemente la mejor opción sería que el Fideicomiso compre la cooperativa y mantenga la propiedad para rentar unidades asequibles administradas por el Fideicomiso u otra organización de vivienda asequible sin fines de lucro. Por lo tanto, las secciones anteriores del Artículo 9 se modificaron para dar al Fideicomiso la primera oportunidad de compra, antes de que la cooperativa pueda vender las mejoras a otro comprador. Esta Sección 9.5 se refiere a una situación en la que la cooperativa quiere vender las mejoras pero el Fideicomiso decide no comprarlas. Creemos que este tipo de situación que invocaría la Sección 9.5 sería muy rara, pero dado que se trata de un contrato de arrendamiento de terreno de 99 años, deberían contemplarse muchas crisis o eventualidades, por eso esta sección contempla la venta de todas las mejoras a una entidad distinta del Fideicomiso. En tal caso, de acuerdo con el contrato nacional ejemplar de arrendamiento para cooperativas, se incluye lenguaje que apoya la venta de las mejoras a otra entidad cuyo uso previsto de la propiedad sea como cooperativa de viviendas de equidad limitada o alguna otra estructura de vivienda asequible para personas

con ingresos bajos o moderados. Sin embargo, modificamos el lenguaje considerablemente para dar a la cooperativa la capacidad de vender a un comprador diferente en el caso de que no puedan encontrar un comprador que cumpla con los criterios específicos.

Esto se debe a que las leyes de propiedad inmobiliaria en Estados Unidos, incluyendo California, generalmente prohíben limitaciones a la disposición de bienes. En otras palabras, es muy probable que los tribunales invaliden los términos de un contrato de alquiler que impongan restricciones a una propiedad que sean tan severas que hagan imposible o casi imposible la venta o transferencia de la propiedad durante períodos de tiempo prolongados o indefinidos. El lenguaje usado en la Sección 9.5 trata de alcanzar un equilibrio entre mantener la propiedad como vivienda asequible y ser ejecutable en nuestro sistema legal orientado al mercado de bienes raíces. Sin embargo, garantizamos que este lenguaje sea confirmado por un tribunal en caso de que se presente una disputa legal entre la cooperativa y el Fideicomiso sobre la capacidad de la cooperativa para vender las mejoras. Esta sección requiere cuidadosa consideración y evaluación por parte del asesor legal del Fideicomiso.

SECCIÓN 9.8

Esta Sección fue modificada para usar la terminología y conceptos del Estatuto de Cooperativas de Viviendas de Equidad Limitada (LEHC) de California y para cumplir más claramente sus direcciones acerca de venta de propiedades de LEHC o disolución. De este modo, la fórmula de reventa de las mejoras se modificó considerablemente con respecto al modelo nacional. El "valor de transferencia" de membresías de cooperativa se define en la Sección 817(b)(1) del Código Civil de California y existen restricciones sobre lo que pasa con el producto de una venta de acuerdo con la Sección 817(d)(2) de dicho código.

ARTÍCULO 10: En general

Este Artículo le da al Fideicomiso un nivel significativo de supervisión sobre la cooperativa, lo que generalmente recomendamos para las cooperativas nuevas o las que tienen un mal historial en términos de administración de la propiedad. Para fortalecer la supervisión y comunicación, un Fideicomiso incubando una nueva cooperativa puede tratar de negociar que los estatutos de la cooperativa exijan que un representante nombrado por el Fideicomiso forme parte de la junta directiva en todo momento o mientras el Fideicomiso desee seguir nombrando a un representante a la junta directiva de la cooperativa. Para cooperativas con más experiencia, algunas de las secciones del Artículo 10 podrían eliminarse por completo o modificarse considerablemente para limitarse a notificar al Fideicomiso sobre algunos eventos (en lugar de pedir la aprobación del Fideicomiso), como el subarriendo, la admisión de nuevos socios, presupuestos, y la administración de contratos. Véanse los comentarios posteriores sobre algunas secciones específicas del Artículo 10.

SECCIÓN 10.7: Subarriendos

La aprobación de subarriendos por el Fideicomiso fue un tema con todo un matiz de opiniones en nuestro grupo de trabajo y estamos al tanto que es un tema polémico dentro de las

cooperativas en general. Presentamos un lenguaje ejemplar que le da al Fideicomiso derechos de aprobación de subarriendos, pero también proveemos lenguaje alternativo que le da a la cooperativa más autonomía sobre decisiones de subarriendo dentro de ciertos parámetros. Existen múltiples otras alternativas a estas opciones.

Una de las razones por las que el CLT podría querer controlar el subarriendo es porque el estatuto de California para cooperativas de vivienda de equidad limitada impone algunas condiciones en poseer membresías o acciones en la cooperativa que de hecho limitan las circunstancias en que se permite a un socio subalquilar su unidad a otra persona que no es miembro de la cooperativa. Según la Sección 817(b) del Código Civil, la cooperativa debe comprar la acción o membresía de un socio que deja de ser residente permanente de la cooperativa. Esto significa que un socio individual sólo debe poder seguir siendo socio y subalquilar su unidad a otra persona que no es socio en circunstancias en las que el socio esté ausente temporalmente, con la intención de volver a la cooperativa, como por ejemplo durante un viaje al extranjero o para ir a estudiar. Si un socio de la cooperativa se ha mudado y no tiene intención de volver, debería ser obligado a vender su acción o membresía a la cooperativa. De acuerdo con la Sección 817(c) del Código Civil, la cooperativa debería vender la membresía y el derecho a ocupar la unidad a un socio nuevo (aunque podría permitirse que la cooperativa alquile una unidad a un inquilino que no sea socio en caso de que la cooperativa tenga dificultades encontrando un socio nuevo). Dado que este concepto legal de "residencia permanente" puede ser ambiguo, el Fideicomiso de tierra comunal quizás querrá evaluar cada situación de subalquiler para asegurarse que el socio ausente que quiere subarrendar su unidad realmente califica como residente permanente de la cooperativa. Además, el Fideicomiso querrá supervisar meticulosamente los subarriendos para asegurarse de que los socios no subalquilan su unidad con fines de lucro, lo que iría en contra del espíritu de la ley de cooperativas LEHC y las restricciones de asequibilidad del Fideicomiso de tierra comunal. Por supuesto el Fideicomiso también querrá asegurarse de que los sub-arrendatarios cumplan con requisitos de ingresos bajos.

Se supone que los estatutos y procedimientos internos de la cooperativa para administrar transferencias de membresías deberían tomar en cuenta todos estos factores. En algunas cooperativas con más experiencia, el Fideicomiso quizás confíe en la cooperativa como administradora responsable, y el Fideicomiso no tendrá que aprobar cada propuesta de subalquiler. Además, en el contexto de una cooperativa más grande o en el contexto de un Fideicomiso con responsabilidad de varias propiedades y capacidad de personal limitada, el derecho a aprobar subarriendos puede ser una carga excesiva para el Fideicomiso. El lenguaje que usamos otorga derechos significativos de aprobación discrecional al Fideicomiso, pero un Fideicomiso podría limitar su administración de propuestas de subarriendo a simplemente asegurarse de que el subinquilino cumpla criterios para calificar por sus ingresos y que el miembro que está subarrendando su unidad continúa calificando para la membresía según los estatutos establecidos. Proveimos también un lenguaje alternativo que daría a la cooperativa más autonomía al aprobar subarriendos a un corto plazo (hasta 6 meses) como ejemplo de una cláusula más permisiva para subarriendos. Esta sección del contrato de alquiler quizás requiera adaptación basada en capacidades de la cooperativa y del Fideicomiso y basada en restricciones de subarriendo impuestas por el financiador.

Nota sobre la ley de propietarios e inquilinos y los subarriendos: California recientemente promulgó una Ley de Protección de Inquilinos que otorga protección de desalojo por "causa

justa" a inquilinos que hayan alquilado una vivienda durante 12 meses o más (Código Civil de California, Sección 1946.2). Por eso un inquilino sub-arrendatario rentando por 12 meses o más podría estar protegido contra un desalojo por esta nueva ley. Además, muchas ciudades de California cuentan con decretos de desalojo por causa justa, algunos de los cuales incluso protegen a los inquilinos aún más y podrían aplicar a inquilinos que hayan ocupado una propiedad por menos de 12 meses. Por lo tanto, un Fideicomiso quizás deba tomar en cuenta leyes de desalojo por causa justa y otras leyes de derechos de inquilinos que sean aplicables en su jurisdicción antes de tomar una decisión sobre la póliza de subarriendo.

SECCIÓN 10.8: Presupuestos

Comparado con el contrato ejemplar nacional de arrendamiento, en el tema de finanzas de la cooperativa proveemos muchos más detalles de los requisitos presupuestarios de la cooperativa y otorgamos al Fideicomiso la autoridad de obligar a la cooperativa a corregir sus presupuestos si éstos no cubren adecuadamente gastos necesarios para el mantenimiento de la propiedad, incluyendo el financiamiento de un fondo de reserva. El Fideicomiso querrá examinar hasta qué punto le convenga controlar el presupuesto y los gastos de la cooperativa. Anticipamos que en muchas situaciones la cooperativa no seguirá un presupuesto con exactitud, y el Fideicomiso debía examinar hasta qué punto tiene capacidad de monitorear conformidad con presupuestos. En cualquier caso, creemos que el mejor sistema es que el presupuesto se someta a algún tipo de inspección por parte del Fideicomiso.

SECCIÓN 10.12: Reservas

Agregamos el requisito que la Cooperativa mantenga un fondo de reserva. Dependiendo del estado de la propiedad, entre otros factores, el Fideicomiso quizás desee adaptar la cuota mensual del fondo de reserva en el párrafo (b).

ARTÍCULO 12: Mediación

El modelo nacional de contrato de arrendamiento de terreno simplemente establece que la mediación y el arbitraje son algunos de los métodos disponibles para la resolución de conflictos. Reemplazamos el lenguaje del modelo nacional para exigir mediación antes de que cualquier litigante pueda iniciar un arbitraje o demanda de corte (con la excepción de las medidas cautelares). No incluimos una cláusula de arbitraje obligatorio en este contrato ejemplar de arrendamiento de terreno por varias razones, incluyendo que las cortes judiciales de California han anulado cláusulas de arbitraje obligatorio en contratos de alquiler de viviendas basándose en la Sección 1953 del Código Civil de California. Creemos que ese estatuto podría interpretarse como también prohibiendo una cláusula de arbitraje obligatorio en un contexto como el del contrato de arrendamiento entre un Fideicomiso y una cooperativa LEHC.

ARTICULO 13

SECCIÓN 13.1: Membresía en el Fideicomiso

El contrato ejemplar nacional de arrendamiento de terreno asume que el Fideicomiso es una organización de membresía, de manera que los residentes pueden convertirse en miembros con derecho a votar por una parte de la junta directiva del Fideicomiso porque ésta es una forma común de estructurar un Fideicomiso. Sin embargo, estamos al tanto que algunos Fideicomisos de California no están estructurados como organizaciones de membresía, por lo cual es posible que esta sección no sea relevante para algunos Fideicomisos.

SECCIÓN 13.3

En general, la ley de California permite acuerdos de alquiler con plazos de hasta 99 años (Código Civil de California, Sección 718). Sin embargo, los Fideicomisos que tengan terrenos usados para agricultura deben tomar nota que la legislación de California limita los arrendamientos para uso de agricultura u horticultura a plazos de no más de 51 años (Código Civil de California, Sección 717). Dado que este contrato ejemplar de arrendamiento está destinado a las cooperativas de viviendas con unidades de vivienda múltiples en la propiedad (no a terreno agrícola) y que la ley de California da autoridad explícita para contratos de arrendamiento de 99 años, hemos omitido lenguaje extra designado a adaptarse al precedente de la regla contra perpetuidades, que se analiza en el comentario del contrato ejemplar nacional de arrendamiento para cooperativas.

ARTÍCULO 13.11: Registros

En general, sólo se registra en la oficina de registros del condado un memorando o anuncio de un contrato de arrendamiento, en vez del contrato completo. Usualmente el propósito del registro es dar aviso a posibles compradores de que existe un contrato de alquiler a largo plazo, u otras condiciones que podrían afectar sus derechos como futuros propietarios. A menudo los partidos no desean registrar el contrato de arrendamiento completo porque un documento registrado se convierte en registro público y la oficina de registros del condado usualmente cobra tarifa de registro de documentos por página. Suele ser más práctico registrar un documento conteniendo un anuncio breve resumido, en vez del contrato de arrendamiento completo.

Sin embargo, en 2016, California adoptó una ley de impuestos nueva que instruye a los asesores fiscales a tomar en cuenta las restricciones de asequibilidad impuestas por el Fideicomiso y el impacto en el valor de la propiedad para el propósito de la valuación de impuestos, lo cual en la mayoría de casos mitigara el impuesto a la propiedad de la cooperativa. Esta ley requiere que se registre el contrato de arrendamiento de terreno renovable por 99 años y que se entregue una copia al tasador fiscal, sin especificar si el registro de un resumen o anuncio más breve del contrato de arrendamiento califica para invocar el escrutinio y discreción del tasador fiscal. Por lo tanto, esta sección se modificó para hacer referencia a esta ley nueva y enfatizar que el registro debe alinearse con esa ley. Antes de registrar cualquier contrato de arrendamiento, el Fideicomiso quizás querría solicitar una opinión informal de su tasador fiscal local para aclarar si el contrato de arrendamiento completo debería registrarse para invocar la ley nueva del impuesto a propiedades de Fideicomiso de tierra comunal. Véase también el comentario anterior del Artículo 5, con respecto a la ley de impuesto a la propiedad.

Si sólo se registra un aviso del contrato de arrendamiento, contrato sintetizado, memorando del contrato de arrendamiento u otro documento abreviado en lugar del contrato de arrendamiento completo, el registro debería incluir lo siguiente:

- Duración del arrendamiento (99 años, renovable),
- Restricciones de asequibilidad,

- El derecho de tanteo del Fideicomiso a tener la prioridad para negarse a adquirir las mejoras, y el derecho de Fideicomiso a aprobar compradores de las mejoras, y
- El hecho de que existen restricciones en el precio de venta de las mejoras.

ARTÍCULO 13.12: Honorarios de Abogado

Esta cláusula se añadió para intentar disuadir demandas frívolas y para promover comunicación y mediación para resolver conflictos.

FIRMAS

En general la ley de corporaciones de California requiere las firmas de dos miembros de la junta directiva de la corporación: uno que sea Presidente o Vicepresidente de la junta, y el otro un Secretario o Tesorero, en contratos de la corporación (Código de Corporaciones de California, Sección 5214 y véase la Sección análoga 313, que fue interpretada en el caso *Snukal v Flightways Mfg. Inc.* (2000) 23 C4th 754). Por lo tanto, cualquier contrato de alto riesgo financiero debería ser firmado por dos ejecutivos de cada corporación que sea parte del contrato. Además de las dos firmas, o en lugar de ellas, cada entidad debería entregar copias de la resolución de su junta directiva autorizando el contrato. Además, los nombres de los ejecutivos que firmen deberían incluirse en la Declaración de Información más reciente archivada con el Secretario de Estado de California.

ANEXOS

Incluimos los siguientes cambios a los anexos ejemplares sugeridos o contenidos en el contrato de arrendamiento de terreno nacional:

ZONIFICACIÓN: Omitimos este anexo porque hay acceso público a la ley de zonificación y esta podría ser modificada de vez en cuando sin que los partidos del contrato de alquiler den su consentimiento. Por lo tanto, creemos que no es muy útil ni necesario adjuntarlo al contrato de arrendamiento.

HIPOTECA AUTORIZADA: Retuvimos este documento de importancia crítica para hipotecas sin revisiones significativas. Pero es posible que los detalles de esta sección tengan que adaptarse, pendiente a una negociación con el prestamista de hipoteca. Véase también el apéndice hipotecario para el contrato ejemplar de arrendamiento entre Fideicomiso de tierra comunal y cooperativa LEHC (el siguiente Anexo).

APÉNDICE HIPOTECARIO: Similar al Anexo anterior, este documento podría adaptarse pendiente la negociación con un prestamista (ej, banco, union de credito, CDFI, [etc.]) que esté dispuesto a prestarle fondos a la cooperativa para ayudarle a comprar o renovar la propiedad. Si no hubiese hipoteca en esta propiedad, este documento se puede eliminar completamente.

La mayoría del apéndice está basado en un ejemplo proveído generosamente por el Fideicomiso de Tierra Comunitaria Interboro (Interboro CLT, por sus siglas en Inglés) de Nueva York, y adaptado del apéndice hipotecario aprobado por Fanny Mae para vivienda unifamiliar en Fideicomiso de tierra comunal. Este apéndice le otorga al prestamista ciertos

derechos para proteger su interés financiero en la propiedad. Específicamente, le da al prestamista el derecho de:

- a) Intervenir a favor de la cooperativa para remediar violaciones del contrato de arrendamiento de terreno (ej., interrupción en el pago de renta al Fideicomiso de tierra comunal, de acuerdo al contrato de arrendamiento, para evitar que el Fideicomiso descontinúe el contrato de arrendamiento de terreno),
- b) Expropiación hipotecaria de la cooperativa y requerir que el Fideicomiso de tierra comunal firme un contrato de arrendamiento nuevo con el prestamista, y
- c) Expropiación hipotecaria de la cooperativa y vender los edificios a otra entidad, y en esa instancia eliminando la mayoría de las restricciones de asequibilidad contenidos en el contrato de arrendamiento.

Cuando se necesita una hipoteca para financiar una propiedad en Fideicomiso de tierra comunal, en general los fideicomisos están de acuerdo con tal apéndice porque para muchos bancos y la mayoría de instituciones prestamistas no lucrativas, las condiciones del apéndice resumido anteriormente son condiciones inevitables para efectuar préstamos a Fideicomisos de tierra comunal.

CARTA DE ESTIPULACIÓN DE LA COOPERATIVA: Añadimos dos anexos conteniendo cartas ejemplares, una para que firme un ejecutivo de la cooperativa (ej., el Presidente, Secretario, y/o Tesorero) resumiendo y aceptando los términos significativos del contrato de arrendamiento. Mientras se recomienda que el liderazgo de la cooperativa lea el contrato de arrendamiento de terreno en su totalidad antes de firmarlo, se asume que algunas cooperativas tendrán liderazgo cuyo tiempo y capacidad para leer documentos legales más extensos serán bastante limitados. El resumen intenta ayudar a asegurarse que el liderazgo de la cooperativa comprenda al menos los términos más esenciales del contrato de arrendamiento de terrenos. Recuerde corregir este resumen de acuerdo con cualquier corrección en el contrato de arrendamiento de terrenos.

CARTA DEL ABOGADO DE LA COOPERATIVA: Añadimos una segunda carta que debe ser firmada por el abogado de la cooperativa. En ella se declara simplemente que el abogado ha examinado el contrato de arrendamiento y aconsejó a su cliente sobre su contenido. Aunque la carta del abogado no es absolutamente necesaria, creemos que el mejor sistema es que la cooperativa tenga asesoría legal independiente para examinar el contrato de arrendamiento de terrenos entre ella y el Fideicomiso de tierra comunal, para que tenga una oportunidad razonable de negociar y entender los términos del contrato. Si una cooperativa decide no contratar su propio abogado independiente, la carta del abogado podría ser reemplazada por una admisión por escrito de un ejecutivo de la cooperativa en la cual declara que se le dio la oportunidad de contratar a un abogado antes de firmar el contrato de arrendamiento, y que está actuando voluntariamente sin su propio asesoría legal.

RESOLUCIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA COOPERATIVA: Adjuntamos un ejemplo de una Resolución de Junta Directiva. Ésta se provee para ser adoptada por la junta directiva de la cooperativa. El Fideicomiso de terreno comunal quizás desee adaptarla para su propia resolución de la junta directiva autorizando el arrendamiento del terreno.

ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EXCLUSIVO:
Algunos contratos de arrendamiento de terreno entre un Fideicomiso y una cooperativa

LEHC podrían incluir como archivos adjuntos los estatutos de la corporación cooperativa (archivados con el Estado), los estatutos internos, el contrato de membresía (a veces conocido como contrato de accionista en algunas cooperativas LEHC), las pólizas internas de la cooperativa, u otros documentos específicos de la cooperativa. Estos documentos variarán de acuerdo con la estructura y administración de la cooperativa, y no son necesarios como archivos adjuntos al contrato de arrendamiento de terreno. Algunos Fideicomisos de tierra comunal o cooperativas quizás deseen incluirlos aquí para dejar evidencia de lo que estos documentos establecen al momento de firmar el contrato de arrendamiento, especialmente si el Fideicomiso tiene derecho de aprobación sobre cambios a cualquiera de esos documentos.

MEMORANDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Incluimos este memorando ejemplar que podría archivarse en un registro. Vea la Sección 13.11 sobre archivos de contratos de arrendamiento.

Notas sobre Plazos Límites en el Contrato de Arrendamiento

A lo largo del contrato de arrendamiento de terreno entre la cooperativa LEHC y el Fideicomiso de tierra comunal añadimos plazos para que el Fideicomiso responda a las solicitudes de aprobación de asuntos que están sujetos a la aprobación del Fideicomiso. En la mayoría de los casos, la cooperativa puede considerar el asunto aprobado si el Fideicomiso no responde después de intentos múltiples de obtener una aprobación. Consideramos que es importante que el Fideicomiso disponga de plazos para aprobar o rechazar asuntos y que haya una aprobación automática si el Fideicomiso no responde. Esto se debe a que, aunque esperamos que los Fideicomisos estén muy disponibles para sus residentes, 99 años es un plazo extremadamente largo para un contrato de arrendamiento y podrían ocurrir muchas cosas en ese periodo de tiempo que afecten a un Fideicomiso y este no pueda atender solicitudes frecuentes de los residentes (ej., falta de financiamiento, escasez de personal, administración irresponsable, etc.). Sin embargo, los plazos que seleccionamos son arbitrarios y podrían modificarse fácilmente.

Notas sobre Leyes de Vivienda Equitativa

Las leyes federales y estatales de vivienda equitativa aplican a la publicidad de viviendas disponibles de alquiler y a la venta. Por lo tanto, las cooperativas LEHC probablemente estén sujetas a las leyes de vivienda equitativa (hay muy pocas exenciones muy restringidas a las leyes de vivienda equitativa). En breve, las leyes de vivienda equitativa prohíben la discriminación basada en grupo étnico, género, edad, orientación sexual, y estado civil de un solicitante y (en California) incluso su fuente de ingresos esta incluida entre las "clases protegidas." Los proveedores de vivienda deben tener cuidado de evitar la discriminación ilegal tanto en sus procesos de publicidad como en los procesos de selección al llenar una unidad vacante.

En situaciones en las que una cooperativa recibe financiamiento gubernamental, es muy probable que el financiador se preocupe mucho por las leyes de vivienda equitativa e imponga un protocolo particularmente estricto para que la organización recibiendo los fondos demuestre que opera de conformidad con las leyes de vivienda equitativa. Aun si ningún financiador impusiera un protocolo estricto, es mejor que la cooperativa LEHC examine cuidadosamente las

leyes de vivienda equitativa porque se aplican a la mayoría de las cooperativas de viviendas y la cooperativa podría exponerse al riesgo de litigio y posiblemente la responsabilidad por no acatar dichas leyes.

Contratar un administrador de propiedades profesional acreditado, con buena reputación, y sin afiliación a la cooperativa para administrar las unidades vacantes es una forma simple de mitigar este riesgo. Sin embargo, es habitual que los socios de cooperativas de vivienda quieran participar activamente en la selección de residentes nuevos para asegurarse de que éstos puedan participar efectivamente como miembros de la cooperativa, por lo que delegar la administración de las unidades vacantes a un administrador sin afiliación alguna suele ser poco atractivo para los residentes de la cooperativa.

Se recomienda a las cooperativas en las que los socios participan en el proceso de selección de residentes nuevos que requieran que los socios implicados en administrar unidades vacantes reciban entrenamiento de la ley de vivienda equitativa para evitar que desapercibidamente hagan alguna pregunta o comentario a un residente eventual que pudiera interpretarse como discriminación. Las cortes judiciales han concluido en ocasiones que las declaraciones o preferencias de los proveedores de vivienda han constituido discriminación ilegal incluso cuando la declaración o la conducta no eran explícitamente discriminatorios o favoreciendo expresamente a un grupo dentro de una clase protegida, pero que tenían un *impacto* discriminatorio. Por lo tanto, acatar las leyes de vivienda equitativa puede ser muy complicado, y recomendamos firmemente que los Fideicomisos de tierra comunal obtengan entrenamiento y asesoría legal en este tema

Cooperativas de Vivienda de Equidad Limitada en California, en General

En California, las cooperativas de viviendas de equidad limitada (cooperativas LEHC) se definen en la ley estatal del Código Civil, Sección 817. Los profesionales de Fideicomisos de tierra comunal, residentes y sus abogados deberían examinar con atención las Secciones 817 a 817.4 del Código Civil para comprender las restricciones estrictas que afectan la medida en que los residentes pueden realizar lucro en el valor de su membresía o acciones en la cooperativa. El objetivo de este estatuto es mantener el precio de compra asequible para compradores futuros, y como tal limita en gran medida la manera en que los residentes actuales pueden obtener lucro comparado con propietarios de viviendas en el mercado convencional.

La mayoría de cooperativas LEHC están estructuradas como corporación no lucrativa de acuerdo con la ley de corporaciones no lucrativas de beneficio público o la ley de corporaciones no lucrativas de beneficio mutuo. La ley de corporaciones cooperativas rara vez se utiliza para cooperativas de vivienda asequible. Una corporación cooperativa podría utilizarse para una cooperativa LEHC, pero en muchos casos será mucho más conveniente usar una de las estructuras de incorporación sin fines de lucro. Mientras las corporaciones no lucrativas de beneficio público en general prohíben hacer distribuciones a los accionistas o cualquier otra persona, hay una excepción para cooperativas de vivienda de equidad limitada (Código de Corporaciones de California, Sección 5410).

Para estructurar una cooperativa LEHC como corporación no lucrativa, se necesitarán muchos documentos legales, especialmente si la cooperativa también intenta obtener las exenciones de impuesto estatal y federal. Estos documentos incluyen los estatutos archivados con el Estado,

los estatutos internos de la corporación, archivar una Declaración de Información con el Secretario de Estado de California, posiblemente registrarse en el Registro de Fundaciones Benéficas del Fiscalía General de California, la solicitud de exención fiscal ante el Servicio de Rentas Internas (IRS, por sus siglas en Inglés) y solicitud de exención fiscal ante la Junta de Impuestos de California. Existen muchas guías legales que cubren estos pasos.

Es probable que la cooperativa LEHC también necesite un contrato de membresía y/o un contrato de arrendamiento y otras pólizas internas. La Red de Fideicomisos de Tierra Comunitaria en California (CACLTN, por sus siglas en Inglés) está compilando y desarrollando más documentos ejemplares y otros recursos para las cooperativas LEHC en California. En cuanto más materiales estén disponibles los publicaremos en el sitio web de la Red.

Las cooperativas de vivienda, incluyendo las cooperativas LEHC, a menudo están bajo el control de leyes estatales de subdivisión, incluyendo la Ley de Tierras Subdivididas de California y la Ley de Mapas de Subdivisión.

La Ley de Tierras Subdivididas regula los anuncios y la venta de propiedades dentro de un lote subdividido, requiriendo varias divulgaciones a los posibles compradores. Esta ley puede requerir que una cooperativa LEHC pase por un proceso complejo de permisos con el Departamento de Bienes Raíces de California (DRE, por sus siglas en Inglés). Sin embargo, hay muchas excepciones. Las propiedades con menos de 5 unidades están categóricamente excluidas de la Ley de Tierras Subdivididas. Otra exención más compleja aplica a cooperativas LEHC que cumplen con una lista larga de condiciones descritas en el Código de Negocios y Profesiones, Sección 11003.4(b), una de las cuales es una limitación estricta del precio de compra pagado por los miembros. Otra condición es obtener una opinión legal formal de un abogado indicando que la cooperativa en efecto está exenta de acuerdo a las excepciones para cooperativas LEHC.

De acuerdo con la Ley Estatal de Mapas de Subdivisión, el gobierno local podría tener autoridad para aprobar el proyecto de la cooperativa LEHC. La aprobación del proyecto generalmente implica el registro de un mapa de subdivisión aprobado por el gobierno local, entre otros requisitos locales. Consulte con su departamento de planificación local acerca de requisitos específicos y costos de la solicitud.

Las cooperativas LEHC también están generalmente bajo el control de la Ley de Desarrollo de Interés Común Davis-Stirling (Código Civil de California, Sección 4000 *et seq.*) Esta ley ordena ciertos anuncios de elecciones y reuniones de junta directiva, entre otras cosas relacionadas con la administración de condominios y cooperativas. Esta ley requiere mayor meticulosidad con los derechos de la membresía, en comparación con los derechos de membresía de una corporación no lucrativa de beneficio público. Por lo tanto, los estatutos de una cooperativa LEHC deben redactarse con cuidado, para que acaten la Ley de Desarrollo de Interés Común Davis-Stirling.

La cooperativa LEHC debería trabajar con un abogado para examinar todos los asuntos legales descritos anteriormente. Además, es posible que los asuntos mencionados anteriormente no

constituyan una lista completa de asuntos legales que una cooperativa LEHC debería consultar con un abogado.