



GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO RELACIONADA CON LA MORATORIA EN LOS DESALOJOS EN LA CIUDAD DE ENCINITAS Y EL ESTADO CON RESPECTO AL COVID-19: LO QUE LOS ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Enmendado el 17 de agosto de 2020

Por favor esté informado que debido al estado de emergencia en que está EE.UU., las directivas y órdenes del gobierno están cambiando rápidamente. El contenido de este documento no tiene la fuerza y efecto de ley. Este documento solo tiene la intención de proveer claridad al público con respecto a los requisitos existentes bajo la ley o política de la agencia. Esta Hoja Informativa tiene la intención de proveer información general exacta con respecto a los derechos legales relacionados con la vivienda en California. Pero, en vista de que las leyes y procedimientos legales están sujetos a un cambio frecuente y diferencia en las interpretaciones, Legal Aid Society of San Diego, Inc. no puede asegurar que la información en esta Hoja Informativa es corriente ni es responsable por el uso que se le dé. No confíe en esta información sin consultar un abogado o la agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. Por favor no vacile en llamarnos para obtener la información más actualizada con respecto a su situación.

1. ¿Qué es una moratoria de desalojo?

Una "moratoria" es la prohibición temporal de una actividad. La Ciudad de Encinitas ha aprobado una ordenanza de moratoria de desalojo, que evita que el propietario desaloje a un inquilino elegible mientras la moratoria de desalojo está vigente. Los requisitos para calificar como inquilino elegible se analizan a continuación.



2. ¿Quién es un “arrendatario elegible” protegido por una moratoria de emergencia en el desalojo?

Los arrendatarios residenciales y comerciales elegibles incluyen aquellos cuyo ingreso y capacidad de pagar el alquiler han sido sustancialmente afectados por la pandemia del COVID-19. Usted quizás esté protegido por una moratoria de emergencia del desalojo si ha experimentado cualquiera de las situaciones siguientes (esta no es una lista exhaustiva):

- Pérdida del empleo debido a COVID-19;
- Pérdida del empleo debido al diagnóstico de COVID-19 o cuarentena recomendada;
- Pérdida o reducción sustancial (30% o más en el sueldo u horas de salario para la Ciudad de San Diego) en el empleo debido a la pérdida del cuidado de sus hijos debido al cierre de la escuela;
- Pérdida del empleo como resultado de la necesidad de cuidar a un miembro de la familia que sufre de COVID-19;
- Pérdida de ingreso debido a los requisitos del estado/locales de que aquellos que tengan 65 años o más permanezcan adentro;
- Cumplimiento de una orden por parte de una autoridad de salud del gobierno de permanecer en casa, auto-cuarentena, o evitar congregaciones con otros debido al estado de emergencia;
- Cumplimiento con otros mandatos COVID-19 federales, estatales que impidan al arrendatario ganar su ingreso normal;
- Costos médicos sustanciales incurridos relacionados con el COVID-19.

Si su ingreso o capacidad para pagar alquiler ha sido afectado por la pandemia del COVID-19, usted debe notificar a su arrendador y dar documentación que demuestre la relación entre su incapacidad de pagar y el COVID-19. **El no dar notificación a tiempo dispensa las protecciones bajo la moratoria en el desalojo.**

Por favor sepa que la mayoría de las moratorias de emergencia en el desalojo no proveen protección a *todos los no pagos de alquiler—la incapacidad de pagar alquiler debe estar relacionada o ser el resultado de la pandemia del COVID-19 o cualquier respuesta del gobierno a la pandemia del COVID-19.*



3. Pérdida de ingreso como resultado del COVID-19. ¿Cuándo y cómo informar a mi arrendador que no puedo pagar el alquiler?

Usted debe informar a su arrendador por escrito que no puede pagar el alquiler debido a una cuestión relacionada con el COVID-19 y darle documentación de apoyo.

EL NO DAR NOTIFICACIÓN O DOCUMENTACIÓN DENTRO DE LOS DÍAS REQUERIDOS, DISPENSA LAS PROTECCIONES DE LA MORATORIA EN EL DESALOJO.

LA NOTIFICACIÓN DEBE SER DADA CADA MES QUE NO PUEDA PAGAR EL ALQUILER A CAUSA DEL COVID-19.

- Encinitas
 - Debe informar a su arrendador por escrito **el día que se debe su alquiler** que usted no puede pagar el alquiler debido a una cuestión relacionada con el COVID-19 y darle documentación de apoyo **dentro dos (2) semanas** de darle la notificación.
- Orden Ejecutiva N-37-20 fechada el 27 de marzo de 2020 del Gobernador Newsom provee lo siguiente:
 - Usted debe notificar a su arrendador por escrito antes de que se venza el alquiler, o dentro de un período razonable que no exceda los **siete (7) días**, que el arrendatario necesita retrasar todo o parte del pago del alquiler debido a la incapacidad de pagar la cantidad por completo por motivos relacionados con el COVID-19.
 - La orden ejecutiva del Gobernador establece que “la documentación debe ser provista al arrendador no más tarde del tiempo en que se deba el pago del alquiler atrasado”. Este lenguaje es ambiguo, ya que la Orden Ejecutiva no especifica un tiempo para el pago del alquiler atrasado. De acuerdo con esto, le recomendamos altamente que provea la documentación tan pronto como sea posible, y no más tarde de lo que requieran sus ordenanzas locales como se describió arriba.
 - Es nuestra opinión que la orden ejecutiva del gobernador del requisito de siete (7) días de notificación invalida los requisitos



locales de notificación mas restrictivos. Sin embargo, para mayor precaución, le aconsejamos que provea su notificación por escrito no más tarde que la notificación requerida por su ordenanza local como se describe arriba.

Usted puede informarle a su arrendador y proveer documentación escribiendo una carta, enviando un correo electrónico o un mensaje de texto a su arrendador o al representante de su arrendador.

4. ¿Qué clase de documentación necesito proveer a mi arrendador para demostrar que no puedo pagar el alquiler como resultado del COVID-19, y cuándo necesito proveerla?

Un arrendatario **comercial y residencial** elegible debe proveer documentación de apoyo para mostrar que ellos no pudieron pagar la cantidad del alquiler que se debe porque fueron impactados por la pandemia del COVID-19. **(Véase el formato de notificación adjunto para los arrendatarios comerciales y residenciales.)**

¡Empiece pronto a juntar esta documentación! Necesita darla a su arrendador lo más pronto posible, y más adelante necesitará proveer documentación adicional si necesita más tiempo para pagar su alquiler.

Los plazos varían dependiendo de dónde usted viva:

Ciudad de Encinitas - Dentro de **dos semanas** de darle la notificación.

Orden Ejecutiva N-37-20 fechada el 27 de marzo de 2020 del Gobernador Newsom establece “la documentación debe ser provista al arrendador no más tarde del tiempo en que se debe el alquiler atrasado.” Este lenguaje es ambiguo, ya que la Orden Ejecutiva no especifica un tiempo para el pago de la renta atrasada. Por lo tanto, recomendamos altamente proveer la documentación tan pronto como sea posible, y no más tarde que el requerido por su ordenanza local como se describe arriba.

Documentación aceptable puede incluir, pero no está limitada a:

- Carta o nota de su trabajo informando que lo han despedido, que sus horas han sido reducidas, o que su lugar de empleo está cerrado debido al COVID-19;



- Carta o mensaje de texto de la escuela/preescolar/guardería de su hijo con respecto a cierres;
- Mensaje de texto o correo electrónico de su empleador diciéndole que no vaya a trabajar;
- Foto mostrando que su lugar de empleo está cerrado debido al COVID-19;
- Capturas de pantalla [screenshots] de aplicaciones de Uber, Lyft, Instacart, DoorDash, etc. mostrando que usted ha experimentado un ingreso reducido;
- Talones de cheques de pago o copias de cheques de pago de varios meses mostrando que su ingreso ha sido reducido;
- Documentación médica relacionada con el COVID-19;
- Recibos de costos médicos relacionados con el COVID-19;
- Una declaración jurada bajo pena de perjurio certificando la razón por la cual usted ha experimentado un ingreso reducido o dificultad pagando su alquiler como resultado de COVID-19 o de la respuesta del gobierno al COVID-19.

La ley requiere que cualquier información médica o financiera provista a un arrendador debe ser guardada en forma confidencial y solo usada con el único propósito de evaluar el reclamo de elegibilidad del arrendatario bajo la moratoria de emergencia en el desalojo.

5. ¿Si soy un arrendatario elegible, aún tengo que pagar mi alquiler?

Sí. Una moratoria de emergencia en el desalojo no lo exime de su responsabilidad de pagar alquiler. Si puede pagar alguna porción de su alquiler, pague cualquier cantidad que pueda (esta cantidad no será considerada un “pago atrasado”).

Ciudad de Encinitas - El Consejo de la Ciudad declaró una Emergencia Local el 18 de marzo de 2020. Una vez que el Consejo de la Ciudad de Encinitas determine que ya no hay una Emergencia Local y termine la Ordenanza de Emergencia, el arrendatario tiene **hasta seis meses** para pagar la renta atrasada.

Orden Ejecutiva N-37-20 fechada el 27 de marzo de 2020 del Gobernador Newsom establece, “nada en esta Orden impedirá que un inquilino que pueda pagar todo o parte del alquiler adeudado pague ese alquiler de manera



oportuna o exonerará al inquilino de la responsabilidad por el alquiler impago.”

6. ¿Si estoy protegido por la moratoria en el desalojo, puede mi arrendador cobrarme cargos por retraso o interés?

Ciudad de Encinitas no permite que su arrendador le cobre cargo por retraso por pagos de alquiler que caen dentro de los términos de la ordenanza respectiva.

Orden Ejecutiva N-37-20 fechada el 27 de marzo de 2020 del Gobernador Newsom no se pronuncia en la cuestión de cargos por retraso. En vista de que la Orden Ejecutiva N-37-20 no previene explícitamente los cargos por retraso, su arrendador probablemente pueda obtener cargos por retraso **solamente** si están especificados en su contrato de arrendamiento por escrito.

7. Recibí una notificación de un “desalojo sin culpa” de mi arrendador, estoy protegido por esta moratoria de emergencia en el desalojo?

Un desalojo llamado “desalojo sin culpa” es un desalojo en donde el arrendatario es desalojado sin que tenga culpa. Ellos pagaron su alquiler a tiempo. Ellos siguieron las reglas. Sin embargo, el arrendador ha decidido que al final del término del contrato de arrendamiento él ya no desea alquilarle a ese arrendatario.

A partir del 1ro de enero del 2020, entró en vigor una nueva ley en todo el estado, AB 1482, dando protecciones a los arrendatarios por “desalojos sin culpa”. Por favor llámenos o póngase en contacto con un abogado si tiene preguntas adicionales respecto a como AB1482 puede aplicar a su caso.

Si vive en la Ciudad de Encinitas, puede estar protegido en el caso de un desalojo sin culpa si:

- El alquiler venció el 27 de marzo de 2020 o después; y
- Usted es un "inquilino elegible" como se discutió previamente

Desalojos sin culpa no están protegidos por las ordenanzas de emergencia de la Orden Ejecutiva del Gobernador Newsom.



8. ¿Hay alguna protección adicional contra los desalojos en California?

Si. El 6 de abril de 2020, el Consejo Judicial de California adoptó una Regla de Emergencia No. 1 que detiene efectivamente todos los desalojos a menos que sea necesario para proteger la salud y seguridad públicas durante la emergencia de COVID-19. La regla es aplicable a todos los desalojos, independientemente de la razón de desalojo. La regla:

- Prohíbe que un tribunal emita una citación después de que el arrendador presente un caso de desalojo, a menos que un tribunal encuentre en el registro que la acción es necesaria para proteger la salud y la seguridad públicas.
- Prohíbe que un tribunal presente un fallo por defecto contra el inquilino porque el inquilino no presentó una respuesta a menos que el tribunal determine:
 - El desalojo es necesario para proteger la salud y seguridad públicas; y
 - El inquilino no respondió en el tiempo requerido por la ley, incluida la extensión de 60 días contenida en la Orden Ejecutiva del Gobernador N-37-20.
- Para los casos de desalojo en los que el inquilino ha respondido, la nueva regla impide que un tribunal establezca el caso para un juicio antes de los 60 días posteriores a la solicitud del juicio, a menos que sea necesario para proteger la salud y la seguridad públicas.
- Requiere que cualquier juicio en un caso de desalojo que ya estaba programado para el 1 de abril se posponga al menos 60 días desde la fecha inicial del juicio.
- La regla permanecerá vigente hasta el **1 de septiembre de 2020**.



9. ¿Qué alivio está disponible para los arrendadores que no pueden pagar su hipoteca?

El 16 de marzo de 2020, el Gobernador Newsom firmó la Orden Ejecutiva N-28-20 dirigida a los prestamistas de hipotecas para implementar una moratoria inmediata en las ejecuciones judiciales [foreclosures] debido a la incapacidad de pagar de un prestatario como resultado de la pandemia COVID-19. Esta moratoria durará hasta el 31 de mayo de 2020. Si se encuentra incapacitado de pagar su hipoteca debido al COVID-19, inmediatamente póngas en contacto con la compañía de servicios hipotecarios. Su compañía de servicios hipotecarios posiblemente no sepa de la Orden Ejecutiva del Gobernador Newsom. Inmediatamente envíe por fax o por correo electrónico la Orden resaltando el párrafo 5 de la Orden. Asegúrese de retener cualquier documentación que muestre su incapacidad de pagar debido al COVID-19. La pandemia en curso es fluida y cambia cada día. El Gobernador Newsom quizás expida Ordenes Ejecutivas adicionales para dar una mayor clarificación.

Al mismo tiempo, el Gobernador anunció que los siguientes bancos han acordado en diferir los pagos de hipoteca por 90 días a aquellos impactados por COVID-19:

- Citigroup;
- JP Morgan Chase;
- US Bank;
- Wells Fargo; y
- Más de 200 bancos comerciales estatales y cooperativas de ahorro y crédito [credit unions].
- Estos bancos también han acordado dispensar y reversar cualquier cargo por retraso al igual que otros cargos incluyendo cargos por el retiro prematuro de CD.

No habrá nuevas ventas por ejecuciones judiciales o desalojos al menos hasta el 31 de mayo de 2020.

Tampoco habrá cambios en los puntajes de crédito por acceder este alivio.



- 10. Si vivo en un garaje, alquilo una habitación, o vivo en una unidad ilegal de alquiler. ¿Me protege esta moratoria de emergencia en el desalojo?**

Sí, La moratoria de emergencia en el desalojo aplica a todo arrendatario residencial sin importar el tipo de unidad en donde vive o el tiempo en que ha vivido ahí. Si necesita información más detallada, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

- 11. ¿Qué hago si mi arrendador viola la moratoria de emergencia en el desalojo y trata de desalojarme?**

Si esto sucede, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

Si su arrendador le ha entregado una notificación de desalojo o iniciado los procedimientos de desalojo en su contra, por favor póngase en contacto con nosotros inmediatamente llamando al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

- 12. Aún tengo más preguntas, ¿con quién me puedo comunicar por ayuda?**

Legal Aid Society está abierta durante esta pandemia **nomas por teléfono** ya que nuestra oficina está actualmente cerrada al público y nuestras especialistas de admisiones pueden hablar con usted de Lunes a Viernes, 9:00 a.m. a 5:00 p.m.

Llámenos al: **877-LEGAL-AID (877-534-2524)**

NOTIFICACIÓN DE LA INCAPACIDAD DE PAGAR ARRENDAMIENTO DEBIDO A COVID-19

(FECHA)

(DIRECCIÓN DEL ARRENDADOR O AGENTE DEL ARRENDADOR)

Estimado/a _____,
(ARRENDADOR/AGENTE DEL ARRENDADOR)

Yo, como se detalla aquí, le estoy dando una notificación a tiempo de mi incapacidad de hacer los pagos regulares del arrendamiento mensual debido a los impactos financieros relacionados con el COVID-19, por la propiedad comúnmente referida como_

(SU DIRECCIÓN)

Específicamente, no puedo hacer los pagos mensuales de mi arrendamiento porque he experimentado (i) una reducción sustancial en los ingresos del hogar o del negocio (incluyendo pero no limitándose a una reducción sustancial de ingresos en el hogar causado por despidos o reducción en el número de horas compensables de trabajo, o una reducción sustancial en ingresos del negocio a causa de horas reducidas de cuando está abierto el negocio o demanda del consumidor), o por gastos médicos sustanciales de mi propio bolsillo; y (ii) la reducción de los ingresos en el hogar o del negocio, o los gastos médicos de mi bolsillo descritos arriba causados por la pandemia del COVID-19, o por la respuesta al COVID-19 de parte del gobierno local, estatal o federal.

Dentro de ____ días de darle notificación de mi incapacidad de hacer los pagos regulares de mi arrendamiento, le proveeré documentación u otra información verificable que debido al impacto financiero relacionado con el COVID-19, no puedo pagar mi arrendamiento regular mensual. Esta documentación puede incluir pero no está limitada a cartas de mi empleador, estados financieros, registros de negocio, carta del doctor, cuentas, y/o una combinación de estos.

Gracias,

NOMBRE DEL ARRENDATARIO/A (TODOS LOS
ARRENDATARIOS MAYORES DE 18 AÑOS)

FIRMA DEL ARRENDATARIO (TODOS LOS
ARRENDATARIOS MAYORES DE 18 AÑOS)

Esta página ha sido traducida al español para que pueda entender lo que dice la carta en inglés. Debe entregar esta carta a su arrendador usando la versión en inglés. Si su arrendador habla español como usted, entrégueles las versiones en inglés y español de la carta / aviso.

NOTICE OF INABILITY TO PAY RENT DUE TO COVID- 19

(DATE)

(ADDRESS OF LANDLORD OR LANDLORD'S AGENT)

Dear _____,
(LANDLORD OR LANDLORD'S AGENT)

I, as detailed herein, am providing you timely notice of my inability to make my regular monthly rental payment due to financial impacts related to COVID-19, for the property commonly referred to as:

(YOUR ADDRESS)

Specifically, I am unable to make my monthly rental payment because I have experienced (i) a substantial decrease in household or business income (including but not limited to, a substantial decrease in household income caused by layoffs or a reduction in the number of compensable hours of work, or a substantial decrease in business income caused by a reduction in opening hours or consumer demand,) or substantial out-of-pocket medical expenses; and (ii) the decrease in household or business income or the out-of-pocket medical expenses described above was caused by the COVID-19 pandemic, or by a local, state, or federal government response to COVID-19.

Within____ days of providing you notice of my inability to make my regular monthly rental payment, I will provide you with documentation or other objectively verifiable information that, due to financial impacts related to COVID-19, I am unable to pay my regular monthly rent. This documentation may include, but is not limited to, letters from my employer, financial statements, business records, physician's letter, bills, and/or a combination thereof. I understand this does not discharge my duty to pay rent per our rental agreement.

Thank you,

TENANT'S NAME (ALL TENANTS OVER 18 YRS. OLD)

TENANT'S SIGNATURE (ALL TENANTS OVER 18 YRS. OLD)