



Justice Begins Here

GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO PARA LAS PROTECCIONES A NIVEL ESTATAL CONTRA DESALOJOS Y LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS: LO QUE LOS INQUILINOS Y LOS PROPIETARIOS DEBEN SABER

Enmendado el 13 de agosto de 2020

Por favor esté informado que debido a que EE.UU. está en un estado de emergencia, las directivas y órdenes del gobierno, y los procedimientos para hacerlas cumplir 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 políticas de la agencia. Esta Hoja Informativa tiene el objetivo 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 a un abogado o a la agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. Por favor no vacile en llamarnos para obtener información más actualizada con respecto a su situación.

1. ¿Cuáles son las protecciones estatales contra los desalojos durante la emergencia de COVID-10e1?

a. Orden de emergencia del Consejo Judicial numero 1.

El 6 de abril de 2020, el Consejo Judicial de California adoptó una orden de emergencia que efectivamente suspende los desalojos, fuera de los que sean necesarios para proteger la salud y seguridad del público, durante el tiempo que dure la pandemia del COVID-19. La orden es aplicable a todas las cortes y todos los casos de desalojo, ya sea que se basen en la incapacidad del arrendatario de pagar alquiler a causa de los impactos financieros experimentados durante la pandemia o por alguna otra razón.



Justice Begins Here

Específicamente, la orden de emergencia provee lo siguiente:

- Una corte no puede expedir una citación en un caso de desalojo a un arrendatario-demandado (comercial y residencial), a menos que sea necesario para proteger la salud y seguridad del público, lo cual debe ser establecido por la corte y el expediente judicial. Efectivamente esto significa que si un desalojo es registrado en contra de un arrendatario por alguna razón, el tiempo para que el arrendatario responda a un nuevo desalojo no empezará sino hasta el 1 de septiembre de 2020.
- Una corte no puede asentar un fallo automático por falta de comparecencia [default judgment] en contra del arrendatario-demandado porque el arrendatario no presentó una respuesta, a menos que la corte decida que el desalojo es necesario para proteger la salud y seguridad del público, lo cual debe ser establecido por la corte y basado en el expediente, y el arrendatario no respondió en el tiempo requerido por ley, incluyendo la extensión que pueda ser aplicada bajo la Orden Ejecutiva del Gobernador, N-37-20.
- A la corte se le prohíbe fijar casos de desalojo para un juicio antes de los 60 días después de que se solicite un juicio por desalojo cuando el arrendatario ya ha respondido o comparecido, a menos que sea necesario para proteger la salud y seguridad del público.
- La corte debe aplazar cualquier juicio en un caso de desalojo que ya ha sido programado para abril de 2020 hasta por lo menos 60 días después de la fecha inicial del juicio.
- A los arrendatarios no se les requiere que entreguen ninguna notificación a su arrendador o ningún documento de apoyo. Las protecciones de la orden de emergencia del Consejo Judicial aplican a todos los demandados en una acción de desalojo [unlawful detainer]



Justice Begins Here

b. Ordenes Ejecutivas del Gobernador Newsome

- La Sección 396 (f) del Código Penal establece que es ilegal que cualquier persona desaloje a un inquilino residencial de viviendas residenciales durante 30 días después de la declaración del estado de emergencia por parte del Presidente de los Estados Unidos o el Gobernador, o la declaración de un emergencia local por parte de cualquier funcionario, junta u otro órgano de gobierno que tenga la autoridad para hacer tal declaración.
- La Orden ejecutiva N-28-20 declaró que la limitación de tiempo contenida en el Código Penal 396 (f) debía extenderse hasta el 31 de mayo de 2020. La Orden ejecutiva N-66-20 extendió la limitación de tiempo hasta el 28 de julio de 2020. Y el Ejecutivo La orden N-71-20 se extendió este período hasta el 30 de septiembre de 2020.
- La Orden Ejecutiva N-28-20, extendida por la Orden Ejecutiva N-66-20 hasta el 28 de julio de 2020, y extendida nuevamente por la Orden Ejecutiva N-71-20 hasta el 30 de septiembre de 2020, otorga a los gobiernos locales la autoridad para promulgar moratorias de desalojo residencial y comercial.

2. ¿Aún le debo el alquiler a mi arrendador?

Sí. Ni la regla de emergencia del Consejo Judicial ni las Órdenes Ejecutivas del Gobernador le eximen de su responsabilidad de pagar el alquiler.. Si puede pagar todo o alguna porción de su alquiler, debería tratar de pagar. La orden de emergencia de el Consejo Judicial solo retrasa el proceso de desalojo hasta el 1 de septiembre de 2020.

3. ¿Cuáles son las protecciones estatales contra ejecuciones hipotecarias durante el estado de emergencia COVID-19?

a. La Regla de Emergencia 2 del Consejo Judicial sobre



Justice Begins Here

ejecuciones hipotecarias

Igualmente, el 6 de abril del 2020, el Consejo Judicial de California adoptó una orden de emergencia relacionada con las ejecuciones hipotecarias. Específicamente, la orden de emergencia provee lo siguiente:

- A la corte se le prohíbe que tome cualquier acción de ejecuciones hipotecarias o de expedir cualquier decisión o fallo a menos que sea necesario para la salud y seguridad del público.
- Los plazos legales para presentar casos de ejecuciones hipotecarias se aplazan.
- El período para ejercitar cualquier derecho en un caso de ejecución hipotecaria, incluyendo cualquier derecho de redención de una venta de ejecución hipotecaria o petición a la corte en relación con tal derecho es extendido.

b. Las órdenes ejecutivas del gobernador

El párrafo 5 de la orden ejecutiva N-28-20 ordena a los prestamistas hipotecarios que implementen una moratoria inmediata de las ejecuciones hipotecarias debido a la incapacidad del prestatario de pagar como resultado de la pandemia de COVID-19. Si no puede pagar su hipoteca debido a COVID-19, comuníquese inmediatamente con su administrador. Es probable que su administrador desconozca la Orden Ejecutiva del Gobernador Newsom. Envíeles por fax o correo electrónico de inmediato la Orden resaltando el párrafo 5 de la Orden. Asegúrese de conservar toda la documentación que demuestre su incapacidad de pago debido a COVID-19. La pandemia en curso es fluida y cambia todos los días. El gobernador Newsom puede emitir órdenes ejecutivas adicionales para proporcionar más aclaraciones.

4. ¿Por cuánto tiempo están en vigencia estas protecciones?



Justice Begins Here

a. Consejo Judicial de Emergencia Reglas 1 y 2

Ambas órdenes de emergencia aplicarán hasta el 1 de septiembre de 2020, o hasta que sean revocadas por el Consejo Judicial de California.

b. Las órdenes ejecutivas del gobernador

Parece que las protecciones contra los desalojos residenciales se mantendrán vigentes hasta el 30 de septiembre de 2020, según la Orden Ejecutiva N-28-20, según lo extendido por N-66-20 y N-71-20.

Parece que las protecciones contra las ejecuciones hipotecarias permanecerán vigentes durante el estado de emergencia declarado por el Gobernador de California.

5. ¿Qué significan estas órdenes para las moratorias de desalojo del estado, condado, o locales?

Aunque estas órdenes efectivamente suspenden los desalojos y ejecuciones hipotecarias, éstas no establecen ningún derecho nuevo de los arrendatarios o defensas a un desalojo, requisitos de dirección para notificar a los arrendadores o proveer documentación cuando los arrendatarios no pueden pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con el COVID-19, o trata como se manejará el pago atrasado. Si es posible, los arrendatarios deberían tratar de cumplir con cualquier moratoria local en el desalojo ya que estas pueden proveer protecciones adicionales. *Por favor vea nuestra otra Hoja Informativa con respecto a tales moratorias en el desalojo del estado, condado, o locales,*

6. Aún tengo preguntas, ¿con quién puedo comunicarme para ayuda?

Legal Aid Society of San Diego está suministrando servicios completos durante



Justice Begins Here

esta pandemia **solo por teléfono** ya que nuestras oficinas están actualmente cerradas al público, así que por favor llame a nuestras especialistas de admisiones de lunes a viernes, 9:00 a.m. a 5:00 p.m para saber si podemos ayudarlo.

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