

GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO A LA PROHIBICIÓN DE DESALOJO RESIDENCIAL Y EL LÍMITE EN EL AUMENTO DE ALQUILER DE LA JUNTA DE SUPERVISORES DEL CONDADO DE SAN DIEGO: LO QUE LOS INQUILINOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Emendada el 14 de Mayo de 2021

Tenga en cuenta que debido a que los Estados Unidos están en estado de emergencia, las directivas y órdenes gubernamentales, y los procedimientos de aplicación asociados están cambiando rápidamente. El contenido de este documento no tiene la fuerza ni el efecto de ley. Esta Hoja Informativa está destinada únicamente a proporcionar claridad al público con respecto a los requisitos existentes en virtud de las políticas de la ley o de la agencia. Esta Hoja Informativa está destinada a proporcionar información precisa y general respecto a los derechos legales relacionados con la vivienda en California. En vista de que las leyes y procedimientos legales están sujetos a cambios frecuentes e interpretaciones diferentes, Legal Aid Society of San Diego, Inc. no puede garantizar que la información de esta Hoja Informativa sea actual ni que sea responsable de ningún uso al que se destine. La información aquí no es asesoramiento legal; por lo tanto, no debe confiar en esta información sin consultar a un abogado o a la agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. Por favor, no dude en llamarnos para obtener la información más actualizada sobre su situación.

1. ¿Qué es la Prohibición de Desalojo del Condado de San Diego?

El 4 de mayo de 2021, la Junta de Supervisores aprobó una ordenanza que prohíbe los desalojos residenciales sin causa justificada, efectivamente deteniendo los desalojos fuera de aquellos que amenazan la "inminente salud y seguridad" de los ocupantes u otros inquilinos. La ordenanza es aplicable a todos los casos de desalojo en el Condado de San Diego (incorporado y no incorporado), excepto los casos de desalojo basados en la incapacidad de pagar el alquiler de marzo de 2020 al 30 de junio de 2021, porque esos casos se rigen por la SB 91.

En concreto, la Prohibición de Desalojos establece que:

- En ausencia de causa justa, ningún arrendador puede terminar un arrendamiento residencial;
- Para establecer una causa justa, se requiere la demostración de que el inquilino presenta una "**amenaza inminente para la salud o a la seguridad**";

- **"Amenaza inminente para la salud o la seguridad"** es un peligro para la salud o la seguridad de otros inquilinos u ocupantes de la misma propiedad, teniendo en cuenta:
 - (1) el riesgo de propagación potencial del coronavirus causado por el desalojo, en caso de emergencia local debido al COVID-19,
 - (2) cualquier riesgo para la salud pública o la seguridad causado por el desalojo, y
 - (3) todos los demás recursos y remedios disponibles para el arrendador y otros ocupantes de la propiedad, contra la naturaleza y el grado de riesgo para la salud y la seguridad que representa la actividad del inquilino.
 - **Ejemplos de otros remedios:** órdenes de restricción, ofrecer reubicar a los inquilinos durante las reparaciones de la unidad.
- **Una amenaza inminente para la salud o la seguridad no puede ser la enfermedad COVID-19 del residente o la exposición al COVID-19, ya sea real o sospechosa.**

2. ¿Qué tipos de desalojos pueden seguir produciéndose bajo el estándar "amenaza inminente para la salud y seguridad"?

- **"Amenaza inminente para la salud o la seguridad" es una indagación basada en hechos muy específicos.**
 - La Prohibición de Desalojo no enumera los tipos de desalojos que todavía pueden ocurrir;
 - La Prohibición de Desalojo requiere que los propietarios establezcan "causa justa" alegando específicamente hechos que demuestren que existe "una amenaza inminente a la salud o a la seguridad" para otros inquilinos u ocupantes de la misma propiedad;
 - El tribunal también debe tener en cuenta el riesgo potencial de propagación de COVID-19 si el inquilino es desplazado **y otros recursos y remedios disponibles para el arrendador.**
- **Aun pueden ocurrir algunos casos de impago del alquiler, pero pueden estar regidos por SB 91.**
 - La prohibición de Desalojo **no protege** a los inquilinos del no pago de los casos de alquiler si se basan en el alquiler adeudado del 1 de marzo de 2020 al 30 de junio de 2021.
 - Sin embargo, estos tipos de desalojos siguen rigiéndose por **SB 91**. Consulte nuestras preguntas frecuentes sobre SB 91 respecto a las

protecciones contra el desalojo por el no pago del alquiler.

- La prohibición de Desalojo **protege** a los inquilinos del no pago de los casos de alquiler si se basan en el alquiler adeudado del 1 de julio de 2021 hasta 60 días después que se terminen la emergencia local (previsto a ser el 14 de agosto de 2021).
- Tipos de desalojos que **podrían** ocurrir bajo la "**amenaza inminente para la salud o la seguridad**":
 - Molestias
 - Cualquier cosa que sea perjudicial para la salud, incluyendo, pero no limitándose a, la venta ilegal de sustancias controladas, o algo que es indecente u ofensivo a los sentidos, o una obstrucción al libre uso de la propiedad, con el fin de interferir con el disfrute cómodo de la vida o la propiedad
 - Desperdicios
 - sustancial o permanentemente disminución del valor de mercado de la propiedad en su totalidad.
 - Algunos daños a la propiedad, sin evidencia de su impacto en el valor de mercado, *no es suficiente*.
 - Actividad delictiva en la propiedad
 - Uso de la unidad con fines ilícitos

El arrendador todavía debe alegar hechos que demuestren una "amenaza inminente para la salud o la seguridad. "

3. ¿Cuándo entra en vigor la Prohibición de Desalojo?

La Prohibición de Desalojo entra en vigor treinta (30) días después de su aprobación por la Junta de Supervisores, que será el 3 de junio de 2021. La Prohibición de Desalojo sigue vigente hasta sesenta (**60**) días después de que el Gobernador levante todas las órdenes relacionadas con la estancia y el trabajo en casa. En este momento, se espera que el Gobernador levante las órdenes de suspensión el 15 de junio de 2021; y si eso sucede, la prohibición de desalojo expirará al final del día el 14 de agosto de 2021.

4. ¿Impone la Prohibición de Desalojo nuevos requisitos de notificación de la terminación a ser entregada por los propietarios?

Sí. La Prohibición de Desalojo impone nuevos requisitos para todos los avisos que pretenden rescindir un arrendamiento, **fuera de otros avisos por el no pago del**

alquiler.

- La Prohibición de Desalojo establece que cualquier notificación que termine un alquiler residencial (distinto **al no pago del alquiler**) entregada aun inquilino durante la emergencia local y durante (60) días después, además de cumplir con cualquier otro requisito de notificación aplicable bajo la ley local, estatal o federal debe contener el siguiente lenguaje en negrita subrayada en un tamaño de 12 puntos:
 - **"La Moratoria de Emergencia para el Desalojo está actualmente en vigor. Además de no pagar el alquiler o una amenaza inminente para la salud o la seguridad, los desalojos están restringidos durante la Emergencia Local declarada por el Condado de San Diego. Los inquilinos que están siendo desalojados por no pagar el alquiler pueden tener protecciones adicionales bajo la ley de California. Puede comunicarse con Legal Aid Society of San Diego (1-877-534-2524) o con el Servicio de Referencia e Información Legal del Colegio de Abogados del Condado de San Diego Legal Referral and Information Service of the San Diego County Bar Association al 619-231-8585 o al 800-464-1529. Para obtener información adicional y referencias visitar <https://www.lasds.org>. "**
 - Este lenguaje regularmente va a aparecer en inglés. La Prohibición de Desalojo no requiere que este lenguaje aparezca en español al menos que el Arrendador, y/o los agentes del Arrendador, normalmente se comunique con usted en español.
- Esto significa que cualquier aviso (que no sea el no pago del alquiler) que un arrendador notificó entre el 14 de febrero de 2020 y los 60 días después de que termine la emergencia local (que se prevé sea el 14 de agosto de 2021), debe contener el lenguaje anterior para que sea válido, incluso si existe una amenaza inminente para la salud o la seguridad.
- Además, el motivo de la terminación que equivale a causa justificada, o un motivo diferente para el desalojo autorizado en virtud de esta ordenanza, debe indicarse específicamente en el aviso para terminar, y **debe establecer hechos específicos para permitir una determinación de la fecha, lugar, testigos y circunstancias relativas al motivo del desalojo.**

- Por último, el aviso debe ser por escrito en todos los idiomas que el Arrendador y/o los agentes del Arrendador normalmente utilizan para las comunicaciones verbales con el Inquilino.

5. Ya me han entregado una notificación de terminación o estoy en un caso activo de desalojo, ¿todavía me protege la Prohibición de Desalojo?

Sí. La Prohibición de Desalojo se aplica a cualquier aviso de terminación de arrendamiento notificado o que expire durante la Emergencia Local (14 de febrero de 2020), o dentro de los sesenta (60) días posteriores (previsto a ser el 14 de agosto de 2021). Si el aviso no cumple con los requisitos de Prohibición de Desalojo, se considerará inválido e insuficiente para apoyar una acción de desalojo durante la Emergencia Local o en cualquier momento después de ésta.

6. Ya tuve una sentencia en mi contra en un caso de desalojo ¿todavía me protege la prohibición de desalojo?

Sí. La Prohibición de Desalojo (una vez que esté en vigor) se aplica a todas las etapas de un desalojo, lo que significa desde la emisión de un aviso de terminación a la ejecución del cierre de la propiedad por el Alguacil.

Excepto en el caso de una “amenaza inminente a la salud o la seguridad,” ningún arrendador puede rescindir legalmente un arrendamiento residencial o hacer cualquiera de lo siguiente a un Inquilino de una unidad residencial:

- Entregar un aviso de terminación de arrendamiento;
- Presentar o entregar una demanda de desalojo, acción de expulsión u otra acción para recuperar la posesión de una unidad residencial;
- Desalojar a un Inquilino o exigir a un Inquilino que desaloje una unidad residencial, incluso solicitando el asentamiento de una sentencia de desalojo o causando o permitiendo que se ejecute una orden de posesión, incluso en el caso de las sentencias dictadas antes de la fecha de esta ordenanza; o
 - **Esto ayudará a detener cualquier cierre de la propiedad programado a partir del 3 de junio de 2021, a menos que haya una “amenaza inminente a la salud o seguridad. ”**
- Tomar cualquier otra acción en función de un aviso de terminación de arrendamiento que fue entregado o que se expiró durante la Emergencia Local o dentro de los 60 días después, o intentar inducir a un inquilino a desalojar basado en dicho aviso. Cualquier notificación de terminación de

arrendamiento entregada o que expire durante la Emergencia Local o dentro de los sesenta (60) días posteriores se considerará inválida e insuficiente para apoyar una acción en desalojo durante la Emergencia Local o en cualquier momento después, a menos que cumpla con los requisitos de la Prohibición de Desalojo; o

- Representar a un inquilino que éste está obligado a mudarse de su unidad de acuerdo con la ley.

7. ¿Protege la Prohibición de Desalojo contra los aumentos del alquiler?

Sí. La Prohibición de Desalojo también limita los aumentos de alquiler en Propiedades Elegibles desde el 3 de junio de 2021 al 1 de julio de 2021. No se puede aumentar el alquiler en ningún importe superior al Índice del Precio al Consumidor (IPC) [Consumer Price Index (CPI)] del año anterior.

- "Cambio en el IPC":
 - La variación porcentual desde el 1 de abril del año anterior hasta el 1 de abril del año en curso en el Índice regional de Precios al Consumidor para el área de San Diego, según lo publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos [U.S. Bureau of Labor Statistics]
 - [El IPC actual es del 4,1%.](#)
- Propiedades Elegibles:
 - El tope de alquiler de la Prohibición de Desalojo solo se aplica a los inmuebles multifamiliares construidos antes del 1 de febrero de 1995.
- Propiedades Inelegibles:
 - Hogares unifamiliares;
 - Condominios;
 - Propiedades construidas después, o que tenían certificado de ocupación emitido, después del 1 de febrero de 1995; y
 - Unidades vacantes donde el propietario está estableciendo el alquiler inicial para un nuevo inquilino.

8. ¿Me protege la prohibición de desalojo de un desalojo por el no pago de alquiler?

Quizá.

- Para el alquiler adeudado del **1 de marzo de 2020 al 30 de junio de 2021**
 - La Prohibición de Desalojo **no protege** contra el impago de alquiler deuda durante este período. Sin embargo, los inquilinos residenciales elegibles están protegidos por SB 91 hasta el 30 de junio de 2021 por impago de desalojos de alquiler. Consulte las preguntas frecuentes de la SB 91 en www.lassd.org sobre las protecciones de inquilinos por el no pago de alquiler.
- Para el alquiler adeudado del **1 de julio de 2021 hasta 60 días** despuse que se terminen la emergencia local (previsto a ser el 14 de agosto de 2021)
 - La Prohibición de Desalojo **si protege** contra el impago de alquiler deuda durante este período

9. Si vivo en un garaje, vivo en una casa rodante, alquilo una habitación, o vivo en una unidad de alquiler ilegal, ¿me protege la Prohibición de Desalojo?

Sí. La Prohibición de Desalojo se aplica a cada inquilino residencial, independientemente del tipo de apartamento en el que vive o cuánto tiempo han vivido allí. Si necesita información más detallada, llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

10. Si soy indocumentado, ¿me protege la Prohibición de Desalojo?

Sí. La Prohibición de Desalojo se aplica independientemente del estatus legal para todos los inquilinos residenciales.

11. Todavía tengo preguntas, ¿a quién puedo contactar para obtener ayuda?

Legal Aid Society of San Diego está prestando servicios completos durante esta pandemia por **teléfono solamente** porque nuestra oficina está actualmente cerrada al público, así que por favor llame a nuestros especialistas en admisión de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. para averiguar si podemos ayudarlo.

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