



GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO A LA LEY FEDERAL CARES MORATORIA EN LOS DESALOJOS RELACIONADA CON COVID-19: LO QUE LOS ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Creado el 17 de abril de 2020

Por favor esté informado que debido al estado de emergencia en que está EE.UU., las directivas y órdenes del gobierno, y los procedimientos asociados para ponerlas en vigencia 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 con 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. ¿Qué es la Ley Federal CARES Moratoria en los Desalojos?

El 27 de marzo de 2020, el Presidente promulgó la ley de Asistencia con el Conavirus, Alivio, y Seguridad Económica [Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act (“CARES Act”)] (“Ley CARES”). La ley CARES establece una moratoria federal en desalojos de 120 días para los arrendatarios que viven en cierto tipo de viviendas. La ley restringe a los arrendadores de “propiedades cubiertas” de presentar nuevas demandas de desalojo por el *no pago del alquiler*. Lo que califica como una propiedad cubierta se describe en la parte de abajo.



2. ¿Vivo en una “propiedad cubierta”?

Los arrendatarios residenciales elegibles deben vivir en una de las “propiedades cubiertas” listadas abajo, a fin de recibir protección bajo la Ley Federal CARES de Moratoria en los Desalojos:

- Vivienda Pública
- Alquileres del Programa de Cupones de Sección 8 [Section 8 Housing Choice Voucher program]
- Vivienda basada en un Proyecto de Sección 8
- Sección 202 vivienda para los adultos de la tercera edad (siempre y cuando haya un contrato subyacente de Sección 8)
- Sección 811 vivienda para personas con discapacidades
- Sección 236 propiedades de alquiler de vivienda multifamiliar
- Sección 221(d)(3) Viviendas con Tasa de Interés por Debajo del Mercado (BMIR)
- Propiedades en Sociedades de Inversión [HOME Investment Partnership]
- Propiedades de Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA)
- Propiedades del Programa de Ley para Indigentes McKinnery-Vento [McKinnery-Vento Act]
- Sección 515 Vivienda de Alquiler Rural
- Secciones 514 y 516 Vivienda para Trabajadores del Campo
- Sección 533 propiedades con Subvenciones para la Preservación de Vivienda
- Sección 538 propiedades de vivienda de alquiler multifamiliar
- Propiedades de Vivienda de Bajos Ingresos Crédito de Impuestos [Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC)]



- Alquileres del programa de Cupones para Viviendas Rurales

La ley también define como “propiedades cubiertas”:

- Propiedades respaldadas con préstamos federales para hipotecas (1-4 unidades)
- Propiedades respaldadas con préstamos federales de hipotecas multifamiliares (5 o más unidades)

Si usted vive en una de estas propiedades, su arrendador está restringido de presentar una demanda de desalojo en su contra basada en el no pago del alquiler por 120 días empezando el 27 de marzo de 2020 .

- 3. ¿Cómo sé si mi arrendador tiene un préstamo de hipoteca respaldado por el gobierno federal o un préstamo de hipoteca para multifamiliares respaldado por el gobierno federal en la propiedad donde vivo?**

Su arrendador debería saber o tener acceso a la información necesaria para determinar si la propiedad en donde usted vive tiene un préstamo de hipoteca respaldado por el gobierno federal o un préstamo de hipoteca para multifamiliares. Es probable que el arrendatario no tenga acceso a esta información, sin embargo puede pedirle a su arrendador que le dé esta información fácilmente accesible.

- 4. Para recibir protecciones bajo la Ley CARES, ¿mi incapacidad de pagar el alquiler tiene que estar relacionada con el COVID-19?**

No. La Ley CARES moratoria en el desalojo no es específica al no pago de alquiler porque estuvo impactado financieramente debido al COVID-19. Para recibir las protecciones de la ley usted debe vivir en una “propiedad cubierta”.

Por favor sepa que la Order Ejecutiva N-37-20 del Gobernador y la mayoría de las moratorias de emergencia locales en el desalojo no proveen protección a todos los no pagos de alquiler—así que si no está en una



“propiedad cubierta” como la define la Ley CARES, su incapacidad de pagar debe ser relacionada o ser resultado de la pandemia de COVID-19 o alguna respuesta gubernamental a la pandemia COVID-19.

5. ¿Qué tipo de notificación or documentación bajo la ley CARES necesito dar a mi arrendador para mostrar que no puedo pagar mi alquiler?

La Ley CARES moratoria en el desalojo no especifica cómo, si alguna, notificación o documentación debería ser dada a su arrendador con respecto a su incapacidad de pagar el alquiler.

Sin embargo, aunque no sea requerido bajo la Ley CARES, es mejor estar en comunicación con su arrendador, especialmente en un estado de emergencia. Le sugerimos que lo haga como se describe en las moratorias de desalojo del estado y locales. **Por favor vea nuestras Hojas Informativas para ciudades específicas que han adoptado las ordenanzas locales de moratoria en los desalojos, o la ordenanza del Condado de San Diego si vive en una área no incorporada del Condado de San Diego, o la Order Ejecutiva N-37-20 del Gobernador para protecciones del estado.** *Bajo las protecciones del estado, condado, y locales el no entregar notificación o documentación apoyando su incapacidad de pagar el alquiler es perjudicial para recibir estas protecciones.*

6. Si vivo en una “propiedad cubierta”, ¿aún tengo que pagar el alquiler?

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

Aunque no hay un período mandatorio especificado en la Ley CARES para pagar la renta atrasada, es probable que sea hasta 30 días después de su expiración. Esto es porque un arrendador de la “propiedad cubierta” *solo* puede iniciar un desalojo por el no pago de alquiler mediante una notificación de 30 días una vez que la Ley CARES de moratoria en los desalojos expire.



7. Si estoy protegida por la moratoria en los desalojos de la Ley CARES, ¿puede mi arrendador cobrarme cargos de mora o interés?

No. Si usted vive en una “propiedad cubierta” la Ley CARES prohíbe a un arrendador de presentar un nuevo desalojo basado en el no pago de alquiler y también le prohíbe al arrendador de cobrar tarifas, penalidades, u otros cargos relacionados con el no pago de alquiler por parte del arrendatario.

8. ¿Puedo ser desalojado cuando termine la moratoria de desalojo de la Ley CARES?

Un arrendador puede solo desalojarlo con 30 días de notificación, que no puede ser dada hasta que no expire la moratoria de desalojos.

Si recibe una notificación de 30 días cuando expire la moratoria de los desalojos de la Ley CARES, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

9. Recibí una notificación de desalojo “sin causa” de mi arrendador, ¿estoy protegido por la Ley CARES moratoria en los desalojos?

Un desalojo llamado “sin causa” es un desalojo en donde el arrendatario es desalojado sin “causa” listada en la notificación para terminar el arrendamiento. Sin importar las circunstancias, el arrendador ha decidido terminar su arrendamiento al final del término del contrato de arrendamiento o rehusa renovar un nuevo término de arrendamiento.

Si usted vive en una “propiedad cubierta,” no pudo pagar el alquiler durante el tiempo en que la moratoria en el desalojo de la Ley CARES estaba en vigencia, y recibe una notificación de “desalojo sin causa”, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524). La Ley CARES quizás lo proteja si el motivo en que se basaron para terminar su arrendamiento fue el no pago del alquiler.



10. ¿Qué pasa si mi arrendador está recibiendo indulgencias en su préstamo de hipoteca multifamiliar respaldado por el gobierno federal?

Si su arrendador está recibiendo indulgencias en sus préstamos de hipoteca multifamiliar respaldados por el gobierno federal, ellos deben respetar idénticas protecciones para los arrendatarios durante la duración de la indulgencia.

11. ¿Qué hago si mi arrendador viola la Ley CARES de moratoria en los desalojos y trata de desalojarme?

Si su arrendador le ha dado una notificación de desalojo o empezado procedimientos de desalojo en su contra, por favor comuníquese con nosotros inmediatamente llamando al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

12. Si aún tengo preguntas, ¿Con quién puedo comunicarme para ayuda?

Legal Aid Society of San Diego está suministrando servicios completos durante esta pandemia por teléfono únicamente ya que nuestras oficinas están actualmente cerradas para el público, así que por favor llame a nuestras especialistas de admisiones de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. para saber si podemos ayudarlo.

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

