

# COVID-19: IMPACTO EN INQUILINOS

---

**Navneet Grewal, Consejera de Litigio**

**Lucia Choi, Abogada**

**Heidi Joya, Abogada**

Disability Rights California

**[www.disabilityrightsca.org](http://www.disabilityrightsca.org)**

Línea de asistencia: (800) 776 – 5746

TTY: (800) 719 – 5798

Nota: Estas paginas estarán disponibles  
para los asistentes al seminario web

# De lo que hablaremos hoy:

- Breve descripción general del proceso de desalojo en California en Respuesta Federal, Estatal y Local a COVID 19 en el contexto de la vivienda
- Solicitudes de Adaptaciones Razonables relacionadas a COVID 19
- Apagues de servicios de utilidad

# **RESUMEN GENERAL DEL PROCESO DE DESALOJO DE CALIFORNIA**

# Proceso de Desalojo de California

## 1<sup>er</sup> Paso: Notificación

- Antes que un arrendador pueda ir a corte y presentar una demanda de desalojo, por ley, deben darle notificación al inquilino.
- Debe ser por escrito.
- Debe ser “entregada.”
- Da plazo de tiempo de la notificación (por ejemplo, 3 días, 30 días, 60 días).
- Generalmente da razón por el desalojo (por ejemplo, falta de pago del alquiler).
- En algunos casos, da oportunidad para remediar el problema.

# Proceso de Desalojo de California

## 2º Paso: Citatorios y Demandas

- En California, casos de desalojo se llaman “Retenciones ilícitas de inmuebles.”
- Los documentos que inician el proceso de desalojo se llaman citatorios y demandas.
- Después que el arrendador presente la demanda en corte, la corte otorga un citatorio.
- Estos documentos deben ser entregados al inquilino.
- El arrendador debe indicar en la demanda porque esta desalojando al inquilino.

# Proceso de Desalojo de California

## 3<sup>er</sup> Paso: Respuesta

- Inquilinos tienen solamente 5 días judiciales para responder por escrito a la corte.
- Falta de presentar una Respuesta resultara en un juicio por defecto.
- La Respuesta debe indicar los argumentos legales o “defensas” del inquilino al desalojo.
- Ejemplo: Una defensa común a la demanda de desalojo del arrendador basada en falta de pago al alquiler es que el arrendador no mantuvo la propiedad limpia y segura.

# Proceso de Desalojo de California

## 4º Paso: Juicio

- En la mayoría de casos, un arrendador y un inquilino llegan a un compromiso que termina el caso – esto se llama un acuerdo.
- Si no llegan a un acuerdo en el caso, entonces el caso se va a juicio.
- Ambos lados presentan sus hechos, evidencia, y argumentos ante un juez o jurado.
- Si el inquilino gana, el inquilino permanece en la vivienda y paga el alquiler.
- Si el inquilino pierde, hay un juicio y la posesión se devuelve al arrendador.

• .

# Proceso de Desalojo de California: Un Gráfico



# Proceso de Desalojo de California

- Un arrendador no puede cambiar la cerradura o dejar afuera un inquilino al menos que el arrendador obtenga una sentencia de la corte.
- Arrendadores no pueden cambiar las cerraduras por su cuenta, tomar las cosas de los inquilinos, quitar la puerta principal, o apagar el gas/electricidad.

# ¿COMO LA LEY FEDERAL “CARES” PROTEGE A LOS INQUILINOS?

# Protecciones Federales bajo la Ley CARES

- La Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica debido al Coronavirus (CARES Act en inglés) incluye una moratoria para inquilinos de ciertos tipos de viviendas.
- Las protecciones de desalojo de la Ley empezaron el 27 de marzo, 2020 y serán vigentes por 120 días – o hasta el 25 de julio, 2020.
- Después que la moratoria termine, un arrendador tendrá que dar notificación de 30 días para desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler durante la crisis.

# Protecciones Federales bajo la Ley CARES

Arrendadores de propiedades cubiertas no pueden presentar nuevas acciones de desalojo si un inquilino no pago su alquiler durante la emergencia de Coronavirus.

- “Propiedades cubiertas”
  - Unos ejemplos: Viviendas publicas, programa de vales de la Sección 8, Programa de vales basado en el proyecto de vivienda, programa de vivienda rural, Programa de Crédito Tributario para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos, Vivienda con un préstamo hipotecario asegurado por el gobierno federal.
- “Presentar nuevas acciones de desalojo”
  - No aplica a demandas de desalojo presentadas antes que las reglas de la Ley CARES entraran en vigencia.

# Protecciones Federales bajo la Ley CARES

- Un arrendador no puede cobrar sobrecargos, multas, o cualquier otro cargo al inquilino relacionado con la falta de pago de alquiler.
- Esto no impide que un arrendador presente demandas de desalojo basadas en otras razones aparte de falta de pago de alquiler o falta de pago de otros cargos.

# Protecciones Federales bajo la Ley CARES

- ¿Cómo sé si mi vivienda está protegida por la Ley CARES?
- Si usted sabe que su vivienda recibe fondos del gobierno federal – como la vivienda pública – usted está cubierto.
  - Averiguar si su vivienda está asegurada por una hipoteca del gobierno federal es más difícil.
  - La Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos mantiene una lista, pero no es perfecta. Por ejemplo, no incluye viviendas de familias sencillas de 1-4 unidades que estén cubiertas. La lista está disponible en:
    - <https://nlihc.org/federal-moratoriums>

# ¿COMO SE PROTEGEN LOS INQUILINOS DE CALIFORNIA DURANTE EL COVID-19?

# Panorama General

Cambia día a día, pero por ahora:

- El **estado** ordena retraso en desalojos
- Las **ciudades y condados** que han otorgado ordenanzas locales:
  - Crean defensas a desalojos relacionados a COVID-19; o
  - Impiden que arrendadores presenten desalojos relacionados a COVID-19.

Usted debe saber que no se emitirá ninguna nueva citación de desalojo durante al menos unos meses, a menos que se ajuste a la excepción para la salud pública y la seguridad.

Pero sus ordenanzas locales determinarán si los hogares podrían ser desalojados después de que se levante la emergencia.

# **ACCIONES ESTATALES – ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR**

# Acciones Estatales a COVID-19: Orden Ejecutiva del Gobernador

- Esta orden NO ES una moratoria de desalojos
- Puede atrasar el proceso de desalojo por 60 días solamente para inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a razones relacionadas a COVID-19.

# Acciones Estatales a COVID-19: Orden Ejecutiva del Gobernador

Tres condiciones para ser un inquilino protegido:

- 1. El inquilino debe haber perdido sus ingresos debido a COVID-19
- 2. El inquilino debe dejarle saber por escrito al arrendador dentro de 7 días de la fecha del pago de alquiler Y
- 3. El inquilino debe tener documentos que comprueban la pérdida de sueldo debido a COVID-19

# Acciones Estatales a COVID-19: Orden Ejecutiva del Gobernador

## Que significa perdida de ingresos debido a COVID-19?

- Enfermedad (confirmada o sospechada) de COVID-19, o el cuidado de un miembro de la vivienda o familia que esta enfermo con el virus.
- Perdida de ingresos porque lo despidieron del trabajo, reducción de horas del trabajo, o cualquier otra cosa que causo perdida de ingresos debido a COVID-19 o la reacción del gobierno a COVID-19.
- Ausencia al trabajo por cuidar a un niño por el cierre de las escuelas debido a COVID-19.

# ACCIONES ESTATALES – CONSEJO JUDICIAL

# Acciones Estatales a COVID-19: Regla de Corte del Consejo Judicial

- Que es el Consejo Judicial?
  - El Consejo Judicial crea políticas y reglas para las cortes de California.
  - El Consejo Judicial otorgo sus propias reglas relacionadas al proceso de corte de desalojos durante COVID-19.
  - La Regla retrasa efectivamente todos los nuevos procedimientos de desalojo hasta al menos 90 días después de que se levante el estado de emergencia.

# Acciones Estatales a COVID-19: Regla de Corte del Consejo Judicial

- Las cortes de California no pueden otorgar el citatorio de la demanda de desalojo – el documento que “inicia el tiempo” en el plazo que el inquilino tiene para presentar una Respuesta.
  - Esto significa que los inquilinos no tienen que presentar respuestas hasta que el gobernador levante el estado de emergencia.
  - Excepción: el desalojo es necesario para proteger la seguridad y salud pública.
- La Regla prohíbe a todas las cortes de California de entrar un juzgado por defecto debido a que el inquilino fallo en presentar una respuesta.
  - Excepción: el desalojo es necesario para proteger la seguridad y salud pública

# Acciones Estatales a COVID-19: Regla de Corte del Consejo Judicial

- Para procedimientos de desalojo en curso donde el inquilino ya ha presentado una respuesta (pero aun no hay fecha de juicio), juicios serán programados a 60 días o mas de la fecha que cualquiera de las partes solicite como la fecha del juicio.
- Para procedimientos de desalojo ya en curso donde el inquilino ya ha presentado una respuesta (Y ya hay una fecha de juicio), esas fechas de juicio serán aplazadas hasta por lo menos 60 días de la fecha inicial de juicio.

# **ACCIONES DEL CONDADO – LIMITAR EL ACCESO A LA CORTE**

# Acceso Limitado a las Cortes

- Muchas cortes están cerradas al público o solamente permiten una cantidad mínima de personas entrar para poder conformar con las pautas de distanciamiento social.
- La mejor manera de enterarse de lo que está sucediendo en su área es visitando la página web de la corte y leer la notificación más reciente de COVID-19.

# Acceso Limitado a las Cortes

- Un buen resumen esta disponible en:  
[www.law.com/therecorder/2020/04/03/how-covid-19-is-impacting-california-courts-roundup-of-services](http://www.law.com/therecorder/2020/04/03/how-covid-19-is-impacting-california-courts-roundup-of-services)
- También puede comunicarse con su organización local de ayuda legal.

# Acceso Limitado a las Cortes

- La mayoría de las cortes están cerradas con la excepción de servicios de emergencia. Estos servicios de emergencia no incluyen casos de desalojos regulares.
- Tenga precaución – su arrendador puede presentar un “ex parte” para comprobar que el desalojo pondría en riesgo la seguridad y salud pública.

# **ORDENANZAS DE DESALOJO DEL CONDADO Y LA CIUDAD**

# Ordenanzas del Condado y la Ciudad

- Los condados y ciudades han otorgado sus propias ordenanzas después de la Orden Ejecutiva Estatal.
- La mayoría de las ordenanzas:
  - Indican que el inquilino puede plantear COVID-19 como una defensa a un desalojo si no pagaron el alquiler; o
  - Indican que el arrendador no puede presentar una demanda de desalojo si un inquilino no pago el alquiler a causa de COVID-19
- Cada ordenanza es diferente dependiendo en el condado o la ciudad
- La mayoría de ordenanzas del *condado* cubren:
  - 1. Las áreas no incorporadas del; O
  - 2. Las áreas enteras del condado excepto las áreas con sus propias ordenanzas de ciudad

# Ordenanzas del Condado y la Ciudad

- La mayoría de ordenanzas:
  - No alivian a inquilinos de pagar el alquiler.
  - Ponen alto a los desalojos durante el estado de emergencia solamente a inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a una razón relacionada a COVID-19.
  - Requieren que el inquilino dé notificación por escrito al arrendador que no puede pagar.
  - Requieren comprobantes.
- Unas ordenanzas del condado y la ciudad proporcionan mas protecciones.

# Ordenanzas del Condado y la Ciudad: Ejemplos de Protecciones Más Generales

- En algunos condados/ciudades, los arrendadores no pueden jamás desalojar por un alquiler no pagado debido a COVID-19
  - Ejemplo: Condado de Alameda, Condado de Solano, Ciudad de Oakland, Ciudad de Berkeley
  - Esto significa que el arrendador tendrá que usar un modo de colección de deudas en ves de desalojar a el inquilino
- Moratoria temporal en desalojos “sin culpa”
  - Definición de desalojo “sin culpa”: cuando la terminación del arrendamiento no es basada en algo que hizo el inquilino
  - Ejemplo: Condado de Los Angeles, Ciudad de Santa Monica,
- Moratoria temporal en desalojos basados en ocupantes no autorizados o mascotas
  - Ejemplo: Condado de Los Angeles, Ciudad de Los Angeles, Ciudad de Santa Monica, Ciudad de West Hollywood (ocupantes no autorizados solamente)

# Ordenanzas del Condado y la Ciudad: Ejemplos de Protecciones Más Generales

- Moratoria temporal en desalojos basados en cargos atrasados, intereses debido en el alquiler, o cualquier otro cargo asociado con el pago de alquiler.
  - Ejemplo: Condado de Los Angeles, Condado de Alameda
- El arrendador no puede cobrar por cargos atrasados durante el estado de emergencia.
  - Ejemplo: Condado de Los Angeles, Condado de Solano, Ciudad de Fremont, Ciudad de Oakland
- Permite a un inquilino usar su propia declaración jurada como prueba de por qué no puede pagar el alquiler
  - Ejemplo: Condado de Los Angeles

# Ordenanzas del Condado y la Ciudad: Ejemplos de Protecciones Más Generales

- El inquilino tiene más tiempo del que da la Orden Ejecutiva Estatal para decirle al arrendador que no puede pagar el alquiler ese mes.
- Ejemplo: Condado de San Diego, Ciudad de San Bernardino
- Le proporciona tiempo al inquilino para pagar el alquiler retrasado.
  - Ejemplo: Condado de Los Angeles (12 meses)
- Prohíbe aumentos de alquiler durante el período de moratoria
  - Condado de Los Angeles, Ciudad de San Jose, Ciudad de Oakland, Ciudad de Concord, Ciudad de West Hollywood

# Ordenanzas del Condado y la Ciudad: Puntos Principales

- No hay exención para el alquiler. Pague su renta si puede.
- Recoger toda la documentación relacionada con el desempleo, la reducción de las horas de trabajo u otras pérdidas financieras debidas a COVID-19.
- Dígale a su arrendador, por escrito, que no puede pagar su alquiler debido a COVID-19 tan pronto como pueda. Y guarde una copia / captura de pantalla. Y .
- ¡No firme ningún documento que su arrendador le dé sin llamar primero a la organización de asistencia legal!
- Mientras si hay objetivos comunes, la ciudad o el condado donde usted vive pueda que proporcionen mas protecciones.
- De nuevo, estas ordenanzas del condado y la ciudad varían, entonces revise su ordenanza local.

# Ejemplo

- Marta vive en el Condado de Placer en un parque de casas móviles con sus dos hijos. Ambos niños tienen discapacidades de desarrollo y ocupan servicios del centro regional.
- Marta trabajo en un restaurante que cerro debido a COVID-19 y se queda en casa para cuidar a sus hijos.
- Marta no puede pagar el alquiler el 1º de mayo.
- Que debería hacer Marta?
- Que pasa si Marta vive en Vivienda Rural que recibe fondos del gobierno federal?
- Que pasa si Marta vive en el Condado de Los Angeles?

**COMO SOLICITAR  
ADAPTACIONES  
RAZONABLES DURANTE  
COVID-19**

# Adaptaciones Razonables

- Ley: los arrendadores deben realizar adaptaciones razonables en reglas, políticas, o practicas cuando las adaptaciones puedan ser necesarias para brindarle oportunidad equitativa a usar y disfrutar de una vivienda a una persona con discapacidad.

# Adaptaciones Razonables

- Como se solicita una adaptación razonable?
  - No es necesario que sea en un formato particular.
  - Por escrito es mejor, pero esta bien solicitar la adaptación en persona.
  - Solicitudes deben explicar necesidades relacionadas con una discapacidad y la adaptación solicitada.
  - Debe de ver una conexión entre la discapacidad y la adaptación solicitada.

# Adaptaciones Razonables

- El arrendador no puede simplemente denegar la solicitud. Si dice que no, el arrendador debe primero averiguar si hay otra adaptación que pueda funcionar.
  - Ignorando una solicitud es igual que negarla.
- El arrendador debe proporcionar una adaptación al menos que imponga un cargo indebido al arrendador o si altera fundamentalmente la naturaleza de los servicios prestados por el arrendador.
- Adaptaciones razonables pueden ser solicitadas en cualquier momento.

# Adaptaciones Razonables: Ejemplo

- Ejemplo: Un inquilino que tiene una condición de autoinmunidad no se ha presentado al trabajo debido a su condición. Como él gana por la hora, el inquilino no tiene ingresos en el momento. El inquilino está incapacitado para pagar el alquiler. El inquilino recibió una notificación indicando que debe pagar el alquiler o salir de la unidad.
- Una posible solicitud de adaptación razonable:
  - “Debido a mi discapacidad, soy más vulnerable a contraer COVID-19 y he decidido quedarme en cuarentena. No he podido trabajar. Estoy solicitando que nos pongamos de acuerdo en un plan de pagos para que usted pueda recibir el alquiler total en una fecha en el futuro. Por favor rescinda su notificación.”

# Adaptaciones Razonables: Ejemplo

- Ejemplo: El arreglo de arrendamiento limita ocupantes a tres personas. También limita los huéspedes a 14 días. El inquilino tiene una discapacidad y en circunstancias normales, tiene un asistente de programa de servicios de apoyo en el hogar (IHSS por sus siglas en inglés) que viene y lo ayuda. Sin embargo, el asistente de IHSS no puede ir a la casa del inquilino debido a COVID-19. El inquilino quiere que un miembro de la familia viva con el hasta que sea adecuado para que regrese el asistente de IHSS. Esto puede durar más que 14 días.
- Una adaptación razonable puede ser solicitada para que un miembro de la familia viva temporalmente en el hogar por más que 14 días.

**¿QUE SUCEDE SI LOS  
INQUILINOS NO PUEDEN  
PAGAR CUENTAS DE  
UTILIDAD?**

# Servicios de Utilidad

- La mayoría de los servicios no serán discontinuados por falta de pago.
- Ejemplos
  - Southern California Edison
  - Pacific Gas & Electric
  - San Diego Gas & Electric
  - Pacific Power
  - LADWP
  - Sacramento Municipal Utility District
- Llame a su compañía de servicios (donde recibe sus facturas) para averiguar si:
  - Le pueden rebajar sus facturas debido a bajos ingresos
  - Le pueden proporcionar un plan de pago de monto debido

# Preguntas?

[www.disabilityrightsca.org](http://www.disabilityrightsca.org)

Línea de Asistencia: (800) 776 – 5746

TTY: (800) 719 – 5798