



**California Rural
Legal Assistance
Foundation**



**Disability
Rights
California**



**WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY**

En su reunión del 6 de abril del 2020, el Consejo Judicial adoptó una regla judicial de emergencia que detiene efectivamente todos los desalojos, excepto aquellos necesarios para proteger la salud y seguridad pública, mientras dure la emergencia del COVID-19. Esta regla se aplica en todos los tribunales y en todos los casos de desalojo, ya sea que se basen en falta de pago de la renta por parte del inquilino, o por otro motivo. Esta nueva regla judicial se aplicará hasta 90 días después de que el Gobernador levante el estado de emergencia relacionado con la pandemia COVID-19, o hasta que el Consejo Judicial lo enmiende o derogue. La regla:

- Prohíbe que los tribunales emitan una citación después que un propietario presente una demanda por desalojo, a menos que sea necesaria para proteger la salud y seguridad pública. Esto significa que, incluso cuando un propietario presente una demanda de desalojo, la mayoría de los inquilinos no deberán responder hasta que la regla de emergencia expire. Esto garantiza que los inquilinos no pierdan su derecho a presentar su versión de los hechos en el tribunal debido a la emergencia.
 - El plazo para que el inquilino responda a una nueva demanda de desalojo no comienza hasta que se le entregue al inquilino la citación emitida por el juez. Y en casi todos los casos de Retención Ilícita (demandas de desalojo) no se emitirán citaciones durante este período de emergencia.
 - Si un juez determina que una acción de desalojo es necesaria para proteger la salud y seguridad pública, el juez emitirá una citación incluso durante el período de emergencia. Solo en estos casos excepcionales se exigirá que el inquilino responda en el tribunal después que se le entregó la citación y queja.
- Prohíbe a los jueces emitir un fallo predeterminado en contra de un inquilino porque el inquilino no presentó una respuesta, a menos que el juez determine lo siguiente:
 - El desalojo es necesario para proteger la salud y seguridad pública; y
 - El inquilino no respondió en los plazos que exige la ley, incluyendo cualquier extensión que pueda ser aplicable debido a la Orden Ejecutiva del Gobernador con respecto a los desalojos durante la emergencia de COVID-19.
- Para los casos de desalojo en los que el inquilino ha respondido o apelado, prohíbe que un juez fije el caso para juicio antes de 60 días después de que se solicitó el juicio, a menos que sea necesario para proteger la salud y seguridad pública.
- Exige que todo juicio en un caso de desalojo que ya estuviera programado para abril se posponga hasta al menos 60 días después de la fecha inicial del juicio.

Además, el Consejo Judicial adoptó una regla de emergencia relacionada con las ejecuciones hipotecarias. Esta regla también se aplica hasta 90 días después de que el Gobernador levante el estado de emergencia por el COVID-19. La regla:

- Prohíbe que los jueces tomen ninguna acción ni emitan ninguna decisión o fallo a menos que sean necesarios para la salud y seguridad pública.
- Pospone cualquier fecha límite para presentar casos de ejecución hipotecaria judicial.

- Extiende el período para ejercer cualquier derecho en casos de ejecución hipotecaria judicial, incluyendo todo derecho a reembolso por una venta por ejecución hipotecaria, o derecho a petitionar al juez en relación con tal derecho.

Note que esta regla no afecta a las ejecuciones hipotecarias no judiciales, las cuales constituyen la mayoría de los embargos judiciales en California. Las ejecuciones hipotecarias no judiciales se llevan a cabo por particulares fuera del tribunal, y no están afectados por estas nuevas reglas de emergencia.

Si bien estas reglas de emergencia ponen efectivamente en espera los desalojos y las ejecuciones hipotecarias judiciales al menos durante el verano, no establecen ningún derecho o defensa de los nuevos inquilinos para un desalojo, abordan los requisitos para notificar a los propietarios o proporcionar documentación cuando los inquilinos no pueden pagar la renta debido a la pérdida de ingresos u otras razones relacionadas con COVID-19, o aborde cómo se manejará el reembolso. Todos estos son asuntos que serían difíciles de resolver para los tribunales o que no tienen la autoridad para abordarlos. Esperamos que la Legislatura aborde estos problemas con urgencia cuando regrese en mayo.