

GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO RELACIONADA CON LA MORATORIA EN LOS DESALOJOS SIN CULPA EN LA CIUDAD DE SAN DIEGO: LO QUE LOS ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Creada el 8 de julio de 2022

Por favor esté informado que debido al estado de emergencia en que está EE.UU., las directivas y órdenes del gobierno 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 la agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. Por favor no vacile en llamarnos para obtener la información más actualizada con respecto a su situación.

1. ¿Qué es una moratoria de desalojo?

Una "moratoria" es la prohibición temporal de una actividad. El 22 de Abril de 2022, la Ciudad de San Diego ha aprobado una ordenanza de moratoria de desalojo, **limitando el tipo de desalojos sin culpa permitidos**, que evita que le propietario desaloje a un inquilino mientras la moratoria de desalojo esta vigente. Los requisitos para calificar como inquilino elegible se analizan a continuación.

2. ¿Cuándo entrara en efecto la moratoria de desalojo ?

La moratoria de desalojo entrara en efecto el 22 de Mayo de 2022 hasta 60 días después que el alcalde de San Diego levante el estado de emergencia local o el 30 de Septiembre de 2022, cualquiera que ocurra primero. **De este modo, la ordenanza expirara al menos el 30 de Septiembre de 2022 a no ser que el Alcalde levante el estado de emergencia local antes de el 1 de Agosto de 2022.**

3. ¿Qué es un desalojo sin culpa?

El tan llamado “Desalojo sin culpa” es un desalojo donde un inquilino de **mes a mes** es desalojado sin culpa. Pagan la renta en tiempo. Siguen todas las reglas. Sin embargo, el propietario ha decidido que al finalizar el contrato de renta que tiene con el inquilino, no desea tenerlo mas como inquilino.

Ejemplos de desalojo sin culpa:

- Retirar la propiedad del mercado de alquiler (Ellis Act Eviction)
- Corrección de Violaciones (desalojo de remodelación sustancial)
- Desalojos que necesitan cumplir con un mandato judicial o orden del gobierno
- Ocupación del propietario o de un familiar
- Ninguna razón
 - Para inquilinos que tienen menos de dos años viviendo en una propiedad en la ciudad de San Diego, los propietarios no necesitan dar ninguna razón para un desalojo sin culpa.

4. ¿Esta ordenanza, provee protecciones para los desalojos con culpa?

Esta ordenanza **NO** protege contra desalojos con culpa como:

- No pagar la renta,
 - Por favor referirse a las preguntas frecuentes sobre [No pago de renta de la ciudad de San Diego](#) para más información de protecciones de No pago de renta.
- incumplimiento de contrato de arrendamiento,
- inconveniencia/desperdicio en la propiedad,
- uso ilegal,
- no permitir acceso al propietario a la unidad, (después de 24 horas de haber recibido un aviso por escrito);
- rechazo de renovar el contrato de arrendamiento por un termino adicional con provisiones similares.

5. ¿Quién es un “arrendatario eligible” protegido por una moratoria de de emergencia en el desalojo?

Los arrendatarios residenciales elegibles son aquellos que residen en una “**unidad de alquiler**” o sea un cuarto o un grupo de dos o más cuartos destinados a habitación humana, e incluye apartamentos, condominios, unidad de vivienda individual y habitaciones de hotel que no son usadas solamente para ocupaciones transitorias como esta establecido en el Código Penal de california 1940(b).

- La moratoria de desalojo no se aplica a los ocupantes de habitaciones de hotel o alquileres de corto plazo donde han ocupado la misma habitación/unidad por menos de 30 días.

6. ¿Están todos los tipos de desalojos sin culpa protegidos por la ordenanza?

¡NO! Algunos tipos de desalojos sin culpa **están todavía permitidos** bajo la moratoria de desalojo.

7. ¿Qué tipos de desalojos sin culpa están todavía permitidos?

A. Retirar la propiedad residencial del mercado (Ellis Acta de Desalojo)

¿Qué es un desalojo del Retiro de la Propiedad Residencial del mercado?

Las leyes estatales permiten a los propietarios salir del negocio de alquileres y remover la propiedad residencial del mercado.

● Para desalojar a un inquilino del un Retiro de la propiedad del Mercado el propietario debe hacer lo siguiente:

- El propietario debe remover/retirar todas las unidades de renta en todos los edificios o estructuras en la parcela/lote de tierra;

Y ADEMÁS

- Debe dar un **aviso escrito de al menos 6 meses** a los inquilinos del intento del propietario de remover todas las unidades del mercado,
- Duración del aviso
 - Aviso escrito de 6 meses de anticipación

B. Corrección de Violaciones (desalojo de remodelación sustancial)

¿Qué es un desalojo de Corrección de Violación?

Es cuando un propietario necesita hacer reparaciones suficientemente significativas que le requiere aplicar y obtener los permisos necesarios para la remodelación/ reparaciones antes de entregar el aviso de desalojo. (requerido por Los Derechos de Saber del Inquilino de la Ciudad de San Diego §98.0730 (g))

- Para desalojar a un inquilino por Corrección de Violación el propietario debe hacer lo siguiente:
 - El propietario busca tomar la posesión de la unidad de alquiler para reparar o construir un trabajo necesario que cumple con un **mandato judicial o orden del gobierno**;

Y ADEMÁS

- El mandato judicial o orden del gobierno, **debe de requerir desocupar la unidad de alquiler por razones de seguridad, o por razones donde los ocupantes corren severamente un riesgo que amenaza la salud o seguridad de los ocupantes**;
- Duración del Aviso
 - Si el inquilino de mes a mes ha estado en la unidad de alquiler menos de un año, el inquilino debe recibir una noticia de por lo menos 30 días
 - Si el inquilino de mes a mes ha estado en la unidad de alquiler mas de un año, el inquilino debe recibir una noticia de por lo menos 60 días

¿Qué es un desalojo de Ocupación del Propietario o de un Familiar?

Es cuando el arrendador o un miembro de la familia quiere moverse a la propiedad ocupada por un inquilino de mes a mes.

- Para desalojar a un arrendatario en un Retiro e Propiedad del Mercado el arrendador debe hacer lo siguiente:
 - El arrendador, o sus padres, abuelos, hijos o nietos, intentan ocupar la unidad de alquiler como su residencia principal;

Y ADEMÁS

- El propietario debe dar al inquilino un aviso de al menos 90 días antes del intento de ocupar la unidad.

- Duración del Aviso

- 90 días de aviso por escrito

8. ¿Si el arrendador necesita conducir reparaciones y me ofrece un traslado temporario para hacer los reparos, tengo que moverme temporariamente?

Si. Si el arrendador necesita hacer reparaciones y le ofrece una vivienda alternativa a ningún costo adicional aparte del alquiler mensual. Si usted se rechaza el traslado temporal, esto lo podría resultar en un desalojo con culpa.

9. ¿La moratoria de desalojo, establece una asistencia de programa de renta?

¡NO! La moratoria de desalojo NO establece fondos para que un inquilino aplique para asistencia de renta.

10. Si yo vivo en un garaje, alquilo un cuarto, o vivo en una unidad de renta ilegal. ¿Esta moratoria de desalojo de emergencia me protege?

Si. La moratoria de desalojo de emergencia se aplica a todos los inquilinos residenciales viviendo en una unidad de renta sin importar en que tipo de unidad viven o cuanto tiempo hallan vivido ahí (excluyendo ocupación de hotel o alquileres de corto plazo de menos de 30 días). Si necesita más información detallada, por favor comunicarse con nosotros al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

11. ¿Qué debo hacer si mi propietario viola la moratoria de desalojo de emergencia y trata de desalojarme?

Si esto sucede, por favor comunicarse con nosotros al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

Si su propietario le ha entregado un aviso de desalojo o ha iniciado procedimientos de desalojos en su contra, por favor contactarse con nosotros inmediatamente al 877-



Justice Begins Here

LEGAL-AID (877-534-2524).

12. ¿Si todavía tengo más preguntas, a quien puedo contactar para asistencia?

The Legal Aid Society está abierta durante esta pandemia y nuestros especialistas de admisión pueden hablar con usted de Lunes a Viernes de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.

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