

GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO RELACIONADA CON LA MORATORIA EN LOS DESALOJOS EN LA CIUDAD DE SAN DIEGO CON RESPECTO AL COVID-19: LO QUE LOS ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Creada el 29 de junio 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 21 de febrero de 2021, la Ciudad de San Diego ha aprobado una ordenanza de moratoria de desalojo, que evita que el propietario desaloje a un inquilino elegible mientras la moratoria de desalojo está vigente. Sin embargo, las Protecciones de Inquilinos COVID-19 en todo el estado (AB 3088, SB 91, AB 832 y AB 2179) impidieron que la ordenanza entrara en vigencia. Las preferencias estatales sobre los gobiernos locales vencerán el 30 de junio de 2022, a menos que la ley estatal las extienda una vez más. Los requisitos para calificar como inquilino elegible se analizan a continuación.

2. ¿Cuándo entrará en vigor la moratoria de desalojo por impago de renta?

La moratoria de desalojo por falta de pago de alquiler entrará en vigencia el 1 de julio de 2022 (a menos que se extiendan las preferencias estatales) hasta 60 días después de que el alcalde de San Diego levante el estado de emergencia local.

3. ¿Me protegerá la moratoria de desalojo por no pagar el alquiler acumulado y adeudado antes del 1 de julio de 2022?

¡NO! Debido a las preferencias en la ley estatal, los gobiernos locales no pueden brindar protecciones adicionales por falta de pago del alquiler que se adeudaba y se acumulaba antes del 1 de julio de 2022.

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

Los arrendatarios residenciales elegibles incluyen aquellos cuyo ingreso y capacidad de pagar el alquiler han sido sustancialmente afectados por la pandemia del COVID-19. Usted quizás esté protegido por una moratoria de emergencia del desalojo si ha experimentado cualquiera de las situaciones siguientes (esta no es una lista exhaustiva):

- Pérdida del empleo debido a COVID-19;
- Pérdida del empleo debido al diagnóstico de COVID-19 o cuarentena recomendada;
- Pérdida o reducción sustancial en el empleo debido a la pérdida del cuidado de sus hijos debido al cierre de la escuela;
- Pérdida del empleo como resultado de la necesidad de cuidar a un miembro de la familia que sufre de COVID-19;
- Pérdida de ingreso debido a los requisitos del estado/locales de que aquellos que tengan 65 años o más permanezcan adentro;
- Cumplimiento de una orden por parte de una autoridad de salud del gobierno de permanecer en casa, auto-cuarentena, o evitar congregaciones con otros debido al estado de emergencia;
- Cumplimiento con otros mandatos COVID-19 federales, estatales que impidan al arrendatario ganar su ingreso normal;

- Costos médicos sustanciales incurridos relacionados con el COVID-19.

Si su ingreso o capacidad para pagar alquiler ha sido afectado por la pandemia del COVID-19, usted debe notificar a su arrendador y dar documentación que demuestre la relación entre su incapacidad de pagar y el COVID-19. **El no dar notificación a tiempo dispensa las protecciones bajo la moratoria en el desalojo.**

Por favor sepa que la mayoría de las moratorias de emergencia en el desalojo no proveen protección a *todos los no pagos de alquiler—la incapacidad de pagar alquiler debe estar relacionada o ser el resultado de la pandemia del COVID-19* o cualquier respuesta del gobierno a la pandemia del COVID-19. Sin embargo, la moratoria de desalojo de San Diego sí protege contra los desalojos sin culpa, excepto cuando dicho desalojo sea necesario para la salud y la seguridad del inquilino (s), vecinos o el propietario.

5. Pérdida de ingreso como resultado del COVID-19. ¿Cuándo y cómo informar a mi arrendador que no puedo pagar el alquiler?

Usted debe informar a su arrendador por escrito que no puede pagar el alquiler debido a una cuestión relacionada con el COVID-19 y darle documentación de apoyo.

EL NO DAR NOTIFICACIÓN O DOCUMENTACIÓN DENTRO DE LOS DÍAS REQUERIDOS, DISPENSA LAS PROTECCIONES DE LA MORATORIA EN EL DESALOJO.

LA NOTIFICACIÓN DEBE SER DADA CADA MES QUE NO PUEDA PAGAR EL ALQUILER A CAUSA DEL COVID-19.

- Debe informar a su arrendador por escrito **dentro de siete (7) días que se debe su alquiler** que usted no puede pagar el alquiler debido a una cuestión con sus ingresos impactados COVID-19..
- Dentro de los **siete (7) días posteriores a la notificación** de no poder pagar alquiler debido al impacto financiero de COVID-19, el propietario puede solicitar que el inquilino proporcione documentación para verificar que el inquilino no puede pagar el alquiler debido al impacto financiero de COVID-19.
 - **El inquilino tendrá catorce (14) días a partir de la fecha de la solicitud del propietario para proporcionar la documentación necesaria para verificar la incapacidad del inquilino para pagar el alquiler debido al impacto financiero de COVID-19**

Usted puede informarle a su arrendador y proveer documentación escribiendo una carta, enviando un correo electrónico o un mensaje de texto a su arrendador o al representante de su arrendador. Si proporciona el aviso en persona, haga un carta por escrito para confirmar cuándo proporcionó el aviso por escrito en persona. Si se envía por correo, se envía por correo de primera clase con seguimiento para tener prueba de envío.

6. ¿El propietario debe proporcionarme una copia en blanco del aviso de mi incapacidad para pagar el alquiler debido al impacto financiero de COVID-19?

¡NO! El propietario no necesita proporcionarle una copia en blanco del aviso de su incapacidad para pagar el alquiler debido al impacto financiero de COVID-19.

7. ¿Qué clase de documentación necesito proveer a mi arrendador para demostrar que no puedo pagar el alquiler como resultado del COVID-19, y cuándo necesito proveerla?

Un arrendatario residencial elegible debe proveer documentación de apoyo para mostrar que ellos no pudieron pagar la cantidad del alquiler que se debe porque fueron impactados por la pandemia del COVID-19. (Véase el formato de notificación adjunto para los arrendatarios residenciales al final de este documento.)

¡Empiece pronto a juntar esta documentación! Necesita darla a su arrendador lo más pronto posible, y más adelante necesitará proveer documentación adicional si necesita más tiempo para pagar su alquiler.

La Ciudad de San Diego - Dentro de 7 días de la fecha en que se debe el alquiler.

Ejemplos de documentación aceptable puede incluir, pero no está limitada a:

- Carta o nota de su trabajo informando que lo han despedido, que sus horas han sido reducidas, o que su lugar de empleo está cerrado debido al COVID-19;
- Carta o mensaje de texto de la escuela/preescolar/guardería de su hijo con respecto a cierres;

- Mensaje de texto o correo electrónico de su empleador diciéndole que no vaya a trabajar;
- Foto mostrando que su lugar de empleo está cerrado debido al COVID-19;
- Capturas de pantalla [screenshots] de aplicaciones de Uber, Lyft, Instacart, DoorDash, etc. mostrando que usted ha experimentado un ingreso reducido;
- Talones de cheques de pago o copias de cheques de pago de varios meses mostrando que su ingreso ha sido reducido;
- Documentación médica relacionada con el COVID-19;
- Recibos de costos médicos relacionados con el COVID-19;

La ley requiere que cualquier información médica o financiera provista a un arrendador debe ser guardada en forma confidencial y solo usada con el único propósito de evaluar el reclamo de elegibilidad del arrendatario bajo la moratoria de emergencia en el desalojo.

8. ¿Qué sucede si no proporciona un aviso oportuno del impacto financiero de COVID-19 o los documentos que verifican el impacto financiero de COVID-19?

Aún puede estar protegido si el inquilino puede demostrar que no pudo cumplir a tiempo porque fue imposible debido a la hospitalización u otra incapacidad del inquilino.

9. ¿Tengo que entregar un aviso de impacto financiero de COVID-19 cada mes que no pueda pagar mi alquiler debido al impacto financiero de COVID-19?

¡SÍ! Debe entregar un aviso de impacto financiero de COVID-19 y la documentación de respaldo si el propietario lo solicita oportunamente, cada mes que no pueda pagar el alquiler debido al impacto financiero de COVID-19.

10. ¿La moratoria de desalojo requiere que el arrendador incluya algún lenguaje específico en un aviso de falta de pago del alquiler?

¡NO! La moratoria de desalojo no requiere que el arrendador incluya lenguaje alguno sobre la moratoria de desalojo en un aviso de falta de pago del alquiler.

11. ¿Si soy un arrendatario elegible, aún tengo que pagar mi alquiler?

¡SÍ! Una moratoria de emergencia en el desalojo no lo exime de su

responsabilidad de pagar alquiler. Si puede pagar alguna porción de su alquiler, pague cualquier cantidad que pueda (esta cantidad no será considerada un “pago atrasado”).

La Ciudad de San Diego - los inquilinos elegibles tienen hasta el vencimiento de la ordenanza que será 60 días después de que el alcalde levante el estado de emergencia local para pagar a los propietarios todo el alquiler que no se pagado.

12. ¿La moratoria de desalojo establece un programa de asistencia de alquiler?

¡NO! La moratoria de desalojo NO establece un fondo de asistencia de alquiler para que el inquilino solicite asistencia de alquiler.

13. ¿Si estoy protegido por la moratoria en el desalojo, puede mi arrendador cobrarme cargos por retraso o interés?

La Ciudad de San Diego no permite que su arrendador le cobre cargo por retraso por pagos de alquiler que caen dentro de los términos de la ordenanza respectiva.

14. Recibí una notificación de un “desalojo sin culpa” de mi arrendador, estoy protegido por esta moratoria de emergencia en el desalojo?

Un desalojo llamado “desalojo sin culpa” es un desalojo en donde el arrendatario es desalojado sin que tenga culpa. Ellos pagaron su alquiler a tiempo. Ellos siguieron las reglas. Sin embargo, el arrendador ha decidido que al final del término del contrato de arrendamiento él ya no desea alquilarle a ese arrendatario.

El 22 de abril de 2022, la ciudad de San Diego aprobó una moratoria de desalojo sin culpa. [Consulte nuestras preguntas frecuentes sobre la moratoria de desalojo sin culpa de la ciudad de San Diego.](#)

15. Si vivo en un garaje, alquilo una habitación, o vivo en una unidad ilegal de alquiler. ¿Me protege esta moratoria de emergencia en el desalojo?

Sí, La moratoria de emergencia en el desalojo aplica a todo arrendatario residencial sin importar el tipo de unidad en donde vive o el tiempo en que ha

vivido ahí (excluyendo la ocupación hotelera o alquileres a corto plazo de menos de 30 días). Si necesita información más detallada, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524)

16. ¿Qué hago si mi arrendador viola la moratoria de emergencia en el desalojo y trata de desalojarme?

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

Si su arrendador le ha entregado una notificación de desalojo o iniciado los procedimientos de desalojo en su contra, por favor póngase en contacto con nosotros inmediatamente llamando al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

17. Aún tengo más preguntas, ¿con quién me puedo comunicar por ayuda?

Legal Aid Society está abierta durante esta pandemia nomas por teléfono ya que nuestra oficina está actualmente cerrada al público y nuestras especialistas de admisiones pueden hablar con usted de lunes a viernes, 9:00 a.m. a 5:00 p.m.

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

NOTIFICACIÓN DE LA INCAPACIDAD DE PAGAR ARRENDAMIENTO DEBIDO A IMPACTO FINANCIERO DE COVID-19

(FECHA)

(DIRECCIÓN DEL ARRENDADOR O AGENTE DEL ARRENDADOR)

Estimado/a _____,
(ARRENDADOR/AGENTE DEL ARRENDADOR)

Yo, como se detalla aquí, le estoy dando una notificación a tiempo de mi incapacidad de hacer los pagos regulares del arrendamiento mensual debido a los impactos financieros relacionados con el COVID-19, por la propiedad comúnmente referida como_

(SU DIRECCIÓN)

Específicamente, no puedo hacer los pagos mensuales de mi arrendamiento porque he experimentado (i) una reducción sustancial en los ingresos del hogar o del negocio (incluyendo pero no limitándose a una reducción sustancial de ingresos en el hogar causado por despidos o reducción en el número de horas compensables de trabajo, o una reducción sustancial en ingresos del negocio a causa de horas reducidas de cuando está abierto el negocio o demanda del consumidor), o por gastos médicos sustanciales de mi propio bolsillo; y (ii) la reducción de los ingresos en el hogar o del negocio, o los gastos médicos de mi bolsillo descritos arriba causados por la pandemia del COVID-19, o por la respuesta al COVID-19 de parte del gobierno local, estatal o federal.

Si se solicita, por escrito, dentro de los 7 días de darle notificación de mi incapacidad de hacer los pagos regulares de mi arrendamiento, le proveeré en 14 días de su solicitud por escrito documentación u otra información verificable que debido al impacto financiero relacionado con el COVID-19, no puedo pagar mi arrendamiento regular mensual. Esta documentación puede incluir, pero no está limitada a cartas de mi empleador, estados financieros, registros de negocio, carta del doctor, cuentas, y/o una combinación de estos.

Gracias,

NOMBRE DEL ARRENDATARIO/A (TODOS LOS
ARRENDATARIOS MAYORES DE 18 AÑOS)

FIRMA DEL ARRENDATARIO (TODOS LOS
ARRENDATARIOS MAYORES DE 18 AÑOS)

Esta página ha sido traducida al español para que pueda entender lo que dice la carta en inglés. Debe entregar esta carta a su arrendador usando la versión en inglés. Si su arrendador habla español como usted, entrégueles las versiones en inglés y español de la carta / aviso.

NOTICE OF INABILITY TO PAY RENT DUE TO COVID- 19 FINANCIAL IMPACT

(DATE)

(ADDRESS OF LANDLORD OR LANDLORD'S AGENT)

Dear _____,
(LANDLORD OR LANDLORD'S AGENT)

I, as detailed herein, am providing you timely notice of my inability to make my regular monthly rental payment due to financial impacts related to COVID-19, for the property commonly referred to as:

(YOUR ADDRESS)

Specifically, I am unable to make my monthly rental payment because I have experienced (i) a substantial decrease in household or business income (including but not limited to, a substantial decrease in household income caused by layoffs or a reduction in the number of compensable hours of work, or a substantial decrease in business income caused by a reduction in opening hours or consumer demand,) or substantial out-of-pocket medical expenses; and (ii) the decrease in household or business income or the out-of-pocket medical expenses described above was caused by the COVID-19 pandemic, or by a local, state, or federal government response to COVID-19.

If requested, in writing, within 7 days of providing you notice of my inability to make my regular monthly rental payment, I will provide you within 14 days of your written request, documentation or other objectively verifiable information that, due to financial impacts related to COVID-19, I am unable to pay my regular monthly rent. This documentation may include, but is not limited to, letters from my employer, financial statements, business records, physician's letter, bills, and/or a combination thereof. I understand this does not discharge my duty to pay rent per our rental agreement.

Thank you,

TENANT'S NAME (ALL TENANTS OVER 18 YRS. OLD)

TENANT'S SIGNATURE (ALL TENANTS OVER 18 YRS. OLD)