

# Programa de Renta de Richmond Seminario Web del Taller Comunitario: Entender la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020 (Parte de AB-3088)

21 de noviembre de 2020 | presentado por el Programa de Renta de Richmond

Abogado de la Organización, Palomar Sanchez

## AVISO

# AVISO

- ESTA PRESENTACIÓN ES UN **RESUMEN GENERAL** DE UNA LEY DEL ESTADO APROBADA RECIENTEMENTE (MENOS DE 3 MESES). LA LEGISLATURA DE CALIFORNIA APROBÓ ESTA LEY Y EL PROGRAMA DE ALQUILERES DE RICHMOND NO TIENE NINGUNA AUTORIDAD SOBRE SUS REQUERIMIENTOS, APLICABILIDAD O EJECUCIÓN. ESTOS ASPECTOS SOLAMENTE PUEDEN SER DECIDIDOS POR UN TRIBUNAL COMPETENTE POR LA JURISDICCIÓN.
- LA INTENCIÓN DE ESTA PRESENTACIÓN NO ES BRINDAR ASESORÍA LEGAL. SI USTED REQUIERE ASESORÍA LEGAL, DEBE CONTACTAR A UN ABOGADO.
- FINALMENTE, ESTA PRESENTACIÓN, INCLUSIVE LA SESIÓN DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS, ES **SOLAMENTE PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN GENERAL**. CUALQUIER PREGUNTA RELACIONADA CON SITUACIONES ESPECÍFICAS DEBE PLANTEARSE EN OTRO MOMENTO CONTACTANDO AL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND AL (510) 234-7368 O ENVIANDO UN CORREO ELECTRÓNICO A [rent@ci.richmond.ca.us](mailto:rent@ci.richmond.ca.us). NO RESPONDEREMOS PREGUNTAS SOBRE SITUACIONES ESPECÍFICAS O HIPOTÉTICAS DURANTE ESTA PRESENTACIÓN.

# RECORDATORIO

## RECORDATORIO

- Esta presentación expone el contenido principal de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020 y unas pocas leyes asociadas solamente dentro de AB-3088. (La AB-3088 completa tiene alrededor de 50 páginas).
- Preguntas y respuestas
  - Dada la naturaleza complicada de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020, y con el propósito de brindar la mayor claridad posible sobre el contenido de esta presentación, después de cada diapositiva tendremos un breve periodo de preguntas y respuestas. **No habrá un periodo final de preguntas y respuestas después de la última diapositiva de esta presentación.** Si tiene alguna pregunta, por favor, escríbala después de cada diapositiva.
  - Si un participante requiere información adicional o más específica, puede contactar al Programa de Renta de Richmond en el horario de atención normal al (510) 234-7368 o enviando un correo electrónico a [rent@ci.richmond.ca.us](mailto:rent@ci.richmond.ca.us).

## Un resumen de AB 3088: objetivo de la ley

- Millones de Californianos, inesperadamente y sin que sea su culpa, están enfrentando nuevos requerimientos de salud pública y no pueden trabajar y cubrir muchos de sus gastos básicos, creando una tremenda incertidumbre para los inquilinos de California, pequeños arrendadores y propietarios de vivienda.
- La ley pretende estabilizar la situación de vivienda para inquilinos, arrendadores y propietarios de vivienda, y al mismo tiempo atender el impacto que la pandemia ha generado sobre el área de viviendas.

## Un resumen de AB 3088: objetivo de la ley, continuación

- Estabilizar la situación de vivienda para inquilinos y arrendadores es para beneficio mutuo de ambos grupos y ayudará a que el estado atienda la pandemia, proteja la salud pública y conforme el escenario para la recuperación. Por lo tanto, la intención de la Legislatura y del Estado de California es establecer a través de la ley con un marco regulatorio para todas las partes afectadas para negociar y evitar la mayor cantidad posible de desalojos y ejecuciones hipotecarias.
- La ley no exonera a inquilinos, propietarios de vivienda o arrendadores de sus obligaciones financieras, sino que trata de evitar daños sociales y a la salud pública masivos mediante la prevención para que las deudas por alquileres pendientes de pago no sean la causa para el desalojo ni para la ejecución hipotecaria, evitando que se generen informes crediticios negativos como resultado.

# Los Componentes de la AB 3088

La AB-3088 realiza una serie de cambios a varios códigos civiles y códigos de procedimiento civil, que incluyen:

- Parques para casas rodantes
- Ley Contra las Represalias
- Ley Estatal Contra la Especulación en el Precio y Causa Justificada (AB1482)
- Ley de Derechos de los Propietarios de Viviendas
- Código de procedimiento civil - requerimientos de notificación
- Leyes nuevas:
  - Ley de Alivio al Pequeño Arrendador y Propietario de Vivienda COVID-19
  - Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020

# En la AB 3088, ¿Qué Cambió?

La Ley enmienda las Secciones 1946.2, 1947.12 y 1947.13, para enmendar, derogar y añadir las Secciones 798.56, 1942.5, 2924.15, para añadir el Título 19 (comenzando en la Sección 3273.01) a la Parte 4 de la División 3, y para añadir y derogar la Sección 789.4 todos del Código Civil, y para enmendar, derogar y añadir las Secciones 1161 y 1161.2, para añadir la Sección 1161.2.5, para añadir y derogar la Sección 116.223, y para añadir y derogar el Capítulo 5 (comenzando en la Sección 1179.01) del Título 3 de la Parte 3, todos del Código de Procedimiento Civil, en relación con el alivio por COVID-19, declarando la urgencia del mismo, y para surtir efectos inmediatamente.

# La Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020

La intención de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020 (“CTRA”) es:

- Coordinar la respuesta del Estado ante los desalojos relacionados con alquileres por COVID-19.
- Permitir que los Tribunales tengan tiempo suficiente para ajustar la lista de casos pendientes.
- Proporcionar a los inquilinos una vía clara y consistente para obtener protección contra los desalojos cuando no pueden pagar el alquiler debido a dificultades relacionadas con el COVID-19.
- Proporcionar a los arrendadores una certeza básica sobre cuándo pueden cobrar la deuda por alquiler pendiente de pago y crear un proceso donde es más fácil para los arrendadores tener acceso a los tribunales para reivindicar las deudas pendientes de pago.

Salvo que se indique lo contrario, todas las dispositivas a continuación son en referencia a la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020. Las secciones aplicables se encuentran en la parte inferior de cada diapositiva.



## ¿Qué regula esta Ley?

La Ley modifica y/o crea las siguientes áreas para alcanzar sus objetivos:

- Enmienda los emplazamientos y las demandas
- Crea la notificación de derechos
- Crea dos categorías de deudas
- Enmienda la notificación de terminación de tenencia por falta de pago de renta.
- Crea la declaración de dificultad financiera relacionada con el Covid-19
- Enmienda las mociones para el juicio de desahucio
- Enmienda los Registros de UD
- Prohíbe ciertos desalojos
- Enmienda las acciones y limitaciones ante el Tribunal de Menor Cuantía

# Definiciones

- La CTRA define el periodo que cubre.
  - El periodo “cubierto” - Es el periodo entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021.
- La CTRA divide las deudas de renta en dos categorías:
  - Periodo “protegido” - Es el periodo entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020.
  - Periodo de “transición” - Es el periodo entre el 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021.
- A lo largo de la presentación se hará referencia a estos 3 términos.

## Notificación de Derechos

- Hasta el 30 de septiembre de 2020, los arrendadores deben entregar a los inquilinos que adeudan rentas en el periodo del 1 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020, una notificación por escrito con un tamaño de letra de 12 puntos que explique los derechos del inquilino de conformidad con la CTRA.
  - La notificación debe recitar **textualmente** el contenido previsto en la ley estatal.
  - La notificación es separada y distinta de la notificación de terminación de tenencia.
  - El incumplimiento por no entregar esta notificación invalida cualquier notificación subsiguiente que sea entregada por el periodo del 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020.
  - Si tiene preguntas específicas relacionadas con esta notificación o sobre cómo avanzar en un juicio de desahucio, debe consultar con un abogado.

# Notificación de Terminación de Tenencia por Falta de Pago de Renta

- Lo siguiente aplica solamente a las notificaciones de terminación de tenencia residencial por la falta de pago de renta que sean entregadas en cualquier momento entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021 (“Periodo cubierto”):
  - Debe ser una notificación con 15 días de anticipación, con exclusión de los fines de semana y días festivos judiciales.
  - Debe estar acompañada de una copia no firmada de una declaración de dificultad financiera relacionada con el Covid-19, con el contenido textual proporcionado por el estado. (1179.02)
  - Como mínimo, debe ser en el mismo lenguaje que se negoció el arrendamiento (inglés, español, etc.)
  - Debe especificar el importe adeudado y la distribución por mes con base en el día de su vencimiento.
  - Debe tener **textualmente** el contenido específico previsto en la CTRA.
    - Para las notificaciones que reivindican el alquiler adeudado durante el periodo “protegido” el lenguaje se encuentra desde el 1179.03(b)(4)
    - Para las notificaciones que reivindican el alquiler durante el periodo de “transición” el lenguaje se encuentra desde el 1179.03(c)(4)

# Notificación de Terminación de Tenencia por Falta de Pago de Renta, Continuación

- ¿Qué sucede si la notificación del arrendador no cumple con alguno de estos requerimientos?
  - La notificación del arrendador es defectuosa.
  - Si usted llega a la etapa del UD, el caso puede ser desestimado y dependiendo de su arrendamiento por escrito, el arrendador pudiera adeudar los honorarios de abogado.
  - El requerimiento de notificación además es retroactivo y aplicable durante el periodo “cubierto”.

## Notificación de Terminación de Tenencia por Falta de Pago de Renta, continuación

- ¿Qué sucede si el arrendador entrega una notificación con base en la renta adeudado que se sobrepone entre el periodo “protegido” y el de “transición”?
  - El arrendador debe entregar dos notificaciones por separado y distintas.
  - Cada notificación debe cumplir con la norma por separado que regula el periodo “protegido” y el periodo de “transición”.
  - El lenguaje en cada notificación aplicable es **textual** y adoptado por el estado.
  - No utilizar ese lenguaje acarrea que la notificación sea nula.

# Declaración de Dificultad Financiera Relacionada con el Covid-19

- ¿Cómo puede el inquilino aprovechar las protecciones contempladas en la ley estatal?
  - Si la deuda del inquilino es solamente durante el periodo “protegido”, el inquilino solamente necesita devolver la declaración firmada al arrendador antes de la expiración de los 15 días de la notificación de terminación de tenencia para que se apliquen las protecciones previstas en la ley estatal. Después de realizar la devolución, el arrendador **nunca** podrá desalojar al inquilino por la deuda pendiente de pago durante el periodo protegido.
  - Si la deuda del inquilino pendiente de pago es durante el periodo de “transición”, este debe:
    - Devolver la declaración firmada al arrendador antes de la expiración de los 15 días de la notificación de terminación de tenencia; Y
    - Antes del 31 de enero de 2021, pagar el 25 % del total del importe adeudado por alquiler.
    - Si el inquilino hace estas dos cosas, **nunca** podrá ser desalojado por la deuda de alquiler pendiente de pago durante el periodo de transición.

# Devolución de la Declaración

- ¿Cómo el inquilino realiza la devolución de la declaración?
  - A través del correo postal de los EE. UU.
    - Se sugiere a los inquilinos que se aseguren de poder rastrear la declaración y que sea enviada a la dirección proporcionada en la notificación.
  - Personalmente.
  - Por correo electrónico, si la notificación contempla el correo electrónico.
  - A través del mismo método que el inquilino entrega la renta, si es posible.
  - Se sugiere a los inquilinos que documenten el envío de la declaración por cualquier medio posible.
  - De igual manera, se sugiere a los arrendadores que documenten el envío de cualquier notificación y los formularios de declaración que sean aplicables.
- Si el inquilino no devuelve la declaración antes de la expiración de los 15 días de la notificación, asumiendo que el arrendador interpuso un juicio de desahucio, el inquilino todavía puede presentar su declaración en el tribunal y si el tribunal determina que el incumplimiento del inquilino por no entregar la declaración “fue el resultado de un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable”, el tribunal desestimaré el caso.



## Inquilinos con Ingresos Altos

- ¿Puede el arrendador solicitar al inquilino evidencia de que sufrió un impacto por el COVID-19?
  - En general, no.
  - Excepción, cuando el arrendador ya conoce que el inquilino tiene ingresos altos.
    - Un inquilino con ingresos altos es aquel con un ingreso familiar anual del 130 % del ingreso medio publicado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (el ingreso del grupo familiar debe ubicarse por encima de \$100,000).
    - Esta excepción aplica solamente si el arrendador ya tiene evidencia del ingreso en su posesión antes de entregar la notificación.
- ¿Puede el arrendador solicitar al inquilino o a un tercero (a saber, el empleador del inquilino, una oficina del gobierno, institución financiera o cualquier otra fuente) la información financiera bien sea para comprobar o desmentir que el inquilino es o no es un inquilino con ingresos altos?
  - Absolutamente no. De hecho, está expresamente prohibido por la CTRA.

# Inquilinos con Ingresos Altos, continuación

- ¿Qué sucede si el arrendador tiene evidencia independiente de que el inquilino tiene ingresos altos?
  - El arrendador debe incluir textualmente el contenido previsto en la ley estatal en su notificación con 15 días de anticipación que explica la obligación adicional del inquilino por ser un inquilino con ingresos altos, y la necesidad de consignar documentación adicional para demostrar el impacto por el COVID-19. (1179.02.5(b)(2)(B))
    - No incluir esta declaración tendrá como resultado que el inquilino no tenga que cumplir con la solicitud de documentación adicional.
  - El inquilino tiene los 15 días de la duración de la notificación de terminación de tenencia para devolver la declaración y presentar la documentación adicional para demostrar el impacto financiero por el COVID-19.
    - La lista de la documentación adicional está contemplada en la ley estatal. (1179.02.5(a)(2)(A)-(G)). Pero, en general, cualquier forma de documentación verificable objetivamente que demuestre el impacto relacionado con el COVID-19 es suficiente para satisfacer este requerimiento, inclusive una carta del empleador.
- ¿Qué sucede si el arrendador alega que el inquilino tiene ingresos altos, pero no tiene evidencia independiente?
  - Si el asunto llega a UD, el arrendador debe alegar y demostrar tal situación. Si el arrendador no puede hacerlo, entonces existe una disposición unilateral para los honorarios de abogado del inquilino.

# Juicio de Desahucio (“UD”)

- ¿Qué sucede si el inquilino no presenta la declaración?
  - El arrendador puede proseguir con la presentación del UD.
- ¿Hay algo que el inquilino pueda hacer?
  - Después de recibir el UD, el inquilino puede adjuntar la declaración como parte de su contestación.
    - Una vez que el tribunal recibe la declaración, debe fijar una audiencia sobre la notificación.
    - En la audiencia, el tribunal debe determinar si la falta por no entregar la notificación fue resultado de un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable.
    - Si el tribunal determina uno de los fundamentos anteriores, debe adoptar alguna de las siguientes decisiones:
      - Si el UD solamente reivindica la deuda durante el periodo “protegido”, el tribunal debe desestimar el caso.
      - Si el UD se interpone antes del 1 de febrero de 2021, y reivindica la deuda durante el periodo de “transición”, el tribunal debe desestimar el caso.
      - Si el UD se interpone después del 1 de febrero de 2021, y reivindica la deuda durante el periodo de “transición”, el tribunal debe otorgar al inquilino cinco días para pagar el 25 % del alquiler, y si se realiza el pago, entonces desestimar el caso.

## Emplazamientos y Demandas

- En relación con los emplazamientos y demandas:
  - No se emitirán antes del 5 de octubre de 2020, si una porción del UD está relacionado con la renta.
  - De igual manera, no se emitirán fallos en rebeldía antes del 5 de octubre de 2020, si una porción del UD está relacionado con la renta.
  - Los arrendadores deben presentar carátulas suplementarias en conjunto con los emplazamientos y la demanda. La información para la carátula se encuentra en el Código de Procedimiento Civil 1179.01.5(c)(2).
  - Los arrendadores pueden obtener un emplazamiento y demanda o solicitar un fallo en rebeldía por otros fundamentos distintos a la falta de pago de renta.

# Registro del Juicio de Desahucio

- ¿La interposición de un UD durante el periodo protegido afectará la calificación de crédito del inquilino?
  - Es muy poco probable. Los UD que se fundamentan en la falta de pago del alquiler por COVID-19 son restringidos, salvo en circunstancias muy limitadas.
  - Puede encontrar las excepciones en el Código de Procedimiento Civil 1161.2 y 1161.2.5, por ejemplo:
    - (A) A una parte de la acción, inclusive el abogado de la parte.
    - (B) A una persona que proporciona al secretario el nombre de por lo menos un demandante y un demandado.
    - (C) A un residente del inmueble cuya deuda de alquiler por COVID-19 está pendiente de pago quien proporciona al secretario el nombre de una de las partes o el número de caso y presenta evidencia de residencia.
    - (D) A una persona por orden del tribunal, que puede ser otorgada a instancia de parte, demostrando una causa justificada.
    - Y otros.
- ¿Prohíbe la ley del estado cualquier otro desalojo?
  - Sí, la reparación sustancial y la demolición salvo que sean necesarias para mantener el cumplimiento con la ley aplicable que rige la habitabilidad de las unidades residenciales de renta.

# Tribunal de Menor Cuantía y la “Ley de Alivio al Pequeño Arrendador y Propietario de Vivienda”

- A partir del 1.º de marzo de 2021, los arrendadores pueden reivindicar las deudas relacionadas con el COVID-19 en tribunales de menor cuantía. No hay límites sobre la cantidad que se puede solicitar ni sobre cuántos casos diferentes se pueden interponer.
- ¿Qué sucede con el periodo de gracia en Richmond?
  - El periodo de gracia de Richmond comenzó el 30 de septiembre de 2020 y termina el 30 de septiembre de 2021.
  - Esto significa que los arrendadores no pueden reivindicar una deuda relacionada con el COVID-19 que fue incurrida durante el periodo de la Orden Richmond en un tribunal de menor cuantía hasta el 30 de septiembre de 2021.
- ¿Qué sucede con el requerimiento del 25 %? ¿Cómo funciona esto con el periodo de gracia?
  - Ese es un requerimiento separado y distinto del requerimiento previsto en la CTRA. El periodo de gracia de Richmond solamente protegerá a los inquilinos de las acciones inmediatas por reclamaciones de menor cuantía. Para beneficiarse de las protecciones previstas en la CTRA, se debe pagar el 25 % de conformidad con la ley del estado.

# Prohibición de Represalias: Código Civil 1942.5

- La AB-3088 enmienda parcialmente las disposiciones existentes que prohíben las represalias.
- La ley añadió una sección nueva que hace referencia específicamente a la deuda de renta por COVID-19.
- La sección nueva indica que, “también es ilegal que un arrendador interponga una acción por un juicio de desahucio con base en una acción distinta a la falta de pago de la deuda de renta por COVID-19, como está definida en la Sección 1179.02 del Código de Procedimiento Civil, con el propósito de ejercer represalias en contra del inquilino porque el inquilino tiene una deuda de renta por COVID-19”.
- El arrendador o el mandatario del arrendador que infrinja esta sección será responsable ante el inquilino en una acción civil por:
  - Daños reales
  - Daños punitivos (\$100 - \$2000, por cada acto de represalia)
  - Honorarios razonables de abogado (para la parte vencedora, si se solicitaron)

Ver Código Civil 1942.5 y siguientes.

# Condado de Contra Costa Ordenanza de Urgencia 2020- 26

- La Ciudad de Richmond no renovó la moratoria de Richmond para los desalojos y, por lo tanto, la orden de Richmond expiró el 30 de septiembre de 2020.
- La oficina del Procurador de la Ciudad indicó que la orden del Condado se aplicará en la Ciudad de Richmond. La ordenanza del Condado contempla lo siguiente:
  - Prohíbe los desalojos sin mediar culpa
    - Con excepción de los desalojos por la mudanza del propietario al inmueble, por razones de salud o seguridad, y la Ley Ellis (retiro del mercado de renta).
  - Prohíbe los desalojos donde el inquilino permite la ocupación no autorizada para vivir en la unidad de vivienda, si el ocupante es miembro de la familia inmediata del inquilino que está viviendo en la unidad de vivienda y el ocupante se mudó como resultado de la pandemia causada por el COVID-19.



# Condado de Contra Costa Ordenanza de Urgencia 2020- 26, continuación

De acuerdo con la Oficina del Procurador de la Ciudad de Richmond, la Ordenanza del Condado:

- Prohíbe el incremento del renta en bienes inmuebles residenciales hasta el 31 de enero de 2021.
- Incluye unidades con renta controlado en la Ciudad de Richmond.
- Con excepción de lo siguiente:
  - Unidades ubicadas en Costa Hawkins
  - Unidades exentas de la ley de control de renta del Estado
  - Incrementos de alquiler donde uno o más incrementos programados del alquiler ocurren de conformidad con un contrato de alquiler por escrito otorgado antes del 16 de marzo de 2020.
- Recordatorio: esta orden es del Condado de Contra Costa, no del Programa de Renta. Si bien el Programa de Renta puede ayudar a responder preguntas generales relacionadas con la Ordenanza del Condado, le sugerimos contactar al Condado por preguntas más específicas.

# ¡MUCHAS GRACIAS!

**Programa de Renta de Richmond**

**510-234-RENT (7368)**

**[rent@ci.richmond.ca.us](mailto:rent@ci.richmond.ca.us)**

**O**

**Visítenos en:**

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

\*Nuestro sitio web tiene una hoja de información sobre la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 en inglés y en español y los enlaces a los formularios aplicables que se mencionaron en esta presentación en distintos idiomas.