



DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS Y ARRENDADORES DURANTE LA PANDEMIA DEL COVID-19



Presentado por:

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

Abogado del personal – Palomar Sánchez

5 de febrero de 2021

TEMAS CUBIERTOS

Propósito

**Propiedades
cubiertas bajo la
Ordenanza de
Renta**

**Inscripción,
registro y la tarifa
de renta de
viviendas
residenciales**

**Requisitos de causa
justa para desalojo
y notificación de
desalojo**

**Renta Máxima Permissible
("MAR") y
Ajustes Generales
Anuales ("AGA")**

**Peticiones de
ajuste de renta**

**La garantía implícita de
habitabilidad e
ingreso del arrendador**

**SB-91 - "La Ley de
Ayuda al Inquilino
Debido al COVID-
19"**

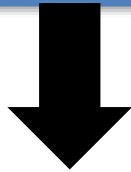
**Ordenanza de
urgencia del
condado de Contra
Costa**

PROPÓSITO DE LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND

El propósito de la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa de Desalojo y Protección de los Propietarios de Richmond, también conocida como la Ordenanza de Renta, es promover la estabilidad comunitaria y del vecindario, la vivienda sana y la asequibilidad para los inquilinos en la Ciudad de Richmond, controlando los aumentos excesivos en la renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida bajo la ley de California, al mismo tiempo garantizándoles un retorno justo a los Arrendadores.

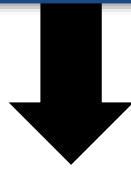
¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Cubiertas completamente (“Unidades de renta controlada”): control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



- ✓ Propiedades de unidades múltiples construidas en o antes del 1 de febrero de 1995

Parcialmente cubiertas: solo causa justa para protecciones de desalojo (no control de la renta)

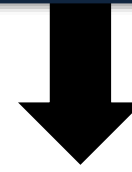


- ✓ Unidades subsidiadas, incluyendo rentas de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ “Nuevas construcciones” construidas después del 1 de febrero de 1995*

*Costa Hawkins exige que las unidades estén autorizadas con un certificado de ocupación

(los permisos son definitivos y las unidades son aptas para residencias).

Exentas completamente: sin control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



- ✓ El Arrendador y el Inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Hogares para familias individuales en donde una ADU permitida fue agregada y la casa principal es ocupada por el propietario.
- ✓ Asilos de ancianos

IMPORTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN Y REGISTRO DE LA RENTA

- **Aumenta el cumplimiento**

Presentar información sobre los servicios de renta y vivienda mejora el cumplimiento de la Ordenanza de Renta haciendo que los niveles de renta legales sean transparentes para el arrendador y el inquilino. El registro es necesario para cada nueva renta (o al cambiar a todos los ocupantes originales)

- **Ayuda con el proceso de petición de ajuste de la renta**

El registro de renta le proporciona al examinador de la audiencia datos sobre los niveles legales de Renta Máxima Permisible para las unidades que están bajo consideración para ajustes de renta. Proporciona datos sobre la renta base del año para las unidades con renta controlada.

- **Refuerza las oportunidades de divulgación**

En el futuro cercano, los inquilinos y arrendadores recibirán una notificación anual de la Renta Máxima Permisible y una “Guía para el control de la renta en Richmond”, informándoles sobre información vital relacionada con sus derechos y responsabilidades.

- **Mejora el estudio de tarifas y la exactitud de la facturación**

La inscripción mejora la exactitud del inventario de unidades de renta del Programa de Renta y su estudio de tarifas anuales. Los arrendadores deben inscribir las unidades de renta y actualizar el estado de las propiedades en renta (por ejemplo, si una unidad está siendo ocupada por el propietario ahora o si un inquilino de la Sección 8 se va y un inquilino con renta controlada se muda en su lugar).

- **El cumplimiento es necesario para los aumentos de renta o los desalojos**

Un motivo importante para inscribirse, registrar la renta y pagar la tarifa de vivienda en renta es que el incumplimiento sustancial de las secciones aplicables de la Ordenanza de Renta puede prevenir que el propietario aumente la renta (ej.: tomando AGA) y podría ser una defensa afirmativa durante una demanda de desalojo.

TARIFA DE RENTA DE VIVIENDAS RESIDENCIALES

- La Ordenanza de Renta requiere que el Ayuntamiento de la Ciudad adopte una tarifa de renta de viviendas residenciales, de acuerdo con la recomendación del Consejo de Renta.

Año fiscal 2020-2021	<p>Unidades de renta cubiertas completamente: \$219 por unidad</p> <p>Unidades de renta parcialmente cubierta: \$124 por unidad</p>
Año fiscal 2019-2020	<p>Unidades de renta cubiertas completamente: \$212 por unidad</p> <p>Unidades de renta parcialmente cubierta: \$112 por unidad</p> <p>Unidades de renta subsidiadas por el gobierno: \$112 por unidad</p>
Año fiscal 2018-2019	<p>Unidades de renta cubiertas completamente: \$207 por unidad</p> <p>Unidades de renta parcialmente cubierta: \$100 por unidad</p> <p>Unidades de renta subsidiadas por el gobierno: \$50 por unidad</p>
Año fiscal 2016-2018	<p>Unidades de renta cubiertas completamente: \$145 por unidad</p> <p>Unidades de renta parcialmente cubierta: \$145 por unidad</p> <p>Unidades de renta subsidiadas por el gobierno: \$145 por unidad</p>

CAUSA JUSTA PARA DESALOJO

R.M.C. 11.100.050(a)

Los inquilinos residenciales solo pueden ser desalojados por una de las siguientes “causas justas” (la notificación debe indicar el motivo):

- **Falta de pago de la renta** (después de haber entregado una notificación de tres días de pago o desalojo)
- **Incumplimiento del contrato** (si un inquilino continúa violando el contrato de arrendamiento después de que se le advirtió por escrito que terminara la violación)
- **Molestias** (si un inquilino continúa causando una molestia después de que se le advirtió por escrito que dejara de causar la molestia)
- **No dar acceso** (si un inquilino continúa negándole el ingreso legal al arrendador de acuerdo con el Código Civil de 1954 después de recibir una advertencia escrita para dejar de negar el ingreso legal)
- **Desalojar temporalmente para someter a reparaciones sustanciales***
- **Mudanza del propietario***
- **Retiro del mercado de renta (Ley Ellis)***
- **Renta temporal**

**Se requiere un pago de reubicación – Consulte la Ordenanza de Reubicación establecida por el Ayuntamiento de la Ciudad (RMC 11.102)*

REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN DE ADVERTENCIA ESCRITA R.M.C. 11.100.050(d)

- Debe ser entregada ANTES de la notificación de terminación de la renta si la causa justa del desalojo es:
 - Incumplimiento del contrato de arrendamiento
 - Molestias
 - No dar acceso
- Debe darle al inquilino un “período razonable” de no menos de 5 días para corregir la violación antes de entregar una notificación para terminar la renta.
- Debe decir que la falta de solución podría resultar en desalojo
- Debe informarle al inquilino que tiene derecho a solicitar adaptación razonable
- Debe incluir el número de contrato del Programa de Renta
- Debe incluir instrucciones para el cumplimiento
- Debe incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias
- Hay una plantilla para la notificación de advertencia disponible en <http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA DESALOJO: NORMAS DE NOTIFICACIÓN

REGULACIÓN 1001 DEL CONSEJO DE RENTA

- El arrendador debe presentar una copia de cualquier aviso de terminación de renta entregado a un inquilino dentro de 2 días hábiles de entregarle la notificación al inquilino, junto con una prueba de la entrega de la notificación.
- La terminación de la notificación de renta debe ser enviada en línea a <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy> Para las propiedades con cinco unidades o menos, el arrendador puede presentar la notificación por correo. El Programa de Renta no acepta notificaciones de terminación por correo electrónico.
- Si la notificación de terminación de renta no es presentada a tiempo, esto puede ser considerado por el inquilino como una defensa afirmativa en una acción de retención ilegal (desalojo).

RENTA MÁXIMA PERMISIBLE (MAR)

La renta máxima que puede ser cobrada por una **Unidad de Renta Controlada**

Un aumento de renta no puede exceder la **Renta Máxima Permissible**, pero puede ser menor. Incluso si no se cobra la renta máxima, la **Renta Máxima Permissible** sigue siendo la misma. El arrendador puede escoger elevar la renta al máximo de acuerdo con la ley estatal y la regulación bancaria del Consejo de Renta.

Igual a la **renta base + ajustes generales anuales (AGA)** + ajustes individuales a la renta (aprobados a través del proceso de petición).

AJUSTES GENERALES ANUALES 2016 - 2020

Ajuste General Anual 2016: 3,0%

Ajuste General Anual 2017: 3,4%

Ajuste General Anual 2018: 3,6%

Ajuste General Anual 2019: 3,5%

Ajuste General Anual 2020: 2,9%

Un arrendador debe darle a un inquilino una notificación apropiada de un aumento de renta de acuerdo con el Código Civil de California 827: un arrendador puede aumentar la renta hasta una **Renta Máxima Permisible** con una notificación escrita de 30 días.

Nota: el aumento de la renta AGA solo puede aplicarse a la renta en efecto antes del 1 de septiembre del año anterior.

AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)

¿Qué es el AGA y cómo se calcula?

Aumento del costo de vida anual permisible, con base en el 100% del Índice de Precios del Consumidor (tasa de inflación).

¿Cuándo se puede tomar el primer AGA después de que empieza la renta nueva?

Un año natural completo debe expirar después del 1 de septiembre de cada año.

¿En qué época del año se puede tomar el AGA?

Generalmente, el AGA puede tomarse el 1 de septiembre de cada año después de una notificación legal apropiada. Sin embargo el AGA 2020 ha y continúa siendo diferido hasta que la ley local permita aumentos a la renta residencial.

¿Los arrendadores pueden “depositar” los aumentos AGA?

Sí, un límite del 5% de los AGA diferidos previamente puede ser recuperado cada año, más el AGA del año actual, pero los aumentos de renta pueden no ser aplicados de forma retroactiva. Para obtener más información sobre el depósito, vea la Regulación 602.

PETICIONES DE AJUSTE DE RENTA DE INQUILINOS

Petición por Renta Excesiva debido a que el arrendador no disminuyó la renta o por cobrar renta por encima de la Renta Máxima Permisible (MAR)

Petición para reducir la renta debido a disminución de espacio, servicios y/o habitabilidad

Petición para reducir la renta debido a una reducción en el número de inquilinos permitidos

Hechos importantes de la petición: (1) el arrendador tiene derecho a objetar la petición; (2) la mayoría de peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad resultarán en que se lleve a cabo una audiencia con un examinador; (3) algunas peticiones serán decididas de forma administrativa si la otra parte no presenta una objeción y los hechos del caso son directos o no son disputados;
(4) cualquiera de las partes puede apelar una decisión de un examinador de audiencia.

PETICIONES DE AJUSTE DE RENTA DE ARRENDADORES

Petición para aumentar la Renta Máxima Permisible (MAR) debido a un aumento en el número de ocupantes permitido*

Petición para aumentar la Renta Máxima Permisible (MAR) debido a un aumento en el espacio o servicios

Petición para aumentar la Renta Máxima Permisible (MAR) debido a aumentos en los costos operativos y de mantenimiento

Hechos importantes de la petición: (1) el inquilino tiene derecho a objetar la petición; (2) la mayoría de peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad resultarán en que se lleve a cabo una audiencia con un examinador; (3) algunas peticiones serán decididas de forma administrativa si la otra parte no presenta una objeción y los hechos del caso son directos o no son disputados; (4) cualquiera de las partes puede apelar una decisión de un examinador de audiencia.

*Una petición de un aumento en el número de ocupantes no será aprobado si está relacionado con inquilinos adicionales de acuerdo con las Regulaciones del Consejo de Renta de Richmond, Sección 903(B)(2).

La garantía implícita de habitabilidad y el pacto implícito de disfrute tranquilo

La “garantía implícita de habitabilidad” es una teoría legal que ha sido desarrollada y definida a través de varios casos en los tribunales. El Tribunal Supremo de California ha sostenido expresamente que la “garantía implícita de habitabilidad” existe en todos los acuerdos de renta residencial (ver *Green vs. Tribunal Superior*, 10 Cal. 3d 616 (1974)). Esto significa que el arrendador tiene la obligación y la promesa de proporcionarles a los inquilinos vivienda segura y sanitaria – según lo definido en el Código Civil 1941.1 y el Código de Salud y Seguridad 17920.3 – a cambio del cobro de renta.

De forma similar, en cada contrato de arrendamiento residencial de California hay un acuerdo implícito de disfrute tranquilo que garantiza que los inquilinos podrán disfrutar tranquilamente sus hogares. Consulte el Código Civil de California 1927. Esta “posesión tranquila” incluye dos requisitos. Primero, el arrendador no puede tomar acciones que interfieran sustancialmente con el uso legal del hogar por parte del inquilino. Segundo, el arrendador debe tomar acciones para proporcionarle a un inquilino el “disfrute tranquilo” o la “posesión tranquila” del hogar del inquilino si el arrendador sabe que el uso legal de la propiedad por parte del inquilino está en peligro.

Código Civil de 1954: Ingreso legal del arrendador

- El arrendador solo puede ingresar para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, prestar servicios necesarios o acordados, o enseñarle la unidad de vivienda a compradores, acreedores hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas potenciales o reales, o para hacer una inspección de acuerdo con la Sección 1950.5 (Ley del Depósito en Garantía).
- El arrendador debe darle al inquilino un aviso escrito para ingresar, al menos 24 horas antes de ingresar
- El arrendador no necesita proporcionar un aviso escrito o verbal para ingresar en casos de emergencia (como incendio, inundación, etc.)
- El inquilino no puede exigir estar allí cuando el arrendador ingrese
- La entrada debe ser durante las “horas hábiles normales”
- El arrendador debe incluir en el aviso escrito la hora y la fecha, así como el propósito del ingreso
- En Richmond, es una “causa justa” desalojar a un inquilino que le rehúsa la entrada legal al arrendador después de que el inquilino ha sido advertido que debe dejar de negar el acceso legal y continúa haciéndolo.
- **Por favor, tome en cuenta:** ahora, el estado de California cuenta con “Lineamientos de la Industria”, los cuales deben ser seguidos por los proveedores de vivienda.

AVISO

- ESTA PRESENTACIÓN ES UN PANORAMA GENERAL DE UNA LEY ESTATAL RECIÉN APROBADA Y SU EXTENSIÓN Y MODIFICACIÓN RECIENTE. LA LEGISLATURA DE CALIFORNIA APROBÓ ESTA LEY Y EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND NO TIENE NINGUNA AUTORIDAD SOBRE LOS REQUISITOS, APLICABILIDAD O CUMPLIMIENTO. SOLO UN TRIBUNAL CON JURISDICCIÓN APROPIADA PUEDE TOMAR UNA DECISIÓN SOBRE ESTOS PROBLEMAS.
- ESTA PRESENTACIÓN NO PRETENDE ACTUAR COMO CONSEJO LEGAL. SI NECESITA CONSEJO LEGAL, DEBE COMUNICARSE CON UN ABOGADO.
- ESTA PRESENTACIÓN PROBABLEMENTE NO OFRECERÁ RESPUESTAS A PREGUNTAS ESPECÍFICAS O HIPOTÉTICAS.
- FINALMENTE, ESTA PRESENTACIÓN, INCLUYENDO LAS SESIONES DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS, SOLO OFRECE INFORMACIÓN GENERAL. CUALQUIER PREGUNTA SOBRE SITUACIONES RELACIONADAS CON HECHOS ESPECÍFICOS DEBE SER ATENDIDA EN OTRO MOMENTO COMUNICÁNDOSE CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND LLAMANDO AL (510) 234-7368 o ENVIANDO UN CORREO ELECTRÓNICO A rent@ci.richmond.ca.us.

La Ley de Ayuda al Inquilino Debido al COVID-19

- El 28 de enero de 2021 o alrededor de esa fecha, la Legislatura de California aprobó SB-91, la cual extendió la moratoria de desalojo del estado y le agregó varias secciones nuevas a la “La Ley de Ayuda al Inquilino Debido al COVID-19”.
- La Ley de Ayuda al Inquilino Debido al COVID-19 (“la Ley” o “CTRA”) pretende:
 - Coordinar la respuesta del estado a los desalojos relacionados con la renta debido al COVID-19.
 - Darles a los tribunales suficiente tiempo para ajustarse a los casos retrasados.
 - Darles a los inquilinos un camino consistente para obtener protección contra el desalojo cuando no puedan pagar renta debido a un problema relacionado con el COVID-19.
 - Darles a los arrendadores una certeza básica de cuándo pueden cobrar la deuda debida por renta y crear un proceso en donde sea más fácil para los arrendadores tener acceso a los tribunales para cobrar las deudas.

¿Qué hace la ley?

La Ley modifica y/o crea las siguientes áreas para cumplir con su meta:

- Crea un aviso de derechos
- Crea dos categorías de deuda
- Enmienda el aviso de terminación de la renta por la falta de pago de la renta
- Crea una declaración de problemas financieros relacionados con el COVID-19.
- Enmienda los registros de detención ilegal ("UD").
- Prohíbe ciertos desalojos.
- Enmienda las acciones y limitaciones en el tribunal para casos menores.
- Crea incentivos y requisitos para la distribución de fondos de asistencia de renta estatal emitida por el gobierno federal.
- Prohíbe ciertas acciones y crea requisitos para los arrendadores que tienen inquilinos con deuda por renta relacionada con el COVID-19.
- Enmienda los estatutos contra represalias y prohíbe que los proveedores de vivienda usen la deuda de renta de COVID-19 de un inquilino como un factor negativo para vivienda en el futuro.

Definiciones

- La CTRA define el período que cubre.
 - Período de tiempo “cubierto” - El período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021.
- La CTRA divide la deuda en renta en dos categorías:
 - Período de tiempo “protegido” - El período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020.
 - Período de tiempo de “transición” - El período de tiempo entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021.
- Estos tres términos serán usados a lo largo de la presentación.

Aviso de derechos

- El o antes del **28 de febrero de 2021**, los arrendadores deben darles a los inquilinos que deben renta por el período de tiempo cubierto al 1 de febrero de 2021 un aviso escrito en letra tamaño 12 que explica los derechos del inquilino bajo la CTRA.
 - El aviso debe decir **textualmente** lo que está establecido en la ley estatal.
 - El aviso es separado y diferente al aviso de terminación de la renta.
 - Un arrendador debe entregar este aviso antes de entregar cualquier aviso de terminación por la falta de pago de la renta.
 - Un arrendador puede entregar este aviso al mismo tiempo que cualquier aviso de terminación por falta de pago de la renta antes del 28 de febrero de 2021.
 - Si tiene preguntas específicas sobre este aviso o sobre cómo avanzar con una detención ilegal, debe consultar a un abogado.

Aviso de terminación de la renta por la falta de pago de la renta

- Lo siguiente aplica solo para los avisos residenciales de terminación de la renta por la falta de pago de la renta que son entregados en cualquier momento entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021 (“Período Cubierto”):
 - Debe ser un aviso de 15 días, excluyendo fines de semana y días festivos judiciales.
 - Debe contener una copia no firmada de una declaración de dificultades financieras relacionadas con el Covid-19, con un texto literal proporcionado por el estado.
 - Al menos, debe estar en el mismo idioma en que se negoció el contrato de arrendamiento (inglés, español, etc.).
 - Debe especificar el monto adeudado y dividirlo por mes con base en el día en que se debía pagar.
 - Debe contener un lenguaje **literal** de la CTRA
 - Para los avisos que buscan renta adeudada durante el período “protegido”, el texto proviene de 1179.03(b)(4).
 - Para los avisos que buscan renta durante el período de “transición” y que fueron entregados antes del 1 de febrero de 2021, el texto proviene de 1179.03(c)(4).
 - Para los avisos que buscan renta durante el período de “transición” y que fueron entregados después del 1 de febrero de 2021, el texto proviene de 1179.03(c)(5).

Aviso de terminación de la renta por la falta de pago de la renta

- ¿Qué pasa si el aviso de un arrendador no cumple con alguno de estos requisitos?
 - El aviso del arrendador es defectuoso.
 - Si llega a la etapa de detención ilegal, el caso puede ser desestimado y, dependiendo de su contrato de arrendamiento escrito, un arrendador puede deber honorarios legales.
 - Los requisitos de aviso son retroactivos y aplican para la renta adeudada durante el período “cubierto”.

Aviso de terminación de la renta por la falta de pago de la renta

- ¿Qué pasa si un arrendador entrega un aviso con base en la renta adeudada que se solapa entre el período de tiempo “protegido” y el de “transición”?
 - El arrendador debe entregar dos avisos separados y diferentes.
 - Cada aviso debe cumplir con las reglas separadas que rigen el período “protegido” y el período de “transición”.
 - El texto en cada aviso aplicable es **literal** y emitido por el estado y no puede ser modificado.
 - No usar dicho texto hace que el aviso no sea válido.

Declaración de problemas financieros relacionados con el COVID-19

- ¿Cómo se beneficia un inquilino de las protecciones bajo la ley estatal?
 - Si el inquilino solo debe durante el período de tiempo “protegido”, el inquilino solo necesita entregarle la declaración firmada al arrendador antes de la expiración del aviso de terminación de la renta de 15 días para que las protecciones de las leyes estatales puedan ser atribuidas. Cuando se haya entregado, el arrendador **nunca** puede desalojar al inquilino por la deuda adeudada durante el período de tiempo protegido.
 - Si el inquilino tiene una deuda durante el período de tiempo de “transición”, el inquilino debe:
 - Entregarle la declaración firmada al arrendador antes de la expiración del aviso de terminación de renta de 15 días; Y
 - Al 30 de junio de 2021, pagar el 25% del monto total de renta adeudado durante el período de transición.
 - Si el inquilino hace estas dos cosas, el inquilino **nunca** puede ser desalojado por la deuda de renta adeudada durante el período de tiempo de transición.

Entrega de la declaración

- ¿Cómo entrega la declaración un inquilino?
 - Por el correo de los Estados Unidos
 - Sugerimos que los inquilinos se aseguren de que puedan rastrearla y que vaya dirigida a la dirección establecida en el aviso.
 - En persona.
 - Por correo electrónico, si el aviso establece un correo electrónico.
 - Por el mismo método en que el inquilino entrega la renta, de ser posible.
 - Sugerimos que los inquilinos documenten el envío de la declaración por cualquier medio posible.
 - De forma similar, sugerimos que los arrendadores documenten el envío de cualquier aviso y formulario de declaración aplicable.

Entrega de la declaración

- ¿Qué pasa si el inquilino no envía la declaración?
 - El arrendador puede proceder con la presentación de la demanda de desalojo por detención ilegal (“UD”).
- ¿Hay algo que pueda hacer el inquilino?
 - Al recibir la UD, el inquilino puede adjuntar la declaración como parte de su respuesta.
 - Cuando el tribunal reciba la declaración, el tribunal debe establecer una audiencia notificada.
 - En la audiencia, el tribunal debe determinar si la falta de presentación de documentación fue resultado de un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable.
 - Si el tribunal determina una de las bases anteriores, el tribunal debe hacer cualquiera de las siguientes cosas:
 - Si la UD busca deuda solo durante el período de tiempo “protegido”, el tribunal debe desestimar el caso.
 - Si la UD es presentada antes del 1 de julio de 2021 y busca deuda durante el período de tiempo de “transición”, el tribunal debe desestimar el caso.
 - Si la UD es presentada después del 1 de julio de 2021 y busca deuda durante el período de tiempo de “transición”, el tribunal debe darle al inquilino cinco días para pagar el 25% del total de renta adeudada y, de ser pagado, debe desestimar el caso.

Cobro de deuda por renta y el período de gracia de Richmond

- A partir del 1 de agosto de 2021, los arrendadores pueden buscar cobrar deuda por renta relacionada con el COVID-19 en el tribunal de casos menores. No hay límites sobre cuánta deuda se puede cobrar en cada caso y cuántos casos diferentes pueden ser presentados.
- ¿Y qué pasa con el período de gracia de Richmond?
 - El período de gracia de Richmond empezó el 30 de septiembre de 2020 y termina el 30 de septiembre de 2021.
 - La CTRA prohíbe ciertas extensiones de leyes aprobadas localmente para el pago de deuda de renta relacionada con el COVID-19. La última versión de la CTRA prohíbe extensiones de períodos de pago más allá del 1 de agosto de 2021.
 - Con base en las circunstancias y los factores correspondientes, esto significa que los arrendadores probablemente pueden buscar cobrar deuda de renta relacionada con el COVID-19 que fue incurrida durante el período de la Orden de Richmond (el o aproximadamente del 16 de marzo de 2020 al o después del 1 de agosto de 2021).
- ¿Y el requisito de pago del 25% de la renta? ¿Cómo funciona eso con el período de gracia?
 - Ese es un requisito separado y diferente, ya que es un requisito bajo la CTRA. El período de gracia de Richmond solo protege a los inquilinos contra un procedimiento inmediato de reclamos menores. Para acogerse a la protección de la CTRA, el 25% de la renta debe ser pagado de acuerdo con la ley estatal.

Acciones para cobrar la deuda de renta relacionada con el COVID-19

- **Tribunal de reclamos menores:** las acciones de reclamos menores no deben ser presentadas antes del 1 de agosto de 2021 (Consulte CCP 116.223(b)(3)).
- **Depósitos en garantía:** prohíbe que un arrendador aplique un depósito en garantía para satisfacer la deuda de renta relacionada con el COVID-19 (Consulte CCP 1179.04. 5).
 - Durante la duración de la renta durante el período “cubierto”: el arrendador no puede aplicar un depósito en garantía para satisfacer la deuda de renta a menos que el inquilino acepte por escrito.
 - Sin prohibición después de que termine la renta, siempre que cumpla con el Código Civil 1950.5.
- **Honorarios legales:** permite que un tribunal limite la concesión de honorarios legales a la parte prevaleciente en casos de deuda de renta relacionada con el COVID-19 (para casos de más de \$500 si no son disputados y de \$1000 si son disputados). Vea CCP 871.11.

Acciones para cobrar la deuda de renta relacionada con el COVID-19

- **Prerrequisito de asistencia con renta:** los arrendadores deben buscar asistencia con la renta antes de intentar cobrar la deuda. Vea CCP 871.10.
 - Requiere que un arrendador que busca cobrar deuda de renta relacionada con el COVID-19 proporcione documentación que diga que el arrendador ha hecho un esfuerzo de buena fe para investigar si hay asistencia gubernamental con la renta disponible, buscar asistencia gubernamental con la renta, o cooperar con los esfuerzos de un inquilino para obtener asistencia con la renta de parte de cualquier entidad gubernamental o tercero.
- El tribunal puede reducir daños si determina que el arrendador se rehusó a obtener asistencia con el alquiler de parte del programa de asistencia con la renta del estado.
- Las acciones no deben comenzar antes del 1 de julio de 2021 (para el tribunal superior).
- Esta sección no aplica para casos que estaban pendientes en el tribunal al 29 de enero de 2021. Si están pendientes, dichos casos serán suspendidos hasta el 1 de julio de 2021.

Tasas por retraso y reducciones de servicio

- De acuerdo con el Código Civil 1942.9, si el inquilino tiene deuda de renta relacionada con el COVID-19 y ha presentado una declaración de problemas financieros relacionados con el COVID-19, el arrendador no puede:
 - Cobrar tasas por demora.
 - Aumentar las tasas o cobrar tasas por servicios prestados previamente sin cargo.
- En virtud del mismo Código Civil, “un arrendador que reduce temporalmente o que hace que no se pueda disponer de un servicio o comodidad como resultado del cumplimiento de las órdenes o lineamientos locales, estatales o federales de salud pública no habrá violado el contrato de arrendamiento o reducido servicios”.

Asistencia estatal con la renta*

- La Ley ofrece incentivos para que los arrendadores e inquilinos participen mutuamente y obtengan asistencia (Consulte el Código de Salud y Seguridad 50897 et seq.).
- Les ofrece a los arrendadores que participan el 80% de los alquileres atrasados de un inquilino, siempre que el arrendador perdone el 20% restante. Si el arrendador acepta, acepta quitar cualquier otro reclamo por deuda de renta, incluyendo reclamos de detención ilegal.
- Les ofrece a los inquilinos un pago del 25% para los arrendadores que se rehúsen a participar para así garantizar un pago mensual de renta en protección contra el desalojo.
- La asistencia proporcionada debe incluir un recibo para el inquilino y el arrendador.

Contra represalias: Código Civil 1942.5

- La ley enmendó parte de un estatuto existente contra represalias.
- La ley agregó una nueva sección específicamente en referencia a la deuda de renta relacionada con el COVID-19.
- La nueva sección dice: “también es ilegal que un arrendador entable una acción por retención ilícita con base en una causa de acción que no sea la falta de pago de deuda de renta relacionada con el COVID-19, según lo definido en la Sección 1179.02 del Código de Procedimientos Civiles, para tomar represalias en contra del arrendatario debido a que el arrendatario tiene deudas de renta relacionadas con el COVID-19”.
- Cualquier arrendador o agente del arrendador que viole esta sección será responsable frente al arrendatario en una acción civil por:
 - Daños reales
 - Daños punitivos (\$100 - \$2000 por actos de represalias)
 - Honorarios legales razonables (para cualquier parte prevaleciente si son solicitados)
- Esta sección, en cuanto a la deuda de renta relacionada con el COVID-19, termina el 1 de julio de 2021.

Otras estipulaciones importantes que debe conocer

- Código Civil 1785.20.4: los proveedores de vivienda **no** pueden usar una supuesta deuda de renta relacionada con el COVID-19 como un factor negativo para evaluar una solicitud de vivienda o para rehusar rentarlo.
- Código Civil 1788.65: ninguna persona debe vender o asignar una deuda de renta relacionada con el COVID-19 que no haya sido pagada por el período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021. Termina el 1 de julio de 2021.
- Código Civil 1788.66: ninguna persona debe vender o asignar una deuda de renta relacionada con el COVID-19 que no haya sido pagada por el período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021 de una persona que hubiera estado calificada para asistencia de renta y si la persona está debajo del 80% del ingreso mediano del área (AMI). (Indefinido).

Ordenanza de Urgencia 2021-04 del Condado de Contra Costa

- La Junta de Supervisores del condado de Contra Costa votó para extender su ordenanza el o alrededor del 2 de febrero de 2021.
- La ciudad de Richmond no renovó la Moratoria de Desalojos de Richmond y, por lo tanto, la Orden de Richmond expiró el 30 de septiembre de 2020.
- La oficina del abogado de la ciudad ha indicado que la orden del condado aplicará en la ciudad de Richmond. La ordenanza del condado hace lo siguiente para las rentas residenciales:
 - Prohíbe los desalojos sin culpa
 - Excepto por los desalojos cuando el propietario se muda, por motivos de salud o seguridad y desalojos de acuerdo con la ley Ellis (eliminación del mercado de renta).
 - Prohíbe los desalojos en donde el inquilino permite que un ocupante no autorizado viva en la vivienda, si el ocupante es un miembro de la familia directa del inquilino que está viviendo en la vivienda como resultado de la pandemia del COVID-19.

Ordenanza de Urgencia 2021-04 del Condado de Contra Costa

- La ordenanza prohíbe ciertos desalojos comerciales hasta el 31 de marzo de 2021.
- De acuerdo con la oficina del abogado de la ciudad de Richmond, la ordenanza del condado:
 - Prohíbe los aumentos de renta en los bienes inmuebles residenciales hasta el 30 de junio de 2021.
 - Incluye unidades con renta controlada en la ciudad de Richmond.
 - Excepto por lo siguiente:
 - Unidades que están en Costa Hawkins
 - Unidades exentas de la ley estatal de control de renta
 - Aumentos de renta en donde uno o más aumentos programados de renta ocurren de acuerdo con un acuerdo de renta escrito que fue celebrado antes del 16 de marzo de 2020.
- Recordatorio: esta es la orden del condado de Contra Costa, no del Programa de Renta. Si bien el Programa de Renta puede ayudar a responder preguntas generales sobre la ordenanza del condado, es posible que desee comunicarse con el condado si tiene preguntas más específicas.

SESIÓN DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

- Si tiene una pregunta, por favor escríbala en la sección de preguntas y respuestas en Zoom.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

0

Visítenos en:

www.richmondrent.org

*Nuestro sitio web tiene o pronto tendrá una hoja de datos sobre la Ley de Ayuda al Inquilino Debido al COVID-19 en inglés y español, además de enlaces a los formularios correspondientes mencionados durante esta presentación en varios idiomas.