



RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE PROPIETARIOS E INQUILINOS DURANTE LA PANDEMIA DE COVID-19



Presentado por:

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

Analista de Servicios– Monica Bejarano

25 de junio de 2021

DE QUÉ TRATA ESTA PRESENTACIÓN...

Conociendo la
Ley que Ayuda a
Prevenir y
Resolver
Conflictos

El conocimiento de la Ordenanza de Renta y de las leyes locales, del condado y del estado le permitirá resolver los conflictos dentro de los límites de la ley. Esta presentación revisará los requisitos de la Ordenanza de Renta de Richmond y otras leyes aplicables que los propietarios e inquilinos deben conocer para ayudar a resolver los conflictos.

Conozca sus
Opciones de
Recurso para los
Conflictos más
Comunes entre
Propietarios e
Inquilinos

Esta presentación también revisará las opciones que tienen los propietarios e inquilinos para resolver los conflictos comunes entre propietarios e inquilinos. El recurso incluye el método de autoayuda, el uso del proceso de petición de ajuste de la renta, la mediación informal del Programa de Renta y el recurso ante los tribunales (presentación de demandas de desalojo).

TEMAS CUBIERTOS

Propósito

**Resumen general
de la Ordenanza de
Renta y del
Programa de Renta**

**La importancia de
estar cumpliendo las
normas y códigos
cuando se resuelven
conflictos**

**Conflictos comunes a
las que se enfrentan
los inquilinos durante
la pandemia y
opciones de recurso**

**Conflictos comunes a
las que se enfrentan
los propietarios
durante la pandemia
y opciones de recurso**

Preguntas y respuestas

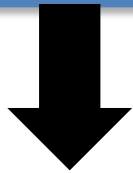
*¡Se aceptan preguntas sobre
las moratorias de desalojo y
renta locales y estatales!*

¿CUÁL ES EL PROPÓSITO DE LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND?

- **Promover la estabilidad del vecindario y de la comunidad a través de aumentos de renta estables y accesibles.**
- **Impedir los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida por la ley de California, garantizando al mismo tiempo a los arrendadores una retribución justa.**

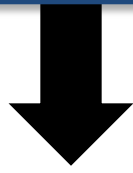
¿QUÉ PROPIEDADES CUBRE LA ORDENANZA DE RENTA?

Totalmente cubiertas
("unidades de renta
controladas"):
protecciones de control
de renta y de causa
justa para el desalojo



- ✓ Propiedades con múltiples unidades construidas el 1 de febrero de 1995 o antes

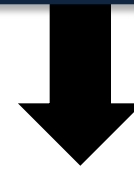
Cubiertas
parcialmente: sólo las
protecciones de causa
justa para el desalojo
(sin control de renta)



- ✓ Unidades que reciben ayuda económica para la renta, incluyendo las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" construida después del 1 de febrero de 1995*

*Costa Hawkins requiere que las unidades sean permitidas con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y la unidad es apta para ser habitada).

Totalmente exentas:
sin control de renta y
sin protecciones de
causa justa para el
desalojo



- ✓ El propietario y el inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Casas unifamiliares en las que se ha añadido una unidad de vivienda adicional (ADU, por sus siglas en inglés) permitida y la casa principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Asilos de ancianos

IMPORTANCIA DE CUMPLIR CON LA ORDENANZA DE RENTA

El impacto del incumplimiento sobre la capacidad de desalojo

El incumplimiento de la Ordenanza de Renta puede utilizarse como defensa afirmativa en una demanda de desalojo (lo que significa que la demanda puede ser desestimada debido al incumplimiento).

El impacto del incumplimiento sobre la capacidad de aumentar la renta

El incumplimiento puede impedir que el propietarios aumente las rentas (con Aumentos Generales Anuales (AGA, por sus siglas en inglés) o aumentos de renta por petición)

¿Qué significa cumplir con la Ordenanza de Renta?

- **Pagar la tasa de renta de vivienda residencial**
- **Inscribir la propiedad**
- **Registrar el arrendamiento (para unidades totalmente cubiertas o con control de renta)**
- **Seguir los requisitos de notificación para el desalojo, las notificaciones de aumento de renta y las notificaciones de advertencia por escrito**
- **Cobrar rentas legales(no cobrar más que el Alquiler Máximo Permitido (MAR, por sus siglas en inglés))**
- **Cumplir con cualquier decisión final emitida por un Examinador de Audiencia o una Junta de Renta**
- **Cumplir con la garantía implícita de habitabilidad (Código Civil, 1941.1)**

RENTA RESIDENCIAL TASA DE VIVIENDA

- La Ordenanza de Rentas exige que el Ayuntamiento adopte una Tasa de Renta Residencial, siguiendo una recomendación de la Junta de Rentas.

Año fiscal 2021-2022	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$218 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$123
Año fiscal 2020-2021	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$219 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$124 por unidad
Año fiscal 2019-2020	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$212 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$112 por unidad Unidades de alquiler subvencionadas por el gobierno: \$112 por unidad
Año fiscal 2018-2019	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$207 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$100 por unidad Unidades de alquiler subvencionadas por el gobierno: \$50 por unidad
Año fiscal 2016-2018	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$145 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$145 por unidad Unidades de alquiler subvencionadas por el gobierno: \$145 por unidad

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

R.M.C. 11.100.050(a)

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

- **Falta de pago de renta** (después de haber recibido una notificación con un plazo de tres días para pagar o abandonar)
- **Incumplimiento del contrato de arrendamiento** (si el inquilino continúa violando el contrato después de haber sido advertido por escrito para que cese la(s) violación(es))
- **Molestias** (si el inquilino continúa causando molestias después de haber sido advertido por escrito para que deje de causarlas)
- **No dar acceso** (si un inquilino continúa negando al arrendador la entrada lícita según el Código Civil 1954, después de recibir una advertencia por escrito para que deje de negar la entrada lícita)
- **Desalojar temporalmente para llevar a cabo reparaciones sustanciales***
- **Mudanza del propietario a la propiedad***
- **Retirada de la propiedad del mercado de alquiler (Ley Ellis)***
- **Arrendamiento temporal**

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

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN DE ADVERTENCIA POR ESCRITO R.M.C. 11.100.050(d)

- Debe entregarse ANTES de una notificación de terminación del arrendamiento si la causa justa para el desalojo es:
 - Incumplimiento del contrato de arrendamiento
 - Molestias
 - No dar acceso
- Debe proporcionar al inquilino un “período razonable” de no menos de 5 días para corregir la violación antes de entregar una notificación de terminación del arrendamiento
- Debe indicar que no subsanar el problema puede dar lugar al desalojo
- Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable
- Deberá incluir el número de contacto del Programa de Renta
- Deberá incluir instrucciones para el cumplimiento
- Deberá incluir la información necesaria para determinar la fecha, la hora, el lugar, los testigos presentes y otras circunstancias
- Plantilla de notificación de advertencia disponible en:
<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO:

NORMAS DE NOTIFICACIÓN

REGLAMENTO 1001 DE LA JUNTA DE RENTA

- El arrendador debe presentar una copia de cualquier notificación de terminación de arrendamiento entregada al inquilino dentro de los 2 días hábiles siguientes a la entrega, junto con una prueba de entrega.
- La notificación de terminación del arrendamiento debe presentarse en línea en <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy>. En el caso de propiedades con cinco o menos unidades, el arrendador puede presentar la notificación por correo. El Programa de Alquileres no acepta notificaciones de terminación por correo electrónico.
- El no presentar a tiempo la notificación de terminación del arrendamiento puede ser indicada por el inquilino como una defensa afirmativa en un procedimiento de juicio de desalojo.

RENTA MÁXIMA PERMITIDA (MAR)

La Renta máxima que se puede cobrar por las Unidades de Renta Controlada

El aumento de la Renta no puede superar la **Renta Máxima Permitida**, pero puede ser menor. Aunque no se cobre el máximo de la Renta, la **Renta Máxima Permitida** sigue siendo la misma. El Propietario puede optar por aumentar la Renta hasta el máximo de acuerdo con la ley actual y el reglamento administrativo de la Junta de Rentas.

Calcula la **Renta Básica + las Ajustes Generales Anuales (AGA)** + las Ajustes Individuales de la Renta (aprobadas a través del proceso de petición)

AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)

¿Qué es el AGA y cómo se calcula?

Aumento anual admisible del costo de vida, basado en el 100% del Índice de Precios al Consumidor (tasa de inflación).

¿Cuándo se puede hacer el AGA tras el inicio del nuevo arrendamiento?

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

¿En qué momento del año se puede hacer el AGA?

Por lo general, el AGA puede hacerse el 1 de septiembre de cada año después de la debida notificación legal. Sin embargo, el AGA de 2020 y 2021 ha sido y sigue siendo aplazado hasta que la ley local permita el aumento de los alquileres residenciales.

¿Pueden los arrendadores “recuperar” los aumentos del AGA?

Sí, cada año se puede recuperar un límite del 5% de los AGA previamente aplazados, más el AGA del año en curso, pero los aumentos al alquiler no pueden aplicarse retroactivamente. Para más información sobre la recuperación, consulte el Reglamento 602.

AJUSTES GENERALES ANUALES 2016 - 2021

Ajuste general anual de 2016: 3.0%

Ajuste general anual de 2017: 3.4%

Ajuste general anual de 2018: 3.6%

Ajuste general anual de 2019: 3.5%

Ajuste general anual de 2020: 2.9%.

Ajuste general anual de 2021: 1.6%

El arrendador debe notificar debidamente al inquilino cualquier aumento del alquiler según el Código Civil de California 827: el arrendador puede aumentar el alquiler hasta el **Alquiler Máximo Permitido** con una notificación por escrito con un plazo de 30 días.

Nota: el aumento del alquiler por el AGA sólo puede aplicarse a los arrendamientos en vigor antes del 1 de septiembre del año anterior.

PETICIONES DE AJUSTE DE ALQUILER POR PARTE DE LOS INQUILINOS

Petición por alquiler excesivo debido a que el arrendador no ha regresado el alquiler a su valor anterior o porque cobra un alquiler superior al Alquiler Máximo Permitido (MAR)

Petición de reducción del alquiler por disminución de espacio, servicios y/o habitabilidad

Petición de reducción del alquiler debido a la reducción del número de inquilinos permitidos

Datos importantes sobre las peticiones: (1) El arrendador tiene derecho a objetar la petición; (2) La mayoría de las peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad darán lugar a una audiencia conducida por un Examinador de Audiencias; (3) Algunas peticiones se decidirán administrativamente si no se presenta ninguna objeción por la otra parte y los hechos del caso son sencillos o no se discuten;

(4) Cualquiera de las partes puede apelar la decisión de un Examinador de Audiencias.

PETICIONES DE AJUSTE DEL ALQUILER POR PARTE DEL PROPIETARIO

Petición de aumento del Alquiler Máximo Permitido (MAR) por aumento del número de ocupantes permitidos*

Petición de aumento del Alquiler Máximo Permitido (MAR) por aumento de espacio o servicios

Petición de aumento del Alquiler Máximo Permitido (MAR) debido a los aumentos de los costos netos de operación y mantenimiento

Datos importantes sobre las peticiones: (1) El inquilino tiene derecho a objetar la petición; (2) La mayoría de las peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad darán lugar a una audiencia conducida por un Examinador de Audiencias; (3) Algunas peticiones se decidirán administrativamente si no se presenta ninguna objeción por la otra parte y los hechos del caso son sencillos o no se discuten; (4) Cualquiera de las partes puede apelar la decisión de un Examinador de Audiencias.

*No se aprobará una petición de aumento del número de ocupantes si se trata de inquilinos adicionales en cumplimiento del Reglamento de la Junta de Alquileres de Richmond, en su Sección 903(B)(2).

SERVICIOS PRESTADOS POR EL PROGRAMA DE RENTA

- Asesoramiento integral sobre la Ordenanza de Renta, la Ordenanza de Reubicación y la legislación estatal aplicable
- Servicios de mediación informales y formales
- Remisiones a proveedores de servicios jurídicos comunitarios
- Difusión dirigida a los inquilinos y arrendadores involucrados en la terminación de un arrendamiento por causa justa
- Administración del proceso de Petición de Ajuste de Renta
- Organizar talleres mensuales de educación comunitaria
- Facilitar las reuniones mensuales de la Junta de Renta de Richmond
- Facturación y cobro de la tasa de renta de viviendas



Conflictos Comunes y Opciones de Recurso

PROBLEMAS COMUNES A LOS QUE SE ENFRENTAN LOS ARRENDADORES DURANTE LA PANDEMIA

- El inquilino no paga el alquiler
- El inquilino trae ocupantes no autorizados
- Los inquilinos causan molestias, dañan la propiedad, molestan a otros inquilinos o violan su contrato de arrendamiento
- Querer vender propiedades ocupadas por inquilinos

OPCIONES DE RECURSO DEL ARRENDADOR CUANDO EL INQUILINO NO PAGA EL ALQUILER

- Solicitar ayuda local o estatal al alquiler en housingiskey.com. Encontrará más información sobre los programas locales de ayuda al alquiler en <http://www.ci.richmond.ca.us/4024/Rent-Assistance-Resources>
- **Considerar la mediación del Programa de Renta** para establecer un plan de pago de los alquileres adeudados
- **Intentar solucionarlo con el inquilino** por su cuenta (mantenga una buena documentación y trabaje dentro de los límites de la ley para evitar reclamos por acoso).
- **Recurrir a la vía del desalojo** (pero asegúrese de estar cumpliendo con la Ordenanza de Renta, la ley SB 91 y otras leyes aplicables, siga las normas de notificación locales y estatales y consulte con un abogado especializado en desalojos)

OPCIONES DE RECURSO DEL ARRENDADOR CUANDO LOS INQUILINOS CAUSAN MOLESTIAS, DAÑAN LA PROPIEDAD, MOLESTAN A OTROS INQUILINOS O VIOLAN SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- **Considerar la mediación del Programa de Renta** para llegar a un acuerdo con el inquilino para que deje de causar molestias, dañar la propiedad, molestar a otros inquilinos o violar el contrato de arrendamiento.
- **Intentar solucionarlo con el inquilino** por su cuenta (mantenga una buena documentación y trabaje dentro de los límites de la ley para evitar reclamos por acoso).
- **Recurrir a la vía del desalojo** (pero asegúrese de estar cumpliendo con la Ordenanza de Renta, la ley SB 91 y otras leyes aplicables, siga las normas de notificación locales y estatales y consulte con un abogado especializado en desalojos). Recuerde que la mayoría de molestias e infracciones al contrato de arrendamiento requieren una notificación de advertencia de cese por escrito que cumpla con las normas de notificación de Richmond. Mantener una buena documentación puede ser la diferencia entre obtener un resultado exitoso o no.

OPCIONES DE RECURSO DEL ARRENDADOR CUANDO EL INQUILINO TRAE OCUPANTES NO AUTORIZADOS

- **Intentar solucionarlo con el inquilino** por su cuenta (mantenga una buena documentación y trabaje dentro de los límites de la ley para evitar reclamos por acoso),
- **Presentar una petición de aumento de alquiler** ante el Programa de Renta debido a ocupantes adicionales. La adición de un padre, un hijo, un nieto, un abuelo, un cónyuge o una pareja de hecho no puede dar lugar a un aumento adicional del alquiler, a menos que el inquilino esté de acuerdo en permitirlo.
- **Recurrir a la vía del desalojo** (pero asegúrese de estar cumpliendo con la Ordenanza de Renta y otras leyes locales y estatales aplicables). Tome en cuenta que si el ocupante no autorizado ha estado en la unidad durante algún tiempo y el arrendador lo ha sabido y no se ha opuesto, puede considerarse como una aceptación implícita.
- **Considerar la posibilidad de una mediación a través del Programa de Renta** para llegar a un acuerdo con el inquilino para aumentar el alquiler mediante un aumento acordado autorizado por un Examinador de Audiencias o la Junta de Renta.
- **Tome en cuenta que:** la Ordenanza de Renta y los reglamentos asociados prohíben los desalojos debido a la adición a la unidad de alquiler de un hijo, padre, nieto, abuelo, hermano, hermana, cónyuge o pareja de hecho del inquilino, siempre que la adición de dichos familiares no exceda el número máximo de ocupantes permitidos en una unidad de alquiler según la ley de California. Además, tome en cuenta que la Ordenanza del Condado de Contra Costa prohíbe actualmente los desalojos cuando el inquilino permite que un ocupante no autorizado viva en la unidad de vivienda, si el ocupante es un miembro de la familia inmediata del inquilino que vive en la unidad de vivienda y el ocupante se mudó como resultado de la pandemia de COVID-19. (Consulte las diapositivas complementarias para obtener más información).

PROBLEMAS COMUNES A LOS QUE SE ENFRENTAN LOS INQUILINOS DURANTE LA PANDEMIA

- No poder pagar el alquiler debido a la pandemia
- El arrendador acosa al inquilino
- El arrendador no hace reparaciones
- El arrendador está emitiendo notificaciones ilegales de terminación del arrendamiento (por ejemplo, una notificación de terminación porque quiere vender la propiedad o alguna otra causa no justa para el desalojo)
- El arrendador amenaza con desalojar debido a los ocupantes no autorizados que el inquilino ha traído para ayudar a pagar el alquiler

OPCIONES DE RECURSO DEL INQUILINO CUANDO NO PUEDA PAGAR EL ALQUILER DEBIDO A LA PANDEMIA

- Seguir los requisitos del SB 91, que incluyen la presentación de una Declaración de Dificultad Financiera al arrendador y el pago de al menos el 25% del alquiler durante el período de moratoria
 - Solicitar una ayuda local o estatal al alquiler. **Puede obtener más información sobre los programas locales de ayuda al alquiler en <http://www.ci.richmond.ca.us/4024/Rent-Assistance-Resources> o en housingiskey.com**
- Considerar la mediación para elaborar un plan de pago con el arrendador

OPCIONES DE RECURSO DEL INQUILINO CUANDO EL ARRENDADOR NO HACE REPARACIONES

- **Defenderse** ante el arrendador (por ej., intentar solucionarlo con el arrendador): se aconseja a los inquilinos asegurarse de haber informado (por escrito, correo electrónico, mensajes de texto) al arrendador sobre el problema de habitabilidad, que tomen fotos o videos del problema y que incluyan esas pruebas junto con la carta
- **Solicitar una inspección de vivienda** a la Ciudad de Richmond
- **Presentar una petición al Programa de Renta** para reducir la renta debido a una reducción de la habitabilidad
- Algunos inquilinos optan por **utilizar la ley estatal conocida como el método de “reparar y deducir”**. En los casos en los que el arrendador se niega a hacer reparaciones, el inquilino puede pagar las reparaciones y deducir hasta un mes de alquiler. Este método es arriesgado, porque puede hacer que el inquilino reciba una notificación para que pague o abandone.

OPCIONES DE RECURSO DEL INQUILINO PARA HACER FRENTE AL ACOSO DEL ARRENDADOR (INCLUYENDO LAS NOTIFICACIONES DE DESALOJO ILÍCITAS, BLOQUEO U OTRAS AMENAZAS DE DESALOJO)

- **Consultar con un analista de servicios del Programa de Renta** sobre sus derechos en virtud de la Ordenanza de Renta y la ley relacionada de California
- **Documentar todos los incidentes y la correspondencia** con el arrendador por escrito y considerar la posibilidad de enviar una copia al Programa de Renta o a otro organismo apropiado.
- **Solicitar una remisión del Programa de Renta** para consultar con un abogado de Bay Area Legal o, en algunos casos, del Centro de Defensa contra el Desalojo
- **Consultar con un abogado privado** para conocer sus opciones legales (cartas de demanda, demanda afirmativa, etc.)

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org

*Nuestro sitio web tiene una hoja informativa de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 en inglés y español, así como enlaces a los formularios correspondientes mencionados durante esta presentación, en diferentes idiomas.

(ESPAÑOL E INGLÉS) Hoja informativa de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19:

<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/55662/Updated-Rent-Program-Fact-Sheet-03252021-English-and-Spanish?bidId=>

Declaración de Dificultades Económicas Relacionadas con el COVID-19 (INGLÉS Y ESPAÑOL):

https://housing.ca.gov/pdf/forms/tenant/1179_02d.pdf

https://housing.ca.gov/pdf/forms/tenant/1179_02d_spanish.pdf

SESIÓN DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

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

DIPOSITIVAS COMPLEMENTARIAS

AVISO

- ESTA PRESENTACIÓN ES UN RESUMEN GENERAL DE UNA LEY ESTATAL RECIENTEMENTE APROBADA Y SU RECIENTE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN. LA LEGISLATURA DE CALIFORNIA APROBÓ ESTA LEY Y EL PROGRAMA DE ALQUILERES DE RICHMOND NO TIENE AUTORIDAD EN CUANTO A SUS REQUISITOS, APLICABILIDAD O CUMPLIMIENTO. ESTAS CUESTIONES SÓLO PUEDEN SER DECIDIDAS POR UN TRIBUNAL CON LA DEBIDA JURISDICCIÓN.
- ESTA PRESENTACIÓN NO PRETENDE SERVIR DE ASESORAMIENTO JURÍDICO. SI USTED NECESITA ASESORAMIENTO JURÍDICO, DEBE PONERSE EN CONTACTO CON UN ABOGADO.
- LAS RESPUESTAS A PREGUNTAS SOBRE SITUACIONES ESPECÍFICAS O HIPOTÉTICAS PROBABLEMENTE NO RECIBIRÁN UNA RESPUESTA DURANTE ESTA PRESENTACIÓN.
- POR ÚLTIMO, ESTA PRESENTACIÓN, INCLUYENDO LAS SESIONES DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS, ES SÓLO PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN GENERAL. CUALQUIER PREGUNTA SOBRE SITUACIONES ESPECÍFICAS DEBERÁ SER TRATADA EN OTRO MOMENTO CONTACTANDO CON EL PROGRAMA DE ALQUILERES DE RICHMOND AL (510) 234-7368 o ENVIANDO UN CORREO ELECTRÓNICO A rent@ci.richmond.ca.us.

La Ley de Alivio al Inquilino COVID-19

- El 28 de enero de 2021, o alrededor de esa fecha, la Legislatura de California aprobó el proyecto de ley SB-91, que prorrogó la moratoria de desalojos del Estado y añadió varias nuevas secciones a la “Ley de Alivio al Inquilino COVID-19”.
- El propósito de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 (“la Ley” o “CTRA”, por sus siglas en inglés) es:
 - Coordinar la respuesta del Estado ante los desalojos por alquiler relacionados con el COVID-19.
 - Permitir a los tribunales el tiempo suficiente para ajustarse a la acumulación de casos.
 - Proporcionar a los inquilinos una vía clara y coherente para obtener protección contra el desalojo cuando no puedan pagar el alquiler debido a un problema relacionado con el COVID-19.
 - Proporcionar a los arrendadores una certeza básica sobre cuándo pueden cobrar la deuda de alquileres y crear un proceso por el que sea más fácil para los arrendadores acceder a los tribunales para reclamar las deudas pendientes.

¿Qué hace la Ley?

La Ley modifica y/o crea las siguientes áreas para lograr su objetivo:

- Crea una Notificación de Derechos.
- Crea dos categorías de deuda.
- Modifica la Notificación de Terminación del Arrendamiento por falta de pago del alquiler.
- Crea la Declaración de Dificultades Económicas Relacionadas con el COVID-19.
- Modifica los registros de Juicio de Desahucio (“UD”, por sus siglas en inglés).
- Prohíbe ciertos desalojos.
- Modifica las acciones y limitaciones del Tribunal de Casos Menores.
- Crea incentivos y requisitos para la distribución de los fondos estatales de ayuda al alquiler emitidos por el Gobierno Federal.
- Prohíbe ciertas acciones y crea requisitos para los arrendadores que tienen inquilinos con deudas de alquiler por COVID-19.
- Modifica los estatutos contra las represalias y prohíbe a los proveedores de vivienda utilizar la deuda de alquiler por COVID-19 de un inquilino como factor negativo para una futura vivienda.

Definiciones

- La CTRA define el periodo que abarca.
 - Período “cubierto” - El período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021.
- La CTRA divide la deuda de alquiler en dos categorías:
 - Período “protegido” - El período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020.
 - Periodo de “transición” - El periodo de tiempo entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021.
- Se hará referencia a estos 3 términos a lo largo de la presentación.

Notificación de derechos

- El **28 de febrero de 2021**, o antes, los arrendadores deben proporcionar a los inquilinos que, al 1 de febrero de 2021, adeuden el alquiler correspondiente al período cubierto, una notificación por escrito en letra tamaño 12 que explique los derechos del inquilino en virtud de la CTRA.
 - La notificación debe recitar **textualmente** el enunciado contenido en la ley estatal.
 - La notificación es distinta y separada de la notificación de terminación de arrendamiento.
 - El arrendador debe entregar esta notificación antes de entregar cualquier notificación de terminación por falta de pago del alquiler.
 - El arrendador puede entregar esta notificación simultáneamente con cualquier notificación de terminación por falta de pago del alquiler antes del 28 de febrero de 2021.
 - Si tiene preguntas específicas sobre esta notificación o sobre cómo promover un juicio de desahucio, debe consultar con un abogado.

Notificación de terminación del arrendamiento por falta de pago de alquiler

- Lo siguiente se aplica únicamente a las notificaciones de terminación de arrendamiento residencial por falta de pago de alquiler entregadas en cualquier momento entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021 (“Período Cubierto”):
 - Deben entregarse con 15 días de anticipación, excluyendo los fines de semana y los días festivos judiciales.
 - Deben contener una copia sin firmar de una declaración de dificultades económicas relacionadas con el Covid-19, con un enunciado textual proporcionado por el estado.
 - Como mínimo, deben estar en el mismo idioma en el que se negoció el contrato de arrendamiento (inglés, español, etc.)
 - Deben especificar la cantidad adeudada y dividirla por meses según el día en que se hizo exigible.
 - Deben contener un enunciado **textual** específico de la CTRA
 - Para notificaciones que reclaman el alquiler adeudado durante el periodo “protegido”, el enunciado proviene de 1179.03(b)(4).
 - Para notificaciones que reclaman el alquiler durante el periodo de “transición” y que fueron notificadas antes del 1 de febrero de 2021, el enunciado proviene de 1179.03(c)(4).
 - Para notificaciones que reclaman el alquiler durante el periodo de “transición” y que fueron notificadas después del 1 de febrero de 2021, el enunciado proviene de 1179.03(c)(5).

Notificación de terminación del arrendamiento por falta de pago de alquiler

- ¿Qué ocurre si la notificación del arrendador no cumple con alguno de estos requisitos?
 - La notificación del arrendador es defectuosa.
 - Si usted llega a la fase de juicio de desahucio, el caso puede ser desestimado y, dependiendo de su contrato por escrito de arrendamiento, el arrendador puede tener que pagar los honorarios legales.
 - Los requisitos de la notificación son retroactivos y se aplican a los alquileres adeudados durante el periodo “cubierto”.

Notificación de terminación del arrendamiento por falta de pago de alquiler

- ¿Qué pasa si un arrendador entrega una notificación basada en el alquiler adeudado que se superpone entre el período “protegido” y el “de transición”?
 - El arrendador debe entregar dos notificaciones independientes y distintas.
 - Cada notificación debe cumplir con las normas independientes que rigen el período “protegido” y el período “de transición”.
 - El enunciado de cada notificación aplicable es **textual** y emitido por el estado y no puede ser modificado.
 - Si no se utiliza este enunciado, la notificación será nula.

Declaración de Dificultades Económicas Relacionadas con el Covid-19

- ¿Cómo puede aprovechar un inquilino las protecciones de la ley estatal?
 - Si el inquilino tiene una deuda que es sólo del período de tiempo “protegido”, sólo tiene que devolver la declaración firmada al arrendador antes del vencimiento del plazo de 15 días de la notificación de terminación del arrendamiento para que se apliquen las protecciones de la ley estatal . Una vez devuelta, el arrendador **nunca** podrá desalojar al inquilino por la deuda contraída por el período de tiempo protegido.
 - Si el inquilino tiene una deuda durante el periodo de “transición”, debe:
 - Devolver la declaración firmada al arrendador antes de que expire el plazo de 15 días de notificación de terminación del arrendamiento ; Y
 - Antes del 30 de junio de 2021, pagar el 25% del monto total del alquiler adeudado durante el periodo de transición.
 - Si el inquilino hace estas dos cosas, **nunca** podrá ser desalojado por la deuda de alquiler contraída durante el periodo de transición.

Devolución de la Declaración

- ¿Cómo devuelve el inquilino la Declaración?
 - A través del correo de los Estados Unidos.
 - Se anima a los inquilinos a que se aseguren de poder rastrearla y de que sea a la dirección indicada en la notificación.
 - En persona.
 - Por correo electrónico, si la notificación proporciona la opción de correo electrónico.
 - A través del mismo método por el inquilino entrega el alquiler, si es posible.
 - Se anima a los inquilinos a documentar el envío de la Declaración por cualquier medio posible.
 - Del mismo modo, se anima a los arrendadores a documentar el envío de las notificaciones y formularios de declaración correspondientes.

Devolución de la Declaración

- ¿Qué pasa si el inquilino no presenta la Declaración?
 - El arrendador puede proceder a la presentación de la demanda de juicio de desahucio (“UD”).
- ¿Hay algo que el inquilino pueda hacer?
 - Al recibir el DU, el inquilino puede adjuntar, como parte de su respuesta, la Declaración.
 - Una vez que el tribunal reciba la declaración, deberá fijar una audiencia notificada.
 - En la audiencia, el tribunal debe determinar si la falta de presentación de la documentación fue resultado de un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable.
 - Si el tribunal encuentra uno de los fundamentos mencionados, debe hacer una de las siguientes cosas:
 - Si el UD reclama la deuda contraída sólo durante el periodo de tiempo “protegido”, el tribunal debe desestimar el caso.
 - Si la demanda se presenta antes del 1 de julio de 2021 y reclama una deuda contraída durante el periodo de “transición”, el tribunal debe desestimar el caso.
 - Si la demanda se presenta después del 1 de julio de 2021 y reclama una deuda contraída durante el periodo de “transición”, el tribunal debe dar al inquilino cinco días para que pague el 25% del total del alquiler adeudado y, si lo hace, desestimar el caso.

Recuperación de la deuda de alquiler y período de gracia de la Orden de Richmond

- A partir del 1 de agosto de 2021, los arrendadores podrán reclamar las deudas de alquiler relacionadas con el COVID-19 en el Tribunal de Casos Menores. No hay límites en cuanto a la cantidad que se puede reclamar en cada caso y al número de casos diferentes que se pueden presentar.
- ¿Qué es el periodo de gracia de Richmond?
 - El período de gracia de Richmond comenzó el 30 de septiembre de 2020 y termina el 30 de septiembre de 2021.
 - La CTRA prohíbe ciertas prórrogas de la legislación aprobada localmente para la recuperación de la deuda de alquiler por COVID-19. La última versión de la CTRA prohíbe las prórrogas de los plazos de recuperación más allá del 1 de agosto de 2021.
 - Basándose en las circunstancias y factores aplicables, esto significa que los arrendadores probablemente puedan reclamar la deuda de alquiler relacionada con el COVID-19 que se produjo durante el período de la Orden de Richmond (en o alrededor del 16 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2020), en el Tribunal de Casos Menores en o después del 1 de agosto de 2021.
- ¿Qué pasa con el requisito de pago del 25% del alquiler? ¿Cómo funciona eso con el período de gracia?
 - Ese es un requisito independiente y distinto, ya que es un requisito bajo la CTRA. El período de gracia de Richmond sólo protegerá a los inquilinos de una acción inmediata de Casos Menores. Para acogerse a las protecciones de la CTRA, el 25% del alquiler debe ser pagado de acuerdo con la ley estatal.

Demandas para recuperar deudas de alquiler por COVID-19

- **Tribunal de Casos Menores** – Las demandas de Casos Menores no se deberán ser presentadas antes del 1 de agosto de 2021. (Ver CCP 116.223(b)(3))
- **Depósitos de seguridad** – Prohíbe al arrendador aplicar el depósito de seguridad del inquilino para satisfacer la deuda de alquiler por COVID-19. (Ver CCP 1179.04.5)
 - Por la duración del alquiler durante el período “cubierto” – El arrendador no puede aplicar un depósito de seguridad para satisfacer la deuda de alquiler a menos que el inquilino esté de acuerdo y lo manifieste por escrito.
 - No hay prohibición después de la finalización del arrendamiento, siempre que se cumpla con el Código Civil 1950.5.
- **Honorarios legales** – Permite a un tribunal limitar la concesión de los honorarios legales a la parte que se imponga en los casos de deudas de alquiler por COVID-19. (Para asuntos de más de \$500 si no son impugnados y \$1.000 si son impugnados). Ver CCP 871.11.

Demandas para recuperar deudas de alquiler por COVID-19

- **Prerrequisito para la ayuda al alquiler** – Los arrendadores ahora deben solicitar la ayuda al alquiler antes de intentar recuperar la deuda. Ver CCP 871.10.
 - Requiere que un arrendador que busque recuperar la deuda de alquiler por COVID-19 proporcione documentación que demuestre que el arrendador ha hecho un esfuerzo de buena fe para investigar si la ayuda gubernamental para el alquiler está disponible, buscar ayuda gubernamental para el alquiler o cooperar con los esfuerzos del inquilino para obtener ayuda al alquiler de cualquier entidad gubernamental o de un tercero.
- El tribunal puede reducir los daños y perjuicios si determina que el arrendador se negó a obtener la ayuda al alquiler del programa estatal de ayuda al alquiler.
- Las demandas no deberán iniciar antes del 1 de julio de 2021 (para el Tribunal Superior).
- Esta sección no se aplica a los casos ya pendientes ante el tribunal al 29 de enero de 2021. Si están pendientes, dichos casos se suspenderán 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 una deuda de alquiler por COVID-19 y ha presentado una declaración de dificultades económicas relacionadas con el COVID-19, el arrendador no puede:
 - Cobrar tasas por retraso en el pago.
 - Aumentar las tasas o cobrarlas por servicios que antes se prestaban sin costo.
- De acuerdo con el mismo Código Civil, “no se considerará que el arrendador que reduzca temporalmente o haga indisponible un servicio o amenidad como resultado del cumplimiento de las órdenes o directrices federales, estatales o locales de salud pública haya violado el contrato de arrendamiento o reducido los servicios”.

Ayuda estatal al alquiler*

- La Ley ofrece incentivos para que los arrendadores y los inquilinos participen mutuamente en la obtención de ayuda. (Ver el Código de Salud y Seguridad 50897 y siguientes)
- Ofrece a los arrendadores participantes el 80% de la deuda de alquiler de un inquilino, siempre que el arrendador perdone el 20% restante. Si el arrendador acepta, se compromete a liberar cualquier otro reclamo de deudas de alquiler, incluyendo los reclamos de juicio de desahucio.
- Ofrece a los inquilinos un pago del 25% para los arrendadores que se nieguen a participar, con el fin de asegurar la protección contra el desalojo por el pago del alquiler mensual.
- La asistencia prestada deberá incluir un recibo tanto para el inquilino como para el arrendador.

Prohibición de represalias: Código Civil 1942.5

- La Ley modificó parte de un estatuto anti represalias existente.
- La Ley añadió una nueva sección específicamente en referencia a la deuda de alquiler por COVID-19.
- La nueva sección establece: “También es ilegal que un arrendador inicie una demanda de juicio de desahucio basada en una causa de acción distinta al impago de la deuda de alquiler por COVID-19, según su definición en la Sección 1179.02 del Código de Procedimiento Civil, con el propósito de tomar represalias contra el inquilino porque éste tiene una deuda de alquiler por COVID-19”.
- Cualquier arrendador o representante del arrendador que viole esta sección será responsable ante el inquilino en una demanda civil por:
 - Daños y perjuicios reales
 - Daños punitivos (\$100 - \$2.000 por cada acto de represalia)
 - Honorarios legales razonables (para cualquier parte que se imponga, si se solicita)
- Esta sección, en cuanto a la deuda de alquiler por COVID-19, termina el 1 de julio de 2021.

Otras disposiciones importantes que hay que saber

- Código Civil 1785.20.4 – Los proveedores de vivienda **no** pueden utilizar una supuesta deuda de alquiler por COVID-19 como factor negativo en la evaluación de una solicitud de vivienda o como base para negarse a alquilar.
- Código Civil 1788.65 – Ninguna persona podrá vender o ceder ninguna deuda de alquiler por COVID-19 impaga durante el periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021. Finaliza el 1 de julio de 2021.
- Código Civil 1788.66 – Ninguna persona venderá ni cederá ninguna deuda de alquiler por COVID-19 impaga durante el período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021 de cualquier persona que hubiera calificado para la asistencia del alquiler y que esté por debajo del 80% del Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés). (Indefinidamente).

Ordenanza de Urgencia 2021-11 del Condado de Contra Costa

- La Junta de Supervisores del Condado de Contra Costa votó a favor de ampliar su Ordenanza alrededor del 23 de marzo de 2021.
 - Prohíbe los desalojos sin culpa
 - Excepto en el caso de los desalojos por mudanza del propietario, por razones de salud o seguridad y los desalojos en virtud de la Ley Ellis (retirada del mercado de alquiler).
 - Prohíbe los desalojos cuando el inquilino permite que un ocupante no autorizado viva en la unidad de vivienda, si el ocupante es un miembro de la familia inmediata del inquilino que vive en la unidad de vivienda y el ocupante se mudó como resultado de la pandemia de COVID-19.

Ordenanza de Urgencia 2021-11 del Condado de Contra Costa

- La Ordenanza prohíbe ciertos desalojos comerciales hasta el 30 de junio de 2021.
- Según la Oficina del Fiscal de la Ciudad de Richmond, la Ordenanza del Condado:
 - Prohíbe el aumento de los alquileres en los inmuebles residenciales hasta el 30 de junio de 2021.
 - Incluye las unidades de alquiler controlado en la Ciudad de Richmond.
 - A excepción de lo siguiente:
 - Unidades que caen bajo Costa Hawkins
 - Unidades exentas del control de alquileres de la ley estatal
 - Aumentos de alquiler cuando uno o más aumentos de alquiler programados se producen en virtud de un contrato de alquiler por escrito que se celebró antes del 16 de marzo de 2020.
- Recordatorio: esta Ordenanza es del Condado de Contra Costa, no del Programa de Alquiler. Aunque el Programa de Alquiler puede ayudar a responder preguntas generales sobre la Ordenanza del Condado, es posible que usted quiera ponerse en contacto con el Condado para preguntas más específicas.