



# **FINALIZACIÓN DE LA LEY ESTATAL COVID-19 Y DESALOJOS POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LA RENTA**

## **Programa de Alquiler de Richmond Seminario en línea**

**30 de septiembre de 2021  
Charles Oshinuga, Abogado del Estado**

# **Resumen del Plan de Control de la Renta y Protecciones contra el Desalojo en Richmond**

# Las ocho "causas justas" de desalojo en Richmond:

**Los arrendatarios residenciales sólo pueden ser desalojados por una de las siguientes "Causas Justas" (la notificación de terminación debe indicar la causa justa aplicable):**

1. **Falta de pago del alquiler** (después de haber recibido un aviso de 3 días para pagar o desalojar)
2. **Incumplimiento del contrato de arrendamiento** (si el arrendatario sigue incumpliendo el contrato después de haber sido advertido por escrito de que debe dejar de incumplirlo)
3. **Provocar Molestias o Incomodidades** (si un arrendatario continúa causando molestias después de haber sido advertido por escrito para que deje de provocarlas)
4. **No dar acceso al inmueble** (si un arrendatario sigue negando al propietario la entrada legal según el Código Civil de 1954, después de haber recibido una advertencia por escrito para que deje de negar la entrada al inmueble)
5. **Desalojo temporal para realizar reparaciones sustanciales\*.**
6. **Mudanza del propietario\***
7. **Retirada del mercado de alquiler\***
8. **Arrendamiento temporal** (se aplica a las viviendas unifamiliares y a los condominios durante un máximo de 12 meses)

*\*Pago requerido por mudanza - Véase la Ordenanza de traslado establecida por el Ayuntamiento (RMC 11.102)*

# **Requerimientos básicos de los Propietarios respecto a la Ordenanza De Renta De Richmond:**

**Inscripción de viviendas en alquiler y registro de arrendamientos (si procede)**

Los propietarios de todas las unidades de renta deben inscribir sus propiedades de renta en el Programa de Renta. Los propietarios de unidades de renta controlada también deben inscribir sus arrendamientos.

**Presentar avisos al Programa de Renta**

Los arrendadores de todas las unidades de alquiler deben presentar una copia de cualquier notificación de terminación de la tenencia y prueba de servicio con el Programa de Renta dentro de los dos días hábiles después de la notificación al arrendatario.

**Pagar la cuota de alquiler de vivienda y proporcionar a los arrendatarios el folleto del programa de alquiler**

Los arrendadores de unidades de alquiler controlada deben presentar una copia de cualquier Aviso de Aumento de Alquiler y Prueba de Servicio con el Programa de Renta dentro de 10 días hábiles después de la notificación al arrendatario.

Todos los arrendadores deben pagar la tasa de alquiler de viviendas y proporcionar a los arrendatarios una copia del folleto del programa de alquileres al inicio del arrendamiento y con cada notificación de un aumento del alquiler.

# 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
- Remisiones a proveedores de servicios legales de la comunidad
- Alcance dirigido a los arrendatarios y arrendadores que sirven o han sido enviados como notificación de desalojo
- Administración del proceso de Petición de Ajuste de Renta
- Talleres mensuales de educación comunitaria
- Organización de reuniones mensuales de la Junta de Control de Renta de Richmond
- Facturación y cobro por el alquiler de viviendas



# **Resumen de las leyes locales y estatales relacionadas con COVID-19**

## CIUDAD DE RICHMOND

### ORDENANZA DE URGENCIA 02-21

- El 23 de marzo de 2021, el **Concejo Municipal de Richmond** adoptó la Ordenanza de Urgencia No. 02-21 ("Moratoria por Desalojos") que establece una moratoria temporal sobre determinados desalojos de arrendatarios residenciales en Richmond durante la emergencia local y sesenta (60) días después.
- Durante la emergencia local y continuando durante sesenta días después del final de la emergencia local, los arrendadores tienen prohibido desalojar a los arrendatarios en la mayoría de las circunstancias, excepto en las siguientes:

# CIUDAD DE RICHMOND

## ORDENANZA DE URGENCIA 02-21 (CONTINUACIÓN)

- Una amenaza inminente para la salud o la seguridad.
- El arrendatario no ha pagado el alquiler que debía pagar entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021, de acuerdo con la [Ley de Asistencia al Arrendatario COVID-19](#)
- La terminación es para retirar la propiedad inmobiliaria residencial del mercado de alquiler ([Ley Ellis](#)), pero sólo autorizada por la sección 7060 y siguientes del Código de Gobierno, y siguiendo los requisitos del [Capítulo 5. Regulaciones de la Junta de Alquileres de Richmond](#).

# La Ley de Asistencia al Arrendatario por COVID-19: Antecedentes

- La "Ley de Asistencia al Arrendatario por COVID-19 del año 2020", fue firmada por el Gobernador Newsom el 31 de agosto de 2020. La Ley prohibió los desalojos de arrendatarios residenciales por falta de pago de alquiler u otras obligaciones financieras no pagadas desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de enero de 2021, si el motivo de la falta de pago del alquiler era una situación financiera relacionada con la COVID-19 y se cumplían ciertos requisitos.
- Enmendada a través de la aprobación del SB-91, la "Ley de Asistencia al Arrendatario por COVID-19 del año 2020", ("CTRA") prohibió los desalojos de arrendatarios residenciales por falta de pago del alquiler u otras obligaciones financieras impagadas desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio de 2021, siempre que se cumplieran ciertos requisitos.
- Enmendada mediante la aprobación de la ley AB-832, la versión más reciente de la CTRA prohíbe los desalojos de arrendatarios residenciales por falta de pago del alquiler u otras obligaciones financieras impagadas desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos (véase a continuación la explicación de estos requisitos).

# **La Ley de Asistencia al Arrendatario por COVID-19: Antecedentes (Continuación)**

- En virtud de la Ley de Asistencia al Arrendatario por COVID-19, los arrendadores no podrán desalojar a los arrendatarios por falta de pago del alquiler que haya vencido entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020, si el arrendatario entrega al arrendador una declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19.
- Además, los arrendadores no podrán desalojar a los arrendatarios por falta de pago del alquiler que haya vencido entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, si el arrendatario presenta al arrendador una declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 y paga el 25% del alquiler total adeudado antes del 30 de septiembre de 2021. Los arrendatarios deben presentar una Declaración por cada aviso de terminación del arrendamiento por falta de pago del alquiler que reciban.
- En el caso de que no se emita o no se reciba ninguna notificación de terminación, se anima a los arrendatarios a que envíen la Declaración de dificultades financieras de la COVID-19 para cualquier mes en el que no puedan pagar el alquiler en su totalidad debido a dificultades financieras relacionadas con la COVID-19.

# CTRA: Expiración- 30/9/21

- La CTRA expira hoy, así que ¿qué pasa ahora?
- A pesar de su expiración, dos principios fundamentales seguirán aplicándose en el marco de la CTRA
  - Las acciones pasadas en el marco de la CTRA impiden futuros desalojos
  - Se trata de esfuerzos de buena fe para obtener la asistencia para el alquiler

# CTRA: Periodo de Protección y Transición

- Período de protección: Periodo de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020.
- Período de transición: Período comprendido entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.
- Si los arrendatarios cumplieron con la presentación de una declaración y, en su caso, con el pago del 25% del total del alquiler adeudado, la deuda restante no podrá ser la causa de desalojo.

# **CTRA: Asistencia para el la Renta**

- La CTRA hace gran hincapié en la necesidad de que los arrendadores soliciten asistencia para el alquiler.
- De hecho, desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2022, si un arrendador pretende desalojar a un arrendatario por cualquier alquiler relacionado con Covid-19 que se deba entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022, el arrendador deberá cumplir los siguientes requisitos:

# CTRA: Asistencia para la Renta (Continuación)

- Para los arrendadores de inquilinos con "deuda de alquiler en periodo de recuperación por COVID-19" (vencida entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022) los arrendadores deben dar un aviso de al menos tres días para que paguen o abandonen y el aviso deberá incluir:
  - El plazo en el que el arrendatario puede pagar la cantidad adeudada o entregar la posesión del inmueble no será inferior a tres días, excluyendo sábados, domingos y otros días festivos oficiales.
  - El importe del alquiler exigido y la fecha de vencimiento de cada importe
  - Número de teléfono y dirección de la página web del programa gubernamental de asistencia para el alquiler correspondiente.
  - Texto literal sobre el plan estatal de asistencia al arrendamiento COVID-19, tal y como se establece en el Código Civil de Procesamiento de California §1179.10.
- ¿Qué pasa con los alquileres que vencían antes del 1 de octubre de 2021?
  - Antes de proceder, consulte a un abogado para que le asesore legalmente, ya que los arrendadores pueden tener que entregar un aviso de 15 días para pagar o desalojar.
- Las notificaciones deben estar en el idioma en que se negoció el contrato de arrendamiento, si se negoció en un idioma distinto del inglés.

# CTRA: Asistencia para la Renta y Retención Ilegal

- Independientemente de que el arrendador pretenda desalojar por alquiler acumulado vigente, antes o después del 1 de octubre de 2021, el arrendador deberá presentar con su demanda de retención ilícita una de las siguientes opciones:
  - (1) Una declaración que verifique, bajo pena de perjurio, que antes de presentar la demanda, el arrendador completó una solicitud de asistencia gubernamental para el alquiler para cubrir la deuda de alquiler exigida a los demandados en el caso, pero la solicitud fue denegada **Y** una copia de una decisión final del programa gubernamental de asistencia para el alquiler pertinente que rechaza una solicitud de asistencia para el alquiler para la propiedad en cuestión en el caso. **O**

# **CTRA: Asistencia para la Renta y Retención Ilegal (Continuación)**

- (2) Una declaración, bajo pena de perjurio, en la que se verifique que todo lo siguiente es cierto:
  - Antes de presentar la demanda, el arrendador presentó una solicitud completa de asistencia para el alquiler al programa gubernamental de la misma, para cubrir la deuda de alquiler exigida a los demandados en el caso.
  - Han transcurrido veinte días desde la última de las fechas en que el arrendador presentó la solicitud o la fecha en que el arrendador entregó al arrendatario la notificación de tres días en la que se basa la demanda.
  - El arrendador no ha recibido una notificación ni ha obtenido una verificación del programa gubernamental de asistencia para el alquiler pertinente, que indique que el arrendatario ha presentado una solicitud completa de asistencia para el alquiler para cubrir la deuda de alquiler exigida a los demandados en el caso.
  - El arrendador no ha recibido ninguna comunicación del arrendatario que indique que éste ha solicitado una asistencia gubernamental para el alquiler, con el objetivo de cubrir la deuda de alquiler no pagada exigida a los demandados en el caso.

## **CTRA: Asistencia para la Renta y Retención Ilegal (Continuación)**

- (3) Una declaración, bajo pena de perjurio, de que la deuda de alquiler exigida al demandado en la demanda se acumuló en virtud de un arrendamiento que se estableció inicialmente, tal como se define

Todas y cada una de las declaraciones hechas bajo pena de perjurio deben hacerse en un formulario elaborado o revisado por el Consejo Judicial para este fin, si el Consejo Judicial determina que este requisito es necesario para cumplir el propósito de la declaración.

- Consulte el sitio web y los formularios del Consejo Judicial

# **CTRA: Asistencia para la Renta y Retención Ilegal (Continuación)**

- Cualquiera que sea la opción que elija el arrendador, al notificar al arrendatario una retención ilícita, el arrendador debe entregar al arrendatario copias de las declaraciones y decisiones finales que se presentaron ante el tribunal.
- Para prevalecer en el tribunal, el arrendador tiene la obligación adicional de demostrar que:
  - 1. Antes de presentar la demanda, el demandante completó una solicitud al programa gubernamental de asistencia para el alquiler pertinente para cubrir la deuda de alquiler exigida en la demanda.
  - 2. La solicitud del demandante para la asistencia para el alquiler fue denegada por falta de elegibilidad, falta de financiación, o la solicitud permaneció incompleta debido a que el arrendatario no completó adecuadamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del arrendatario durante 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros días festivos judiciales, después de que el arrendador completara adecuadamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del arrendador.

## **CTRA: Asistencia para la Renta y Retención Ilegal (Continuación)**

- (1) Que para la deuda de alquiler que se acumuló debido a las dificultades relacionadas con COVID-19 que se incurrió en o después del 1 de octubre de 2021, y antes del 31 de marzo de 2022, un arrendador debe ser compensado por todo el alquiler no pagado exigido en la notificación que forma la demanda con el fin de evitar una sentencia de retención ilegal basada en la misma.
- (2) Que para la deuda de alquiler que se acumuló debido a dificultades relacionadas con COVID-19 en las que se incurrió a partir del 1 de septiembre de 2020 y antes del 30 de septiembre de 2021, el arrendador debe recibir el 25 por ciento del alquiler no pagado exigido en la notificación que constituye la razón de la demanda antes del 1 de octubre de 2021, con el fin de evitar una sentencia de retención ilícita basada en dicha demanda.

# **CTRA: Arrendatarios que solicitan Asistencia para la Renta**

- En la mayoría de los casos, los propietarios están obligados a pedir ayuda para el alquiler antes de desalojar a sus arrendatarios. ¿Pero qué pasa con los arrendatarios?
- Los arrendatarios pueden solicitar una asistencia para el alquiler y, en ese caso, obtener una defensa contra una retención ilícita.
- Mientras el arrendatario siga en la unidad de alquiler, puede solicitar la ayuda al alquiler y evitar una retención ilegal, una sentencia o incluso una orden de posesión.

## **CTRA: Arrendatarios que solicitan Asistencia para la Renta (Continuación)**

- La solicitud de asistencia para el alquiler proporcionará a los arrendatarios una defensa frente a una retención ilícita relacionada con el alquiler cuando:
  1. La demanda de retención ilegal se basa en la exigencia del pago de la deuda de alquiler que se acumuló debido a las dificultades financieras del arrendatario por COVID-19.
  2. El arrendatario presenta al tribunal la verificación de que un programa gubernamental de asistencia para el alquiler ha aprobado una solicitud de la asistencia para el alquiler para una parte o la totalidad de la deuda de alquiler exigida en la demanda.
  3. El pago aprobado por el programa de asistencia para el alquiler, junto con cualquier pago adicional realizado por el arrendatario, constituye el pago completo de la deuda de alquiler exigida en la demanda.

## **CTRA: Arrendatarios que solicitan Asistencia para la Renta (Continuación)**

- Una vez recibido, el tribunal fija una audiencia y pone en pausa cualquier acción de retención ilícita o notificación de desalojo por parte del Alguacil.
- En la audiencia, el tribunal se pronunciará de una de las siguientes formas:
  - (1) Si el arrendatario no cumple con los requisitos para recibir asistencia, el tribunal denegará la solicitud. Un rechazo de acuerdo con este subpárrafo puede ser usado como evidencia en una acción de retención ilegal entre las partes.
  - (2) Si el arrendatario califica para obtener la asistencia para el alquiler **y** el demandante ha recibido todos los pagos, entonces el tribunal concederá la solicitud, anulará cualquier sentencia emitida en el caso y desestimaré el caso.
- ¿Qué ocurre si el arrendatario cumple los requisitos pero el arrendador no ha recibido ningún pago?

## **CTRA: Arrendatarios que solicitan Asistencia para la Renta (Continuación)**

Si el arrendatario tiene derecho a una asistencia para el alquiler y el arrendador no ha recibido todos los pagos, el tribunal debe:

1. Fijar una audiencia de seguimiento que se celebrará en un plazo de 15 días;
2. Prorrogar la suspensión de la acción hasta la fecha de dicha audiencia de seguimiento.
3. Prorrogar la suspensión de la ejecución de cualquier orden de posesión en el caso hasta la fecha de una audiencia de seguimiento.

## **CTRA: Arrendatarios que solicitan Asistencia para la Renta (Continuación)**

En la audiencia de seguimiento, el tribunal debe emitir una de las siguientes órdenes:

1. Si el programa gubernamental de asistencia al alquiler ha retirado la aprobación de la ayuda correspondiente, el tribunal denegará la solicitud.
2. Si el demandante ha recibido todos los pagos, entonces el tribunal concederá la solicitud, anulará cualquier sentencia emitida en el caso y desestimaré el caso.
3. Si el programa gubernamental de asistencia para el alquiler no ha retirado la aprobación de la misma, pero el arrendador no ha recibido todos los pagos porque el programa de asistencia para el alquiler aún no ha emitido su parte del pago, entonces el tribunal ordenará otra audiencia de seguimiento de acuerdo con este subpárrafo.
4. Si el programa gubernamental de asistencia para el alquiler no ha retirado la aprobación de la misma, pero el arrendador no ha recibido todos los pagos porque el arrendatario aún no ha abonado su parte del pago, entonces el tribunal denegará la solicitud con carácter prejudicial.

# **Resumen de los Recursos de Asistencia para la Renta**

# Recursos de Asistencia para la Renta

En respuesta a la pandemia de COVID-19 y a sus consecuencias económicas, muchas organizaciones locales de Richmond, California, están creando o ampliando programas de asistencia para la renta con el fin de apoyar a las personas y familias afectadas por la pandemia. Visite nuestro sitio web en [www.richmondrent.org](http://www.richmondrent.org) para acceder a más información sobre los recursos de alquiler locales y estatales a los que puede optar o envíe un correo electrónico al Programa de Alquileres en [rent@ci.richmond.ca.us](mailto:rent@ci.richmond.ca.us).

Programa de Asistencia  
de Alquiler de California  
por COVID-19

[www.housingiskey.com](http://www.housingiskey.com)

Richmond Rapid  
Response Fund

[www.richmondresponsefund.org](http://www.richmondresponsefund.org)

Richmond Neighborhood  
Housing Services

[www.richmondnhs.org](http://www.richmondnhs.org)

Seasons of Sharing

[www.seasonofsharing.org](http://www.seasonofsharing.org)

Catholic Charities

[www.cced.org](http://www.cced.org)

Community Housing  
Development Corporation

[www.communityhdc.org](http://www.communityhdc.org)