

Condado de Contra Costa

Preguntas frecuentes (FAQ) acerca de la moratoria de desalojos y el congelamiento de alquileres

Vea a continuación las respuestas a las preguntas frecuentes sobre las leyes del estado de California que protegen a los inquilinos y proporcionan asistencia a los pequeños propietarios, y la Ordenanza N.º 2021-20 del condado (PDF), adoptada por la Junta de Supervisores el 22 de junio de 2021.

La Ordenanza N.º 2021-20 daba continuidad a determinadas protecciones contra el desalojo de las ordenanzas anteriores del condado que protegen a los inquilinos. La Ordenanza N.º 2021-20 estuvo en vigor desde el 22 de junio de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2021. Esta fecha no se extenderá.

1. ¿Prohíbe el estado los desalojos residenciales?

La Ley de Ayuda para Inquilinos COVID-19 del estado prohibía el desalojo de inquilinos residenciales por falta de pago del alquiler u otros cargos desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, si la razón por la falta de pago era la dificultad financiera relacionada con el COVID-19. También prohibía el desalojo de los inquilinos residenciales por falta de pago del alquiler u otros cargos desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, siempre y cuando el inquilino pagara al menos el 25 % del monto adeudado durante ese tiempo antes del 30 de septiembre de 2021.

La Ley (modificada por AB 832) exige a los arrendadores hasta el 31 de marzo de 2022, informar a los inquilinos sobre la posible asistencia financiera y colaborar con estos para obtener asistencia financiera para el pago del alquiler y otros cargos. (Consulte las preguntas frecuentes 5, 19, 20, 21, 26) La ley prohíbe el desalojo de los inquilinos si el arrendador no colabora con el inquilino para obtener asistencia financiera. (Código Proc. Civ. §§ 1179.10, 1179.11)

Esta Ley del estado cubre todos los desalojos por alquiler no pagado, y las ordenanzas del condado no se aplican a este tipo de desalojo. (Código Proc. Civ. §§ 1179.01-1179.07)

2. ¿Tienen que hacer algo los inquilinos residenciales que deben el alquiler para evitar ser desalojados?

La Ley de Ayuda para Inquilinos COVID-19 del estado exige que el inquilino le presente al arrendador una declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 en un plazo de 15 días después de haber recibido un aviso de desalojo por falta de pago de alquiler adeudado entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. El arrendador está obligado a proporcionarle un formulario de esta declaración al inquilino en el momento en que le entrega el aviso de desalojo.

En la declaración, el inquilino debe decir que no pudo pagar el alquiler durante el periodo del 1 de marzo de 2020 al 30 de septiembre de 2021 debido a una dificultad financiera relacionada con el COVID-19, como: 1) pérdida de ingresos causada por la pandemia; o 2) aumento de los gastos de

su bolsillo directamente relacionados con la realización de trabajos esenciales durante la pandemia; o 3) aumento de los gastos directamente relacionados con el impacto de la pandemia en la salud; o (4) responsabilidades de cuidar a niños o a un familiar anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionados con la pandemia que limitaron la capacidad del inquilino para obtener ingresos; o (5) aumento de los costos de esa atención; u (6) otra pérdida de ingresos o aumento de los gastos directamente relacionados con la pandemia.

A los inquilinos de ingresos más altos que ganan más del 130 % de los ingresos medios del hogar para el condado se les puede exigir que proporcionen documentación de sus dificultades financieras relacionadas con el COVID-19 para calificar para la protección contra el desalojo.

Para cualquier demanda por desalojo (llamada "detención ilegal") presentada por un arrendador con base en la falta de pago del alquiler u otros cargos hasta el 31 de marzo de 2022, se le dará al inquilino la oportunidad de solicitar asistencia financiera gubernamental para evitar el desalojo. La demanda de detención ilegal no avanzará mientras esa solicitud esté pendiente siempre y cuando el inquilino complete su parte de la solicitud. Si el arrendador completó una solicitud de asistencia financiera en nombre del inquilino, el inquilino debe completar su parte de la solicitud en un plazo de 15 días hábiles para evitar el desalojo. (Código Proc. Civ. § 1179.11)

3. ¿Qué pasa si el inquilino no le presenta la declaración al arrendador?

Si el inquilino no le presenta la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 al arrendador en un plazo de 15 días posteriores a la recepción del aviso de desalojo, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo para tratar de desalojar al inquilino. El inquilino todavía podría presentar su dificultad financiera relacionada con el COVID-19 en el tribunal como defensa a un desalojo por falta de pago del alquiler, si puede justificar la falta de presentación de la declaración al arrendador.

4. ¿Se puede desalojar a un inquilino residencial si no ha pagado un alquiler?

Depende de cuándo se venció el pago del alquiler y de si el arrendador y el inquilino solicitaron asistencia para el alquiler.

Antes del 1 de marzo de 2020: si el inquilino debe un pago de alquiler que venció antes del 1 de marzo de 2020, entonces el arrendador puede desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler sin violar la Ley del estado.

El arrendador debe presentar un aviso de desalojo que cumpla con la Ley de Ayuda para Inquilinos COVID-19 del estado (es decir, da un plazo de 15 días e incluye el aviso exigido al inquilino de los derechos del inquilino conforme a la Ley y una copia del formulario de declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19). La presentación de esa declaración al arrendador no impedirá el desalojo, conforme a la Ley del estado, por alquiler que venció antes del 1 de marzo de 2020.

Entre el 1 de marzo y el 31 de agosto de 2020: el inquilino no puede ser desalojado por falta de pago del alquiler adeudado desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, siempre y

cuando el inquilino le entregue al arrendador una copia firmada de la declaración de la dificultad financiera relacionada con el COVID-19 en un plazo de 15 días posteriores a la recepción del aviso de desalojo.

Entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021: el inquilino no puede ser desalojado por falta de pago del alquiler adeudado desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, siempre y cuando el inquilino le entregue al arrendador una copia firmada de la declaración de la dificultad financiera relacionada con el COVID-19 dentro de los 15 días posteriores a la recepción del aviso de desalojo y pague al menos el 25 % del alquiler adeudado durante ese tiempo antes del 30 de septiembre de 2021. El arrendador debe ayudar al inquilino a obtener asistencia financiera gubernamental para el pago del alquiler adeudado y otros cargos.

Después del 30 de septiembre de 2021: Hasta el 31 de marzo de 2022, el arrendador debe ayudar al inquilino a obtener asistencia financiera gubernamental para el pago del alquiler adeudado y otros cargos que vencieron antes del 31 de marzo de 2022, antes de buscar desalojar al arrendador por falta de pago del alquiler. El inquilino debe completar la solicitud para evitar el desalojo, y evitará el desalojo a menos que se deniegue la solicitud de asistencia. (Código Proc. Civ. §§ 1179.11, 1179.13)

5. ¿Están exentos de pagar el alquiler los inquilinos residenciales?

No. Los inquilinos siguen siendo responsables del alquiler que vence desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021. Conforme a la Ley del estado, el alquiler vencido básicamente se convierte en deuda del consumidor. El arrendador puede presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores a partir del 1 de noviembre de 2021 para obtener una sentencia por alquiler no pagado que haya vencido desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021.

Sin embargo, es posible que haya asistencia financiera disponible para el alquiler no pagado y otros cargos de los inquilinos. (Consulte las preguntas frecuentes 31)

Al presentar una demanda de reclamos menores para intentar recuperar el alquiler no pagado antes del 1 de octubre de 2027, el arrendador debe mostrar que solicitó asistencia financiera gubernamental para el inquilino o que colaboró con los esfuerzos del inquilino para obtener asistencia financiera. Los límites en dólares sobre cuánto puede demandar una persona en un tribunal de reclamos menores se elevan con el fin de cobrar esa deuda.

6. ¿Prohíbe la Ley del estado todos los desalojos residenciales?

La Ley del estado se limita a los desalojos por falta de pago del alquiler u otros cargos durante el período comprendido entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022. La Ley del estado no abarca los desalojos por otras razones o desalojos de inquilinos comerciales.

Sin embargo, la ordenanza del condado proporcionó protecciones adicionales contra determinados desalojos de inquilinos residenciales y comerciales hasta el 30 de septiembre de 2021. Las protecciones para los inquilinos residenciales en la ordenanza del condado se describen

en las preguntas frecuentes 12. Las protecciones para los inquilinos comerciales en la ordenanza del condado se describen en las preguntas frecuentes 16.

7. ¿Cuándo entra en vigor la prohibición de desalojos residenciales en el estado?

La prohibición de desalojos residenciales en el estado estuvo vigente del 1 de marzo de 2020 al 30 de septiembre de 2021. La Ley del estado también prohíbe determinados desalojos por falta de pago de alquiler desde el 1 de octubre de 2021, hasta el 31 de marzo de 2022, si un arrendador no colabora con un inquilino para obtener asistencia financiera gubernamental.

8. ¿Qué inquilinos residenciales están cubiertos por la prohibición de desalojos del estado?

La prohibición de desalojos del estado se aplica a todos los inquilinos residenciales afectados económicamente por el COVID-19, incluidos los que viven en casas móviles.

9. ¿Puede mi arrendador cobrar cargos por pagos atrasados si no pagué mi alquiler a tiempo durante la pandemia de COVID-19?

No. La Ley del estado prohíbe a un arrendador cobrar cargos por mora por alquiler no pagado que haya vencido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, si el inquilino proporciona una declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19. (Código Civil § 1942.9)

10. Vivo en una ciudad. ¿Se aplica en mi caso la prohibición de desalojos del estado?

Sí, la prohibición del estado se aplica en todo el estado en las ciudades incorporadas y en las áreas no incorporadas.

11. ¿Está mi arrendador obligado a darme la oportunidad de solucionar un problema antes de intentar desalojarme?

La Ley del estado exige que los arrendadores le den al inquilino un aviso de 3 días para "corregir" un incumplimiento del contrato de arrendamiento – para solucionar el problema – antes de presentar una demanda de desalojo en el tribunal. Los fines de semana y los días festivos judiciales no están incluidos en el cálculo del aviso de 3 días. Este requisito se aplica solo a los incumplimientos que se pueden corregir, como por ejemplo, la negativa de un inquilino a permitir que el arrendador ingrese a la unidad tras aviso previo. No se aplica a los incumplimientos que no se pueden corregir, como cometer una infracción penal. (Código Proc. Civil § 1161(3).) (Ver preguntas frecuentes 1 sobre el desalojo por falta de pago del alquiler.)

12. ¿Cómo ayuda la ordenanza del condado a los inquilinos residenciales?

La ordenanza del condado proporciona protecciones para los inquilinos residenciales además de las protecciones proporcionadas bajo la Ley del estado. La Ley del estado se limita a proteger a los inquilinos residenciales del desalojo por falta de pago del alquiler relacionado con el COVID-19.

La ordenanza del estado prohibía los desalojos sin culpa de inquilinos residenciales hasta el 30 de septiembre de 2021, excepto cuando (1) el propietario o un familiar directo del propietario se haya

mudado a la unidad residencial, (2) el desalojo haya sido necesario para proteger la salud o la seguridad del propietario u otro inquilino, o (3) el propietario haya tenido la intención de retirar la unidad del mercado de alquileres en cumplimiento de la Ley Ellis (Cód. Gub. § 7060 y ss.). [Consulte la sección 3(a), (c) de la Ordenanza 2021-20]

Además, la ordenanza del condado prohibía que los arrendadores desalojen a los inquilinos porque estos hayan permitido que familiares vivan con ellos a causa de la pandemia. [Consulte la sección 3(b) de la Ordenanza 2021-20]

13. ¿Cuándo entra en vigor la prohibición de desalojos residenciales?

La prohibición de los desalojos por falta de pago del alquiler en el estado entró en vigor a partir del 16 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020. La prohibición del condado sobre otros desalojos (ver preguntas frecuentes 12) entró en vigor el 16 de marzo de 2020 y permaneció en vigor hasta el 30 de septiembre de 2021. La prohibición del condado no se aplicó si el inquilino se mudó antes del 16 de marzo de 2020 o si el arrendador obtuvo una sentencia judicial antes de esa fecha. [Consulte la sección 7 de la Ordenanza 2021-20]

La Ordenanza N.º 2020-14 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 16 de marzo de 2020 y el 25 de mayo de 2020. La Ordenanza N.º 2020-16 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 26 de mayo de 2020 y el 13 de julio de 2020. La Ordenanza N.º 2020-20 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 14 de julio de 2020 y el 1 de septiembre de 2020. La Ordenanza N.º 2020-26 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 1 de septiembre de 2020 y el 16 de noviembre de 2020. La Ordenanza N.º 2020-29 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 16 de noviembre de 2020 y el 31 de enero de 2021. La Ordenanza N.º 2021-04 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 1 de febrero de 2021 y el 22 de marzo de 2021. La Ordenanza N.º 2021-11 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 23 de marzo de 2021 y el 21 de junio de 2021. La Ordenanza N.º 2021-20 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas entre el 22 de junio de 2021 y el 30 de septiembre de 2021. [Consulte las secciones 7 y 11 de la Ordenanza 2021-20]

14. ¿Qué inquilinos residenciales están cubiertos por la ordenanza del condado?

Las protecciones proporcionadas por la ordenanza del condado se aplican a todos los inquilinos residenciales, incluidos los que viven en casas móviles. [Consulte las Secciones 2(f) y 3 de la Ordenanza 2021-20]

15. ¿Por qué promulgó el condado una prohibición temporal de determinados desalojos?

El condado ya estaba experimentando una crisis por la falta de hogar y de asequibilidad de la vivienda antes de la pandemia de COVID-19. La pandemia COVID-19 y las órdenes y orientaciones gubernamentales causaron perturbaciones significativas a las empresas locales y a la economía

local. La junta de supervisores del condado promulgó esta prohibición temporal para impedir que más personas se queden sin hogar y proteger la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes.

16. ¿Cómo ayuda la ordenanza del condado a los inquilinos comerciales?

La ordenanza del condado proporcionó protección contra el desalojo a los inquilinos de pequeñas empresas u organizaciones sin fines de lucro hasta el 30 de septiembre de 2021. El inquilino debió proporcionar la documentación adecuada que demuestre que su imposibilidad de pagar el alquiler fue por la pérdida de ingresos, gastos médicos de su propio bolsillo o la respuesta del gobierno a la pandemia de COVID-19. La ordenanza también prohibía que los arrendadores impusieran o cobraran cargos por mora del 14 de marzo de 2021 al 30 de septiembre de 2021 a los inquilinos que proporcionaron esa documentación. [Consulte las secciones 2(a), 2(d), 2(g) y 4 de la Ordenanza 2021-20]

Un pequeño negocio es un negocio de propiedad y operación independiente que no es dominante en su campo de operación, con oficina principal en California, que tiene 100 empleados o menos y que tiene ingresos brutos anuales medios de \$15 millones o menos en los tres años anteriores. [Consulte la sección 2(g) de la Ordenanza 2021-20]

A partir del 26 de mayo de 2020, los inquilinos comerciales que no califican como pequeñas empresas ya no estaban cubiertos por la prohibición de desalojo. [Consulte las secciones 2(a) y 4 de la Ordenanza 2020-20]

17. ¿Cuándo deben pagar los inquilinos comerciales el alquiler vencido?

La ordenanza del condado no excusó a los inquilinos comerciales de pagar el alquiler vencido. No obstante, si los inquilinos de pequeñas empresas y organizaciones sin fines de lucro mostraron que debido a la pandemia de COVID-19 sus ingresos se redujeron o aumentaron sus gastos médicos, se les protegió contra el desalojo y tienen un período de gracia que termina el 30 de noviembre de 2021, para pagar el alquiler vencido del período del 16 de marzo de 2020 al 30 de septiembre de 2021. [Consulte la sección 4(e) de la Ordenanza 2021-20]

Los inquilinos comerciales que no califican como una pequeña empresa tuvieron que pagar cualquier alquiler vencido del período del 16 de marzo al 26 de mayo de 2020, a más tardar el 30 de septiembre de 2020. [Consulte la sección 6(b) de la Ordenanza 2020-20]

18. Vivo en una ciudad. ¿Se aplica a mí la ordenanza del condado?

Sí, la ordenanza del condado se aplicó en todo el condado a las propiedades ubicadas en ciudades incorporadas y en áreas no incorporadas dentro de los límites geográficos del condado. Sin embargo, si una ciudad promulgó sus propias protecciones para inquilinos, la reglamentación propia de la ciudad se aplica en dicha ciudad en lugar de la ordenanza del condado, en la medida en que la reglamentación de la ciudad aborde el mismo tema. Si, por ejemplo, la reglamentación de la ciudad no incluyó protecciones para desalojos sin culpa, entonces se aplicó la ordenanza del condado.

19. ¿Qué deben hacer los arrendadores conforme a la nueva Ley del estado?

Hasta el 30 de septiembre de 2021, la Ley de Ayuda para Inquilinos COVID-19 del estado exigió que los arrendadores le den 15 días de aviso a los inquilinos sobre su intención de desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler, en lugar de los habituales 3 días de aviso (véase preguntas frecuentes 11). Los sábados, domingos y días festivos judiciales no se incluyeron en el cálculo del período de aviso. El requisito de 15 días de aviso se aplica solo para avisos de desalojo por falta de pago de alquiler desde el 1 de marzo de 2020, hasta el 30 de septiembre de 2021.

Los avisos de desalojo a los inquilinos basados en el pago del alquiler del 1 de octubre de 2021 al 31 de marzo de 2022, deben informar al inquilino las protecciones proporcionadas por la Ley y los recursos para la posible asistencia financiera para los inquilinos. (Consulte el Código Proc. Civ. § 1179.10) En desalojos basados en la falta de pago del alquiler antes del 30 de septiembre de 2021, se exigió que el aviso incluyera una copia de la declaración de dificultad financiera relacionada con COVID-19 y varios avisos legales e información para una posible asistencia financiera. (Consulte el Código Proc. Civ. §§ 1179.03-1179.10)

Antes del 31 de julio de 2021, también se exigió que los arrendadores proporcionaran un aviso que describiera la ley y la asistencia financiera potencial (como se establece en el Código Proc. Civ. § 1179.04(c)) a todos los inquilinos que no pagaron el alquiler en cualquier momento antes del 1 de julio de 2021. Si el arrendador no proporcionó ese aviso, entonces este no pudo entregar un aviso de desalojo hasta que proporcionara dicho aviso.

El arrendador está obligado a informar al tribunal, en el momento en que presenta una acción de retención ilícita, si trata de desalojar a un inquilino por una deuda de alquiler del 1 de marzo de 2020 al 30 de septiembre de 2021. (Consulte el Código Proc. Civ. §§ 1179.01-1179.07) El arrendador también debe atestiguar que ayudó al arrendador a obtener asistencia financiera y que al arrendador se le denegó asistencia financiera. (Código Proc. Civ. § 1179.11)

Conforme a la Ley del estado hasta el 30 de septiembre de 2021, los arrendadores no pueden cobrar cargos por mora, aumentar las tarifas por servicios ni imponer nuevas tarifas a los inquilinos que presenten una declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19. (Código Civil § 1942.9) Tampoco puede un arrendador vender (es decir, a un cobrador de deudas) deudas de alquiler no pagadas para el período comprendido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. (Consulte el Código Civil §§ 1788.54, 1788.66)

Para cualquier arrendamiento en existencia durante el período comprendido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, no se le permitió al arrendador, sin el permiso por escrito del inquilino, aplicar un depósito de seguridad para satisfacer el alquiler que venció desde el 1 de marzo de 2020, hasta el 30 de septiembre de 2021, ni aplicar un pago de alquiler a cualquier alquiler que no sea el alquiler establecido del mes. (Consulte el Código Civil § 1179.04.5)

20. ¿Cuándo se puede presentar un aviso de desalojo por falta de pago del alquiler y cómo se ve afectado por la Ley del estado?

Los arrendadores podrán presentar un aviso de desalojo (también conocido como aviso para pagar

el alquiler o desalojo o aviso de desalojo) en cualquier momento según lo permita la ley. La Ley del estado exigió que los arrendadores le den 15 días de aviso a los inquilinos sobre su intención de desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, en lugar de los habituales 3 días de aviso previo. Sin embargo, si el arrendador recibió del inquilino la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19, el arrendador no podría rescindir el arrendamiento debido a la falta de pago del alquiler adeudado desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, siempre y cuando el inquilino haya pagado antes del 30 de septiembre de 2021 por lo menos el 25% del alquiler adeudado del 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021.

El aviso de desalojo por falta de pago del alquiler hasta el 30 de septiembre de 2021 debe informar al inquilino sobre las protecciones previstas en la Ley del estado (según lo establecido en el Código Civil §§ 1179.03-1179.04) e incluir una copia de la declaración de dificultad financiera del inquilino relacionada con el COVID-19. Cualquier aviso que se haya presentado después del 1 de febrero de 2021, también debe informar al inquilino los recursos financieros disponibles para los inquilinos que no pagaron el alquiler debido al COVID-19. (Código Proc. Civ. §§ 1179.03(5), (6), 1179.04(b), (c), 1179.10)

21. ¿Cuándo puede un arrendador presentar un caso de desalojo en el tribunal?

FALTA DE PAGO DEL ALQUILER:

Un arrendador puede presentar una acción de desalojo en el tribunal basada en la falta de pago del alquiler durante el periodo del 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, pero sólo si:

- A. El inquilino no presentó una declaración firmada de dificultad financiera relacionada con el COVID-19,
- B. El inquilino no pagó al menos el 25 % del alquiler adeudado desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, o
- C. La base para el desalojo es la falta de pago del alquiler que vencía antes del 1 de marzo de 2020.

El arrendador está obligado a informar al tribunal, en el momento en que presenta una acción de retención ilícita, si intenta desalojar a un inquilino por falta del pago del alquiler. Si el desalojo es por falta de pago del alquiler y el inquilino presentó una declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19, el arrendador debe presentar una declaración al tribunal que acredite los intentos del arrendador de ayudar al inquilino a obtener asistencia financiera para pagar el alquiler que venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. (Consulte el Código Proc. Civ. § 871.10)

El tribunal no puede emitir una resolución en una acción de detención ilegal basada en la falta de pago del alquiler durante el período del 1 de marzo de 2020, hasta el 30 de septiembre de 2021, a menos que el arrendador pueda atestiguar que ayudó al inquilino a obtener asistencia financiera y

esta se le denegó. (Código Proc. Civ. § 1179.11)

OTROS MOTIVOS:

El arrendador puede presentar una acción de desalojo en el tribunal basada en razones distintas a la falta de pago del alquiler en cualquier momento, siempre y cuando la razón del desalojo no la prohíba la ordenanza del condado (consulte las preguntas frecuentes 7) o la Ley del estado que limite solamente los desalojos justificados. (Consulte el Código Proc. Proc. § 1178.03.05(a)(3), Código Civil § 1946.2)

22. ¿Qué protecciones están disponibles para los pequeños arrendadores?

La Ley de Ayuda y Estabilización del Inquilino, Propietario y Pequeño Arrendador extiende las protecciones proporcionadas a los propietarios de viviendas en 2013 conforme a la Carta de Derechos del Propietario de California a los arrendadores individuales (es decir, no corporativos) que poseen (o junto con otras personas poseen) no más de tres propiedades residenciales, cada una de las cuales contiene no más de cuatro unidades. La ley tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021. Las protecciones establecen pautas específicas que los administradores de hipotecas deben seguir cuando un arrendador incumple una hipoteca debido a la falta de pago del alquiler de sus inquilinos causada por la reducción de ingresos a causa del COVID-19. Por ejemplo, un administrador de hipotecas no puede llevar a cabo una acción de ejecución hipotecaria mientras el arrendador/propietario de la propiedad está tratando de modificar el préstamo hipotecario.

La Ley de Ayuda al pequeño Arrendador y Propietario COVID-19 proporciona a determinados arrendadores, que poseen no más de cuatro unidades de alquiler, determinados recursos cuando un administrador de hipotecas no cumple con la orientación federal con respecto a las opciones del prestatario en relación con una indulgencia relacionada con el COVID-19. (Código Civil §§ 3273.01-3273.16)

23. ¿Cómo puede el arrendador recuperar el alquiler no pagado?

La Ley del estado permite a los arrendadores recuperar el alquiler no pagado relacionado con el COVID-19 que venció desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, en un tribunal de reclamos menores a partir del 1 de noviembre de 2021, en determinadas circunstancias. El alquiler no pagado se convierte básicamente en deuda del consumidor. La Ley elimina las reglas que limitan la cantidad que una persona puede demandar en un tribunal de reclamos menores para recuperar esta deuda. Además, la Ley exige a los arrendadores que intentan recuperar esa deuda de la norma que limita a una persona presentar dos casos de reclamos menores por más de \$2.500 en un año. (Código Proc. Civ. § 116.223)

En cualquier procedimiento de cobro del alquiler vencido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, en el que el inquilino haya presentado una declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19, el arrendador debe presentar una declaración al tribunal que acredite los intentos del arrendador de ayudar al inquilino a obtener asistencia financiera para

pagar el alquiler que venció durante ese período. (Código Proc. Civ. § 871.10) El arrendador también puede solicitar asistencia financiera en nombre del inquilino. De hecho, el Tribunal puede reducir la cantidad de daños y perjuicios otorgados en una acción de pequeño reclamo de alquiler para el período del 1 de marzo de 2020, hasta el 30 de septiembre de 2021, si el Tribunal descubre que el arrendador no ayudó al inquilino a obtener asistencia financiera. (Código Proc. Civ. § 871.10)

24. ¿Qué pasa si el inquilino no pagó el alquiler que venció el 1 de marzo de 2020 o antes?

El arrendador podría desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler vencido antes del 1 de marzo de 2020, pero el arrendador igualmente debe cumplir con los requisitos de aviso conforme a la Ley del estado. (Ver preguntas frecuentes 19) Si el arrendador y el inquilino no pudieron llegar a un acuerdo sobre el alquiler vencido antes del 1 de marzo, le correspondió al tribunal decidir si autoriza un desalojo con base en los hechos presentados y su interpretación de la ley.

25. ¿Pueden los arrendadores desalojar a un inquilino por razones que no sean la falta de pago del alquiler?

Depende. La ordenanza del condado prohibió los desalojos sin culpa hasta el 30 de septiembre de 2021, excepto si el propietario o un familiar directo del propietario se mudaran a la unidad residencial; si el desalojo fue necesario para proteger la salud o seguridad del propietario u otro inquilino; o si el propietario tuvo la intención de retirar la unidad del mercado de alquileres en cumplimiento de la Ley Ellis (Código Gub. sección 7060 y siguientes). [Consulte la sección 3(a), (c) de la Ordenanza 2021-20]

Además, hasta el 30 de septiembre de 2021, los arrendadores no podían desalojar a los inquilinos por tener a una persona no autorizada viviendo en la unidad, si esa persona era un familiar directo del inquilino y estaba viviendo allí debido al COVID-19. [Consulte la sección 3(b) de la Ordenanza 2021-20].

26. ¿Cuándo puede un arrendador obtener una sentencia por desalojo?

Conforme a la Ley del estado, hasta el 1 de octubre de 2021, los tribunales no podrán emitir una sentencia en un caso de desalojo residencial a menos que se apruebe uno o más de los siguientes:

- A. La base para el desalojo es la falta de pago del alquiler que venció antes del 1 de marzo de 2020;
- B. El inquilino no pagó al menos el 25% del alquiler adeudado que venció desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021;
- C. El inquilino no presentó la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 dentro de los 15 días siguientes a la recepción del aviso de 15 días del arrendador para abandonar la vivienda, y el inquilino no puede justificar ese incumplimiento; o
- D. El arrendador tuvo "causa justificada" para desalojar al inquilino, según la definición de

la sección 1946.2 del Código Civil y la sección 1179.03.5 del Código de Procedimiento Civil, y la ordenanza del condado no prohibió el desalojo (consulte las preguntas frecuentes 13, 25). (Consulte el Código Proc. Civ. § 1179.03.5)

En cualquier orden de retención ilícita basada al menos en parte en la falta de pago del alquiler acumulado debido a la dificultad financiera por COVID-19 presentada desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2022, el arrendador debe atestiguar que ayudó al inquilino a solicitar asistencia financiera. El Tribunal no puede emitir una resolución sobre una orden de retención ilícita basada en parte en la falta de pago del alquiler, a menos que antes determine que el inquilino no completó una solicitud de asistencia financiera o que esta fue denegada. (Consulte el Código Proc. Civ. § 1179.11)

27. ¿Se le permite al arrendador aumentar el alquiler?

A partir del 1 de octubre de 2021 expiró la moratoria del condado en los aumentos de alquiler de propiedades residenciales. La Ley del estado (aprobada como AB 1482 en 2019) continúa imponiendo determinados límites a los aumentos de alquiler de determinados inmuebles residenciales a partir del 15 de marzo de 2019. (Consulte el Código Civil § 1947.12)

28. Mi alquiler normalmente aumentaría el 1 de junio. ¿Tengo que pagar el aumento de alquiler a partir del 1 de junio?

Si usted es un inquilino residencial y su contrato de arrendamiento incluye un aumento de alquiler a partir del 1 de junio, ese aumento programado del alquiler podría entrar en vigor el 1 de junio. La ordenanza prohibió hasta el 30 de septiembre de 2021 únicamente los nuevos aumentos de alquiler residencial que no hubieran acordado el propietario y el inquilino. [Consulte la sección 5 de la Ordenanza 2021-20]

29. ¿Qué pasa si mi arrendador aumentó indebidamente mi alquiler o inició un procedimiento de desalojo?

El inquilino puede obtener una indemnización u otra reparación en el tribunal de parte del propietario que viole la Ley del estado o la ordenanza del condado. [Consulte la Sección 789.4 del Código Civil y la Sección 6 de la Ordenanza 2021-20]

30. Los Centros para el Control de Enfermedades emitieron una orden que prohíbe los desalojos residenciales. ¿Se aplica esa orden en California?

Los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades de los EE. UU. emitieron órdenes por las que se declara un alto temporal en determinados desalojos residenciales para ayudar a limitar la propagación de la pandemia de COVID-19. Sin embargo, el Tribunal de Distrito de los EE. UU. para el Distrito de Columbia dejó sin efecto la orden más reciente con el argumento de que los CDC carecían de la facultad para emitirla. Posteriormente, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos emitió una decisión en la que declaró que los CDC carecían de la facultad para emitir la orden. El sitio web de los CDC indica que la orden finalizó el 26 de agosto de 2021, fecha de la decisión del Tribunal Supremo.

31. ¿Qué recursos hay disponibles para los inquilinos y arrendadores que sufren los efectos negativos del COVID-19?

El condado está trabajando activamente con nuestras ciudades locales y socios comunitarios para proporcionar información sobre ayuda de alquiler y otro tipo de apoyo para los arrendadores e inquilinos afectados por COVID-19. A continuación se mencionan algunos recursos:

Recursos para inquilinos:

La asistencia financiera para el alquiler sin pagar y los servicios públicos puede estar disponible para los residentes residenciales en el sitio web del estado de California en:

<https://housing.ca.gov/> o llamando al 1-833-430-2122.

Para obtener información sobre vivienda asequible, visite

[https://www.contracosta.ca.gov/4807/Affordable- Housing](https://www.contracosta.ca.gov/4807/Affordable-Housing) o <http://contracostahousing.org/>.

También puede encontrar ayuda de alquiler de emergencia en: <https://shelterinc.org/get-help/rental-deposit-assistance.html>.

Puede encontrar ayuda legal para inquilinos a través de Ayuda Legal en el Área de la Bahía (Bay Area Legal Aid) en: <https://baylegal.org/>.

Los inquilinos de la ciudad de Richmond pueden obtener ayuda legal en el Centro de Defensa contra Desalojos (Eviction Defense Center) en: <https://www.evictiondefensecenteroakland.org/>.

Las empresas pueden obtener ayuda en: <https://www.wdbccc.com/>. Y se ha establecido una línea directa para pequeñas empresas, disponible de lunes a viernes, de 8:30 a. m. a 5:00 p. m. al 833-320-1919.

Hay otros recursos disponibles en:

https://www.edd.ca.gov/about_edd/coronavirus-2019/faqs.htm.

Recursos para arrendadores:

Se pueden encontrar recursos para arrendadores residenciales disponibles en la Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association), sucursal Contra Costa, ubicada en Pleasant Hill: <https://caanet.org/local/contra-costa/>.

El condado continuará actualizando su sitio web a medida que los recursos estén disponibles.