

## Condado de Contra Costa

### Preguntas frecuentes (FAQ) acerca de la ordenanza de desalojos y congelación de alquileres

Consulte las siguientes respuestas a las preguntas frecuentes sobre la Ordenanza N.º 2020-14 (PDF). La ordenanza actualmente está en vigor hasta el 31 de mayo de 2020, pero esta fecha puede extenderse por acción formal de la Junta de Supervisores. Si eso sucede, estas FAQ se actualizarán para reflejar la nueva fecha. [Consulte la página web de FAQ sobre la ordenanza para obtener la versión actual.](#)

#### 1. ¿Por qué el Condado promulgó una prohibición temporal de los desalojos?

El Condado ya está experimentando una crisis de por la falta de hogar y de asequibilidad a la vivienda. Es probable que la pandemia de COVID-19 y las órdenes y recomendaciones gubernamentales relacionadas provoquen alteraciones significativas a las empresas locales y la economía local, lo que se suma a la presión financiera que enfrentan los residentes y las empresas del Condado debido a la pérdida de empleos, los gastos médicos y la pérdida de ingresos relacionada. 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.

#### 2. ¿Cuándo entra en vigor la prohibición de los desalojos?

La prohibición de los desalojos entra en vigor a partir del 16 de marzo de 2020 hasta el 31 de mayo de 2020. Se aplica a las notificaciones de rescisión y demandas de desalojo entregadas o presentadas después del 15 de marzo de 2020. La prohibición no se aplica si el inquilino se mudó antes del 16 de marzo de 2020 o un arrendador presentó una demanda u obtuvo una sentencia judicial antes de esa fecha. [Consulte las secciones 3 y 9 de la Ordenanza 2020-14]

#### 3. ¿Qué inquilinos están cubiertos por la prohibición de desalojos?

La ordenanza proporciona protección contra desalojos tanto para los inquilinos residenciales como comerciales. Diferentes tipos de inquilinos residenciales están protegidos por la ordenanza, incluidos, entre otros, los inquilinos que alquilan apartamentos, viviendas unifamiliares, condominios, casas móviles y habitaciones en casas privadas. [Consulte la Sección 3 de la Ordenanza 2020-14]

#### 4. ¿Esta ordenanza detiene todos los desalojos?

En virtud de esta ordenanza, los inquilinos de propiedades residenciales o comerciales no pueden ser desalojados por no haber pagado el alquiler que vencía después del 15 de marzo, siempre que den aviso al arrendador/administrador de la propiedad y presenten documentación que demuestre que han perdido sus empleos, sus ingresos se han reducido o han aumentado sus gastos médicos debido a la pandemia de COVID-19. La ordenanza también prohíbe a los propietarios desalojar a los inquilinos sin una causa o porque han permitido a familiares vivir con ellos durante este período. [Consulte la Sección 3 de la Ordenanza 2020-14]

La ordenanza no impide que el propietario de una propiedad desaloje a los inquilinos por razones de salud o seguridad o por una causa que no implique el incumplimiento de pago del alquiler o que haya familiares del inquilino viviendo en la unidad de alquiler. [Consulte la Sección 3 de la Ordenanza 2020-14]

**5. ¿Cuándo y cómo notifico a al arrendador que no puedo pagar el alquiler debido a la pérdida de ingresos o a gastos médicos relacionados con COVID-19?**

Los inquilinos que no puedan pagar una parte o la totalidad del alquiler que haya vencido después del 15 de marzo de 2020 por razones relacionadas con la pandemia de COVID-19 deben notificar al arrendador de inmediato. Esta notificación debe darse a más tardar 14 días después del vencimiento del alquiler y cuando el inquilino reciba un aviso para pagar el alquiler o abandonar la vivienda (también conocido como notificación de rescisión del contrato de arrendamiento). Los inquilinos pueden usar el [Formulario de notificación del inquilino al arrendador](#) (PDF) en este sitio web para proporcionar al arrendador información que demuestre que no pueden pagar el alquiler. [Consulte las secciones 3 y 4 de la Ordenanza 2020-14]

**6. ¿Qué tipos de pérdida de ingresos o gastos médicos adicionales me calificarán para recibir protección en virtud de esta ordenanza?**

Esto dependerá de su situación específica. Generalmente, la pérdida del empleo, una reducción en las horas de trabajo, el cierre de su lugar de negocios, una disminución en los ingresos de la empresa, la necesidad de faltar al trabajo para cuidar de un niño en edad escolar o un familiar que está infectado con COVID-19, que provoque una pérdida de ingresos, u otra causa similar de ingresos reducidos son todos ejemplos de pérdida de ingresos cuando se debe a la pandemia de COVID-19 o a órdenes del gobierno local, estatal o federal. Un “gasto médico de su bolsillo” sería un gasto médico para usted o un familiar directo. [Consulte la Sección 3 de la Ordenanza 2020-14]

**7. ¿Tengo que pagar el alquiler vencido y cuánto tiempo tengo para hacerlo?**

Esta ordenanza no excusa a los inquilinos de pagar el alquiler vencido. Los inquilinos deben pagar su alquiler puntualmente si pueden hacerlo y deben informar inmediatamente al arrendador/administrador de la propiedad si están teniendo problemas. No obstante, si los inquilinos demuestran que debido a la pandemia de COVID-19 perdieron sus empleos, sus ingresos se redujeron o aumentaron sus gastos médicos, están protegidos contra el desalojo y tienen un período de gracia de hasta 120 días después del 31 de mayo de 2020 para pagar el alquiler que haya vencido después del 15 de marzo de 2020. [Consulte las secciones 3 y 6 de la Ordenanza 2020-14]

**8. ¿Puede el arrendador cobrar cargos por pago atrasado si no pagué mi alquiler a tiempo durante la pandemia de COVID-19?**

Un propietario no puede imponer ni cobrar cargos por el pago atrasado de alquileres vencidos a un inquilino que demuestre pérdida de ingresos o gastos médicos de su bolsillo directamente relacionados con COVID-19. Esta prohibición sigue en vigor hasta 120 días después del 31 de mayo de 2020. [Consulte la Sección 5 de la Ordenanza 2020-14]

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

La ordenanza prohíbe los desalojos sin culpa, excepto cuando el propietario o un familiar directo del propietario se mude a la unidad residencial o cuando el desalojo sea necesario para proteger la salud o seguridad del propietario u otro inquilino. Además, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos por tener una persona no autorizada viviendo en la unidad, si esa persona es un familiar directo del inquilino y está viviendo allí debido a COVID-19.[Consulte la Sección 3(b), (c) y (d) de la Ordenanza 2020-14]

La ordenanza no prohíbe los desalojos por otras causas, por ejemplo, si el inquilino incumple un término importante del contrato de arrendamiento no abordado por la ordenanza.

### **10. ¿Cuándo se puede entregar un aviso de desalojo y cómo se ve afectado por esta ordenanza?**

Los arrendadores pueden entregar un aviso de desalojo (también conocido como aviso para pagar el alquiler o abandonar la vivienda) en cualquier momento según lo permita la ley. Sin embargo, si el arrendador recibió un aviso de incapacidad de pago del alquiler debido a COVID-19 de parte del inquilino, el arrendador no podrá rescindir el contrato de arrendamiento debido a la falta de pago del alquiler. Una notificación de rescisión debe incluir el motivo del desalojo e información sobre la ordenanza y los programas de asistencia de alquiler. Los arrendadores pueden usar el [Formulario de notificación del arrendador al inquilino](#) (PDF) en este sitio web para este propósito.

### **11. ¿Qué pasa si el inquilino no pagó el alquiler que vencía el 15 de marzo de 2020 o antes?**

Si un arrendador busca rescindir el contrato de un inquilino por falta de pago del alquiler adeudado antes del 16 de marzo de 2020, el arrendador igualmente debe cumplir con los requisitos de notificación conforme a la ordenanza.[Consulte la Sección 4 de la Ordenanza 2020-14]Si el arrendador y el inquilino no pueden llegar a un acuerdo sobre el alquiler vencido el 15 de marzo o antes, corresponderá al tribunal decidir si autoriza un desalojo con base en los hechos presentados y su interpretación de la ley.

### **12. Vivo en una ciudad. ¿Se aplica en mi caso la prohibición de desalojo?**

Sí, la prohibición se aplica 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 ha promulgado su propia prohibición de desalojo, la propia reglamentación 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 prohíbe los desalojos de propiedades comerciales o no incluye un período de gracia para pagar el alquiler, entonces la ordenanza del Condado se aplica en esos temas. [Consulte la Sección 10 de la Ordenanza 2020-14]

### **13. ¿Se le permite al arrendador aumentarme el alquiler?**

Depende. La ley estatal requiere ciertas exenciones de la moratoria de aumento de renta del Condado.

\* Por ejemplo:

- La ley estatal exime a las unidades residenciales construidas después de febrero de 1995.
- Exime los condominios y las viviendas unifamiliares.
- Exime las viviendas especializadas, como hospitales sin fines de lucro, instalaciones religiosas, centros de atención y salud con licencia, dormitorios escolares o universitarios operados por la escuela o la universidad, viviendas públicas y asequibles patrocinadas por el gobierno, hoteles y otras propiedades de vivienda transitoria.
- Protege el derecho del arrendador de aumentar la tarifa del alquiler al valor de mercado de una unidad una vez que el inquilino se muda.

Otras exenciones:

- La congelación del alquiler no se aplica a los aumentos automáticos de alquiler incluidos en un contrato de arrendamiento o acuerdo escrito celebrado antes del 21 de abril de 2020.
- Si la propiedad está ubicada en una ciudad, pueden aplicarse otros límites de alquiler impuestos por la ciudad.

[\* Estas leyes estatales incluyen la Ley de Protección de Inquilinos de California de 2019 (Sección 1947.12 del Código Civil) y la Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins (Secciones 1954.50 y siguientes del Código Civil.)]

Se anticipa que la mayoría de los propietarios evitará aumentar los alquileres durante este período en el que un gran número de inquilinos tienen problemas para cumplir con sus obligaciones existentes. Sin embargo, si se contempla un aumento del alquiler o se recibe un aviso de aumento, se recomienda al propietario o inquilino que se comunique con uno de los recursos enumerados en la FAQ 17 que está más abajo para determinar si esta ordenanza u otras leyes o regulaciones se aplican a la acción propuesta. [Consulte la Sección 7 de la Ordenanza 2020-14]

**14. ¿Cuándo se puede dar un aviso de aumento del alquiler y cómo se ve afectado por esta ordenanza?**

Esta ordenanza no se refiere al momento en que un propietario puede dar aviso de un aumento del alquiler al inquilino. Para las propiedades a las que se aplica esta ordenanza, los aumentos del alquiler no podrán entrar en vigor hasta después de la fecha especificada en la ordenanza. Actualmente esa fecha es el 31 de mayo de 2020. Esta fecha puede extenderse por la acción posterior de la Junta de Supervisores para extender la ordenanza. [Consulte la Sección 7 de la Ordenanza 2020-14]

**15. Mi alquiler normalmente aumentaría el 1.º de mayo. ¿Tengo que pagar el aumento de alquiler a partir del 1.º de mayo?**

Si usted es un inquilino residencial o comercial y su contrato de arrendamiento incluye un aumento de alquiler efectivo el 1.º de mayo, ese aumento programado del alquiler puede entrar en vigor el 1.º de mayo. La ordenanza prohíbe los nuevos aumentos de alquiler que ya no estuvieran acordados por el propietario y el inquilino hasta el 31 de mayo de 2020.[Consulte la Sección 7 de la Ordenanza 2020-14]

**16. ¿Qué pasa si el arrendador aumenta indebidamente mi alquiler, cobra cargos por pago atrasado o inicia un procedimiento de desalojo mientras esta ordenanza está en vigor?**

Un inquilino puede recibir una indemnización por daños y perjuicios de un propietario que viole esta nueva ley o procurar otros recursos ante el tribunal. [Consulte la Sección 8 de la Ordenanza 2020-14]

**17. ¿Qué recursos hay disponibles para los inquilinos y arrendadores que sufren los efectos negativos de COVID-19?**

El Condado está trabajando activamente con nuestras ciudades locales y socios comunitarios para proporcionar información sobre asistencia 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:**

Para obtener información sobre vivienda asequible, visite <https://www.contracosta.ca.gov/4807/Affordable-Housing>.

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

Se puede encontrar asistencia legal disponible para los inquilinos a través de Asistencia Legal del Área de la Bahía (Bay Area Legal Aid): <https://baylegal.org/>.

Los inquilinos de la ciudad de Richmond pueden obtener asistencia legal del Centro de Defensa contra Desalojos (Eviction Defense Center) en:

<https://www.evictiondefensecenteroakland.org/>.

Las empresas pueden obtener asistencia 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. en el 833-320-1919.

Otros recursos están disponibles en:

[http://www.contracostaarc.com/assets/CARE/Financial\\_Assistance\\_15.pdf](http://www.contracostaarc.com/assets/CARE/Financial_Assistance_15.pdf).

[https://www.edd.ca.gov/about\\_edd/coronavirus-2019/faqs.htm](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-cost/>.

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