

## Condado de Contra Costa

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

Consulte las respuestas a las preguntas frecuentes (FAQ) sobre la ordenanza N.º 2020-16 (PDF). La junta de supervisores adoptó la ordenanza No 2020-16 el 26 de mayo de 2020. La ordenanza No 2020-16 sustituye a la ordenanza No 2020-14 y es efectiva hasta el 15 de julio de 2020. Esta fecha podrá prorrogarse de nuevo por acción formal de la junta de supervisores. Si eso sucede, estas preguntas frecuentes se actualizarán para reflejar la nueva fecha. **Consulte en [la página web de Preguntas Frecuentes sobre ordenanzas](#) la versión actual.**

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

El condado ya está experimentando una crisis por la falta de hogar y de asequibilidad de 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 15 de julio de 2020. La prohibición no se aplica si el arrendatario se mudó antes del 16 de marzo de 2020 o el arrendador presentó una demanda u obtuvo una sentencia judicial antes de esa fecha. [Consulte las secciones 3 y 9 de la ordenanza 2020-16]

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 15 de julio de 2020. [Consulte la sección 9 de la ordenanza 2020-16]

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

Diferentes tipos de arrendatarios residenciales están protegidos por la ordenanza, incluidos, entre otros, los arrendatarios que alquilan apartamentos, viviendas unifamiliares, condominios, casas móviles y habitaciones en casas privadas. [Consulte las secciones 2(g) y 3 de la ordenanza 2020-16]

La ordenanza también proporciona protección contra el desalojo para los arrendatarios que son pequeñas empresas u organizaciones sin fines de lucro. [Consulte las secciones 2(a), 2(d), 2(h) y 3 de la ordenanza 2020-16]

Un pequeño negocio es un negocio de propiedad y operación independiente sin posición dominante en su campo de operación, con su oficina principal en California, que tiene 100 empleados o menos e ingresos brutos anuales medios de \$15 millones o menos en los tres años anteriores. [Consulte la sección 2(h) de la ordenanza 2020-16]

A partir del 26 de mayo de 2020, los arrendatarios comerciales que no califican como pequeñas empresas no están cubiertos por la prohibición de desalojo. [Consulte las secciones 2(a) y 3 de la ordenanza 2020-16]

#### **4. ¿Detiene esta ordenanza todos los desalojos?**

En virtud de esta ordenanza, los arrendatarios de propiedades residenciales, pequeños negocios arrendatarios y organizaciones sin fines de lucro arrendatarias 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 muestren que han perdido sus empleos, se han reducido sus ingresos o han aumentado sus gastos médicos debido a la pandemia de COVID-19. La ordenanza también prohíbe a los propietarios desalojar a los arrendatarios sin una causa o porque han permitido a familiares vivir con ellos durante este período debido a la pandemia. [Consulte la sección 3 de la ordenanza 2020-16]

La ordenanza no impide que el propietario de una propiedad desaloje a los arrendatarios por razones de salud o seguridad o por una causa que no implique el incumplimiento de pago del alquiler o que haya familiares del arrendatario viviendo en la unidad de alquiler. [Consulte la sección 3 de la ordenanza 2020-16] La ordenanza tampoco prohíbe a un propietario retirar una unidad residencial del mercado de conformidad con la Ley Ellis (sección 7060 y siguientes del Código del Gobierno). [Consulte la sección 3(d)(3) de la ordenanza 2020-16]

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

Los arrendatarios 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 informar al arrendador de inmediato. Este aviso debe darse a más tardar 14 días después del vencimiento del alquiler y cuando el arrendatario reciba un aviso para pagar el alquiler o abandonar la vivienda (también conocido como aviso de rescisión del contrato de arrendamiento). Los arrendatarios podrán usar el [Formulario de aviso del arrendatario al](#)

[arrendador \(Tenant Notice to Landlord Form\)](#) en este sitio web para proporcionar al arrendador información que muestre que no pueden pagar el alquiler. [Consulte las secciones 3 y 4 de la ordenanza 2020-16]

#### **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 2020-16]

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

Esta ordenanza no excusa a los arrendatarios de pagar el alquiler vencido. Los arrendatarios deben pagar su alquiler puntualmente si pueden hacerlo y deben informar inmediatamente al arrendador/administrador de la propiedad si tienen problemas. No obstante, si los arrendatarios residenciales, pequeños negocios arrendatarios y organizaciones sin fines de lucro arrendatarias muestran 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 que termina el 15 de noviembre de 2020, para pagar el alquiler vencido del período del 16 de marzo de 2020 al 15 de julio de 2020.

Los arrendatarios comerciales que no califican como una pequeña empresa deben 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 las secciones 3 y 6 de la ordenanza 2020-16]

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

El propietario no podrá imponer ni cobrar cargos por el pago atrasado de alquileres vencidos entre el 16 de marzo de 2020 y el 15 de julio de 2020 a un arrendatarios residencial, pequeño negocio arrendatario u organización sin fines de lucro arrendataria que muestre pérdida de ingresos o gastos médicos de su bolsillo directamente relacionados con COVID-19. Esta prohibición sigue vigente hasta el 15 de noviembre de 2020. [Consulte la sección 5 de la ordenanza 2020-16]

## **9. ¿Pueden los arrendadores desalojar a un arrendatario 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, cuando el desalojo sea necesario para proteger la salud o seguridad del propietario u otro arrendatario, o cuando el propietario tenga la intención de retirar la unidad del mercado de alquileres en cumplimiento de la Ley Ellis (sección 7060 y siguientes del Código del Gobierno). Además, los arrendadores no podrán desalojar a los arrendatarios por tener una persona no autorizada viviendo en la unidad, si esa persona es un familiar directo del arrendatario y está viviendo allí debido a COVID-19. [Consulte la sección 3(b), (c) y (d) de la ordenanza 2020-16]

La ordenanza no prohíbe los desalojos por otras causas, por ejemplo, si el arrendatario 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 podrán 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 arrendatario, el arrendador no podrá rescindir el contrato de arrendamiento debido a la falta de pago del alquiler. Una aviso de rescisión debe incluir el motivo del desalojo e información sobre la ordenanza y los programas de ayuda de alquiler. Los arrendadores pueden usar el [Formulario de aviso del arrendador al arrendatario \(Landlord Notice to Tenant Form\)](#) en este sitio web para este propósito.

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

Si el arrendador busca rescindir el contrato de un arrendatario por falta de pago del alquiler adeudado antes del 16 de marzo de 2020, el arrendador igualmente debe cumplir con los requisitos de aviso conforme a la ordenanza. [Consulte la sección 4 de la ordenanza 2020-16] Si el arrendador y el arrendatario 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 incluye un período de gracia para pagar el alquiler, entonces la ordenanza del condado se aplica en ese tema. [Consulte la sección 10 de la ordenanza 2020-16]

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

Depende. La moratoria del condado sobre los aumentos de alquiler cubre solo las propiedades residenciales, y muchos están exentos. La ley estatal exige determinadas exenciones de la moratoria de aumento de alquiler residencial del condado.

\* Por ejemplo,

- La ley estatal exige a las unidades residenciales construidas después de febrero de 1995.
- Exime a las viviendas unifamiliares y condominios.
- 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 a elevar el alquiler a la tarifa de mercado en una unidad una vez que un arrendatario se muda.

Otras exenciones:

- El congelamiento de alquiler no se aplica a los aumentos automáticos del alquiler incluidos en un contrato de arrendamiento o en un acuerdo escrito celebrado antes del 16 de marzo de 2020.
- Si la propiedad se encuentra en una ciudad, pueden aplicarse otros límites de alquiler impuestos por la ciudad.

[\* Estas leyes estatales incluyen la Ley de Protección de Arrendatarios de California de 2019 (sección 1947.12 del Código Civil), la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins (secciones 1954.50 del Código Civil, y siguientes), y la Ley de Inversión en Propiedad Comercial Costa-Keene-Seymour de 1987 (sección 1954.25 del Código Civil y siguientes).

Se prevé que la mayoría de los propietarios de propiedades residenciales evitarán aumentar los alquileres durante este tiempo cuando tantos arrendatarios están teniendo problemas para cumplir sus obligaciones existentes. Sin embargo, si se contempla un aumento de alquiler, o se recibe un aviso de aumento, se alienta al propietario de la propiedad o arrendatario residencial a ponerse en contacto con uno de los recursos enumerados en las Preguntas Frecuentes 17 a continuación para determinar si esta ordenanza u otras leyes o reglamentos se aplican a la acción propuesta. [Consulte la sección 7 de la ordenanza 2020-16]

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

Esta ordenanza no se ocupa de cuando el propietario de una propiedad puede darle al arrendatario un aviso de aumento de alquiler. Cuando se aplica la moratoria de aumento de alquiler residencial, los aumentos de alquiler no pueden entrar en vigor hasta después de la fecha especificada en la ordenanza. Actualmente esa fecha es el 15 de julio de 2020. Esta fecha puede ser prorrogada por acción posterior de la junta de supervisores para extender la ordenanza. [Consulte la sección 7 de la ordenanza 2020-16]

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

Si usted es un arrendatario residencial y su contrato de arrendamiento incluye un aumento de alquiler a partir del 15 de junio, ese aumento programado del alquiler puede entrar en vigor el 15 de junio. La ordenanza prohíbe sólo nuevos aumentos de alquiler residencial que aún no hayan acordado el propietario y el arrendatario hasta el 15 de julio de 2020. [Consulte la sección 7 de la ordenanza 2020-16]

**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 arrendatario puede recibir una indemnización por daños y perjuicios de un propietario que viole esta nueva ley o interponer otros recursos ante el tribunal. [Consulte la sección 8 de la ordenanza 2020-16]

**17. ¿Qué recursos hay disponibles para los arrendatarios 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 ayuda de alquiler y otro tipo de apoyo para los arrendadores y arrendatarios afectados por COVID-19. A continuación se mencionan algunos recursos:

**Recursos para arrendatarios:**

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

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

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

Los arrendatarios 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. en el 833-320-1919.

Hay otros recursos 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.