

## 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, la orden de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades de los Estados Unidos 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 continúa ciertas protecciones contra el desalojo de las ordenanzas anteriores del condado que protegen a los inquilinos. La Ordenanza N.º 2021-20 está en vigor desde el 22 de junio de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2021. 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 la [página web de Preguntas frecuentes sobre la ordenanza para ver la versión actual](#).**

#### 1. ¿Prohíbe el estado los desalojos residenciales?

La Ley de Alivio para Inquilinos COVID-19 del estado prohíbe 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 es la dificultad financiera relacionada con la COVID-19. Según la enmienda, también prohíbe 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 pague al menos el 25 % del monto adeudado durante ese tiempo hasta el 30 de septiembre de 2021. Esta ley ahora cubre todos los desalojos por alquiler no pagado hasta el 30 de septiembre de 2021, y las ordenanzas del condado ya no se aplican a este tipo de desalojo. (Código de Procedimiento Civil §§ 1179.01-1179.07)

#### 2. Los Centros para el control de enfermedades emitieron una orden que prohibió los desalojos residenciales. ¿Esa orden se aplica en California?

Los Centros para el control y la prevención de enfermedades de los Estados Unidos emitieron una orden el 4 de septiembre de 2020, titulada “Detención temporal de desalojos residenciales para prevenir una mayor propagación de la COVID-19” (“Orden de los CDC”). La orden de los CDC prohíbe ciertos desalojos residenciales para ayudar a limitar la propagación de la pandemia de COVID-19. La orden de los CDC se aplica hasta el 31 de julio de 2021.

Para ser protegido del desalojo conforme a la orden de los CDC, el inquilino residencial debe presentar una declaración a su arrendador que acredite diversos hechos. Una copia del formulario de declaración de los CDC está disponible aquí: [Federal Register :: Temporary Halt in Residential Evictions To Prevent the Further Spread of COVID-19](https://www.federalregister.gov/documents/2020/09/04/2020-19654/temporary-halt-in-residential-evictions-to-prevent-the-further-spread-of-covid-19). La orden de los CDC está disponible aquí: <https://www.federalregister.gov/documents/2020/09/04/2020-19654/temporary-halt-in-residential-evictions-to-prevent-the-further-spread-of-covid-19#footnote-5-p55293>. Las preguntas frecuentes sobre la orden de los CDC están disponibles aquí: <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/eviction-moratoria-order-faqs.pdf>. Hasta

la fecha, no hay una decisión de apelación publicada que aborde si la orden de los CDC se aplica o no en el estado de California. Los inquilinos y propietarios deben revisar la declaración de los CDC para solicitar la aplicabilidad a sus circunstancias y consultar con un abogado o especialista en derechos de vivienda.

### **3. ¿Los inquilinos residenciales que deben el alquiler tienen que hacer algo para evitar ser desalojados?**

La Ley de Alivio para Inquilinos COVID-19 del estado requiere que el inquilino le presente al arrendador una declaración de dificultad financiera relacionada con la COVID-19 dentro de los 15 días después de haber sido notificado con un aviso de desalojo. 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 puede pagar el alquiler debido a una dificultad financiera relacionada con la 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 limitan 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 requerir que proporcionen documentación de sus dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 para calificar para la protección contra el desalojo.

Para cualquier retención ilícita presentada por un arrendador con base en la falta de pago de la renta hasta el 30 de septiembre de 2021, al inquilino se le dará la oportunidad de solicitar asistencia financiera para evitar el desalojo. La demanda por retención ilícita no avanzará mientras la solicitud esté pendiente.

### **4. 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 la COVID-19 al arrendador dentro de los 15 días posteriores a la recepción del aviso de desalojo, entonces el arrendador puede presentar una demanda de desalojo en el tribunal (llamada "retención ilícita"), para tratar de desalojar al inquilino. El inquilino todavía podría presentar su dificultad financiera relacionada con la 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.

### **5. ¿Se puede desalojar a un inquilino residencial si no ha pagado un alquiler?**

Depende de cuándo vencía el pago del alquiler incumplido y, en algunos casos, de si el tribunal determina que la orden de los CDC se aplica al inquilino (consulte las preguntas frecuentes 2).

*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 Alivio para Inquilinos COVID-19 del estado (es decir, da 15 días de aviso e incluye el aviso requerido al inquilino de los derechos del inquilino conforme a la Ley y una copia del formulario de declaración de dificultad financiera relacionada con la COVID-19). La presentación de esta declaración al arrendador no impedirá el desalojo, conforme a la ley del estado, por alquiler que vencía antes del 1 de marzo de 2020.

Sin embargo, si el tribunal que entiende en el caso de desalojo determina que la orden de los CDC se aplica y que el inquilino ha presentado la declaración de los CDC, podría evitar el desalojo incluso para el alquiler no pagado antes del 1 de marzo de 2020 (consulte las preguntas frecuentes 2).

*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 la COVID-19 dentro de los 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 la 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.

*Después del 30 de septiembre de 2021:* no hay protección contra el desalojo por falta de pago del alquiler disponible para los pagos de alquiler incumplidos después del 30 de *septiembre* de 2021.

## **6. ¿Los inquilinos residenciales están exentos de pagar el alquiler?**

No. Los inquilinos siguen siendo responsables del alquiler que vence desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio 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 agosto de 2021 para obtener una sentencia por alquiler no pagado que haya vencido desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio de 2021.

Sin embargo, al iniciar una demanda en un tribunal de reclamos menores para recuperar el alquiler adeudado antes del 1 de octubre de 2027, el arrendador debe mostrar que hizo un esfuerzo de buena fe para investigar si había asistencia gubernamental para la renta disponible para el inquilino, buscar asistencia gubernamental para la renta para el inquilino o cooperar con los esfuerzos del inquilino para obtener asistencia para la renta. Los límites en dólares sobre cuánto

puede demandar una persona en un tribunal de reclamos menores se elevan con el fin de cobrar esta deuda.

### **7. ¿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 30 de septiembre de 2021. La Ley del estado no abarca los desalojos por otras razones o desalojos de inquilinos comerciales.

Sin embargo, la ordenanza del condado proporciona protecciones adicionales contra ciertos desalojos para inquilinos residenciales y comerciales. Las protecciones para los inquilinos residenciales en la ordenanza del condado se describen en las preguntas frecuentes 1. Las protecciones para los inquilinos comerciales en la ordenanza del condado se describen en las preguntas frecuentes 17.

### **8. ¿Cuándo entra en vigor la prohibición de desalojos residenciales en el estado?**

La prohibición de desalojos residenciales en el estado está vigente del 1 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021.

### **9. ¿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 la COVID-19, incluidos los que viven en casas móviles.

### **10. ¿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 la COVID-19. (Código Civil § 1942.9)

### **11. 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.

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

La ley estatal requiere 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. 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 después de dar el aviso adecuado. No se aplica a los incumplimientos que no se pueden corregir, como cometer una infracción penal. (Código Civil § 1161(3).) (Consulte las preguntas frecuentes 1 con respecto al desalojo por falta de pago del alquiler.)

### **13. ¿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 la COVID-19.

La ordenanza del estado prohíbe los desalojos residenciales sin culpa, excepto cuando (1) el propietario o un familiar directo del propietario se mude a la unidad residencial, (2) cuando el desalojo sea necesario para proteger la salud o la seguridad del propietario u otro inquilino, o (3) 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). [Consulte la sección 3(a), (c) de la Ordenanza 2021-20]

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

La ordenanza del condado también proporciona protecciones para los inquilinos comerciales como se describen en las preguntas frecuentes 17.

### **14. ¿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 1) entró en vigor el 16 de marzo de 2020 y permanecerá en vigor hasta el 30 de septiembre de 2021. La prohibición del condado no se aplica 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 entregados o presentados el 23 de marzo de 2021 o después de esta fecha. La Ordenanza N.º 2021-20 se aplica a los avisos de rescisión y demandas de desalojo entregados o presentados el 22 de junio de 2021 o después de esa fecha. [Consulte la sección 7 de la Ordenanza 2021-20]

### **15. ¿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]

### **16. ¿Por qué promulgó el condado una prohibición temporal de ciertos 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 conexas están causando y probablemente seguirán causando 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.

### **17. ¿Cómo ayuda la ordenanza del condado a los inquilinos comerciales?**

La ordenanza del condado proporciona protección contra el desalojo para los inquilinos de pequeñas empresas u organizaciones sin fines de lucro hasta el 30 de septiembre de 2021. El inquilino debe proporcionar la documentación adecuada que demuestre que su incapacidad de pagar el alquiler se debe a la pérdida de ingresos, gastos médicos de su propio bolsillo o a la respuesta del gobierno a la pandemia de COVID-19. La ordenanza también prohíbe que los arrendadores impongan o cobren cargos por mora a aquellos inquilinos que proporcionan 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 no están cubiertos por la prohibición de desalojo. [Consulte las secciones 2(a) y 4 de la Ordenanza 2020-20]

### **18. ¿Cuándo deben pagar los inquilinos comerciales el alquiler vencido?**

La ordenanza del condado no excusa a los inquilinos comerciales de pagar el alquiler vencido. No obstante, si los inquilinos de pequeñas empresas y organizaciones sin fines de lucro muestran que debido a la pandemia de COVID-19 sus ingresos se redujeron o aumentaron sus gastos médicos, están protegidos 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 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 la sección 6(b) de la Ordenanza 2020-20]

## **19. Vivo en una ciudad. ¿Se aplica a mí la ordenanza del condado?**

Sí, la ordenanza del condado 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 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 incluye protecciones para desalojos sin culpa, entonces se aplicará la ordenanza del condado.

## **20. ¿Qué deben hacer los arrendadores conforme a la nueva Ley estatal?**

La Ley de Alivio para Inquilinos COVID-19 del estado requiere 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 (consulte la pregunta frecuente 122). El aviso debe informarle al inquilino acerca de las protecciones previstas por la Ley y los recursos para posible asistencia financiera para inquilinos, y el aviso debe incluir una copia de la declaración de dificultad financiera relacionada con la COVID-19.

Antes del 31 de julio de 2021, los arrendadores también deben proporcionar un aviso que describa la Ley y la posible asistencia financiera (como se establece en el Código Civil § 1179.04(c)) a todos los inquilinos que no han pagado un alquiler en algún momento antes del 1 de julio de 2021. Si el arrendador no proporciona ese aviso, entonces el arrendador no puede presentar un aviso de desalojo hasta que proporcione ese aviso.

El arrendador está obligado a informar al tribunal, en el momento en que presenta una acción de retención ilícita, si busca desalojar a un inquilino con respecto a una deuda de alquiler. (Consulte el Código civil §§ 1179.01-1179.07). El arrendador también debe dar fe de que asistió al inquilino para obtener asistencia financiera y que al inquilino se le negó la asistencia financiera. (Código de Procedimiento Civil § 1179.11)

Conforme a la Ley del estado, los propietarios 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 la 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. (Véase 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, el arrendador no puede, sin el permiso por escrito del inquilino, aplicar un depósito de seguridad para satisfacer el alquiler que vencía 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)

## **21. ¿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 requiere 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. Sin embargo, si el arrendador recibe del inquilino la declaración de dificultad financiera relacionada con la COVID-19, el arrendador no puede 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 que el inquilino pague antes del 30 de septiembre de 2021, al menos el 25 % de la renta adeudada desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021.

El aviso de desalojo por falta de pago del alquiler debe informar al inquilino de las protecciones previstas en la Ley del estado (según lo establecido en el artículo 1179.03(c)(4) del Código Civil, si es antes del 1 de febrero de 2021, y según lo establecido en la Sección 1179.03(c)(5) si es el 1 de febrero de 2021 o después de esa fecha) e incluir una copia de la declaración de dificultad financiera relacionada con la COVID-19 al inquilino. Por cualquier aviso entregado después del 1 de julio de 2021, también se debe informar al inquilino de los recursos financieros disponibles para inquilinos que no pagaron la renta debido a la pandemia de COVID-19. (Sección del Código de Procedimiento Civil 1179.04(c).)

## **22. ¿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, pero sólo si:

- A. El inquilino no presentó una declaración firmada de dificultad financiera relacionada con la 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, antes del 1 de octubre 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 busca desalojar a un inquilino con respecto a una deuda de alquiler. Si el desalojo es por falta de pago del alquiler y el inquilino presentó una declaración de dificultad financiera relacionada con la 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 vencía entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. (Véase el Código de procedimiento civil § 871.10)

Si el inquilino presenta una declaración de CDC al arrendador (ver preguntas frecuentes 2), entonces el tribunal que entiende en el caso de desalojo podría determinar que la orden de los CDC se aplica e impide que el arrendador desaloje al inquilino por falta de pago del alquiler



adeudado antes del 1 de marzo de 2020.

#### OTROS MOTIVOS:

Un 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 esté prohibida por la ordenanza del condado (consulte las preguntas frecuentes 7).

### **23. ¿Qué protecciones están disponibles para los pequeños arrendadores?**

La Ley de Alivio y Estabilización del pequeño Arrendador, Propietario e Inquilino extiende las protecciones proporcionadas a los propietarios de viviendas en 2013 bajo la Carta de Derechos del Propietario de California a los arrendadores individuales (es decir, no corporativos) que poseen (o junto con otras personas propias) no más de tres propiedades residenciales, cada una de las cuales contiene no más de cuatro unidades. 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 debido a la 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 Alivio al pequeño Arrendador y Propietario COVID-19 proporciona a ciertos arrendadores, que poseen no más de cuatro unidades de alquiler, ciertos 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 la COVID-19. (Código Civil §§ 3273.01-3273.16)

### **24. ¿Cómo puede un arrendador recuperar el alquiler no pagado?**

La Ley de Alivio al pequeño Arrendador y Propietario COVID-19, con sus enmiendas, permite a los arrendadores recuperar el alquiler no pagado relacionado con la COVID-19 que vencía 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 ciertas 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 exime a los arrendadores que buscan recuperar esta deuda de la norma que limita a una persona a presentar dos casos de reclamos menores por más de \$2,500 en un año. (Código de procedimiento civil § 116.223)

En cualquier procedimiento de cobro del alquiler vencido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, donde el inquilino presentó una declaración de dificultad financiera relacionada con la 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 vencía durante ese período. (Código de procedimiento civil § 871.10). El arrendador también puede solicitar asistencia financiera en nombre del inquilino. De hecho, el

tribunal puede no emitir un juicio en una acción de retención ilícita con base en la falta de pago de la renta en el período del 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, a menos que el arrendador pueda dar fe de que asistió al inquilino para obtener asistencia financiera y que al inquilino se le negó la asistencia. (Código de procedimiento civil § 1179.11)

**25. ¿Qué pasa si el inquilino no pagó el alquiler que vencía el 1 de marzo de 2020 o antes?**

Un arrendador puede 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. (Véase las preguntas frecuentes 20)] Si el arrendador y el inquilino no pueden llegar a un acuerdo sobre el alquiler vencido antes del 1 de marzo, corresponderá al tribunal decidir si autoriza un desalojo con base en los hechos presentados y su interpretación de la ley, incluida la aplicación de la orden de los CDC.

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

Depende. La ordenanza del condado 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 inquilino, 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). Un tribunal puede determinar que la orden de los CDC evita los desalojos incluso en estas circunstancias si un inquilino presenta una declaración de los CDC.[Consulte la sección 3(a), (c) de la Ordenanza 2021-20]

Además, los arrendadores no podrán desalojar a los inquilinos por tener a una persona no autorizada viviendo en la unidad, si esa persona es un familiar directo del inquilino y está viviendo allí debido a la COVID-19. [Consulte la sección 3(b), de la Ordenanza 2021-20]

**27. ¿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 vencía antes del 1 de marzo de 2020;
- B. El inquilino no pagó al menos el 25 % del alquiler adeudado que vencía desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de junio de 2021;
- C. El inquilino no presentó la declaración de dificultad financiera relacionada a la COVID-19 dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la notificación de 15 días del arrendador para abandonar la vivienda, y el inquilino no puede justificar ese incumplimiento; o
- D. El arrendador tiene “causa justa” para desalojar al inquilino, según lo definido por la sección 1946.2 del Código Civil y la sección 1179.03.5 del Código de Procedimiento Civil, y la ordenanza del condado no prohíbe el desalojo (consulte la Pregunta frecuente 0).

(Consulte el Código de Procedimiento Civil § 1179.03.5) Si cualquier acción de retención ilícita basada al menos en parte en la falta de pago de la renta que se haya acumulado debido a dificultades financieras por la COVID-19, presentadas desde el 1 de octubre de 2021 al 31 de marzo de 2022, el arrendador debe dar fe de que ayudó al inquilino a solicitar asistencia financiera. (Consulte el Código de Procedimiento Civil § 1179.11). El tribunal puede no emitir un juicio en una acción de retención ilícita basada en parte en la falta de pago de la renta a menos que primero determine que el inquilino no completó una solicitud de asistencia financiera o la solicitud se negó.

## **28. ¿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 exime a las unidades residenciales construidas después de febrero de 1995.
- Exime a las viviendas unifamiliares y condominios, excepto las habitaciones alquiladas por separado en viviendas unifamiliares o 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 inquilino 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 Inquilinos 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 inquilinos 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 inquilino residencial a ponerse en contacto con uno de los recursos enumerados en las preguntas frecuentes 32 a continuación para determinar si esta ordenanza u otras leyes o reglamentos se aplican a la acción propuesta.

[Consulte la sección 5 de la Ordenanza 2021-20]

## **29. ¿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 inquilino 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 30 de septiembre de 2021. Esta fecha puede ser prorrogada por acción posterior de la Junta de supervisores para extender la ordenanza. [Consulte la sección 5 de la Ordenanza 2021-20]

La Sección 1947.12 del Código Civil impone límites para ciertas propiedades residenciales en cuanto o con qué frecuencia el alquiler puede aumentarse en un año.

### **30. 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 efectivo el 1 de junio, ese aumento programado del alquiler puede entrar en vigor el 1 de junio. La ordenanza prohíbe únicamente los nuevos aumentos de alquiler residencial que ya no estuvieran acordados por el propietario y el inquilino hasta el 30 de septiembre de 2021. [Consulte la sección 5 de la Ordenanza 2021-20]

### **31. ¿Qué pasa si mi arrendador aumenta indebidamente mi alquiler o inicia un procedimiento de desalojo?**

Un inquilino puede recuperar daños u obtener otro alivio en el tribunal de parte de un propietario que viole la Ley estatal o la ordenanza del condado. [Véase la Sección 789.4 del Código Civil y la Sección 6 de la Ordenanza 2021-20]

### **32. ¿Qué recursos hay disponibles para los inquilinos y arrendadores que sufren los efectos negativos de la 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 inquilinos afectados por COVID-19. A continuación se mencionan algunos recursos:

#### **Recursos para inquilinos:**

Asistencia financiera para alquiler y servicios públicos adeudados puede estar disponible para inquilinos residenciales en el sitio web del Estado de California, en:

[https://housing.ca.gov/covid\\_rr/index.html](https://housing.ca.gov/covid_rr/index.html) o llamando al 1-833-422-4255.

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

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:

<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-costa/>.

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