

INFORMACIÓN ACERCA DE LA MORATORIA DE SANTA ANA EN DESALOJOS Y EJECUCIONES HIPOTECARIAS DEBIDO A REPERCUSIONES CAUSADAS POR LA PANDEMIA DEL CORONAVIRUS Y MORATORIAS ESTATALES Y FEDERALES RELACIONADAS

El 17 de marzo del 2020, luego de las declaraciones de emergencia por parte del gobierno federal y estatal debido a la pandemia global del Coronavirus (COVID-19), la Ciudad de Santa Ana proclamó una emergencia local para ayudar a preservar más la salud y seguridad de todos sus residentes durante la pandemia. La declaración de la Ciudad autorizó a la Gerente Municipal a establecer una moratoria en desalojos y ejecuciones hipotecarias residenciales y comerciales de inquilinos que no pueden pagar el alquiler o la hipoteca debido a repercusiones financieras causadas por la Enfermedad del Coronavirus 2019 (COVID-19). El 19 de marzo del 2020, la Gerente Municipal expidió una Orden Ejecutiva que impone oficialmente la moratoria.

El 27 de marzo del 2020, el Gobernador de California Newsom expidió la Orden Ejecutiva N-37-20 relacionada con desalojos residenciales. El 7 de abril del 2020, la Gerente Municipal expidió una Orden Ejecutiva que prohíbe que los propietarios residenciales en la Ciudad aumenten el alquiler para todos los inquilinos hasta el 31 de mayo del 2020. Mediante Órdenes Ejecutivas con fechas del 28 de mayo y el 30 de junio del 2020, la Gerente Municipal extendió aún más la moratoria sobre desalojos residenciales y comerciales hasta el 28 de julio del 2020. El 24 de julio del 2020, la Gerente Municipal expidió una nueva Orden Ejecutiva para extender nuevamente la moratoria sobre desalojos residenciales y comerciales hasta el 30 de septiembre del 2020. El congelamiento al aumento del alquiler de la Ciudad no fue extendido por la Gerente Municipal y expiró el 31 de mayo del 2020.

El 31 de agosto del 2020, el Gobernador Newsom firmó la Ley de Alivio para Inquilinos COVID-19 del 2020, conocida como AB 3088 ("ley estatal"). La nueva ley estatal establece que los inquilinos residenciales que no pueden pagar el alquiler debido a los impactos financieros causados por COVID-19 no pueden ser desalojados por alquileres que vencen entre el 1º de marzo del 2020 y el 31 de agosto del 2020, si los inquilinos entregan al arrendador una declaración de impactos económicos por COVID-19. Además, para cualquier alquiler adeudado para el período de tiempo del 1º de septiembre del 2020 al 31 de enero del 2021, el inquilino también debe pagar al menos el 25% del alquiler total adeudado antes del 31 de enero del 2021 para evitar el desalojo. El alquiler pendiente adeudado pero no pagado se convierte en una deuda civil que se puede cobrar en un tribunal de reclamos menores a partir del 1º de marzo del 2021.

El 4 de septiembre del 2020, los Centros para el Control de Enfermedades ("CDC") y el Departamento de Salud y Servicios Humanos federal expidieron una orden¹ para una moratoria temporal en desalojos para propiedad residencial cubierta del 4 de septiembre del 2020 al 31 de diciembre del 2020 ("la orden federal"). Los inquilinos tienen que entregar al arrendador una declaración de impactos por COVID-19. Si lo hacen, los inquilinos no pueden ser desalojados hasta el 31 de diciembre del 2020 por impago del alquiler debido a impactos financieros por COVID-19.

¹ Es importante notar que la orden federal no aplica en ningún área estatal, local, territorial o tribal con una moratoria en desalojos residenciales que brinde la misma o mayor protección de salud pública que los requisitos en la orden. Los inquilinos deben buscar asesoramiento de un abogado para determinar cuál moratoria aplica.

A continuación se presentan algunas preguntas frecuentes sobre la moratoria de la Ciudad, la nueva ley estatal (AB 3088) y la orden federal con respecto a la suspensión temporal de los desalojos residenciales.

Después de la aprobación de la nueva ley estatal, ¿sigue vigente la moratoria de desalojo de la Ciudad?

Sí, la moratoria en desalojos de la Ciudad permanece en vigor hasta el 30 de septiembre del 2020. Sin embargo, a partir del 1º de octubre del 2020, la ley estatal prohíbe a la Ciudad extender, enmendar o promulgar una nueva moratoria de desalojo residencial hasta el 1º de febrero del 2021. Esto significa que la moratoria en desalojos de la Ciudad vencerá el 30 de septiembre del 2020².

¿Quiénes están protegidos por la moratoria en desalojos de la Ciudad?

Bajo la moratoria en desalojos de la Ciudad, tanto los inquilinos (los que rentan) residenciales como los comerciales que no son capaces de pagar su alquiler debido a repercusiones financieras relacionadas con la crisis del COVID-19 están protegidos por la moratoria hasta el 30 de septiembre del 2020. Esto significa los que alquilan cualquier tipo de vivienda residencial o propiedad comercial en la Ciudad de Santa Ana.

La ley estatal y la orden federal solo se aplican a las propiedades residenciales (incluidas las casas móviles).

¿Cuánto tiempo dura la moratoria en desalojos y ejecuciones hipotecarias?

La moratoria en desalojos de la Ciudad está programada para expirar el 30 de septiembre del 2020. La moratoria en ejecuciones hipotecarias expiró el 31 de mayo del 2020.

La ley estatal proporciona protecciones de desalojo para el período de alquiler adeudado desde el 1º de marzo del 2020 hasta el 31 de enero del 2021, si el inquilino proporciona la declaración requerida y paga el 25% del alquiler pendiente adeudado por el período de tiempo del 1º de septiembre del 2020 al 31 de enero del 2021.

Según la orden federal, el período cubierto de las protecciones contra el desalojo es del 4 de septiembre del 2020 al 31 de diciembre del 2020, si el inquilino proporciona al propietario la declaración requerida.

¿Qué significa generalmente la moratoria en desalojos para los inquilinos y propietarios de Santa Ana?

² Actualmente, la Orden Ejecutiva de la Ciudad vence el 30 de septiembre del 2020 a menos que el Gobernador extienda la autoridad provista en la Orden Ejecutiva N-28-20 como extendieron N-66-20 y N-71-20.

Bajo la moratoria en desalojos de la Ciudad en vigor hasta el 30 de septiembre del 2020, los propietarios tienen prohibido desalojar a sus inquilinos por impago del alquiler si el inquilino demuestra que no puede pagar el alquiler debido a las repercusiones financieras relacionadas con el COVID-19. Los inquilinos comerciales tendrán 30 días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler para notificar al propietario por escrito sobre la pérdida de ingresos y la incapacidad de pago debido a repercusiones del COVID-19. Algunos ejemplos de repercusiones del COVID-19 incluyen, en parte, las siguientes:

- Estar enfermo con el COVID-19, o cuidando a un miembro del hogar o a un familiar que está enfermo con el COVID-19;
- Despido, pérdida de horas u otra reducción de ingresos causada por cierre de negocios u otras repercusiones económicas o de empleo del COVID-19;
- Cumplimiento de una recomendación de un funcionario de salud del gobierno de quedarse en casa, autocuarentena o evitar congregarse con otras personas durante el estado de emergencia;
- Gastos médicos extraordinarios pagados de su bolsillo como resultado del COVID-19;
- Necesidades de cuidado infantil derivadas del cierre de escuelas relacionado con el COVID-19; o
- Cierre parcial o total del negocio de un inquilino relacionado con el COVID-19 (aplica a inquilinos comerciales).

¿Qué significa generalmente la ley estatal y la orden federal para los inquilinos y propietarios de Santa Ana?

Según la ley estatal, si los inquilinos residenciales no pueden pagar una parte o la totalidad de su alquiler adeudado desde el 1º de marzo del 2020 hasta el 31 de agosto del 2020, el inquilino debe presentar una declaración al propietario dentro de 15 días después de recibir un aviso de desalojo.

Según la ley estatal, si los inquilinos residenciales no pueden pagar una parte o la totalidad de su alquiler adeudado desde el 1º de septiembre del 2020 hasta el 31 de enero del 2021, el inquilino debe presentar una declaración al propietario y pagar al menos el 25% del alquiler adeudado durante este tiempo.

El formato de la declaración para ambos períodos se proporciona en la ley estatal y describe que el inquilino ha sufrido una pérdida de ingresos y/o un aumento de gastos como resultado de la pandemia de COVID-19. Los inquilinos pueden ir a housingkey.com para descargar el formulario de declaración. El arrendador debe proporcionar el formulario de declaración requerido al inquilino con cualquier aviso de desalojo en el idioma en que se negoció el contrato de arrendamiento.

Según la orden federal, si los inquilinos residenciales no pueden pagar una parte o la totalidad de su alquiler adeudado desde el 4 de septiembre del 2020 hasta el 31 de agosto del 2020, el inquilino debe presentar una declaración (se incluirá una declaración en blanco con cualquier aviso de desalojo) al propietario para evitar el desalojo. En general, el inquilino debe ganar menos

de \$99,000 al año (\$198,000 cuando presenta una declaración conjunta), haber hecho esfuerzos para pagar una parte del alquiler pendiente, si puede, haber buscado cualquier ayuda del gobierno disponible, no poder pagar el alquiler debido a la pérdida de ingresos o gastos y se quedará sin hogar o tendrá que vivir en viviendas colectivas si es desalojado.

¿Tienen que proveer los inquilinos documentación que apoye su incapacidad de pago?

Sí, bajo la moratoria en desalojos de la Ciudad en vigor hasta el 30 de septiembre del 2020, los inquilinos residenciales y comerciales deben proveer documentación por escrito que apoye su reclamo de su incapacidad de pagar el alquiler. Esta documentación puede consistir en diferentes formas, pero normalmente debe ser suficiente para demostrar las repercusiones financieras causadas por el COVID-19. Algunos ejemplos incluyen un aviso de despido o terminación, un reclamo de beneficios de desempleo, notificaciones del distrito escolar, expedientes financieros, etc. Toda información médica o financiera se tiene que conservar de carácter confidencial, y sólo se puede usar para evaluar los reclamos de un inquilino.

Según la ley estatal, no se requiere documentación a menos que el inquilino califique como “inquilino de altos ingresos”. Un “inquilino de altos ingresos” gana más del 130% del ingreso medio del Condado y más de \$100,000. Según la orden federal, no se requiere documentación.

¿Qué sucede si el propietario inicia un proceso de desalojo después de notificar al propietario de que no puedo pagar el alquiler debido a repercusiones del COVID-19?

La moratoria en desalojos de la Ciudad en vigor hasta el 30 de septiembre del 2020 provee defensa legal a los inquilinos que encaran un desalojo si el desalojo propuesto se debe a no pagar el alquiler y la incapacidad de pago del inquilino es el resultado de circunstancias relacionadas con la emergencia del COVID-19. En otras palabras, los inquilinos o sus abogados pueden plantear la existencia de esta moratoria como defensa de los avisos de desalojo por falta de pago o en los procedimientos de desalojo (también conocido como una acción de retención ilegal).

Según la ley estatal, el tribunal no puede expedir un citatorio para una acción de retención ilegal hasta el 5 de octubre del 2020 para el alquiler adeudado del 1º de marzo del 2020 al 31 de agosto del 2020. Luego del 5 de octubre del 2020, si el inquilino proporciona la declaración requerida y hace el pago del 25% (aplicable para el alquiler con vencimiento del 1º de septiembre del 2020 al 31 de enero del 2021), el propietario no puede proceder con ninguna acción de retención ilegal contra el inquilino hasta después del 1º de febrero del 2021. El propietario puede presentar un caso de reclamos menores para recuperar el alquiler impago, independientemente del monto, a partir del 1º de marzo del 2021.

Según la orden federal, si el inquilino proporciona la declaración requerida, el propietario no desalojará al inquilino entre el 4 de septiembre del 2020 y el 31 de diciembre del 2020.

¿Significa esto que los inquilinos no tienen que pagar su alquiler durante la moratoria?

No. Ninguna de las moratorias exime a los inquilinos afectados de su responsabilidad de pagar el alquiler o de cualquier alquiler no pagado durante la moratoria.

La moratoria en desalojos de la Ciudad contenía disposiciones de reembolso. La ley estatal recién adoptada modificó esas disposiciones. Ahora, bajo la moratoria en desalojos de la Ciudad, los inquilinos tendrán que reembolsar cualquier alquiler atrasado a partir del 1º de marzo del 2021 hasta el 1º de septiembre del 2021. Los propietarios y los inquilinos pueden acordar mutuamente establecer un calendario de pago o arreglos para el pago del alquiler.

¿Todavía puede el dueño cobrarme el alquiler?

Sí. Ninguna de las medidas de protección contra desalojos exime a los inquilinos de su obligación de pagar el alquiler, así que los propietarios pueden cobrar el alquiler a sus inquilinos residenciales y comerciales. Cuando los inquilinos son incapaces de pagar el alquiler debido a repercusiones financieras demostradas relacionadas con el COVID-19, según la moratoria en desalojos de la Ciudad, los propietarios tienen prohibido desalojarlos hasta, cuando menos, el 30 de septiembre. Todo monto de alquiler que fue cobrado pero no pagado debe pagarse dentro de seis meses a partir del 1º de marzo del 2021.

Según la ley estatal, si el alquiler se adeuda por el período del 1º de marzo del 2020 al 31 de enero del 2021 y el inquilino proporciona la declaración requerida dentro de los 15 días posteriores al aviso de desalojo y paga el 25% del alquiler adeudado (cuando corresponda), el propietario puede presentar una acción de reclamos menores a partir del 1º de marzo del 2021 para recuperar el alquiler adeudado.

¿Qué sucede si soy dueño de mi propiedad? ¿Aplica la moratoria en desalojos a ejecuciones hipotecarias?

La moratoria en ejecuciones hipotecarias de la Ciudad ha expirado. Existen algunas protecciones para ejecuciones hipotecarias bajo la ley estatal y los inquilinos deben buscar el asesoramiento de un abogado de inmediato para determinar qué protecciones pueden aplicarse.

La ley federal no aplica a ejecuciones hipotecarias.

¿Qué sucede si no puedo pagar por mis servicios de agua y drenaje durante el período de la moratoria?

Del 19 de marzo del 2020 al 19 de mayo del 2020, la Ciudad suspendió la interrupción o cierre del servicio de agua para los residentes y comercios en la Ciudad por impago de las cuentas de agua y drenaje. También, se suspende la imposición de multas o recargos por mora en las facturas de agua y/o drenaje durante este tiempo. Estas provisiones ya no están en vigor.

¿Qué deben hacer los inquilinos que son afectados financieramente por el COVID-19 si reciben un aviso de desalojo?

Hasta el 30 de septiembre del 2020

De conformidad con la moratoria en desalojos de la Ciudad, los inquilinos deben informar inmediatamente al arrendador por escrito, lo que puede incluir comunicación por correo electrónico o mensaje de texto si el inquilino y el arrendador se han comunicado previamente por correo electrónico o mensaje de texto, que no pueden pagar el alquiler o no pueden pagar el alquiler en su totalidad debido a una pérdida de ingresos derivada de la pandemia COVID-19.

Para el período entre el 1º de marzo del 2020 y el 31 de agosto del 2020

De acuerdo con la ley estatal, el inquilino debe devolver la declaración proporcionada con el aviso al propietario dentro de los 15 días posteriores a la fecha en que se recibió el aviso.

Para el período entre el 1º de septiembre del 2020 y el 31 de enero del 2021

De conformidad con la ley estatal, el inquilino debe devolver la declaración provista con el aviso al propietario dentro de los 15 días posteriores a la fecha en que se recibió el aviso Y pagar al menos el 25% del alquiler total adeudado el 31 de enero del 2021 o antes. De conformidad con la orden federal, para el período del 4 de septiembre del 2020 al 31 de diciembre del 2020, el inquilino debe devolver la declaración requerida al propietario lo antes posible.

Cualquier inquilino que reciba una notificación de desalojo debe buscar asesoramiento legal de inmediato. Las preguntas frecuentes de arriba tienen carácter general, y no pretenden servir como asesoramiento legal. Las leyes y aplicables y órdenes se interpretarán según los hechos individuales, que varían. Algunos inquilinos pueden calificar para representación legal gratuita de grupos *pro bono* como *Community Legal Aid SoCal* o *Public Law Center*, ubicados en el Condado de Orange. Los inquilinos interesados se pueden comunicar directamente con estos grupos.

¿Puede el propietario aumentar el monto de mi alquiler durante la crisis del COVID-19?

Se prohibió a los propietarios aumentar el alquiler hasta el 31 de mayo del 2020. El 7 de abril del 2020, la Gerente Municipal expidió una Orden Ejecutiva que prohíbe que los propietarios residenciales en la Ciudad aumenten el alquiler de sus inquilinos mientras la Orden Ejecutiva N-28-20 adoptada por el Gobernador permanece en vigor. La provisión pertinente de esa orden permaneció en vigor hasta el 31 de mayo.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Este documento no pretende ser asesoramiento legal. Este documento tiene solamente fines educativos y de información general. Hechos adicionales o cambios futuros pueden afectar los temas aquí contenidos. Cualquier inquilino que reciba un aviso de desalojo debe buscar asesoramiento de un abogado de inmediato. Las leyes y aplicables y órdenes se interpretarán según los hechos individuales, que varían. Algunos inquilinos pueden calificar para representación legal gratuita de grupos *pro bono* como *Community Legal Aid SoCal* o *Public Law Center*, ubicados en el Condado de Orange. Los inquilinos interesados se pueden comunicar directamente con estos grupos. La Ciudad de Santa Ana no se hace responsable por ninguna acción tomada por un lector basada en cualquier información encontrada en este documento.