



**PROTECCIONES CONTRA DESALOJO
RELACIONADA A COVID-19**

Taller para inquilinos y propietarios pequenos

el 22 de abril, 2021

¿Quienes Somos?

Project Sentinel, Inc. es una agencia de servicios de vivienda sin fines de lucro que presta servicios a muchas comunidades en el Norte de California. El asesoramiento es neutral para propietarios / inquilinos y la resolución de disputas es uno de nuestros servicios principales. Esto incluye apoyar a algunas ciudades en la administración de sus procesos de audiencia y petición de estabilización de alquileres.

Emily Hislop, Gerente de Programas Especiales

TENGA EN CUENTA: No podemos ofrecer asesoramiento legal ni representación legal, pero podemos ofrecer consejos, mejores prácticas y una descripción general de las leyes locales y estatales. Para obtener servicios legales, comuníquese con un abogado o con un servicio de referencia de abogados.

Que vamos a presentar esta noche?



1. Una descripción general de las protecciones contra desalojo de COVID-19
2. Opciones del alivio hipotecario a propietarios pequeños
3. Recursos

Para aprender mas
sobre Alivio para
inquilinos, llama al
211 o visite:
ac-housingsecure.org

COVID-19 ALIVIO PARA INQUILINOS



ALAMEDA COUNTY
HOUSING SECURE



¿Esta atrasado en sus pagos de renta o facturas de servicio debido a COVID-19?



¿Es usted un propietario con perdidas de ingreso debido a la falta de pagos de renta de sus inquilinos?

Usted puede ser elegible para recibir asistencia financiera a través del programa de emergencia de vivienda para los inquilinos del condado de Alameda ("ACHS ERAP")

ACHS ERAP ayudará a inquilinos pagar la renta adeudada o por adelantado, y ayudará pagar sus facturas de servicio.

¿Quién puede aplicar?

- Inquilinos del condado de Alameda, excepto Oakland y Fremont.
- Inquilinos que no superan el 80% del promedio de ingreso del área.
- Inquilinos que han calificado para desempleo o han tenido perdidas de ingresos, incurrió costos significativos, o sufrió otras dificultades financieras debido a COVID-19.
- Inquilinos que demuestran el riesgo de perder o tener inestabilidad de su hogar.

¿Como puedo aplicar?



llama al 211

Visite:

ac-housingsecure.org

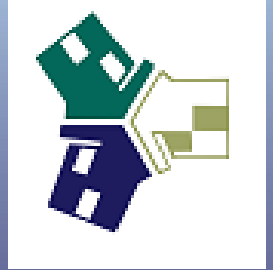


Inquilinos en las
ciudades de
Fremont y
Oakland visite:

www.fremont.gov/KeepFremontHoused

www.oaklandca.gov/resources/housing-resources-erap-emergency-rental-assistance

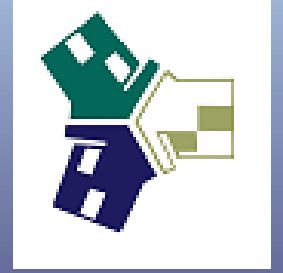
Protecciones estatales contra desalojo COVID-19



La Legislatura Estatal buscó mantener a las personas alojadas, evitar la falta de vivienda masiva y proteger al público contra el COVID-19

- **30 de agosto de 2020:** Ley de alivio para inquilinos, propietarios de viviendas y pequeños propietarios de 2020 (AB 3088)
- **29 de enero de 2021** - Las protecciones fueron extendidas y expandidas por SB 91

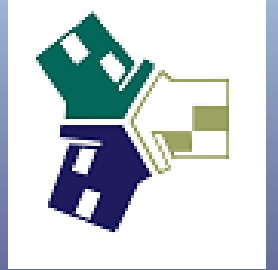
Protecciones estatales contra desalojo COVID-19



- El alquiler impago del 3/4/2020 al 6/30/2021 de los inquilinos que experimentan dificultades financieras relacionadas con COVID-19 **NUNCA** puede ser la base del desalojo **SI**:
 - El inquilino firma y devuelve una *Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19* al propietario*
 - Antes del 30 de junio de 2021, los inquilinos deben pagar al menos el 25% del alquiler total adeudado entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021.

El formulario de declaración se debe proporcionar **al inquilino **por** el propietario con cualquier aviso de pago*

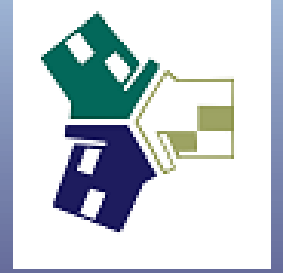
Protecciones estatales contra desalojo COVID-19



- El alquiler impago del 3/4/2020 al 6/30/2021 de los inquilinos que experimentan dificultades financieras relacionadas con COVID-19 **NUNCA** puede ser la base del desalojo **SI**:
 - El inquilino firma y devuelve una *Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19* al propietario*
 - Antes del 30 de junio de 2021, los inquilinos deben pagar al menos el 25% del alquiler total adeudado entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021.

El formulario de declaración se debe proporcionar **al inquilino **por** el propietario con cualquier aviso de pago*

Protecciones estatales contra desalojo COVID-19



1. Las protecciones se aplican a todos los inquilinos residenciales, incluidos los inquilinos de casas móviles, independientemente de su estatus migratorio o si hay un contrato formal.
2. Hasta el 30 de junio, 2021: ¡Las protecciones de desalojo por causa justa se extienden a TODOS los arrendamientos residenciales!
 - Las protecciones contra desalojo de la Ciudad de Hayward (RRSO) todavía se aplican
 - solo se permitirán desalojos en circunstancias **muy limitadas** y la **razón legalmente válida** debe incluirse en cualquier aviso escrito de desalojo.

Protecciones estatales contra desalojo COVID-19



3. Los inquilinos con renta impaga **deben** tomar ciertas medidas para estar protegidos
4. Los propietarios **deben** entregar ciertos documentos para cumplir con la ley y reservar sus derechos.
5. El alquiler impago de los inquilinos protegidos no se perdona. Los propietarios podrían presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores, pero no hasta después del 1 de agosto, 2021
6. Los propietarios que rechacen los fondos de ayuda para el alquiler o no intenten presentar una solicitud en nombre de los inquilinos que califiquen pueden tener prohibido exigir el monto total al inquilino en la corte o de otra manera.

Otras condiciones de deuda de alquiler COVID-19



1. ¡No se pueden cobrar cargos por demora o intereses!
2. La deuda de alquiler COVID-19 no se puede utilizar como un factor negativo para evaluar al inquilino
3. La deuda de alquiler COVID-19 no se puede vender o asignar si el inquilino hubiera calificado para el alivio del alquiler (para inquilinos que no calificarían, no hasta el 1 de julio de 2021)
4. Los pagos de alquiler deben aplicarse al alquiler del mes actual.
5. No se puede usar el depósito de seguridad actual del inquilino para pagar la deuda de alquiler de COVID.
6. Las represalias contra los inquilinos con deuda de alquiler COVID-19 están prohibidas; podría estar sujeto a sanciones

Avisos Requeridos por el Propietario



Si un inquilino tiene cualquier renta impago entre 3/4/2020 y 6/30/2021,...

...el propietario
debe que provenir
al inquilino este
aviso (2 paginas)
antes de un aviso
de pago:

AVISO DEL ESTADO DE CALIFORNIA

Código de Procedimiento Civil Sección 1179.04(b)

(Deberá ser entregado por los arrendadores a más tardar el 28 de febrero de 2021 a los inquilinos que, al 1 de febrero de 2021, no han realizado uno o más pagos de alquiler que vencieron entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021)

La Legislatura de California ha promulgado la Ley de Ayuda por COVID-19 para Inquilinos de 2020, que protege a los inquilinos que han experimentado dificultades económicas relacionadas con la COVID-19, de ser desalojados por no cumplir con los pagos de alquiler debidos entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021.

“Dificultades económicas derivadas de la COVID-19” engloba cualquiera de los siguientes casos:

1. Pérdida de ingresos causada por la pandemia de COVID-19.
2. Aumento de gastos corrientes directamente relacionados con el desempeño de trabajos esenciales durante la pandemia de COVID-19.
3. Aumento de gastos directamente relacionados con repercusiones sanitarias de la pandemia de COVID-19.
4. Responsabilidades de cuidado de niños o responsabilidades para cuidar a un miembro de la familia anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionadas con la pandemia de COVID-19 que limitan su capacidad de generar ingresos.
5. Aumento de los costes para el cuidado de niños o la atención de un miembro de la familia anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID-19.
6. Otras circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19 que han reducido sus ingresos o aumentado sus gastos.

Avisos Requeridos por el Propietario



~~Preaviso con 15 días de Pago o Desalojo~~

(Impago del Alquiler entre ~~el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020~~)
(Código de Procedimiento Civil Sección 1179.03(b)(4))

PARA: _____
(Nombre del Inquilino(s))

AVISO DEL ESTADO DE CALIFORNIA

Si no puede pagar la cantidad exigida en este aviso y experimenta una reducción de sus ingresos o un aumento de gastos debido a la COVID-19, su arrendador no podrá desalojarlo por este pago atrasado si firma y entrega el formulario de declaración incluido con su notificación a su arrendador en un plazo de 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros festivos judiciales, pero aún le deberá este dinero a su arrendador. Si no firma y entrega la declaración dentro de este periodo de tiempo, puede perder las protecciones contra el desalojo disponibles para usted. Debe devolver este formulario para estar protegido. Debe guardar una copia o una fotografía del formulario firmado para sus registros.

Aún deberá este dinero a su arrendador y puede ser demandado por dicha cantidad, pero no puede ser desalojado de su hogar si cumple con estos requisitos. Debe realizar un seguimiento cuidadoso de lo que ha pagado y de cualquier cantidad que aún deba para proteger sus derechos y evitar futuras disputas. Si no responde a este aviso, es posible que se presente una acción de retención ilícita (desalojo) en su contra.

Ubicación del Inmueble: _____

Cuantía del total de los alquileres adeudados: _____

_____ (mes/año) \$ _____
_____ (mes/año) \$ _____
_____ (mes/año) \$ _____
_____ (mes/año) \$ _____
_____ (mes/año) \$ _____

Es posible que el inquilino reciba un preaviso de 15 días de pago o desalojo al mismo tiempo. Calma, en la misma vez tiene que al inquilino un formulario de declaración en blanco que devolverá entre de 15 días.

~~Preaviso con 15 días de Pago o Desalojo~~

(Impago del alquiler entre ~~el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021~~)
(Para ser utilizados en avisos proporcionados a partir del 1 de febrero de 2021)
(Código de Procedimiento Civil Sección 1179.03(c)(5))

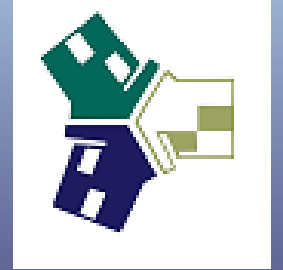
PARA: _____
(Nombre del Inquilino(s))

AVISO DEL ESTADO DE CALIFORNIA

Si no puede pagar la cantidad exigida en este aviso y experimenta una reducción de sus ingresos o un aumento de gastos debido a la COVID-19, puede firmar y entregar el formulario de declaración incluido con su aviso a su arrendador dentro de los 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros festivos judiciales, y su arrendador no podrá desalojarlo por este pago atrasado siempre y cuando realice el pago mínimo (ver más abajo). Aún deberá este dinero al propietario. Debe guardar una copia o una foto del formulario firmado para sus registros.

Si le proporciona el formulario de declaración a su arrendador como se describe anteriormente Y, en o antes del 30 de junio de 2021, paga una cantidad que equivale al menos al 25 por ciento de cada pago de alquiler que venció o vencerá durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021, que no pudo pagar como resultado de una disminución de ingresos o un aumento de los gastos debido a la COVID-19, su arrendador no puede desalojarlo. Su arrendador puede solicitarle que envíe un nuevo formulario de declaración por cada pago de alquiler que no ejecute, que venza entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021.

Declaración de dificultades económicas de la COVID-19



Para garantizar la protección contra el desalojo, el inquilino debe firmar una declaración de que no pudo pagar el alquiler por cualquiera de las siguientes razones:

- Pérdida de ingresos causada por la pandemia COVID-19
- Aumento de los gastos de bolsillo por realizar trabajos esenciales durante COVID-19
- Aumento de los gastos relacionados con el impacto en la salud de la pandemia COVID-19
- Mayores responsabilidades o costos por el cuidado de niños O de un familiar anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID-19 que limitan la capacidad de generar ingresos
- Otras circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19 que han reducido sus ingresos o aumentado sus gastos

Avisos Requeridos por el Propietario



¡El propietario **DEBE** darle este formulario con cada preaviso de pago y **DEBE** que:

1. ser un preaviso de 15 días;
2. contener información específica; Y
3. ser proporcionado con esta declaración.

- ✓ Proporcionar en idioma contrato negociado en
- ✓ Indique cómo debe devolverlo el inquilino (por correo electrónico, mensaje de texto con foto, etc.)

Esta es **TODA** la documentación que un inquilino necesita proporcionar para demostrar dificultades financieras; está firmado bajo pena de perjurio.

DECLARACIÓN DE DIFICULTADES ECONÓMICAS DERIVADAS DE LA COVID-19

Código de Procedimiento Civil Sección 1179.02(d)

Actualmente no puedo pagar en su totalidad mi alquiler u otras obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento debido a uno o más de los motivos siguientes:

1. Pérdida de ingresos causada por la pandemia de COVID-19.
2. Aumento de gastos corrientes directamente relacionados con el desempeño de trabajos esenciales durante la pandemia de COVID-19.
3. Aumento de gastos directamente relacionados con repercusiones sanitarias de la pandemia de COVID-19.
4. Responsabilidades de cuidado de niños o responsabilidades para cuidar a un miembro de la familia anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID-19 que limitan mi capacidad de generar ingresos.
5. Aumento de los costes para el cuidado de los niños o la atención de un miembro de la familia anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID-19.
6. Otras circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19 que han reducido mis ingresos o aumentado mis gastos.

Cualquier asistencia pública, incluido el seguro de desempleo, la asistencia de desempleo por la pandemia, el seguro estatal por discapacidad (SDI) o la baja familiar remunerada, que haya recibido desde el comienzo de la pandemia de COVID-19, no compensa completamente mi pérdida de ingresos y/o aumento de gastos.

Firmado bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California.

Firma

Fecha

Avisos Requeridos



Se encuentra la declaracion en otras idiomas, incluyendo espanol aqui:

<https://housing.ca.gov/tenant/forms.html>

Avisos y preavisos se encuentra aqui:

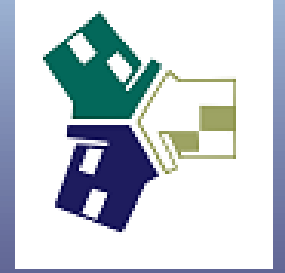
<https://housing.ca.gov/landlord/forms.html>

Otras protecciones contra el desalojo)



- **TODOS** los inquilinos estarán con derecho a protecciones de causa justa hasta el 30 de junio del 2021
 - Por cualquier causa "culpable", el propietario debe notificar por escrito y permitir que el inquilino solucione el problema
 - Terminación permitida si la propiedad se ha vendido a un comprador que tiene la intención de vivir en la unidad (se requiere notificación adicional)
 - Tiene la intención de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad, pero solo cuando sea necesario para que la unidad sea habitable.
- Terminaciones "sin causa" no permitidos contra ningún inquilino hasta después del 1 de julio de 2021.
- Cualquier protección adicional bajo la ordenanza de causa justa local de Hayward todavía se aplica.

Acciones prohibidas



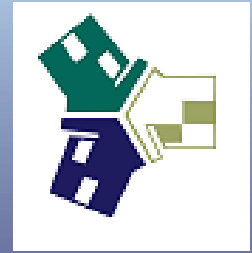
- Es ILEGAL que un propietario:
 - discriminar a un inquilino por motivos de edad, raza, religión, discapacidad, fuente de ingresos, estado migratorio, idioma principal, otras categorías protegidas
 - Acosar o tomar represalias contra un inquilino por renuncias perdidas
- Ejemplos de represalias incluyen:
 - El propietario que le dice a un inquilino que debe desalojar fuera del proceso judicial
 - amenazas
 - bloquear a un inquilinos
 - tirar propiedad personal a la acera
 - apagar los servicios públicos
 - otras acciones destinadas a intimidar o engañar
- Durante este periodo multas son más altas (\$ 1,000 - \$ 2,500) para los propietarios que intentan desalojar a los inquilinos fuera del proceso judicial.

Ordenanzas locales de moratoria



- La moratoria temporal sobre desalojos de **la ciudad de Hayward** expiró el 30 de septiembre de 2020; Servicios de mediación gratuitos disponibles para negociar acuerdos de pago para inquilinos residenciales y propietarios.
- Ordenanza de moratoria de desalojo de **la Junta de Supervisores del Condado de Alameda** promulgada el 30 de junio de 2020:
 - Permite a los inquilinos pagar el alquiler durante 12 meses durante 12 meses. La ordenanza permanece en vigor hasta 60 días después de que se levante la emergencia de salud local o 60 días después del 31 dec. de 2020, lo que ocurra más tarde.
 - Los infractores están sujetos a una multa de \$ 1000 y pueden estar sujetos a procedimientos civiles.
 - Mas: <https://www.acgov.org/cda/hcd/>
- **Los Tribunales del Condado** implementarán la Ordenanza del Condado; Para obtener más información al respecto, visite: <http://www.alameda.courts.ca.gov/Pages.aspx/COVID-19>

Sitio de web estatal

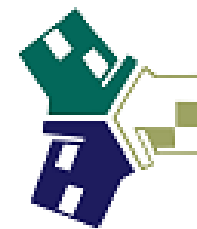


Tiene formularios, informacion y mas!

laviviendaesclave.com

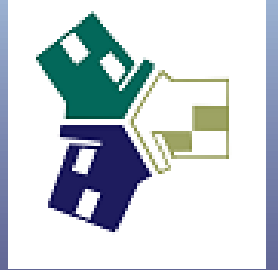
housing.ca.gov





Alivio para propietarios y propietarios pequeños

Alivio para propietarios y pequeños arrendadores



- Hay tiene opciones de alivio hipotecario para propietarios, que no puedan cumplir con los pagos de sus hipotecas debido a la COVID-19.
- Los propietarios o pequeños arrendadores son:
 - Propietario de 4 o menos propiedades; Y
 - Cada propiedad tiene no mas que 4 unidades
- Las propiedades no tienen que estar ocupadas por el propietario
- Afectado significa = por lo menos un inquilino tiene renta impago

Alivio para propietarios y pequeños arrendadores



Mas informacion el sitio estatal:

[https://housing.ca.gov/pdf/resources/landlord/tenant fact sheet updates esp.pdf](https://housing.ca.gov/pdf/resources/landlord/tenant%20fact%20sheet%20updates%20esp.pdf)



LA VIVIENDA
ES CLAVE

Ley de Alivio para Inquilinos durante COVID-19

Para propietarios y pequeños arrendadores

En California, todos merecen un hogar. Nuestra prioridad es que tú puedas quedarte en el tuyo.

Una nueva ley protege a los inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a la pandemia de COVID-19. [La Ley de Alivio para Inquilinos durante COVID-19](#) entró en vigor el 29 de enero de 2021, lo que proporcionó una extensión de las protecciones de desalojo en todo el estado promulgadas inicialmente por AB 3088 (Capítulo 37, Estatutos de 2020).

Mayor protección y reglamentaciones para propietarios y pequeños arrendadores



(continúa)

Los propietarios o pequeños arrendadores con hasta cuatro (4) propiedades, ocupadas o no por el propietario, que no puedan cumplir con los pagos de sus hipotecas debido a la COVID-19 están protegidos conforme a la Ley. Estas protecciones permanecerán vigentes hasta el 1 de septiembre de 2021.

Ejecución hipotecaria

Los propietarios y pequeños arrendadores deben contactar a su agente de cobranzas, la empresa a la que le pagan la hipoteca, para consultar qué opciones tienen. Por ley federal, las entidades financieras están obligadas a saber quién es el acreedor de los préstamos que ellos cobran. Por eso, cuando contactes al agente de cobranzas para solicitar alivio de pago, debes preguntar si la hipoteca tiene respaldo federal (es decir, si es propiedad de o está garantizada por una agencia del gobierno federal como Fannie Mae, Freddie Mac, la Administración Federal de Vivienda o la Agencia

Si tienes una hipoteca sin respaldo federal, también puedes pedir una extensión al agente de cobranzas, y además tienes otras opciones a tu disposición.

Sin importar qué tipo de hipoteca tengas, con o sin respaldo federal, el agente de cobranzas deberá brindarte una descripción detallada de por qué se rechaza la solicitud de extensión e indicar los motivos exactos del rechazo.

Si en la explicación del agente de cobranzas se indica que la solicitud presentaba errores o faltaba información, tendrás 21 días para actualizarla y corregir esos errores.

A continuación, se incluyen algunos ejemplos de las medidas de protección para propietarios y obligaciones que deben cumplir los acreedores antes de poder presentar el aviso de mora:

- La posibilidad de contestar el contacto de 30 días o el aviso de denegación de la extensión. (El contacto de 30 días se refiere al plazo mínimo de 30 días que debe esperar el acreedor luego de contactar al deudor para exigir el pago antes de presentar el Aviso de Mora).

Recursos



Housing Division - <https://www.hayward-ca.gov/your-government/departments/housing-division>
(510) 583-4454
Para español llamar (510) 909-8971 housing@Hayward-ca.gov



Echo Housing - Fair Housing and Mediation Services
(510) 581-9380 <https://www.echofairhousing.org/>



CA State website - laviviendaesclave.com o housing.ca.gov
Guide To Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities revised 9/2020
<https://landlordtenant.dre.ca.gov/resources/guidebook/index.html>



Superior Court Self Help

- <http://www.alameda.courts.ca.gov/Pages.aspx/Representing-Yourself>
- <https://www.courts.ca.gov/selfhelp-eviction.htm>

Legal Resources / Recursos legales



Eviction Defense Center

- <https://www.evictiondefensecenteroakland.org/>
- (510) 452-4541



BAY AREA LEGAL AID
WORKING TOGETHER FOR JUSTICE

Bay Area Legal Aid

- www.baylegal.org
- (510) 663-4744

CENTROLEGAL
DE LA RAZA

Centro Legal de la Raza

- <https://www.centrolegal.org/>
- (510) 437-1554



Alameda County Bar Association Lawyer Referral Service

- <https://www.acbanet.org/need-a-lawyer/>
- 510-302-2222, Option 4



SUPERIOR COURT OF CALIFORNIA
COUNTY OF ALAMEDA

Alameda County Superior Court Self-Help

- <http://www.alameda.courts.ca.gov/Pages.aspx/Representing-Yourself>
- <https://www.courts.ca.gov/selfhelp-eviction.htm>