



**MICHAEL N. FEUER**  
CITY ATTORNEY

## PROCURADOR DE LA CIUDAD

Datos sobre las protecciones actuales para inquilinos durante la pandemia

Los inquilinos de la Ciudad de Los Ángeles que experimenten estrés financiero por COVID-19 continuarán siendo protegidos contra el desalojo por la ordenanza de pandemia para inquilinos en la Ciudad.

La ordenanza de la Ciudad ofrece en general una mayor protección para los inquilinos que la nueva ley del estado (AB 3088 - *The Tenant Relief Act de 2020*) o la nueva orden de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC), aunque la nueva ley del estado proporciona beneficios adicionales que los inquilinos deben considerar.

Aquí hay algunos datos que ayudan a responder algunas preguntas clave sobre los que enfrentarán los inquilinos y propietarios-arrendadores de viviendas en Los Ángeles en los próximos días.

**1. ¿Debo pagar el alquiler de septiembre para evitar ser desalojado? Usted debe pagar el alquiler si puede.**

Sin embargo, si está experimentando estrés financiero por COVID-19 y no puede pagar el alquiler, la ordenanza de la Ciudad aún le permite aplazar el pago del alquiler durante el tiempo de la declaración de emergencia de la Ciudad. No se sabe cuándo el Ayuntamiento levantará la declaración de emergencia.

**2. Si difiero el alquiler de septiembre, ¿tendré que pagarlo alguna vez?**

La ordenanza de la Ciudad, la nueva del Estado y la orden de los CDC no cancelan el alquiler. Según la ordenanza de la Ciudad, para evitar el desalojo, tendrá que pagar el alquiler que difiera durante la emergencia a más tardar el 1 de marzo de 2022. Sin embargo, tendrá que pagar el alquiler diferido antes de esa fecha si la

Ciudad levanta las provisiones antes del 1 de marzo de 2021. Por ejemplo, si la Ciudad levanta la emergencia el 1 de febrero de 2021, tendrá que pagar el alquiler diferido dentro de los 12 meses, que sería el 1 de febrero de 2022. Si no paga el alquiler diferido por fecha límite, su arrendador puede tratar de desalojarlo. Aunque su arrendador no puede desalojarlo si paga el alquiler diferido dentro del plazo, el arrendador aún puede ir a la corte antes de la fecha límite y buscar un fallo en su contra por el monto del alquiler adeudado. Si el arrendador-propietario desea utilizar el Tribunal de reclamos menores, lo más pronto posible que el propietario puede presentar un reclamo es el 1 de marzo de 2021. El propietario puede presentar un caso en el Tribunal Superior en cualquier momento. Un arrendador puede usar un fallo en su contra con el embargo de salario u otros medios de cobro de deudas. Pero una sentencia que diga que usted debe alquiler no es suficiente para desalojarlo.

**3. Si difiero el alquiler de septiembre a enero, ¿debo seguir la nueva ley del estado y pagar el 25% antes del 31 de enero de 2021, para evitar ser desalojado?**

No. La ordenanza de la ciudad no requiere que pague el 25% del alquiler para estar protegido contra el desalojo. Sin embargo, si paga el 25% (por el alquiler adeudado de septiembre a enero) antes del 31 de enero de 2021, obtiene un beneficio adicional según la nueva ley del estado: el propietario nunca puede desalojarlo por no pagar el balance. Usted seguirá siendo responsable de pagar todo el alquiler adeudado y el arrendador puede demandarlo en la corte y obtener una sentencia por el saldo adeudado. Si desea pagar el 25% y obtener el beneficio adicional según la nueva ley del estado, debe entregarle al propietario una declaración que indique su incapacidad para pagar el alquiler debido al estrés financiero de Covid-19. Esa declaración también lo protegerá del desalojo por falta de pago del alquiler adeudado entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020.

**4. ¿Mi arrendador debe tener "causa justa" para desalojarme?**

Si. Hasta el 1 de febrero de 2021, la nueva ley del Estado requiere que los propietarios tengan "causa justa" para desalojar a un inquilino. La ley existente de la Ciudad también requiere "causa justa" para desalojar a un inquilino, y el requisito de la Ciudad se extiende a lo largo de la duración de la emergencia. Ejemplos de causa justa incluyen inquilinos que no pagan el alquiler por razones que no son de COVID-19, que participen en actividades delictivas en el apartamento, usen el apartamento para fines ilegales y causen daños sustanciales al apartamento.

**5. ¿Estoy todavía protegido contra el desalojo si tengo un ocupante adicional en mi apartamento, una mascota o mi arrendador afirma que estoy causando una molestia pero la causa está relacionada con COVID-19?**

Si. La ordenanza de la ciudad aún lo protege contra el desalojo por esas razones durante la emergencia.

**6. Leí que la moratoria del Consejo Judicial sobre los desalojos terminó el 1 de septiembre, pero que la nueva ley estatal lo amplió.**

Es cierto que la nueva ley estatal ha extendido la moratoria sobre el desalojo por no pagar el alquiler hasta el 5 de octubre de 2020 (solo para inquilinos residenciales). Pero según la ordenanza de la Ciudad, el propietario tiene prohibido desalojar a un inquilino por no pagar el alquiler por razones de COVID-19 durante toda la duración de la emergencia. La ordenanza de la Ciudad también protege contra el desalojo durante la emergencia por razones sin culpa, la presencia de ocupantes y mascotas adicionales y las molestias causadas por COVID-19.

**7. ¿Puede mi arrendador notificarme con tres días de anticipación para pagar o dejar mi apartamento?**

Según la ordenanza de la ciudad, el arrendador tiene prohibido notificarle con tres días de anticipación que debe pagar o dejar su apartamento, si su incapacidad para pagar se basa en los impactos de COVID-19 para usted y su hogar. Si el arrendador le entrega algún aviso que indique un intento de desalojo, el arrendador debe incluir información escrita que explique sus derechos preparada por el Departamento de Vivienda de la Ciudad. Y cualquier aviso de tres días para pagar o irse también requiere información escrita sobre las protecciones adicionales proporcionadas bajo la nueva ley del estado.

**8. Leí que los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) acaban de ordenar una moratoria de desalojo hasta finales de este año.**

Es cierto, pero la orden de los CDC cubre menos tipos de desalojos que la ordenanza de la Ciudad o la nueva ley del estado. La orden de los CDC solo prohíbe los desalojos por falta de pago del alquiler hasta el 31 de diciembre de 2020, y el monto total del alquiler diferido vence inmediatamente después. Además, la orden de los CDC limita las protecciones a los inquilinos que ganan \$ 99,000 o menos (\$ 198,000 si presentan una declaración conjunta), y requiere que los inquilinos firmen una declaración bajo juramento de que un desalojo los obligaría a quedarse sin hogar o tener que mudarse a un barrio sobresaturado, compartido o en espacio cerrado.

**9. ¿Qué debo hacer si tengo preguntas sobre mi situación?**

Para obtener respuestas a su particular particular, consulte con una de las organizaciones de defensa de la vivienda o de ayuda legal de la región.