PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LOS ORDENES DE MORATORIA DE DESALOJOS

El día 19 de Marzo del 2020, la Ciudad de Oxnard publicó la Orden Número 20-01, la cuál limita el poder de los propietarios a desalojar inquilinos, ambos residenciales y comerciales, bajo ciertas circunstancias relacionadas a la incapacidad de pagar renta debido a la emergencia del COVID-19. El día 27 de Marzo del 2020, el Gobernador del Estado de California Gavin Newsom emitió una orden (Orden Ejecutiva N-37-20), la cuál también limita el poder de los propietarios a desalojar inquilinos, bajo ciertas circunstancias relacionados a la incapacidad de pagar renta debido a la emergencia del COVID-19.

Copias de ambas ordenes se pueden leer por medio de los siguientes enlaces:

Orden No. 20-01 del Director de la Ciudad de Oxnard:

www.oxnard.org/wp-content/uploads/2020/03/2020.03.19-Director-Oder-20-01.pdf

Orden Ejecutiva No. N-37-SO del Gobernador California:

www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/03/3.27.20-EO-N-37-20.pdf

El propósito de este boletín de FAQ es proveer respuestas generales a preguntas frecuentes que los inquilinos y propietarios puedan tener. Esta información no se debe de considerar como consejo legal, dado que cada caso es diferente, y las cortes estatales tienen la autoridad de aplicar las leyes en cualquier caso específico. Cualesquier inquilino, y cualesquier propietario, quién se enfrenta un caso legal debe de obtener consejo de un abogado. Además, sugerimos a todos con preguntas específicas, o con un caso posible de discriminación en vivienda, a comunicar con su propio abogado, o llamar al Centro de Derechos de Vivienda al 800-477-5977.

En las siguientes páginas se encuentran más de 20 preguntas comunes (con respuestas) que nos han hecho inquilinos y propietarios hasta hoy. Estas respuestas son presentadas el día primero de Abril del 2020 y podrán modificarse debido a circunstancias cambiadas o en cuanto se emitan nuevas ordenes legales.

(City of Oxnard, posted April 1, 2020)

PREGUNTAS FRECUENTES DE INQUILINOS

Pregunta #1: ¿Cuál es el propósito de las ordenes de Emergencia de la Ciudad y del Estado?

Respuesta: *El objetivo de ambas ordenes es prevenir el desalojo de inquilinos por no pagar renta, **cuando la razón por la cuál no se haya pagado la renta es relacionada con la emergencia del COVID-19**, para poder mantener a los inquilinos en sus casas y saludables con el fin de reducir el impacto al sistema de salud durante está emergencia.*

Pregunta #2: ¿Es cierto que no tenemos que pagar la renta durante la emergencia COVID-19?

Respuesta: No. *Los inquilinos todavía están legalmente obligados a pagar la renta. De acuerdo con las ordenes de emergencia de la Ciudad y del Estado de California que entraron en vigor a partir del primero de Abril de 2020, solamente cambió una cosa importante: al inquilino no se le puede desalojar si la razón por la cuál no puede pagar la renta **está relacionada con la emergencia del COVID-19** – pero el inquilino tendrá que pagar la renta eventualmente. Los desalojos están suspendidos por lo pronto, pero la deuda de la renta aún se deberá pagar en el futuro.*

Pregunta #3: ¿Que debo hacer si no tengo suficiente dinero para poder pagar mi renta, debido a razones relacionadas con la emergencia del COVID-19?

Respuesta: *Si Usted no tiene suficiente para poder pagar su renta total, debe de pagar la cantidad que esté a su alcance. Además, deberá proveer al propietario un aviso escrito informándole que la razón por la cuál Usted no puede pagar la renta en su totalidad es porque Usted haya experimentado una reducción en sus ingresos **debido a la emergencia del COVID-19**; y también debe de estar preparado a proveer documentación que muestra que su incapacidad de pagar se*

debe a la emergencia. Hay que hacer lo mismo si no puede pagar nada de renta – deberá proveer al propietario un aviso escrito informándole que la razón es debido a la emergencia del COVID-19. Los inquilinos deberán proveer el aviso escrito al propietario dentro de siete (7) días de la fecha que la renta se vence.

Pregunta #4: ¿Cuáles son algunos ejemplos de razones válidas de la incapacidad económica debido a la emergencia del COVID-19?

Respuesta: *La orden de emergencia del Estado de California provee varios ejemplos de razones posibles que puedan impedir al inquilino a pagar su renta debido a la emergencia del COVID-19:*

--Si el inquilino no pudo trabajar por la razón de que estaba enfermo con un caso sospechado, o confirmado, del COVID-19, o si el inquilino estaba cuidando a un miembro de su familia o de su hogar quién tenía un caso sospechado o confirmado del COVID-19;

--Si el inquilino ha perdido su empleo, o sufrió una pérdida de horas del trabajo u otra reducción en sus ingresos como resultado del COVID-19, del estado de emergencia, o de alguna acción gubernamental relacionada con la emergencia; o

--Si el inquilino tuvo que faltar a su empleo para poder cuidar a un niño cuya escuela se cerró debido al COVID-19.

Pregunta #5: ¿Como debo de preparar y someter el aviso escrito al propietario?

Respuesta: *Su aviso escrito debe indicar que Usted no puede pagar la renta (o una parte de la renta) debido a la emergencia del COVID-19. Recomendamos que su aviso indique en términos generales la manera en la cuál Usted ha sido afectado económicamente por la emergencia del COVID-19 (por ejemplo, “Me descansaron del trabajo” o “He estado enfermo y no pude trabajar”). **El Aviso se debe de entregar al propietario dentro de siete (7) días en cuanto la renta se vence.** Se puede incluir el Aviso con su pago parcial de la renta; se puede entregar a la oficina del propietario o del manejador; se puede mandar el Aviso*

por medio de correspondencia electrónica (E-mail) o mandarlo por correo regular al propietario o a la empresa que maneja la propiedad, a alguna dirección que se le haya proveído anteriormente por la gerencia. Asegúrese sacar y guardar una copia de cualquier Aviso a su propietario.

Pregunta #6: Si no puedo pagar mi renta, o solamente puedo pagar parte de mi renta, ¿tendré que pagar todo lo que debo de un golpe en cuanto las ordenes de emergencia se vencen el 31 de Mayo del 2020?

Respuesta: *El Gobernador y los varios oficiales del gobierno local han declarado que el objetivo de emitir los ordenes de emergencia es asegurar que personas no pierdan sus viviendas debido a la emergencia del COVID-19, y han dicho que ellos tienen la intención de proveer tiempo suficiente a los inquilinos para poder pagar sus deudas sin perder sus viviendas.*

Pregunta #7: ¿Cuanto tiempo tendré para pagar la renta atrasada?

Respuesta: *No se puede contestar esta pregunta en este momento. Es probable que antes del vencimiento de las ordenes de Emergencia el día 31 de mayo, que se emitirán otras ordenes de Emergencia estableciendo las obligaciones, y las fechas cuando se deben de pagar las deudas de renta atrasada. Pero, a partir de hoy, no existe ninguna orden dirigida a esta pregunta.*

Pregunta #8: Yo solamente rento un cuarto en una casa. ¿Estoy cubierto yo por las ordenes de emergencia del moratoria de desalojos si no puedo pagar la renta?

Respuesta: *Ambas ordenes, la de la Ciudad y la del Gobernador del Estado de California, cubren a todos los inquilinos que rentan su residencia. Todo inquilino está protegido en contra del desalojo si no puede pagar la renta debido a la emergencia del COVID-19.*

Pregunta #9: ¿Estoy protegido en contra de un desalojo si no tengo un contrato escrito de arrendamiento?

Respuesta: *Ambas ordenes, la de la Ciudad y la del Gobernador del Estado de California, protegen a cualquier inquilino quién estaba pagando renta por su vivienda antes de la declaración del estado de emergencia el día 19 de Marzo. Favor de notar que podría ser necesario a proveer algún otro tipo de comprobante (aparte de un contrato de arrendamiento escrito) que muestre que Usted en verdad ha sido inquilino, si a caso se llegue su caso a la corte.*

Pregunta #10: Yo pago mi renta en efectivo, y a veces el propietario no me entrega ningún recibo. ¿Como puedo comprobar que yo soy rentero?

Respuesta: *Nosotros recomendamos que NUNCA PAGUE SU RENTA CON DINERO EN EFECTIVO. La mejor manera de tener comprobante que Usted haya pagado su renta es siempre pagar con cheque o money orden, y escribir su domicilio y las siguientes palabras en el cheque: “renta del més de _____”. Asegúrese que el cheque está escrito pagado a nombre del propietario o de la empresa de manejo de la propiedad, y saque una copia del cheque antes de entregarlo. Asi, si a caso no le dan recibo, Usted ya tiene en sus manos el comprobante que ha pagado su renta (sea en total o parcial).*

Pregunta #11: El dueño dónde rento ha insistido que tengo que pagar todo la renta, o tengo que desocupar la unidad inmediatamente, y ha amenazado que va a cambiar las chapas para que yo no entre, pero no me ha llevado a la corte. ¿Que debo hacer?

Respuesta: *Cualquier propietario quién intente desalojar a un inquilino directamente, por medio de cambiar las chapas, remover el inquilino, o remover sus pertenencias, **estará en violación de la ley estatal**. De vez en cuando el Departamento de Policía responde a llamadas de inquilinos quienes han sido desocupados en contra de la ley, y la policía comunica con el propietario para que respete la ley y para que permita a los inquilinos entrar otra vez a su vivienda. Si Usted se encuentre en una situación parecida, puede llamar al departamento de Policía al 805-385-7740 (por favor NO LLAME AL 9-1-1).*

Pregunta #12: ¿Las ordenes de emergencia en contra del desalojo también protegen a los dueños de casas móviles quienes pagan renta por su espacio al dueño del parque de casas móviles?

Respuesta: *La Ciudad considera que las ordenes de emergencia también protegen a los dueños de casas móviles que no pueden pagar la renta de su espacio debido a razones relacionadas con la emergencia del COVID-19; vea las respuestas de la Pregunta #2 y Pregunta #3.*

Pregunta #13: ¿Las ordenes de emergencia en contra del desalojo también protegen a los individuos que son residentes de largo-plazo de hoteles y moteles?

Respuesta: *La Ciudad considera que las ordenes de emergencia también protegen a los individuos que rentan habitaciones en hoteles o moteles por 30 días o mas, y que no pueden pagar la renta debido a razones relacionadas con la emergencia del COVID-19; vea las respuestas de la Pregunta #2 y Pregunta #3.*

(más preguntas en las siguientes páginas)

PREGUNTAS FRECUENTES DE PROPIETARIOS

Pregunta #1: ¿Cuál es el propósito de las ordenes de Emergencia de la Ciudad y del Estado?

Respuesta: El objetivo de ambas ordenes es prevenir el desalojo de inquilinos por no pagar renta, **cuando la razón por la cuál no se haya pagado la renta es relacionada con la emergencia del COVID-19**, para poder mantener a los inquilinos en sus casas y saludables con el fin de reducir el impacto al sistema de salud durante está emergencia.

Pregunta #2: ¿Hasta cuando estarán en efecto estas ordenes de emergencia?

Respuesta: Las ordenes de emergencia estarán en efecto hasta el 31 de Mayo del 2020; sin embargo, existe la posibilidad de que se extiendan por más tiempo.

Pregunta #3: Si mi inquilino no me paga la renta total, ¿todavía me debe el balance de la renta?

Respuesta: Si. El inquilino todavía está obligado legalmente a pagar la renta. De acuerdo con ambas ordenes de emergencia, los propietarios no pueden forzar la deuda de renta por medio de iniciar una acción de desalojo en la corte.

Pregunta #4: Si mi inquilino no me paga la renta (en total o parcial), ¿cuál acción debo de tomar, o puedo tomar, para poder coleccionar la renta?

Respuesta: Primero, pida al inquilino que le entregue una nota escrita indicando la razón por la cuál no puede pagar la renta. Si su explicación conecta el hecho de no pagar la renta con el coronavirus, entonces las ordenes de emergencia prohíben al arrendador a iniciar una acción de desalojo para poder coleccionar la deuda. Favor de leer la Orden Ejecutiva del Gobernador N-37-20, para enterarse de los requisitos específicos y los plazos que se deben de respetar. Es posible que otros remedios podrían ser empleados (por ejemplo, entablar una demanda en la

Corte de Reclamos Menores), pero no está claro si tales acciones legales se pueden procesar, ni cuando.

Pregunta #5: Si mi inquilino no me paga la renta total para Abril o Mayo, y el contrato de arrendamiento incluye sobrecargos por pagar tarde, ¿todavía puedo exigir que me pague estos sobrecargos?

Respuesta: *Posiblemente. Las ordenes de emergencia que están vigentes a partir del primero de Abril de 2020 no invalidan ninguna provisión de ningún contrato. El único cambio es que los arrendadores ya no pueden intentar coleccionar deudas de renta por medio de acciones legales de desalojo.*

Pregunta #6: Si mi inquilino ya me debía renta atrasada desde antes de la fecha cuando se emitieron las ordenes de emergencia, y yo ya había iniciado una acción legal de desalojo en la corte, ¿puedo todavía proceder con la demanda de desalojo?

Respuesta: *Esto se determinará por el Juez que está decidiendo su caso de desalojo. La Ciudad no puede proveer ningún consejo legal, y se recomienda que consulte con su abogado.*

Pregunta #7: ¿Todavía es permitido desalojar a un inquilino por alguna otra razón que no tiene nada que haber con la falta de pagar renta?

Respuesta: *Posiblemente. No obstante esto, favor de notar que la Corte Suprema del Estado de California publicó dos avisos, en el 20 de Marzo y el 23 de Marzo, avisando a todas las cortes estatales a suspender la mayoría de los juicios civiles y audiencias por 60 días, y suspendiendo todos los juicios con jurados por 60 días. Se recomienda que consulte con su abogado tocante el estado de cualquier caso de desalojo que ya está en inicio, o que Usted desee iniciar.*

Pregunta #8: Si mi inquilino no me paga la renta, ¿puedo utilizar el dinero del depósito de seguridad y aplicarlo hacia la renta no-pagada, y en seguida presentar una nota escrita al inquilino pidiendo que re-emplace el dinero del depósito de seguridad?

Respuesta: *La utilización de depósitos de seguridad está gobernado completamente por leyes estatales, y no por las ordenanzas de la ciudad. Ninguna de las dos ordenes de emergencia tocan el tema de depósitos de seguridad. Alentamos a los arrendadores a colaborar con sus inquilinos para tratar de lograr un arreglo equitativo que satisface a ambas partes.*

Pregunta #9: Si no puedo pagar la hipoteca de mis unidades de renta debido a la razón que mis inquilinos no me han pagado la renta, ¿las ordenes de emergencia de la Ciudad o del Estado me otorgan algún tipo de ayuda para que yo no pierda mi propiedad? ¿Y que pasa si no puedo pagar la hipoteca de mi propia casa por falta de ingreso de las rentas de mis inquilinos?

Respuesta: *La orden de la ciudad solamente se dirige a la habilidad de desalojar a los inquilinos por no poder pagar la renta debido a los impactos económicos del COVID-19. La orden del Gobernador avisa que el día 25 de Marzo de 2020, el Departamento de Comercio Estatal “consiguió el apoyo de bancos nacionales, bancos estatales, y cooperativas de crédito para retrasos temporales de los pagos de hipotecas y de las ventas de ejecución hipotecaria” resultando de los impactos económicos del COVID-19. Recomendamos que cualquier persona que no puede pagar la cantidad total del pago de su hipoteca deberá comunicar directamente con su banco o prestamista.*

Pregunta #10: Yo soy propietario de varias propiedades de renta, y también soy inquilino de una propiedad comercial, dónde tengo la oficina de mi negocio. Si no puedo pagar la renta de mi oficina debido a que los inquilinos de mis apartamentos no me pagan la renta, ¿me pueden desalojar de mi oficina?

Respuesta: *De acuerdo con lo autorizado en la orden estatal N-28-20, el Director de la Ciudad emitió una orden que habla de protecciones para inquilinos de propiedades comerciales, en contra de desalojos por no pagar la renta, si la razón se relaciona con la emergencia del COVID-19. Es recomendado que lea ambas ordenes cuidadosamente, y que siga los procedimientos establecidos en las ordenes tocante al aviso al propietario de su oficina, las razones por las cuáles no puede pagar la renta de su oficina, la documentación de comprobante que se necesita tener, y los plazos para proveer el aviso y la documentación.*

(fin)