

En respuesta a la pandemia de Covid-19, la Junta de Supervisores del Condado de Alameda promulgó amplias protecciones para los inquilinos, deteniendo casi todos los desalojos en todo el condado. Lea estas preguntas frecuentes para obtener información más detallada sobre estas protecciones y póngase en contacto con un proveedor de servicios legales para obtener asesoramiento específico para su situación.

**Nota: Estas preguntas frecuentes se actualizaron el 24 de septiembre de 2020 para reflejar los cambios recientes en la moratoria de desalojo del condado de Alameda y las protecciones para inquilinos promulgadas a nivel estatal a través de AB 3088. Pueden existir versiones anteriores de este documento y contener información desactualizada.**

## **1. ¿Puedo ser desalojado en el Condado de Alameda durante la pandemia de Covid-19 (Coronavirus)?**

La mayoría de los desalojos no son legales en el Condado de Alameda durante el período de moratoria.

En el condado de Alameda, la Junta de Supervisores creó nuevas protecciones conocidas como una moratoria o una suspensión temporal de los desalojos. La moratoria establece que casi todos los desalojos en el Condado de Alameda se detienen temporalmente. Eso significa que, en la mayoría de los casos, no es legal que un propietario entregue a un inquilino un aviso de desalojo o presente una demanda de desalojo. Actualmente, el período de moratoria dura desde el 24 de marzo de 2020 hasta al menos el 31 de diciembre de 2020. Si el estado de emergencia local aún está en efecto en 2021, la moratoria permanecerá en efecto durante 60 días después de que se levante la emergencia de salud **local**. Si un inquilino ya recibió un aviso de desalojo y el período de días especificado en el aviso aún no había expirado, pero expirará durante el período de moratoria, también está prohibido el desalojo.

Las únicas excepciones a la prohibición de desalojo son: 1) si un inquilinato crea una amenaza inminente para la salud o la seguridad del público, 2) si un tribunal o agencia gubernamental ha ordenado que la propiedad sea desocupada, 3) o si el propietario está tratando de retirar permanentemente la propiedad del mercado de alquiler. En esos casos, el propietario *puede* presentar una demanda de desalojo, pero aún debe seguir el proceso formal de desalojo. Sin embargo, incluso en estas situaciones, es posible que el inquilino no tenga que mudarse y debe comunicarse con una organización de servicios legales para obtener asesoramiento. Además, es posible que se promulguen nuevas leyes estatales y federales de desalojo en cualquier momento.

En California, un propietario solo puede desalojar a un inquilino después de darle un aviso por escrito para que se mude y luego presentar una demanda y obtener una orden judicial si el inquilino no se muda. Los propietarios deben seguir este mismo proceso legal durante la pandemia de Coronavirus.

## **2. No puedo pagar la renta en este momento. ¿Cómo estoy protegido?**

Según la Moratoria del Condado de Alameda, que lo protege del 24 de marzo de 2020 hasta el 28 de febrero de 2021 o 60 días después del final de la emergencia de salud local, lo que ocurra más tarde, no puede ser desalojado si no puede pagar la renta debido a una pérdida de ingresos gastos médicos causados por COVID-19 o los efectos de la crisis. Aunque cualquier renta que no pague se convertirá en una “deuda de consumidor” que su propietario puede cobrar a través de cobros, un tribunal civil limitado o un tribunal de reclamos menores, no puede ser desalojado en el futuro por la renta que no se pagó durante este período de tiempo.

Además, actualmente es ilegal que un propietario le dé un aviso de desalojo al inquilino por la mayoría de los motivos, incluida la falta de pago de la renta. Si recibe un aviso reclamando falta de pago para este período de tiempo, es probable que no sea válido. Esta protección se aplica a los alquileres que vencen desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 28 de febrero de 2021 o 60 días después de que termine la emergencia de salud local, lo que ocurra más tarde. Es posible que las protecciones se extiendan para aplicar a los pagos de renta que vencen después de la fecha de vencimiento actual.

## **3. ¿Debo demostrar que no puedo pagar la renta debido a Covid-19?**

Si. La mayoría de los inquilinos tendrán 12 meses para pagar la renta atrasada, pero solo si dan alguna prueba al propietario que demuestre que no pudieron pagar la renta debido a la crisis. Puede usar uno de estos tipos de documentación:

- Una carta de un empleador u otra fuente de ingresos, citando Covid-19 como una razón para la reducción de horas de trabajo, la terminación, u otra reducción sustancial de pago;
- Talones de cheques de pago del empleador que muestran una reducción en el pago después del cierre de Covid-19;
- Extractos bancarios que muestran una reducción en los ingresos después del brote de Covid-19;
- Documentación que muestra gastos médicos de bolsillo sustanciales causados por Covid-19;
- Documentación que muestre el cierre de escuelas o guarderías que afecten sus horas de trabajo; o
- Una declaración jurada de usted que acredite su pérdida de ingresos, incluidos los hechos que demuestren su pérdida y que indique que no puede reunir la otra documentación.

## **4. ¿Cuándo debo demostrar que no puedo pagar la renta debido a Covid-19?**

Un inquilino debe proporcionar prueba a su propietario dentro de los 15 días posteriores a la recepción de un aviso de terminación de su inquilinato. Aunque no es un requisito, la ley también establece que los inquilinos deben notificar el día en que vence la renta o antes si saben que no pueden pagar la renta debido al Covid-19. Según los requisitos de pago de la AB 3088, puede ser útil presentar una declaración mensualmente si no puede pagar.

Un inquilino que proporcione pruebas también debe ser capaz de probar más tarde que le dio esta información a su propietario, en caso de que su propietario la impugne en el tribunal. Por esta razón,

no es recomendable enviar su documentación por correo regular. Los inquilinos deben enviar pruebas por correo certificado o correo electrónico. Los inquilinos deben pedirles a sus propietarios que reconozcan que recibieron la documentación. Es posible que desee consultar a un abogado para asegurarse de que está proporcionando pruebas correctamente mientras protege su privacidad. Su propietario no tiene derecho a exigirle que divulgue información financiera o médica privada para que usted califique para estas protecciones.

### **5. ¿Eso significa que no tengo que pagar mi renta?**

Los inquilinos aún deben la renta que vence durante el período de la moratoria, pero si siguen los consejos descritos en las preguntas 3 y 4, tendrán más tiempo para devolverlo al propietario. Una ley estatal aprobada recientemente (llamada AB 3088) requiere que el período de pago de la renta comience el 1 de marzo de 2021 y no se extienda más allá del 31 de marzo de 2022. Esto significa que probablemente tendrá que comenzar a pagar la renta adeudada en marzo de 2021 y terminar de pagar la deuda antes del 31 de marzo de 2022. Sin embargo, como se discutió anteriormente en la pregunta 2, un propietario no puede desalojar por no pagar la renta adeudada durante el período de moratoria, ahora o en el futuro.

Si usted paga o no la renta en este momento es un asunto personal que depende de las opciones y recursos que usted y su familia tengan a su disposición. Si puede pagar la renta, debe hacerlo. Según AB 3088, si puede pagar la renta, se sugiere que pague el 25% o más de la renta cada mes a partir de septiembre de 2020. Si se ve obligado a elegir entre pagar la renta y otras necesidades como alimentos o medicinas, debe tomar ventaja de estas protecciones.

### **6. Mi propietario me pidió que firmara y devolviera una "Declaración de dificultades financieras relacionadas con Covid-19". ¿Debería firmar?**

La declaración es requerida por una ley estatal llamada AB 3088 para poder acceder a ciertas protecciones. La moratoria de desalojos del condado, que es lo que se aplica en el condado de Alameda, no lo requiere. Sin embargo, no hay inconveniente en firmar la declaración. Tenga en cuenta que firmará la declaración "bajo pena de perjurio", por lo que solo debe firmar si las declaraciones que contiene son ciertas para usted. Puede obtener más información sobre las protecciones de AB 3088 [aquí](#).

### **7. ¿Debo inscribir un plan de pago con mi propietario?**

Los inquilinos deben tratar de hablar con un proveedor de servicios legales antes de acordar un plan de pago con el propietario. Esto se debe a que, según la moratoria del condado de Alameda, muchos inquilinos que notifican a sus propietarios sobre su incapacidad para pagar la renta no pueden ser desalojados por falta de pago de renta. Como tal, algunos propietarios pueden tratar de convencer a los inquilinos de que firmen planes de pago injustos para eludir estas protecciones.

### **8. Mi ciudad también ha pasado protecciones. ¿Estoy protegido por la ciudad o el condado?**

Las protecciones del condado se aplican a los inquilinos que viven en ciudades y en áreas no incorporadas del condado de Alameda. Si una ciudad ha aprobado protecciones más fuertes que las

de la moratoria del condado, la ciudad puede optar por dejar de recibir protecciones del condado, pero en este momento ninguna ciudad ha hecho esto. Si tiene preguntas sobre su ciudad, llame a un proveedor de servicios legales. Si vive en Oakland, que aprobó protecciones más fuertes que el condado, esto puede aplicarse a usted, si la Ciudad de Oakland toma medidas para optar por no participar. Una explicación de las protecciones aprobadas en Oakland está disponible [aquí](#).

### **9. ¿Cuánto duran las protecciones?**

La moratoria actualmente expira el 31 de diciembre de 2020 o 60 días después de que termine la emergencia de salud local, lo que ocurra más tarde, pero es posible que las protecciones se extiendan. Para obtener actualizaciones sobre el estado de la moratoria y consejos específicos para su situación, comuníquese con una organización de servicios legales (consulte la pregunta 13).

### **10. ¿Puede el propietario llevarme a la corte?**

Según la ley estatal, si su propietario presenta una demanda de desalojo en su contra, incluso si la demanda no es por una razón legalmente válida, aún tiene que responder a tiempo para proteger sus derechos. Si recibe una demanda de desalojo (documentos llamados Citación y Queja), debe comunicarse con una organización de asistencia legal inmediatamente.

### **11. Mi propietario aumentó mi renta. ¿Tengo que pagar el aumento?**

La oficina del Fiscal General ha declarado que si un propietario aumenta la renta de un inquilino por encima del 10 por ciento durante el estado de emergencia en todo el estado, o desaloja a un inquilino y luego aumenta la renta por más del 10 por ciento, puede ser un aumento ilegal de los precios, que está sujeto a penalidades criminales.

Si vive en una ciudad que tiene control de renta o su propietario está sujeto a los límites de renta estatales (bajo una ley llamada AB-1482), puede tener protección adicional contra grandes aumentos de renta. Desafortunadamente, actualmente no hay protecciones especiales contra aumentos de renta para el Condado de Alameda, aunque algunas ciudades han aprobado sus propias protecciones temporales. Si su renta está cubierta por la ordenanza de control de rentas de Oakland, entonces, durante el período de emergencia, el propietario no puede darle un aumento de renta superior al aumento anual del CPI de Oakland. Actualmente, esa cantidad es del 2.7%. La única excepción es si su propietario solicita a la Junta de Rentas de Oakland una "devolución justa".

### **12. ¿Quién abogó por la moratoria de desalojo del condado de Alameda?**

Varios servicios legales diferentes y otras organizaciones de base comunitaria abogaron por la moratoria, incluidos los siguientes grupos:

Centro Legal de la Raza, East Bay Community Law Center, Bay Area Legal Aid, Eden Renters Union, The Hayward Collective, RISE Coalition, East Bay Housing Organizations, Legal Assistance for Seniors, Alliance of Californians for Community Empowerment, La Familia, Faith in Action East Bay, UAW Local 2865: Unidad Berkeley, Recursos para el desarrollo comunitario, Amigos de Adeline, Berkeley Tenants Union, Servicios legales para prisioneros con niños, Just Cities, Public Advocates,

Equal Justice Society, Alameda County Tenants' Union, y Todos nosotros o ninguno.

**13. ¿A quién puedo contactar para obtener ayuda legal en el Condado de Alameda si el propietario me está tratando de desalojar?**

**Centro Legal de la Raza - (510) 437-1554**

**East Bay Community Law Center - (510) 548-4040, ext. 629**

**Ayuda Legal del Área de la Bahía - (888) 382-3405**

**Centro de Defensa de Desalojo - (510) 452-4541**

**Asistencia legal para personas mayores - (510) 832-3040**

**Alcance Legal de las Islas del Pacífico Asiático - (510) 251-2846**