

OFFICERS

President

Jose Preciado

MEMBERS

Besma Coda

Jesus Pacheco

Yusef Miller

Najah Abdelkader

Executive

Director

Estela De Los Rios



Hoja Informativa sobre el Alivio para Inquilinos por Covid-19, Protecciones de Desalojos, y la Vivienda Justa

Ultima actualización 4 de noviembre de 2021

Hay muchas preguntas en torno a las protecciones más recientes que garantizan ciertas protecciones de desalojo por falta de pago de alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con Covid-19.

Cronograma estimado de fechas importantes para las protecciones extendidas contra desalojos

- **30 de septiembre de 2021-** los inquilinos deben haber pagado por lo menos 25% de su renta desde los meses de septiembre 2020 a septiembre 2021. (se podía pagar cada mes o en sola un pago)
- **1 de octubre de 2021-** Los pagos completos de alquiler están obligados una vez más.
- **1 de octubre de 2021 –** Hay que pagar la renta completa cada mes; alivio de renta sigue disponible y los inquilinos pueden aplicar.
- **1 de octubre de 2021- es necesario aplicar a la renta** y para recibir una determinación antes de que un propietario pueda seguir con un desalojo.
- **1 de noviembre de 2021-** propietarios pueden seguir los financias debida solamente si participo el proceso de aplicar a la asistencia de renta. Inquilinos quienes pagaron 25 por ciento de su renta debida tienen protecciones contra evicción aun así que todavía tienen que pagar lo que le falta.

Programa de asistencia para alquiler de emergencia

- Los fondos federales estarán disponibles a través del Programa de asistencia para el alquiler de emergencia (ERAP), para ayudar a pagar el alquiler adeudado
 - San Diego City: [Official San Diego Housing Commission \(SDHC\) Website](#)
 - Chula Vista: [Serving San Diego County Children, Youth & Families - SBCS \(sbcssandiego.org\)](#)
 - San Diego County: [Emergency Rental and Utility Assistance programs across San Diego County](#)
 - CA State Application: https://housing.ca.gov/covid_rr/index.html
- Aplica a todos los inquilinos residenciales, independientemente del estado migratorio. Los residentes sin documentos también están elegibles para aplicar a ERAP.
- Empezando el 1 de octubre de 2021, la ley requiere que los propietarios se apliquen al programa de ERAP antes de proceder con un desalojo.
- Los inquilinos deben aplicar a asistencia de renta entre los 15 días de recibir una noticia que el propietario aplicó al programa de ERAP.
- Si Los inquilinos y el propietario han enviado una aplicación completa a tiempo, la corte no puede emitir una citación para una retención ilícita **hasta que el programa determinó una conclusión sobre la aplicación.**
- Si los inquilinos reciben una nota de renta que ESTABA DEBIDA dentro las fechas: Marzo 1, 2020 y Septiembre 30, 2021, inquilinos todavía pueden proporcionar una declaración de estrés financiero dentro 15 días de negocio desde recibir un demande de pago y aplicar para alivio de

“We are Your Neighbors. We are Your Community. We are Your Resource.”

alquiler. **Prueba de una aplicación para alivio de alquiler dentro de 15 días de recibir una noticia de pago o notificación de desalojó puede actuar como defensa contra una retención ilícita.**

- **Requisitos especiales de notificación para servicios de terminación presentado el día de octubre 1, 2021 o después de esta fecha:**
Bajo la Ley de Recuperación (“Recovery Act”), cualquier aviso de terminación presentado por el fallo de pago o otras tarifas adeudadas durante el periodo de recuperación de COVID-19 (“COVID-19 recovery period”): octubre 1, 2021 a marzo 31, 2022, tiene que incluir lenguaje específico para avisar los inquilinos de sus derechos de evitar desalojó si terminan una aplicación pidiendo asistencia de alquiler. Cualquier aviso de terminación que demanda pago de alquiler u otras tarifas adeudadas durante el periodo de recuperación, pero no cumple estos requisitos estaría considerado defectivo en una demanda de desalojó.
- Solicitantes pueden aplicar por ayuda con pagos de depósito si están moviéndose a una casa nueva en San Diego. (San Diego County)
- Solicitantes pueden aplicar otra vez para asistencia de alquiler solo que no sea por el mismo periodo de tiempo por el que ya fueron pagados para evitar pagos duplicados. Nuevas pautas federales dejan el estado pagar hasta 18 meses de renta incluyendo utilidades y hasta tres meses de renta adelantada.

Protecciones de Vivienda Justa

- **COVID-19 puede generar condiciones donde un individual está percibido tener una discapacidad o causar impedimentos permanentes o a largo plazo y por lo tanto, están protegidos contra la discriminación por motivos de discapacidad e incluso pudrían solicitar adaptaciones.**
- Al negociar cualquier pago de alquiler, **los inquilinos no pueden ser tratados de manera diferente** en el proceso sobre la base de cualquier clase protegida local, estatal o federal, incluyendo: raza, color, estado familiar, discapacidad, religión, sexo, origen nacional, orientación sexual, etc..
- Reclamos de **acoso sexual** siguen subiendo de nivel. **Los propietarios no pueden demandar favores sexuales para pagar la renta.**
- Reclamos de **origen nacional** en relación al COVID-19 también siguen subiendo de nivel. **Los inquilinos no pueden ser discriminados porque parecen de un país que se cree está asociado con COVID-19.**
- **Individuales con discapacidades pueden solicitar adaptaciones y modificaciones para asegurar su seguridad contra COVID-19 en sus propiedades.**
- **La Fuente de Ingresos:** es una clase protegida bajo la ley del Estado de California. Residentes recibiendo asistencia de alquiler no pueden ser rechazados o proporcionado términos y condiciones diferentes en sus aplicaciones o vivienda solo porque están recibiendo asistencia de alquiler.
- **El estado ahora requiere que todos los propietarios demuestren sus intentos pidiendo asistencia de alquiler antes de presentar una resistencia ilícita.** Por lo tanto, se requiere que los propietarios participen en el proceso de asistencia para el alquiler, incluso si el inquilino inicia la solicitud.

Protecciones legales y financieras adicionales para inquilinos

- Propietarios tienen que dar un aviso **de 15 días por falta de pago**, sin incluir fines de semanas o feriados judiciales para pagar la renta, aplicar para asistencia de alquiler, o desalojar.
- Casos de desalojó incluyendo fallo de pago (renta) desde marzo 4, 2020 - septiembre 30, 2021, estarían limitados de revelación pública. (“Masked”).
- Entre octubre 1, 2021 a marzo 31, 2022, propietarios buscando desalojar por falta de pago por culpa de dificultades durante la pandemia, tienen que probar que aplicaron para asistencia de alquiler federal. Especialmente, propietarios tienen que probar que aplicaron por asistencia de alquiler federal, pero la aplicación siguió **incompleta por 15 días por culpa de los inquilinos por evitar terminar su parte de la aplicación.** El incumplimiento de este requisito hace que la

demanda sea defectuosa y sujeta a desestimación en el tribunal. Sin embargo, este requisito no se aplica a los arrendamientos que comiencen a partir del 1 de octubre de 2021.

Inquilinos que siguen siendo responsables de pagar montos impagos a los propietarios

- Siempre que el inquilino con dificultades financieras relacionadas a COVID-19 siga los procedimientos de la ley, cualquier alquiler impago adeudado entre el 4 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 no es motivo / base para el desalojo, pero aún se le debe al propietario como un formulario de la deuda del consumidor si la Asistencia para el alquiler no cubre la totalidad del saldo restante.
 - **Demandas para recuperar el alquiler no pagado y otras tarifas**
Los propietarios que no recibieron asistencia gubernamental para el alquiler pueden presentar demandas para recuperar el alquiler impago y otros cargos acumulados entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, a partir del 1 de noviembre de 2021. Al presentar la queja ante el tribunal, el propietario debe incluir documentación que demuestre que el arrendador hizo un esfuerzo de buena fe para investigar si la asistencia gubernamental para el alquiler está disponible para el inquilino, buscar asistencia gubernamental para el alquiler para el inquilino, o cooperar con los esfuerzos del inquilino para obtener asistencia para el alquiler de cualquier entidad gubernamental, o cualquier otro tercero. Si el propietario se negó a obtener asistencia financiera para el alquiler de un inquilino elegible para el cual había fondos disponibles, el tribunal puede reducir los daños otorgados al propietario.

Protecciones para propietarios con terrenos chicos

- Fondos del ERAP pagarían hasta 12 meses de alquiler impago para cantidades de indulgencia, después de lo cual los préstamos se pueden refinanciar, proporcionando alivio a los propietarios de viviendas y propietarios con cuatro (4) o menos propiedades hasta que los fondos ya no estén disponibles.
- Si tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal (FHA, VA, USDA), puede solicitar una indulgencia de conformidad con la Ley federal CARES (Ayuda, alivio, y seguridad económica por coronavirus) para ayudarlo a evitar la mora en su hipoteca.

Sanciones importantes para los propietarios que no siguen el proceso de desalojo de la corte

- **El estado ahora requiere que todos los propietarios demuestren sus intentos de solicitar asistencia para el alquiler antes de presentar una retención ilegal.** Por lo tanto, se requiere que los propietarios participen en el proceso de asistencia para el alquiler incluso si el inquilino inicia la solicitud.
- Sanciones a los propietarios que recurren a la autoayuda (es decir, bloquear al inquilino, arrojar la propiedad a la acera, cortar los servicios públicos) para desalojar a un inquilino, en lugar de pasar por el proceso judicial requerido. **Esto se llama "desalojo constructivo" y es ilegal en California.**

Para encontrar más información llama a CSA San Diego County: (619) 444-5700.

CSA San Diego County: www.c4sa.org

Enlace a La vivienda es la llave: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/index.html>

Vivienda y desarrollo urbano: <https://www.hud.gov/coronavirus>