La Moratoria de Desalojo Temporal del Condado de Los Ángeles para Inquilinos Residenciales

¿Qué es la Moratoria de Desalojo del Condado?
La Moratoria de Desalojo Temporal ("Moratoria") del Condado de Los Ángeles ("Condado") , vigente desde el 4 de marzo del 2020 hasta el 28 de febrero del 2021 *, a menos que la Junta de Supervisores ("Junta") del Condado de Los Ángeles ("Condado") la revoque o la extienda, prohíbe en todo el Condado los desalojos para inquilinos residenciales y comerciales **, incluyendo los inquilinos de espacios de casas móviles. Durante la Moratoria del Condado, los inquilinos no pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler relacionado con COVID-19, cualquier otra razón sin culpa cubierta por el Código del Condado, negando entrada al propietario, molestias, o ocupantes o mascotas no autorizados - si están relacionados con COVID-19.

** Nota: Desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 31 de enero del 2021, la Moratoria del Condado no se aplicará a los inquilinos residenciales que enfrentan el desalojo por falta de pago del alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19.*
*** Nota: Consulte las preguntas frecuentes para inquilinos comerciales, ya que estas preguntas frecuentes se refieren únicamente a los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles.*

¿Qué protecciones incluye la Moratoria del Condado para los inquilinos residenciales y los inquilinos de espacios de casas móviles ("Inquilinos")?

- Prohíbe los desalojos por:
  - Falta de pago de alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 Razones sin culpa según el Código del Condado de Los Ángeles ("Código"), incluyendo renovaciones sustanciales y demoliciones;
  - Violaciones relacionadas con COVID-19 debido a ocupantes o mascotas no autorizados;
  - Molestias; o
  - Negando entrada al propietario
- Prohíbe los aumentos de alquiler o nuevas transferencias de costos para:
  - Unidades con alquiler estabilizado en la área no incorporada del Condado, sujeto al Capítulo 8.52.050 del Código y
  - Espacios de casas móviles sujetos al Capítulo 8.57.050 del Código.
- Prohíbe imponer o cobrar cargos por pagos atrasados, intereses y cualquier cargo relacionado por el impago de alquiler acumulado durante el período de la Moratoria.

**Nota: La prohibición contra cargos por pagos atrasados, intereses, y otros cargos relacionados con el impago de alquiler no se aplica a inquilinos residenciales desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 31 de enero del 2021.*

¿Esto significa que los inquilinos no tienen que pagar el alquiler?
No. La Moratoria del Condado no es una cancelación del pago de alquiler durante la Moratoria. Los inquilinos tendrán hasta el 30 de septiembre del 2021 para pagar el alquiler impago que se acumuló entre el 1 de marzo del 2020 y el 30 de septiembre del 2020, y tendrán doce (12) meses después de la expiración de la Moratoria para pagar el alquiler impago que se acumuló entre el 1 de febrero del 2021 y la terminación de la Moratoria.

Para los pagos de alquiler acumulados entre el 1 de octubre del 2020 y el 31 de enero del 2021, los inquilinos deben seguir las directivas del Proyecto de Ley de la Asamblea de California ("AB") 3088 para establecer protecciones contra el desalojo. Se alienta a los inquilinos que hagan pagos de alquiler parciales durante la Moratoria si pueden, y que negocien un plan de pago con su propietario durante y después de la terminación de la Moratoria. Sin embargo, un inquilino no puede ser desalojado por falta de pagar el alquiler debajo de los términos de un plan de pago.

Para obtener más información sobre AB 3088, visite www.housingiskey.com.

¿A quién se aplican estas protecciones?
La Moratoria se aplica a inquilinos residenciales, inquilinos comerciales, y inquilinos de espacios de casas móviles en la área no incorporada del Condado y ciudades en el Condado que no tienen una moratoria en vigor. La Moratoria del Condado también se aplica a los arrendamientos en ciudades incorporadas dentro del Condado cuyas moratorias de desalojo locales no se refieren a inquilinos residenciales, inquilinos de espacios de casas móviles o inquilinos comerciales.

Si su ciudad tiene su propia moratoria, es posible que las reglas del Condado no se apliquen. El 1 de septiembre del 2020, la Junta estableció las protecciones del Condado como base para todos los arrendamientos residenciales y comerciales en el Condado, con ciertas excepciones. Esto significa que prevalecerá la disposición de la Moratoria que proporciona la protección más sólida a los Inquilinos. Visite http://www.dcba.lacounty.gov/noevictions para obtener una lista de las moratorias de las ciudades incorporadas en el Condado.

¿Qué es el Proyecto de Ley de la Asamblea 3088 y Como Impacta a la Moratoria del Condado?
AB 3088 protege a los inquilinos residenciales y a los inquilinos de espacios de casas móviles contra el desalojo si no pueden pagar el alquiler entre el 1 de marzo del 2020 y el 31 de enero del 2021 debido a COVID-19.

Desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 31 de enero del 2021, las protecciones del Condado para los inquilinos residenciales y los inquilinos de espacios de casas móviles, por falta de pago del alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19, expirarán temporalmente y serán reemplazadas por AB 3088. Todas las demás protecciones para inquilinos que se ofrecen a través de la Moratoria del Condado, incluidas las protecciones contra los desalojos sin culpa y desalojos para ocupantes no autorizados, mascotas y molestias, permanecerán vigentes. Para obtener más información sobre las protecciones establecidas por AB 3088, las pautas relacionadas con los avisos emitidos por el propietario, los requisitos de certificación y más, visite: www.housingiskey.com.

¿Qué es la Orden del Centro para el Control y la Prevención de Enfermedades?
El 4 de septiembre del 2020, el CDC emitió una Orden para proporcionar protecciones básicas para los inquilinos que califiquen por ingresos y que enfrentan dificultades financieras, independientemente de si las dificultades financieras están relacionadas con COVID-19. Los inquilinos residenciales que califiquen y que cumplan con un límite de ingresos anual ($ 99,000 para contribuyentes individuales o $198,000 para contribuyentes conjuntos) y no puedan pagar el alquiler debido a dificultades financieras estarán protegidos contra los desalojos entre el 4 de septiembre del 2020 y el 31 de enero del 2021, si siguen las disposiciones establecidas en la Orden del CDC. Para obtener más información sobre las protecciones establecidas por la orden del CDC y las pautas relacionadas con los requisitos de certificación, elegibilidad y más, visite: https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html.

¿Los inquilinos tienen que hacer algo para estar protegidos contra el desalojo por falta de pago del alquiler?
Los inquilinos cubiertos por la moratoria del condado deben notificar a su propietario mediante una auto certificación dentro de los 7 días posteriores al pago del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Entre el 1 de octubre del 2020 y el 31 de enero del 2021, los inquilinos deben cumplir con los requisitos de certificación establecidos en AB 3088 para estar protegidos contra el desalojo. Si la incapacidad de un inquilino residencial para pagar el alquiler no está directamente relacionada con COVID-19, puede estar protegido por la Orden del CDC y debe cumplir con los requisitos de certificación de esa orden. Para obtener más información sobre AB 3088 y la orden del CDC, visite: www.housingiskey.com y https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html, respectivamente.

¿Tienen los propietarios alguna responsabilidad con respecto a aceptar documentación o entregar avisos a los inquilinos?
Por la Moratoria del Condado, los propietarios deben aceptar la auto certificación como una forma válida de notificación de los inquilinos. Los propietarios están prohibidos de acosar o intimidar a los inquilinos que ejercen sus derechos bajo la Moratoria del Condado. Desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 31 de enero del 2021, los propietarios deben cumplir con los requisitos para notificar y recibir la documentación de los inquilinos según se describe en las directivas de AB 3088 y la Orden del CDC para inquilinos residenciales únicamente. Para obtener más información sobre AB 3088 y la orden del CDC, visite: www.housingiskey.com y https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction-declaration.html, respectivamente.

¿Qué pasa si un propietario todavía intenta desalojar a un inquilino?
La Moratoria del Condado, AB 3088, la Orden del CDC, o una combinación de cada uno de estos, pueden proporcionar una defensa afirmativa si un inquilino recibe una retención ilegal (aviso formal de desalojo). Los inquilinos no están obligados a mudarse a menos que un alguacil haya entregado un Aviso de Desalojo.

Los inquilinos pueden ver si califican para asistencia legal gratuita, ayuda para comprender sus derechos, responder a avisos, asistencia de alquiler a corto plazo y / o acceso a otros recursos visitando http://www.stayhousedla.org o llamando al 833-223-7368 para obtener más información.

¿Preguntas?

(833) 223-RENT (7368)

rent@dcba.lacounty.gov

RENT.LACOUNTY.GOV

STAYHOUSEDLA.ORG