



# Las Protecciones para los Inquilinos Residenciales e Inquilinos de Espacios de Casas Móviles de COVID-19 del Condado de Los Ángeles



## ¿Qué es la Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado?

El 28 de septiembre del 2021, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles (“Junta”) adoptó la Resolución de Protección para Inquilinos de COVID-19 (“Protecciones para Inquilinos de COVID-19”) del Condado de Los Ángeles (“Condado”), que extendió ciertas protecciones anteriormente en efecto bajo la Moratoria de Desalojo del Condado. Las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 brindan una defensa afirmativa contra los desalojos para inquilinos residenciales\* y comerciales, incluidos inquilinos de espacios de casas móviles, hasta el 31 de enero del 2022, a menos que la Junta las revoque o extienda. Bajo estas protecciones, los inquilinos residenciales y comerciales\*, incluidos los inquilinos de espacios de casas móviles, no pueden ser desalojados por falta de pago de alquiler relacionado con COVID-19\*\*, así como por razones sin culpa, negar la entrada al propietario, molestias, u ocupantes o mascotas no autorizados – si están relacionadas con COVID-19.

## ¿Qué incluyen las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 del Condado para inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles (colectivamente, “Inquilinos”)?

- Proporciona una defensa afirmativa para los desalojos, excepto cuando sea necesario para proteger la salud y la seguridad pública, para:
  - o Falta de pago del alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 hasta el **30 de septiembre del 2020\*\***;
  - o Razones sin culpa que incluyen, entre otras, la intención del arrendador de remodelar o demoler sustancialmente la propiedad, excepto:
    - Empezando el 1 de julio del 2021, un propietario que compró una vivienda unifamiliar, espacio de casa móvil, unidad de condominio, dúplex o triplex el 30 de junio del 2021 o antes, que tiene la intención de mudarse a hasta dos unidades para su uso, o el de un miembro de su familia como su residencia principal;
  - o Violaciones relacionadas con COVID-19 debido a ocupantes o mascotas no autorizados;
  - o Molestias; o
  - o Negar la entrada al propietario,
- Prohíbe los aumentos de alquiler o nuevas transferencias de costos en las áreas no incorporadas del Condado (el Capítulo 8.52 y 8.57 del Condado)
- Prohíbe imponer o cobrar cargos por mora, intereses y cualquier cargo relacionado por el alquiler impago acumulado durante el período de protección\*\*\*.

*\* 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.*

*\*\* Nota: Entre el 1 de octubre del 2020 hasta el 31 de marzo del 2022, Las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 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, lo evita la ley estatal.*

*\*\*\*Nota: La prohibición contra cargos por pagos atrasados, intereses, y otros cargos relacionados con el impago de alquiler no se aplica a inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles entre el 1 de octubre del 2020 y el 30 de septiembre del 2021.*

### **¿Esto significa que los Inquilinos no tienen que pagar el alquiler?**

No. Las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado no es una cancelación del pago de alquiler durante la Moratoria o el periodo de Protecciones. Los Inquilinos que han notificado a su propietario que no pueden pagar el alquiler bajo las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 desde el 4 de marzo del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2020 tendrán hasta el 30 de septiembre del 2021 para pagar el alquiler atrasado. Para los pagos de alquiler acumulados entre el 1 de octubre del 2020 y el 30 de septiembre del 2021, los Inquilinos deben seguir las directivas de las protecciones del Estado de California (AB 3088, SB 91, AB 81 y AB 832) para establecer protecciones contra el desalojo. Se alienta a los Inquilinos que hagan pagos de alquiler parciales durante las protecciones si pueden, y que negocien un plan de pago con su propietario durante y después de la terminación de las Protecciones para Inquilinos de COVID-19. Para obtener más información sobre las protecciones del Estado, visite [www.housing.ca.gov](http://www.housing.ca.gov).

### **¿Quién está cubierto por las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 del Condado?**

Las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 se aplican a inquilinos residenciales, inquilinos comerciales e inquilinos de espacios de casas móviles en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles, así como a ciudades en el Condado que no tienen una moratoria en vigor. Las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 también se aplican a los inquilinos en ciudades incorporadas dentro del Condado que tienen una moratoria en la medida en que las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado brindan mayor protección a los inquilinos. Si su ciudad tiene su propia protección contra el desalojo, es posible que las reglas del Condado no se apliquen. El 1 de septiembre del 2020, la Junta de Supervisores estableció las protecciones del Condado como base para todos los arrendamientos residenciales y comerciales en el Condado de Los Ángeles, con ciertas excepciones, siempre que la declaración de emergencia local permanezca vigente. Visite <http://www.dcba.lacounty.gov/noevictions> para obtener una lista de las protecciones de desalojo de COVID-19 de las ciudades incorporadas en el Condado.

### **¿Puede un arrendador desalojar a un Inquilino para que se mude a una propiedad bajo las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19?**

A partir del 1 de julio del 2021, un arrendador o un familiar calificado puede mudarse a una casa unifamiliar, espacio de casa móvil, unidad de condominio, dúplex o triplex (colectivamente "unidades") si la propiedad se compró el 30 de junio del 2021 o antes y si cumplen con los siguientes criterios:

- El propietario o el miembro de la familia que califique debe residir físicamente en la propiedad durante al menos treinta y seis (36) meses consecutivos;
- Los inquilinos de la unidad deben estar al día con los pagos del alquiler y no haber sido afectados por COVID-19;
- El arrendador o el miembro de la familia que califica deben estar en una situación similar al inquilino que actualmente ocupa la casa;
- El propietario debe notificar al inquilino con al menos sesenta (60) días de anticipación;
- El arrendador debe pagar la asistencia de reubicación del inquilino como lo requiere la [Ordenanza de Estabilización de Alquiler](#) del Condado o la ordenanza o reglamento aplicable de la ciudad incorporada.

Para obtener más información sobre los requisitos de mudanza del propietario, comuníquese con el Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios (DCBA) al (800) 593-8222.

### **¿Qué son las protecciones contra el Desalojo del Estado y como impactan a las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado?**

El 28 de junio del 2021, el Gobernador Newsom promulgó la ley AB 832, la cual extendió las protecciones (previamente AB 3088, SB 91 y AB 81) para los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles que enfrentaban desalojo debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 hasta el 30 de septiembre del 2021. Con el vencimiento de AB 832, los inquilinos que no han pagado su alquiler y no han cumplido con los requisitos de pago bajo la ley estatal ya no están protegidos contra el desalojo. Se recomienda a los inquilinos que presenten una solicitud para el programa estatal de alivio

de alquileres, ya que es posible que usted esté más protegido contra el desalojo. La ley Estatal evita que el Condado promulgue nuevas protecciones o enmiende las existentes para los inquilinos residenciales relacionadas con la falta de pago del alquiler debido a COVID-19 hasta el 31 de marzo del 2022. Sin embargo, todas las demás protecciones para los Inquilinos que se ofrecen a través del Condado, incluidas las protecciones para desalojos sin culpa, negar la entrada a un propietario y desalojos para ocupantes no autorizados, mascotas y molestias, permanecerán vigentes hasta el 31 de enero del 2022. Para obtener más información sobre las protecciones establecidas por AB 3088, SB 91, AB 81 y AB 832, pautas relacionadas con avisos emitidos por el propietario, requisitos de certificación, y más, por favor visite:

<http://www.housing.ca.gov> o llame al 1-833-422-4255.

### **¿Los Inquilinos tienen que hacer algo para estar protegidos contra el desalojo por falta de pago del alquiler?**

Los inquilinos cubiertos por las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 del Condado deben notificar al su arrendador, a través de una auto certificación, dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Entre el 1 de octubre del 2020 y el 30 de septiembre del 2021, los Inquilinos deben cumplir con los requisitos de certificación establecidos en AB 3088 / SB 91 / AB 832 para estar protegidos contra el desalojo. Los inquilinos aún pueden estar protegidos contra el desalojo después del 30 de septiembre del 2021 si someten una solicitud de alivio del alquiler. Visite: <http://www.housing.ca.gov> para obtener más información sobre si esto aplica.

### **¿Hay asistencia para pagar el alquiler disponible para Los Inquilinos y los Propietarios?**

¡Si! El Programa de Ayuda Con La Renta de COVID-19 de California ayuda a las familias con ingresos elegibles a pagar el alquiler y los servicios públicos, tanto para pagos atrasados como prospectivos. Se alienta tanto a los propietarios como los inquilinos a que presenten su solicitud lo antes posible para aprovechar los fondos de ayuda mientras estén disponibles. Los solicitantes elegibles por sus ingresos pueden calificar independientemente de su estado migratorio y no se les pedirá que muestren una prueba de ciudadanía. La mayor parte de las áreas de Condado son cubiertas por el Programa de Ayuda Con La Renta de COVID-19 de California. Visite [housingiskey.com](http://housingiskey.com) para determinar que programa es el adecuado para usted.


### **¿Qué pasa si un propietario viola una de las condiciones de las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19?**

Los propietarios tienen prohibido acosar o intimidar a los inquilinos que ejercen sus derechos bajo las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 y pueden estar sujetos a multas y sanciones administrativas por violar esta disposición. Los inquilinos o un representante que actúe en nombre del inquilino pueden demandar al propietario en la corte por violaciones a las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19.

Adicionalmente, las protecciones bajo el Condado o del Estado, o una combinación de estas, pueden proporcionar una defensa afirmativa si un inquilino recibe una retención ilícita de un inmueble (aviso formal de desalojo) o si enfrenta otras acciones civiles por falta de pagar el alquiler debido a impactos financieros relacionados con COVID-19. Los Inquilinos no están obligados a mudarse a menos que reciban un Aviso de Desalojo de cinco (5) días del Departamento del Alguacil.

Los inquilinos que reciben una notificación de desalojo deben contactar a Stay Housed LA para ver si califican para la asistencia legal gratuita y para obtener ayuda entendiendo sus derechos, como responder a notificaciones, asistencia de alquiler de corto plazo, y/o acceso a otros recursos visite [www.stayhousedla.org](http://www.stayhousedla.org) o llame a DCBA al 800-593-8222 para más información.

**Si tiene alguna pregunta o necesita asistencia contáctenos a:**

 (800) 593-8222

 [rent@dcba.lacounty.gov](mailto:rent@dcba.lacounty.gov)

 [RENT.LACOUNTY.GOV](http://RENT.LACOUNTY.GOV)

 [STAYHOUSEDLA.ORG](http://STAYHOUSEDLA.ORG)

**Actualizado: 4 de octubre del 2021**