



## La Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19

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

La Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado (anteriormente la Moratoria de Desalojo del Condado de Los Ángeles), entro en vigor el 4 de marzo del 2020, y extiende ciertas protecciones a los inquilinos residenciales y comerciales afectados por la pandemia de COVID-19 en el Condado de Los Ángeles. El 25 de enero del 2022, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles votó para extender La Resolución de Protecciones para Inquilinos de COVID-19 hasta el 31 de diciembre del 2022, a menos que la Junta la revoque o extienda.

### ¿Quién está cubierto bajo la Resolución?

La Resolución cubre a los inquilinos residenciales, comerciales e inquilinos de espacios de casas móviles en las áreas no incorporadas del Condado, al igual que en ciudades dentro del Condado que no tengan una moratoria vigente. También estableció las protecciones temporales de emergencia para los inquilinos del Condado como una base para todas las ciudades incorporadas dentro del Condado. Esto incluye ciudades incorporadas que tienen su propia moratoria de desalojo local, en la medida en que la moratoria de la ciudad no incluya las mismas o mayores protecciones para los inquilinos que la Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado. Favor de comunicarse con su ciudad o llamar a DCBA al 800-593-8222 para obtener más información.

### ¿Esto significa que los Propietarios no pueden desalojar a los Inquilinos en este momento?

No. Es importante entender que la Resolución NO impide que una retención ilícita de un inmueble (aviso de desalojo formal) sea presentado, pero provee a los inquilinos una defensa afirmativa contra una acción de una retención ilícita de un inmueble (aviso de desalojo formal). Los inquilinos son alentados a actuar rápidamente si reciben avisos por escrito o órdenes judiciales de su propietario.

### ¿Cuáles protecciones están incluidas en la Resolución actualizada?

La Resolución actualizada incluye dos fases que incorporan extensiones y el levantamiento de algunas protecciones de desalojo existentes, como se describe a continuación:

#### **Fase I (1 de febrero del 2022 - 31 de mayo del 2022)**

- Protecciones de desalojo actuales para los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles extendidas hasta el 31 de mayo del 2022. Esto incluye:
  - **Prohíbe los aumentos de alquiler** (incluyendo nuevas transferencias de costos o cargos relacionados) para las unidades de alquiler y espacios de casas móviles con alquiler estabilizado en las áreas no incorporadas del Condado
  - **Protecciones contra desalojos por:**
    - Razones sin culpa (excepto para la mudanza el propietario calificado);
    - Molestias;
    - Ocupantes o mascotas no autorizados;
    - Negar la entrada al propietario
  - **Protecciones contra el acoso y las represalias** para todos los inquilinos residenciales, de espacios de casas móviles y comerciales
  - **Protecciones de garantía personal** para inquilinos comerciales pequeños (0-9 empleados)
- **Elimina** las protecciones contra el desalojo por falta de pago de alquiler para los inquilinos comerciales (vencido el 31 de enero del 2022)

## **Fase II (1 de junio del 2022 – 31 de diciembre del 2022)**

- Protecciones de desalojo actuales para los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles extendidas hasta el 31 de diciembre del 2022. Esto incluye:
  - **Prohíbe los aumentos de alquiler** (incluyendo nuevas transferencias de costos o cargos relacionados) para las unidades de alquiler y espacios de casa móviles con alquiler estabilizado en las áreas no incorporadas del Condado
  - **Protecciones contra los desalojos por:**
    - Razones sin culpa (excepto para la mudanza el propietario calificado);
    - Molestias;
    - Ocupantes o mascotas no autorizados;
  - **Protecciones contra el acoso y las represalias** para todos los inquilinos residenciales, de espacios de casas móviles y comerciales
  - **Protecciones de garantía personal** para inquilinos comerciales pequeños (0-9 empleados)
- **Agrega (vigente a partir del 1 de julio del 2022)** protecciones contra el desalojo por falta de pago de alquiler, incluida la autocertificación para establecer una defensa afirmativa, *solamente* para los hogares con ingresos iguales o **inferiores al 80% del ingreso medio del área (AMI)** debido a dificultades financieras derivadas de COVID-19 para el alquiler incurrido a partir del 1 de julio del 2022.
- **Elimina** las siguientes protecciones:
  - **Protecciones contra el desalojo por negar la entrada al propietario**, excepto cuando la entrada constituya acoso.
  - **Mudanzas de Propietarios:**
    - Elimina el requisito de la fecha de compra (30 de junio del 2021); y
    - Requisito de que los inquilinos no sean afectados financieramente por COVID-19 para que se permita la Mudanza de Propietarios

### **¿Están protegidos los Inquilinos contra el desalojo si no pueden pagar el alquiler en este momento?**

Los inquilinos residenciales aún pueden estar protegidos contra el desalojo por falta de pago entre el 2020 de marzo y el 2022 de marzo bajo las protecciones de desalojo estatales si cumplieron ciertos requisitos de pago y solicitaron ayuda al programa de alivio de alquiler del estado antes del 31 de marzo de 2022, o si los inquilinos viven en una ciudad que no ha sido reemplazada por la ley estatal.

La ley estatal (AB 2179) actualmente prohíbe al Condado imponer protecciones de desalojo por falta de pago de alquiler bajo la Resolución hasta el 30 de junio de 2022. Sin embargo, a partir del 1 de julio del 2022 (Fase II), **los hogares de inquilinos con ingresos iguales o inferiores al 80 % del Ingreso Medio del Área (AMI)** estarán protegidos de desalojo por falta de pago del alquiler debido a las dificultades financieras de COVID-19 para el alquiler incurrido a partir del 1 de julio de 2022. Los Inquilinos deben notificar a su propietario dentro de los siete (7) días posteriores al vencimiento del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes.

Las protecciones de desalojo por falta de pago del alquiler para inquilinos comerciales vencieron el 31 de enero de 2022.

### **¿Qué debe hacer un Inquilino si no puede pagar el alquiler?**

La Resolución NQ cancela ni detiene el pago del alquiler, ni detiene la acumulación del alquiler que se debe durante el período de protección. Los Inquilinos deben pagar si pueden y se les anima a elaborar un plan de pago con su propietario durante y después de la terminación de la Resolución.

Si usted es un Inquilino en una ciudad que todavía tiene protecciones contra al desalojo por falta de pago de alquiler, o si usted solicitó ayuda de alquiler a través del programa del Estado para el 31 de marzo de 2022, aún puede estar protegido contra el desalojo en este momento. Si un inquilino tiene una aplicación pendiente, puede tener una defensa afirmativa si se presenta un aviso de desalojo formal contra ellos por no pagar el alquiler. Para obtener información sobre el estado de su solicitud de alivio de alquiler, comuníquese con Housing is Key al [housingiskey.com](http://housingiskey.com).

Aunque el programa del Estado cerró su portal de solicitudes el 31 de marzo de 2022, puede haber asistencia adicional disponible. Póngase en contacto con su ciudad o con DCBA para obtener más información sobre los recursos disponibles.

### **¿Cuánto tiempo tienen los inquilinos para pagar el alquiler vencido protegido por la Resolución?**

Los Inquilinos Residenciales tendrán doce (12) meses después del vencimiento de la Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 para pagar el alquiler vencido a partir del 1 de abril del 2022.

A partir del 1 de febrero del 2022, los Inquilinos Comerciales tienen el siguiente tiempo para pagar el alquiler atrasado desde marzo del 2020 – enero del 2022: Doce (12) meses para aquellos con 0-9 empleados; Seis (6) meses para aquellos con 10-100 empleados en pagos iguales.

### **¿Puede un Propietario desalojar a un Inquilino para mudarse a una Propiedad mientras está vigente la Resolución?**

Un propietario o un miembro de la familia que califique puede mudarse a una casa unifamiliar, espacio de casa móvil, unidad de condominio, dúplex o triplex (colectivamente "unidades") a través de la Fase I (hasta el 31 de mayo del 2022) de la Resolución si la propiedad fue comprada el 30 de junio del 2021 o antes y cumplen con los siguientes criterios:

- Propietario o el miembro de la familia que califique debe vivir físicamente en la propiedad durante al menos treinta y seis (36) meses consecutivos;
- Inquilinos de la unidad deben estar al día con los pagos del alquiler y no haber sido afectados por COVID-19;
- Propietario o el miembro de la familia que califica deben estar en una situación similar al inquilino que actualmente ocupa la casa o unidad;
- Propietario debe notificar al inquilino con al menos sesenta (60) días de anticipación para mudarse de la casa o unidad;
- Propietario 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.

**Nota: A partir del 1 de junio de 2022 (Fase II)**, se levantará el requisito de la fecha de compra y el requisito de que los inquilinos no sean afectados financieramente por COVID-19 para la mudanza de un propietario. Para obtener más información sobre los requisitos de Mudanza del Propietario, comuníquese con el Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios del Condado de Los Ángeles (DCBA).

### **¿Qué pasa si un Propietario viola una condición de la Resolución?**

Los Propietarios tienen prohibido acosar o intimidar a los Inquilinos que ejercen sus derechos en virtud de la Resolución 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 a un propietario en los tribunales por violaciones de las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19. Además, las protecciones del 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 de desalojo formal) o enfrenta otras acciones civiles por no pagar el alquiler atrasado debido a los impactos financieros de COVID -19.

### **¿Qué debe hacer un Inquilino si recibe un aviso de desalojo de un Propietario?**

Es importante buscar asistencia legal para responder a cualquier desalojo o acción de "retención ilícita de un inmueble" presentada por un propietario. Los inquilinos que reciben un aviso de desalojo deben comunicarse de inmediato con Stay Housed LA para ver si califican para recibir asistencia legal gratuita y para obtener ayuda para comprender sus derechos, responder a los avisos, asistencia de alquiler a corto plazo y/o acceso a otros recursos en [www.stayhousedla.org](http://www.stayhousedla.org) o llamando a DCBA al 800-593-8222 para más información. Los inquilinos no están obligados a abandonar sus unidades a menos que reciban un aviso de cinco (5) días para desalojar del Departamento del Alguaciles.

### **¿Tiene mas preguntas?**

Si tiene preguntas o necesita ayuda, comuníquese con DCBA al 800-593-8222 o visite el sitio web en [rent.lacounty.gov](http://rent.lacounty.gov).