



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, comerciales e inquilinos de espacios de casas móviles afectados por la pandemia de COVID-19 hasta el 31 de diciembre del 2022 en el Condado de Los Ángeles. El 15 de noviembre del 2022, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles votó para aclarar las protecciones actuales bajo la Resolución y extender ciertas protecciones más allá del 31 de diciembre del 2022.

¿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 llame al Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios (DCBA) 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 residenciales y de espacios de casas móviles 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)

- Las siguientes protecciones para los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles se extendieron hasta el 31 de diciembre del 2022:
 - **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, y que han experimentado una o ambas de las siguientes situaciones:
 - "Pérdida sustancial" de los ingresos del hogar, es decir, una pérdida de al menos el 10% de los ingresos mensuales del hogar del inquilino (que puede demostrarse con talones de pago, cartas de los empleadores, etc.)
 - "Aumento de los costos" en alimentos, combustible, cuidado de niños y/o gastos médicos no reembolsados por la cantidad superior al 7.5% de los ingresos mensuales del hogar del inquilino.
- **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

¿Qué protecciones se extenderán más allá del 31 de diciembre del 2022?

Aunque la mayoría de las protecciones para los inquilinos bajo la Resolución expiran, las siguientes protecciones se extenderán más allá del 31 de diciembre del 2022.

- Protecciones contra el acoso y las represalias para todos los inquilinos residenciales, comerciales y de espacios de casas móviles durante los periodos protegidos por la Resolución.
- Protecciones contra el desalojo sin culpa como base dentro del Condado de los Ángeles para los inquilinos que utilizaron las protecciones por impago de alquiler del Condado desde el 1 de julio del 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022 y todavía están dentro del periodo de pago de 12 meses.

¿Qué deben hacer los inquilinos si no puede pagar el alquiler hasta el 31 de diciembre del 2022?

Los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles pueden estar protegidos contra el desalojo por falta de pago entre el 1 de julio del 2022 y 31 de diciembre del 2022. Los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles deben cumplir con los requisitos de la Resolución mediante la autocertificación a su arrendador dentro de los siete (7) días de la fecha de vencimiento del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Los inquilinos pueden utilizar la plantilla de "Notificación al Propietario de la Incapacidad de Pagar el Alquiler Debido a COVID-19" que se puede encontrar en el sitio web de DCBA en <http://dcba.lacounty.gov/noevictions/>.

La Resolución NO 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. Los inquilinos que cumplen los requisitos de la Resolución pueden tener una defensa afirmativa ante una acción de retención ilegal (desalojo).

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

¿Cuánto tiempo tienen los inquilinos para pagar el alquiler adeudado?

Los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles tendrán doce (12) meses para pagar el alquiler después del vencimiento del periodo de protección. El período de pago comienza a partir de la fecha del último pago atrasado del inquilino durante el período protegido desde 1 de julio 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022. Por ejemplo, si un inquilino no puede pagar el alquiler debido a una pérdida sustancial de ingresos y/o aumento de los costos del hogar a partir de julio del 2022 hasta septiembre del 2022, tendrán 12 meses a partir de octubre del 2022 para pagar el alquiler adeudado.

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") que 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; y
- Propietario o el miembro de la familia que califica deben estar en una situación similar al inquilino que actualmente ocupa la casa o unidad; y
- Propietario debe notificar al inquilino con al menos sesenta (60) días de anticipación para mudarse de la casa o unidad; y
- 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.

Para obtener más información sobre los requisitos de mudanza del propietario, comuníquese con 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.

Un Propietario no puede ser penalmente o civilmente responsable por perseguir y presentar una acción de retención ilícita si existe una creencia razonable de que (i) la autocertificación del inquilino es fraudulenta; o (ii) que el inquilino no pueda probar una pérdida sustancial de ingresos y/o aumento de los gastos domésticos como defensa afirmativa proporcionada por la Resolución.

¿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 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 más preguntas?

Si tiene preguntas o necesita ayuda, comuníquese con DCBA al 800-593-8222 o visite el sitio web en rent.lacounty.gov.