

COVID-19

PROHIBICIÓN TEMPORAL DE DESALOJO

PREGUNTAS FRECUENTES

Para ayudar a los inquilinos que se han visto afectados económicamente por el nuevo coronavirus (COVID-19), el Concejo de la Ciudad de San Diego (San Diego City Council), el 25 de marzo de 2020, adoptó una ley municipal de emergencia que prohíbe temporalmente los desalojos residenciales y comerciales en la ciudad de San Diego. Esto también se conoce como una moratoria de desalojo.

El 16 de marzo, el gobernador de California Gavin Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-28-20, que autoriza a los gobiernos locales a detener los desalojos. La [orden](#) suspende la ley estatal que podría evitar que los gobiernos locales suspendan los desalojos de inquilinos. La orden también protege a los Californianos de los cortes de servicios públicos. Las protecciones permanecerán vigentes hasta el 31 de mayo de 2020, a menos que se extiendan.

Además, el 16 de marzo, el alcalde de San Diego Kevin L. Faulconer emitió la [Orden Ejecutiva No. 2020-1](#) que prohíbe, entre otras cosas, reuniones públicas de 50 o más personas en una vivienda individual; cerrar todos los bares, establecimientos de entretenimiento para adultos y clubes nocturnos de la ciudad; y prohibir que los restaurantes sirvan alimentos y bebidas para consumo en sus locales.

El 17 de marzo de 2020, bajo la dirección de la Presidenta del Concejo Georgette Gómez, el Concejo de la Ciudad de San Diego consideró y aprobó un paquete integral de 14 acciones para ayudar a los residentes y empresas de San Diego a tener los recursos para la ayuda económica durante esta crisis sin precedente.

Como parte de estas acciones, el Concejo adoptó la Resolución R-2020-417, que ordenó al Alcalde a presentar una prohibición temporal de los desalojos residenciales y comerciales durante la emergencia local debido a COVID-19.

¿Qué significa la prohibición temporal de desalojos para los inquilinos de la Ciudad de San Diego?

La nueva ley de la Ciudad establece que un inquilino no puede ser desalojado si no puede pagar el alquiler debido a circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19.

El Concejo de la Ciudad de San Diego adoptó una ley de emergencia para implementar una prohibición temporal de los desalojos residenciales y comerciales debido a la falta de pago del alquiler debido a una disminución sustancial en los ingresos o gastos sustanciales de bolsillo médicos causados por COVID-19 o cualquier respuesta gubernamental a COVID-19.

Usted es elegible si:

1. Perdió ingresos sustanciales debido a que su empleador ha cerrado o reducido sus horas debido a órdenes o acciones del gobierno para abordar la emergencia COVID-19.
2. Perdió ingresos sustanciales relacionados con problemas de cuidado de niños o cierres de escuelas relacionados con la emergencia COVID-19.
3. Perdió ingresos sustanciales porque perdió horas de trabajo porque usted o un miembro de su hogar está enfermo con COVID-19.
4. Tener costos sustanciales de su bolsillo por atención médica porque usted o un miembro de su hogar está enfermo con COVID-19.

¿Qué hago si mi arrendador trata de desalojarme incluso si he demostrado que estoy afectado por la emergencia COVID-19?

Defensa afirmativa: la ley de emergencia de la Ciudad proporciona a los inquilinos que enfrentan el desalojo una defensa afirmativa si el desalojo propuesto es por falta de pago del alquiler y la incapacidad del inquilino de pagar alquiler es un resultado de circunstancias relacionadas con la emergencia COVID-19. En otras palabras, los inquilinos o sus abogados pueden usar la existencia de esta prohibición temporal de los desalojos como defensa en una acción de retención ilegal. Los inquilinos o sus abogados pueden argumentar que son inquilinos afectados al proporcionar documentación al arrendador que demuestre que han perdido ingresos sustanciales. Los ejemplos de documentación pueden incluir, entre otros, una carta del empleador citando COVID-19 como motivo de reducción de horas de trabajo o terminación, talones de cheques de pago del empleador, extractos bancarios o notificaciones del distrito escolar.

¿A quién se aplica la prohibición temporal de los desalojos?

La prohibición temporal de desalojos aprobada por el Concejo Municipal se aplica a todas las propiedades de alquiler residenciales y comerciales en la Ciudad de San Diego, incluyendo apartamentos, dúplex, condominios y viviendas unifamiliares y propiedades de alquiler comercial. Se aplica a todos los inquilinos, independientemente de su estado migratorio.

¿Se aplica la prohibición temporal a todos los desalojos?

La ley de la Ciudad se aplica a los desalojos residenciales o comerciales debido a la falta de pago del alquiler cuando el inquilino no puede pagar el alquiler debido a la pérdida de ingresos relacionados con COVID-19 como se describió anteriormente.

La prohibición temporal de desalojos aprobada por el Concejo Municipal se aplica a los avisos de desalojo por falta de pago como se describió anteriormente, los avisos de desalojo sin culpa como se describió anteriormente y las acciones de retención ilegales basadas en dichos avisos, que se **han notificado o presentado en la fecha en que La ley de emergencia de la ciudad fue adoptada, el 25 de marzo de 2020.**

¿Esto significa que los inquilinos no tienen que pagar el alquiler?

Tanto la prohibición temporal de desalojos aprobada por el Concejo Municipal como la orden ejecutiva del Gobernador enfatizan que los inquilinos aún están obligados a pagar el alquiler legalmente cobrado. Sin embargo, durante el período de emergencia, los inquilinos no pueden ser desalojados por no pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19. Los inquilinos tendrán hasta seis meses a partir del 25 de marzo de 2020 para pagar cualquier renta atrasada. Si un inquilino se muda durante este período de tiempo, todos los alquileres se deben pagar cuando el inquilino se mude a menos que el contrato de arrendamiento indique que se manejará de manera diferente. Los propietarios e inquilinos pueden elaborar mutuamente un plan de pago o arreglos para el pago del alquiler.

¿Hay asistencia de alquiler disponible para inquilinos que no pueden pagar el alquiler?

La ley de la Ciudad no aborda la asistencia de alquiler. Sin embargo, la Ciudad está revisando las opciones para un programa de asistencia de alquiler. En este momento, la asistencia de alquiler no está disponible. Si la asistencia de alquiler es disponible, las actualizaciones se publicarán tan pronto como se adopte un programa.

¿Tengo que firmar un plan de pago con el propietario antes de obtener la protección de la moratoria de desalojo?

No, los inquilinos no están obligados a firmar un plan de pago para obtener la protección de la moratoria de desalojo. Sin embargo, el propietario y el inquilino pueden elaborar mutuamente un plan de pago o arreglos para el pago del alquiler.

¿Dónde pueden obtener ayuda o información los inquilinos con respecto a un "Aviso para pagar el alquiler o desalojar"?

Primero, tanto la prohibición temporal de desalojos aprobada por el Concejo Municipal como la orden ejecutiva del Gobernador brindan una defensa afirmativa a los inquilinos que enfrentan

desalojos como resultado de su incapacidad para pagar el alquiler debido a la pérdida de salarios por la pandemia de COVID-19. Los inquilinos deben buscar ayuda de los proveedores de servicios legales para responder a cualquier acción de retención ilegal presentada por sus propietarios. Haga clic aquí para obtener [referencias legales](#) de la Sociedad de Asistencia Legal de San Diego.

¿Cuánto tiempo dura la prohibición temporal de los desalojos?

Según la ley de emergencia aprobada por el Concejo de San Diego, la prohibición temporal de los desalojos está vigente desde el 25 de marzo de 2020 hasta el 31 de mayo de 2020.

¿Qué sucede cuando termina la prohibición temporal de los desalojos?

Según la ley de emergencia aprobada por el Concejo municipal, los inquilinos tienen hasta el 25 de septiembre de 2020 (seis meses después de que se aprobó la ley el 25 de marzo de 2020) para pagar cualquier renta atrasada que se deba. El inquilino y el propietario pueden elaborar mutuamente un plan de pago o arreglos para el pago del alquiler.

¿Hay asistencia financiera disponible para los propietarios que pierden ingresos debido a la incapacidad de los inquilinos para pagar el alquiler?

Los propietarios pueden aplicar a programas que incluyen:

Diferimiento del impuesto a la propiedad: <https://www.sdttc.com/content/ttc/en/about-us/news/2020-coronavirus-response.html>

Pagos hipotecarios: Citigroup, JPMorgan Chase, US Bank y Wells Fargo, junto con casi 200 bancos y cooperativas de crédito autorizadas por el estado, han acordado posponer el cobro de los pagos hipotecarios por hasta 90 días a los prestatarios que pueden documentar que han sido afectados por La crisis COVID-19. Bank of America ha acordado una pausa de 30 días. Los prestamistas también acordaron no informar los pagos atrasados a las agencias de crédito y no comenzarían las ventas de ejecución hipotecaria o los desalojos.

Small Business Relief Fund (SBRF): para proporcionar subvenciones y préstamos perdonables o de tasa de interés baja, o sin interés a pequeñas empresas elegibles para capital de trabajo. El objetivo del SBRF es ayudar a las empresas a retener a los empleados y mantener la continuidad de las operaciones comerciales afectadas por las declaraciones federales, de California, del condado de San Diego y de emergencia locales con respecto a COVID-19. Aproximadamente \$ 6.1 millones están disponibles [en el SBRF](#), que está siendo administrado por el Departamento de Desarrollo Económico de la Ciudad de San Diego.

Enlaces a recursos federales:

[Desgravación fiscal federal](#)

[Asesoramiento de HUD sobre recursos para propietarios](#)

[Autoridad Federal de Financiamiento de la Vivienda](#)

Mejores prácticas para inquilinos y propietarios / administradores de propiedades

Para inquilinos

- Comuníquese con su arrendador de inmediato sobre su incapacidad para pagar si su ingreso se ve afectado por la emergencia COVID-19.
- No ignore ningún aviso emitido por el propietario o el administrador de la propiedad.
- Todos los inquilinos siguen siendo responsables de cualquier alquiler legalmente cobrado.

Para propietarios y administradores de propiedades

- Trabajar con inquilinos mientras esté vigente la prohibición temporal de desalojos.
- Comunicarse con el inquilino sobre su capacidad de pago.
- No ignore la prohibición temporal de los desalojos vigentes.
- Gracias por ayudar a prevenir el desplazamiento de sus inquilinos.

Los inquilinos aún están obligados a pagar el alquiler legalmente cobrado.

La acción / proceso relacionado con esta prohibición temporal de los desalojos puede cambiar y se actualizará en consecuencia.