PARA: Gobiernos de ciudades y condados de California

DE: Agencia de Negocios, Servicios al Consumidor y Vivienda de California (Business, Consumer Services and Housing Agency, BCSH)

FECHA: 7 de abril de 2020

ASUNTO: Guía y preguntas frecuentes sobre limitaciones y moratorias de desalojo residencial y comercial durante la pandemia de COVID-19

Esta guía está dirigida a los propietarios en relación con el desalojo de inquilinos durante la pandemia de COVID-19 y a las jurisdicciones locales que estén considerando la posibilidad de instituir restricciones o suspensiones a los desalojos residenciales o comerciales como medio para ofrecer alivio a las personas o empresas afectadas por la pandemia.

Antecedentes

El COVID-19 es una enfermedad respiratoria causada por un nuevo virus que se está propagando a nivel mundial. En California ya se han confirmado casos autóctonos. Estamos adquiriendo un mayor conocimiento sobre la epidemiología, la evolución clínica y la inmunogenicidad del COVID-19, así como también sobre otros factores. La situación cambia todos los días. Ha quedado claro que la respuesta a esta pandemia continuará durante muchas semanas, o si no meses.

Contexto

Muchos californianos ya han sufrido pérdidas de ingresos durante la pandemia de COVID-19 como resultado de los cierres de negocios, la pérdida de horas o salarios y los despidos relacionados con la pandemia. Con el tiempo, es probable que sigan aumentando mientras el virus siga representando una amenaza. Estos californianos pueden tener dificultades para pagar el alquiler debido a estas pérdidas. Minimizar los desalojos es una necesidad de salud pública y es fundamental para reducir la propagación del COVID-19 al permitir que los residentes permanezcan en su lugar de residencia en cumplimiento de la Orden Ejecutiva N-33-20, que ordena a los californianos a quedarse en sus casas o su lugar de residencia, excepto en los casos especificados en la orden.

Resumen de la Orden Ejecutiva N-37-20

Durante la pandemia de COVID-19 es crucial que los californianos permanezcan en sus lugares de residencia, como se especifica en la Orden Ejecutiva N-33-20, para ayudar a frenar la propagación de COVID-19 en las poblaciones vulnerables.

El 27 de marzo de 2020, el gobernador Gavin Newsom firmó la Orden Ejecutiva N-37-20, que establece una moratoria estatal para el desalojo de ciertos inquilinos de residencias o unidades de vivienda por falta de pago del alquiler. Los inquilinos protegidos por esta orden deben cumplir ciertos requisitos.

- Deben haber pagado el alquiler debido al propietario antes de la fecha de la Orden Ejecutiva.
- Deben notificar al propietario por escrito, ya sea antes de que se venza el alquiler o dentro de los siete días posteriores, de que necesitan retrasar parte o la totalidad del pago del alquiler debido a que no pueden realizar el pago por motivos relacionados con el COVID-19. Esas razones incluyen, entre otras, las siguientes:
    - Incapacidad para trabajar porque el inquilino estaba enfermo con un caso sospechoso de COVID-19 o estaba cuidando a un familiar o miembro del hogar que estaba enfermo con un caso sospechoso de COVID-19;
    - Despido, pérdida de horas u otra pérdida de ingresos como resultado del COVID-19, el estado de emergencia o la respuesta del gobierno al COVID-19; o
    - Pérdida de horas de trabajo para cuidar a un niño cuya escuela fue cerrada en respuesta al COVID-19.
- Los inquilinos deben tener documentación verificable de la enfermedad, la enfermedad del familiar o miembro del hogar, o la pérdida de ingresos como resultado del COVID-19 o la respuesta a la pandemia.

Las protecciones para los inquilinos se extienden hasta el 31 de mayo de 2020. La Orden Ejecutiva no:

- Exime a los inquilinos de tener que pagar el alquiler, ni restringe la capacidad del propietario de recuperar el alquiler que se adeuda.
- Evita que un propietario desaloje a alguien que esté involucrado en actividades criminales o que represente un peligro para otros inquilinos. Sin embargo, cualquier desalojo de este tipo debe cumplir con todas las leyes, ordenanzas, normas, reglamentos y órdenes aplicables.

Resumen de la Orden Ejecutiva N-28-20

La Orden Ejecutiva N-28-20, firmada por el gobernador el 16 de marzo de 2020, elimina las barreras a las que se enfrentan los gobiernos de ciudades y condados que desean imponer limitaciones a los desalojos residenciales o comerciales que, de otro modo, podrían producirse como resultado de la pandemia.

La Orden Ejecutiva N-28-20 suspende cualquier ley estatal que de otro modo impediría a un gobierno local imponer limitaciones o suspensiones a ciertos tipos de desalojos residenciales o comerciales relacionados con la pandemia de COVID-19. La suspensión de la ley estatal solo se aplica al límite de desalojos de un gobierno local si un inquilino no puede pagar el alquiler debido a (1) una disminución sustancial de los ingresos del inquilino o a gastos médicos de bolsillo sustanciales, y (2) que la disminución de los ingresos o los gastos médicos hayan sido causados por la pandemia de COVID-19 o la respuesta del gobierno a la pandemia.

Cuando un gobierno local ha impuesto una moratoria de desalojo de conformidad con la Orden Ejecutiva, se requiere que el inquilino documente su disminución de ingresos o sus gastos médicos de bolsillo y la relación que esto tiene con el COVID-19. Entre las posibles formas de documentación se encuentran las notificaciones de despido, las facturas médicas, los extractos bancarios y las declaraciones firmadas en las que se explique el cambio de circunstancias del inquilino como consecuencia del COVID-19. El formulario o formularios específicos de documentación requeridos por un gobierno local en relación con la OE N-28-20 se dejan a discreción de cada gobierno local; sin embargo, los gobiernos locales deben considerar qué formas de documentación son más fácilmente accesibles para quienes tienen dificultades relacionadas con el COVID-19 y deben evitar requisitos onerosos.

La suspensión de las leyes estatales se aplica a la imposición de limitaciones o suspensiones a los desalojos residenciales y comerciales desde el 4 de marzo de 2020.

La Orden Ejecutiva N-28-20:

- **No** dicta el método por el cual las ciudades y condados imponen moratorias locales. Las ordenanzas, reglamentos y procedimientos locales determinarán si una moratoria puede ser impuesta por una orden ejecutiva o de emergencia, o por un voto del consejo municipal o de la junta de supervisores del condado.

- **No** prohíbe que una ciudad o condado prohíba los desalojos por razones distintas a las especificadas en la orden. Por ejemplo, la Orden Ejecutiva no impide a una ciudad o condado prohibir los desalojos en los casos de inquilinos que hayan contraído COVID-19 o que cuiden a alguien que haya contraído COVID-19, independientemente de la pérdida de ingresos. La Orden Ejecutiva tampoco prohíbe que una ciudad o condado imponga una limitación absoluta a todos los desalojos. ***Sin embargo, la suspensión de las leyes estatales en virtud de la Orden Ejecutiva se aplica únicamente a la imposición de limitaciones a los tipos específicos de desalojos establecidos en la Orden.***

- **No** exime a los inquilinos de tener que pagar el alquiler, ni restringe la capacidad del propietario de recuperar el alquiler que se adeuda.

- **No** evita que un propietario desaloje a alguien que esté involucrado en actividades criminales o que represente un peligro para otros inquilinos. Sin embargo, cualquier desalojo de este tipo debe cumplir con todas las leyes, ordenanzas, normas, reglamentos y órdenes aplicables.

Recursos adicionales

Cada jurisdicción puede elaborar una medida adaptada a sus circunstancias particulares. El sitio web de la Asociación de Departamentos de California incluye varios enlaces a medidas elaboradas por diversas jurisdicciones, y puede ser una referencia útil para los propietarios, así como para las ciudades y condados que elaboran sus propias limitaciones de desalojo.

Además, el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California tiene una guía (enlace a la guía) sobre los derechos civiles y la vivienda durante la pandemia de COVID-19.

También le pueden resultar útiles las Preguntas Frecuentes en las siguientes páginas.

Preguntas frecuentes

P: ¿Cómo permite la Orden Ejecutiva (OE) N-28-20 que los gobiernos locales protejan a los residentes e inquilinos más allá de las protecciones dispuestas en la OE N-37-20?

R: La OE N-28-20 suspende cualquier ley estatal que impediría a un gobierno local imponer limitaciones a ciertos tipos de desalojos residenciales y comerciales que se produzcan debido a la pandemia de COVID-19. La suspensión de las leyes estatales solo se aplica al límite de desalojos de un gobierno local si un inquilino no puede pagar el alquiler debido a (1) una disminución sustancial de los ingresos del inquilino o a gastos médicos de bolsillo sustanciales, y (2) que la disminución de los ingresos o los gastos médicos hayan sido causados por la pandemia de COVID-19 o la respuesta del gobierno a la pandemia.

P: ¿La OE N-28-20 o la OE N-37-20 exime a los inquilinos de tener que pagar el alquiler?

R: No. Ninguna de las dos OE exime al inquilino de la obligación de pagar el alquiler, ni restringen la capacidad del propietario de recuperar el alquiler adeudado.

P: ¿La OE N-28-20 permite que los funcionarios de la ciudad y el condado impongan una moratoria local mediante una orden ejecutiva o de emergencia, o requiere el voto del consejo municipal o la junta de supervisores?

R: La OE N-28-20 no dicta el método por el cual una jurisdicción puede imponer su moratoria. Los gobiernos locales deben seguir las normas y procedimientos locales aplicables.

P: Cuando un gobierno local ha impuesto una moratoria de desalojo de conformidad con la OE N-28-20, se requiere que el inquilino documente su disminución de ingresos o sus gastos médicos de bolsillo y la relación que esto tiene con el COVID-19. También se exige al inquilino que conserve documentación similar a fin de cumplir los requisitos para activar las protecciones de N-37-20. ¿Qué se necesita para cumplir con el requisito de que el caso esté "documentado"?

R: Este requisito puede cumplirse proporcionando información o pruebas que indiquen que la disminución de los ingresos o los gastos médicos de bolsillo fueron causados por la pandemia de COVID-19 o la respuesta del gobierno a la COVID-19. Entre las posibles formas de documentación se encuentran las notificaciones de despido, comprobantes de pago, las facturas médicas, los extractos bancarios y las declaraciones firmadas en las que se explique el cambio de circunstancias del inquilino como consecuencia del COVID-19. Si bien el formulario específico de documentación requerido en una jurisdicción en relación con la OE N-28-20 en última instancia se deja a discreción de cada gobierno local, los gobiernos locales deben considerar qué formas de documentación son más fácilmente accesibles para quienes tienen dificultades relacionadas con el COVID-19 y deben evitar requisitos onerosos.

P: ¿La OE N-28-20 o la OE N-37-20 evita que un propietario desaloje a alguien que esté involucrado en actividades criminales o que represente un peligro para otros inquilinos?

R: No. Sin embargo, cualquier desalojo de este tipo debe cumplir con todas las leyes, ordenanzas, normas, reglamentos y órdenes aplicables.

P: ¿Se ha notificado formalmente al Consejo Judicial y a la Asociación de Sheriffs del Estado de California sobre la OE N-37-20 y sus requisitos para facilitar la aplicación de esa OE?

R: Sí.

P: Si una ciudad quiere prohibir los desalojos en los casos en que un inquilino haya contraído COVID-19 o necesita cuidar a alguien que haya contraído COVID-19 (independientemente de si se ha producido una pérdida de ingresos o se hayan producido gastos médicos sustanciales de bolsillo), ¿la OE N-28-20 o el OE N-37-20 impiden que la ciudad lo haga?

R: Ni la OE N-28-20 ni la OE N-37-20 impiden que una ciudad limite los desalojos en esos casos. Sin embargo, la suspensión de las leyes estatales de conformidad con el párrafo 2 de la OE N-28-20 y de conformidad con la OE N-37-20 se aplica solo a las imposiciones de limitaciones a los tipos de desalojos descritos en el párrafo 2.

P: Si una ciudad quiere detener todos los desalojos (no solo los desalojos basados en la falta de pago del alquiler que resulten de las dificultades económicas relacionadas con el COVID-19), ¿la OE N-28-20 o la OE N-37-20 impiden que la ciudad lo haga?

R: Ninguna de los dos órdenes impide que la ciudad imponga una limitación absoluta a todos los desalojos. Sin embargo, la suspensión de las leyes estatales de conformidad con el párrafo 2 de la OE N-28-20 y de conformidad con la OE N-37-20 se aplica solo a la imposición de limitaciones a los tipos de desalojos descritos allí.

P: ¿La OE N-28-20 afecta a cualquier moratoria de desalojo establecida antes del 16 de marzo de 2020?

R: La suspensión que estipula la OE de las leyes estatales se aplica a la imposición de limitaciones a los desalojos residenciales y comerciales desde el 4 de marzo de 2020.

P: ¿Qué recursos están disponibles para ayudar a un gobierno local a desarrollar su propia medida para prevenir o limitar los desalojos?

R: Cada jurisdicción puede elaborar una medida adaptada a sus circunstancias particulares. El sitio web de la Asociación de Departamentos de California, que incluye enlaces a medidas elaboradas por diversas jurisdicciones, puede ser una referencia útil.