



**COMMUNITY
LEGAL SERVICES
IN EAST PALO ALTO**

LEGAL AID SOCIETY
OF SAN MATEO COUNTY

MORATORIA DE EMERGENCIA PARA DESALOJOS EN EL CONDADO DE SAN MATEO PREGUNTAS FRECUENTES

El 24 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores del condado de San Mateo promulgó una moratoria de emergencia para desalojos, con el fin de proteger temporalmente a los inquilinos y evitar que sean desplazados de sus hogares durante la crisis de salud pública del COVID-19. La moratoria de emergencia para desalojos protege a los inquilinos elegibles contra desalojos por falta de pago y desalojos sin culpa relacionados con el COVID-19. Lea estas preguntas frecuentes para obtener información más detallada sobre la moratoria de emergencia para desalojos, quién está protegido y cómo los inquilinos elegibles deberían realizar sus pagos demorados conforme a la ley.

1. ¿Quién es un “inquilino elegible” protegido por esta moratoria de emergencia para desalojos?

Los inquilinos elegible son aquellos cuyos ingresos y capacidad para pagar el alquiler han sido afectados por la pandemia del COVID-19. Usted puede estar protegido por la moratoria de emergencia para desalojos en cualquiera de los siguientes casos:

- Perdió ingresos debido a que se enfermó con el COVID-19 o tuvo que cuidar a un familiar o miembro de su hogar enfermo con COVID-19.
- Perdió ingresos debido a una suspensión del trabajo, una reducción de horas de trabajo, pérdida de actividad comercial u otra reducción de ingresos debido al COVID-19.
- Perdió ingresos debido al cumplimiento de la orden de cuarentena del condado de San Mateo o la recomendación de una agencia gubernamental de que se quede en su casa, haga cuarentena o evite el contacto con los demás.
- Perdió ingresos porque tuvo que cuidar a hijos menores de edad afectados por el cierre de su escuela, preescolar o guardería.
- Incurrió gastos médicos sustanciales debido al COVID-19.
- Sufrió cualquier otro problema económico causado directamente por el COVID-19 o por la respuesta del gobierno a la pandemia del COVID-19.

Si sus ingresos o su capacidad para pagar el alquiler han sido afectados por la pan-

demia del COVID-19, tiene que notificar a su propietario y proporcionar documentación para demostrar la relación entre su falta de capacidad para pagar el alquiler y el COVID-19. La ley también requiere que pague una parte del alquiler si está en condiciones de hacerlo.

Tenga en cuenta que la moratoria de emergencia para desalojos no brinda protección para *todas* las faltas de pago de alquiler; la incapacidad para pagar el alquiler tiene que estar relacionada o ser consecuencia de la pandemia del COVID-19 o cualquier respuesta del gobierno a la pandemia del COVID-19.

También son elegibles los inquilinos que recibieron un aviso de desalojo “sin culpa” después del 24 de marzo de 2020 o aquellos que recibieron un aviso de desalojo “sin culpa” antes del 24 de marzo de 2020 pero el aviso no venció todavía. No obstante, el inquilino no está protegido cuando el desalojo se inicia porque ya sea el propietario o un familiar del propietario tiene que mudarse a la propiedad. Los inquilinos pueden ser desalojados también si no cumplen con los términos del contrato de alquiler.

2. Perdí ingresos debido al COVID-19. ¿Cómo le informo al propietario que no puedo pagar mi alquiler?

Primero, su propietario le tiene que entregar un aviso por escrito que explica: (1) el monto de alquiler adeudado; (2) que tiene que pagar el alquiler a menos que pueda demostrar por escrito y con documentación que no puede pagar el alquiler por una razón relacionada con el COVID-19 antes de la fecha de vencimiento; y (3) que tiene que notificar a su propietario lo más pronto posible si no puede pagar el alquiler.

Una vez que reciba el aviso por escrito que explica su derecho a demorar su pago, **tiene que informar a su propietario por escrito que no puede pagar el alquiler y proporcionar documentación de respaldo dentro de catorce (14) días.** Solo puede proporcionar el aviso y la documentación de respaldo a su propietario más allá de los 14 días en circunstancias limitadas. **Puede informar a su propietario y proporcionar la documentación por medio de una carta, un mensaje de email o un mensaje de texto a su propietario o un representante de su propietario.** Si no sabe bien cómo hacerlo, pida asesoramiento a un abogado de ayuda legal.

3. ¿Qué tipo de documentación le tengo que proporcionar a mi propietario para demostrar que no puedo pagar el alquiler debido al COVID-19, y cuándo la tengo que entregar?

Todo inquilino elegible tiene que proporcionar documentación para demostrar que no puede pagar el monto del alquiler porque fue afectado por la pandemia del COVID-19 **dentro de catorce (14) días** de haber recibido el aviso por escrito del propietario. *¡Comience a reunir su documentación temprano! Tiene que entregársela a su propieta-*

rio lo más pronto posible, y tendrá que proporcionar documentación adicional más adelante si necesita más tiempo para pagar su alquiler.

La documentación aceptable puede ser, por ejemplo:

- Carta o nota de su trabajo confirmando que ha sido despedido, que sus horas de trabajo se han reducido o que su trabajo se ha cerrado debido al COVID-19.
- Carta o mensaje de texto de la escuela/preescolar/guardería de su hijo sobre el cierre de actividades.
- Mensaje de texto o email de su empleador donde le pide que no vaya a trabajar.
- Foto que muestra que su lugar de empleo está cerrado debido al COVID-19.
- Captura de pantallas de solicitudes de Uber, Lyft, Instacart, DoorDash, etc., que demuestren que sus ingresos se han reducido.
- Recibos de sueldo o copias de cheques de sueldo de los últimos meses que demuestren que sus ingresos se han reducido.
- Documentación médica relacionada con el COVID-19.
- Recibos de gastos médicos relacionados con el COVID-19.
- Una declaración firmada bajo pena de perjurio que certifique la razón por la que sus ingresos se han reducido o tiene dificultad para pagar su alquiler debido al COVID-19 o la respuesta del gobierno al COVID-19.

La ley requiere que toda información médica o financiera proporcionada a un propietario se mantenga confidencial y solo se use para el único fin de evaluar el reclamo de elegibilidad del inquilino bajo la moratoria de emergencia para desalojos.

4. Si soy un inquilino elegible, ¿tengo que seguir pagando mi alquiler?

Sí. La moratoria de emergencia para desalojos no lo libera de su responsabilidad de pagar el alquiler. Si puede pagar una porción de su alquiler, tiene que pagar la cantidad que pueda (esta cantidad no se considera un “pago demorado”).

Después de que venza la moratoria de emergencia para desalojos, tiene por lo menos 90 días pero no más de 180 días para pagar el monto total de alquiler adeudado. Si puede pagar el monto completo del alquiler adeudado dentro de noventa (90) días del vencimiento de la moratoria de emergencia para desalojos, o recibir ayuda de una organización para pagar el alquiler, tiene que hacerlo. Durante este periodo de tiempo no se lo considerará atrasado con su obligación de pagar el alquiler, pero su propietario puede comenzar a pedirle que pague el monto total del alquiler adeudado después de que venza la moratoria de emergencia para desalojos.

Si después de 90 días sigue sin poder pagar el monto completo del alquiler adeudado, tiene que proporcionarle a su propietario un aviso escrito y documentación adicional

para demostrar que necesita 30 días adicionales para pagar el monto completo del alquiler adeudado. Puede proporcionar un aviso escrito y documentación adicional cada 30 días para extender la fecha de vencimiento para pagar el monto completo del alquiler adeudado, pero los propietarios no están obligados a extender la fecha de vencimiento más allá de 180 días (6 meses) después del vencimiento de la moratoria para desalojos.

5. Si soy un inquilino elegible y tengo que hacer un pago demorado, ¿el propietario me puede cobrar una multa por pago atrasado?

No, su propietario no puede cargar o cobrar una multa por cualquier pago demorado que efectúe de conformidad con la moratoria de emergencia para desalojos.

6. ¿Esta moratoria de emergencia para desalojos vale para todo el condado de San Mateo?

Sí, la moratoria de emergencia para desalojos se aplica a todas las ciudades incorporadas y áreas no incorporadas del condado de San Mateo. Si vive en el condado de Santa Clara, también hay una moratoria para desalojos allí.

Esto significa que si usted es un inquilino elegible y vive en cualquiera de las siguientes áreas, está protegido por la moratoria para desalojos del condado de San Mateo: Atherton, Belmont, Brisbane, Burlingame, Colma, Daly City, East Palo Alto, Foster City, Half Moon Bay, Hillsborough, Menlo Park, Millbrae, Pacifica, Portola Valley, Redwood City, San Bruno, San Carlos, San Mateo, South San Francisco, Woodside.

7. Vivo en un garaje, alquilo un cuarto o vivo en una unidad de alquiler ilegal. ¿Esta moratoria de emergencia para desalojos me protege?

Sí. La moratoria de emergencia para desalojos vale para todo inquilino residencial en el condado de San Mateo, independientemente del tipo de unidad en que viva y por cuánto tiempo haya vivido allí.

8. Recibí un aviso de desalojo sin culpa de mi propietario antes del 24 de marzo de 2020. ¿Estoy protegido por esta moratoria de emergencia para desalojos?

Sí, está protegido si el aviso de desalojo sin culpa vence después del 24 de marzo de 2020, siempre y cuando no recibió el aviso de desalojo porque su propietario o la familia de su propietario necesita mudarse a la propiedad.

Los avisos de desalojo sin culpa que no tiene que cumplir durante el estado de emergencia son:

- Avisos de desalojo que le dan 30, 60 o 90 días para mudarse, sin darle una razón
- Avisos de desalojo que indican que el contrato de alquiler venció y el inquilino sigue ocupando la propiedad
- Avisos de desalojo que indican que usted le dio aviso al propietario de que se iba a mudar pero no lo hizo
- Avisos de desalojo que indican que el propietario está cumpliendo con una orden dictada por una agencia gubernamental o corte debido a un problema de habitabilidad
- Avisos de desalojo que indican que el propietario está cumpliendo con una orden dictada por una agencia gubernamental o corte que requiere que desocupe la propiedad
- Avisos de desalojo que indican que el propietario está cumpliendo con una ordenanza local que requiere que se mude
- Avisos de desalojo que indican que el propietario tiene intención de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad
- Avisos de desalojo que indican que el propietario quiere vender la propiedad

Si recibió cualquiera de estos avisos de desalojo “sin culpa” antes del 24 de marzo y el aviso de desalojo no ha vencido todavía, probablemente esté protegido. Los avisos de desalojo sin culpa que no han vencido o que reciba durante el estado de emergencia se tratarán como si los hubiera recibido el día después del vencimiento de la moratoria de emergencia para desalojos.

9. ¿Cuándo entra en efecto la moratoria de emergencia para desalojos?

La moratoria de emergencia para desalojos entrará en efecto entre el 24 de marzo de 2020 y el 31 de mayo de 2020. El condado podría extender el periodo de vigencia de ser necesario.

10. ¿Qué hago si mi propietario no cumple con la moratoria de emergencia para desalojos y trata de desalojarme?

Si su propietario le ha hecho la entrega legal de un aviso de desalojo o iniciado actuaciones de desalojo en su contra, comuníquese con nosotros de inmediato.

Community Legal Services in
East Palo Alto
(650) 326-6440
(650) 422-2885

intake@clsepa.org

San Mateo County
(650) 558-0915
(650) 517-8911

Legal Aid Society of

11. Sigo teniendo preguntas. ¿A quién puedo llamar para recibir ayuda?

Community Legal Services in
East Palo Alto
(650) 326-6440
(650) 422-2885
intake@clsepa.org

Legal Aid Society of San Mateo
County
(650) 558-0915
(650) 517-8911