



Moratoria de desalojo

Bajo la Declaración Local de Emergencia COVID-19 Hoja de Preguntas Frecuentes (FAQ)

Este documento responde a preguntas comunes sobre la moratoria de Fullerton en los desalojos de inquilinos por parcial o falta de pago de alquiler por razones asociadas con COVID-19.

P: ¿Por qué la ciudad pasó una moratoria temporal de las terminaciones de arrendamiento?

R: La Orden Ejecutiva del Gobernador del 16 de marzo de 2020 (N-28-20) pide una moratoria de los desalojos de inquilinos residenciales y de negocios, pero requiere que las ciudades provoquen una ordenanza para que sea efectiva.

P: ¿Cambia la ordenanza del Gobernador del 27 de marzo de 2020, Orden (N-37-20) de alguna manera?

R: No. La orden del 27 de marzo añade protecciones para los inquilinos residenciales. No disminuye ni afecta de otro modo las protecciones adicionales de los inquilinos dentro de la ordenanza de Fullerton.

P: ¿Significa esto que los inquilinos no están obligados a pagar el alquiler?

R: No. En general, para todos los alquileres adeudados en o después del 4 de marzo de 2020 están legalmente obligados a pagar el alquiler como de costumbre. Sin embargo, si no pueden pagar la totalidad o una parte de su alquiler debido a los impactos de COVID-19, deben proporcionar una notificación por escrito a su arrendador y proporcionar evidencia documentada de que los impactos financieros se deben a COVID-19. En Fullerton, los inquilinos tienen hasta 180 días para pagar el alquiler que se debe a menos que el arrendador y el inquilino acepten un horario diferente.

P: ¿Cómo demuestra un inquilino la pérdida de salario debido a COVID-19?

R: Los inquilinos afectados tendrán que demostrar una disminución sustancial de los ingresos o un aumento sustancial de los gastos médicos de su propio bolsillo resultantes de la pandemia de COVID-19 a través de documentación escrita u otra información objetivamente verificable. Por razones específicas, consulte la Sección 1. (C) (1) de la ordenanza. Se aconseja a cualquier persona que anticipe, o ya haya experimentado, pérdida de salario relacionada con la pandemia que se aferre a los registros de talón de cheques de pago, documentación de terminación del empleo y copias de los horarios de trabajo u otros tipos de documentación que muestren una reducción de las horas.

P: ¿Qué tipo de documentación demuestra aceptablemente una pérdida de salario sustancial resultante de la pandemia COVID-19?

R: La documentación puede incluir, pero no se limita a: (1) carta del empleador citando COVID-19 como una razón para la reducción de las horas de trabajo, un despido, o salarios reducidos; (2) cartas de clientes o clientes citando COVID-19 como una razón para reducir o cancelar órdenes de compra, solicitudes de servicios de alquiler u otro contrato de generación de beneficios; (3) carta de una escuela u otra documentación emitida por el gobierno declarando un cierre de la escuela relacionada con COVID-19 acompañada de prueba de compensación reducida como resultado de proporcionar cuidado infantil; (4) carta de un médico que recomienda descansar en casa, auto-cuarentena, hospitalización, o medidas similares para el inquilino infectado o un miembro de la familia que resulta en una pérdida de ingresos; y (5) carta que establece gastos médicos sustanciales de su propio bolsillo.

Si un inquilino proporciona a un arrendador evidencia de cualquier impacto financiero relacionado con COVID-19, incluyendo razones de salud, el arrendador mantendrá dicha evidencia en estricta confianza.

P: ¿Cómo se aplicará la moratoria de los desalojos?

R: Para ser desalojado, un arrendador debe presentar una acción de retención ilegal en el Tribunal Superior. El Tribunal fijará una fecha futura de audiencia. En esa audiencia, el arrendador y el arrendatario tendrán la oportunidad de presentar pruebas al tribunal sobre si el inquilino ha cumplido con los requisitos del contrato de arrendamiento, la ordenanza de moratoria de desalojo de la ciudad o la orden del Gobernador del 27 de marzo. Tanto el arrendador como el arrendatario deben llevar una copia de la ordenanza de la ciudad a la corte, y todas las pruebas que demuestren si el inquilino ha cumplido con todos los requisitos aplicables.

P: ¿La moratoria protege a los residentes de las interrupciones del servicio público debido a la falta de pago?

R: La moratoria no protege directamente a los residentes de las interrupciones del servicio público debido al impago. Los inquilinos deben consultar con su proveedor de servicios públicos si pagan directamente por los servicios públicos (gas y electricidad). Fullerton no desconectará el servicio de agua por parcial o no pago durante la declaración de emergencia. Por favor recuerde, usted debe pagar lo que pueda - esta **no** es una oportunidad para **no** pagar ninguna factura.

P: ¿Cómo protege la moratoria de desalojo a los propietarios?

R: Los propietarios continuarán cobrando el alquiler de los inquilinos que tienen la capacidad de pagar; la moratoria solo limita a los propietarios de tomar medidas contra aquellos inquilinos que no pueden pagar la totalidad o una parte del alquiler y pueden demostrar una pérdida sustancial de ingresos debido a COVID-19. La ordenanza también requiere que los inquilinos, por escrito, se comuniquen y demuestren una pérdida sustancial de ingresos debido a COVID-19. **El alquiler no se exime, solo se aplaza hasta después de que pase la emergencia y proporciona un cronograma para el pago. Después de ese tiempo, si no se acuerda por escrito entre el inquilino y el arrendador, los propietarios tienen toda la capacidad legal para recuperar el alquiler y desalojar a un inquilino.**

P: ¿Qué sucede si un arrendador no cumple con la moratoria? ¿Qué remedios están disponibles para los inquilinos?

R: Los propietarios no pueden desalojar a un inquilino sin ir al Tribunal Superior. Los inquilinos deben asegurarse de guardar copias de todas las solicitudes y documentación proporcionada a un arrendador. Los inquilinos también pueden llamar al Consejo de Vivienda Justa del Condado de Orange al (714) 569-0823.

P: ¿La moratoria cubre a las organizaciones sin fines de lucro?

R: Los inquilinos sin fines de lucro no fueron específicamente llamados en la Orden Ejecutiva del Gobernador o la Ordenanza No 3279, pero serían considerados inquilinos comerciales.

P: ¿Cuándo terminará la moratoria de la ciudad de desalojo?

R: Esta moratoria es efectiva hasta la expiración de la Orden Ejecutiva del Gobernador N28-20, que es el 31 de mayo de 2020, a menos que se revise el mandato de la Orden. Los arrendatarios recibirán 180 días después de la expiración de la Orden para pagar el alquiler adeudado, a menos que se prorrogue por escrito entre el arrendador y el inquilino.

Los inquilinos son muy alentados a pagar tanto de su alquiler como sea posible durante este tiempo. Cualquier pago de una porción de alquiler es un "esfuerzo de buena fe" para su arrendador y puede constituir evidencia que un tribunal consideraría en cualquier posible procedimiento de desalojo. La moratoria no perdona a un inquilino por no pagar el alquiler, ni es un programa de la Ciudad, estado o gobierno federal para pagar su alquiler.



Notificación de protección contra desalojo debido a la lista de verificación COVID-19 y la carta de muestra

La ciudad de Fullerton promulgó una ordenanza de moratoria de desalojo que tuvo efecto el 26 de marzo de 2020. La moratoria impide que los procedimientos de desalojo residencial y comercial por impago o pago parcial del alquiler cuando los ingresos o gastos de un arrendatario se hayan visto sustancialmente afectados por COVID-19.

Si un inquilino no puede pagar total o parcialmente el alquiler, el inquilino debe notificar al arrendador tan pronto como sea posible, pero no más de 30 días después de que el pago del alquiler venció. Para cumplir con los requisitos de la ordenanza de moratoria, un inquilino debe proporcionar una notificación por escrito al arrendador junto con una prueba de la razón citada. Para ayudar a los inquilinos, la ciudad está proporcionando esta lista de verificación y carta de ejemplo.

Para notificar correctamente a su arrendador de la protección contra el desalojo, asegúrese de que tiene lo siguiente:

- Una carta por escrito notificando al arrendador de la necesidad de retraso debido a los impactos de COVID-19. Esto puede incluir cualquiera de las siguientes razones:
 - Pérdida de empleo
 - Reducción de horas
 - Falta de trabajo para cuidar a un niño debido al cierre de la escuela
 - Faltar al trabajo debido a la recomendación de descansar en casa, auto-cuarentena, hospitalización o medidas similares.
 - Otras razones según lo explicado.

- Prueba de reducción sustancial de los ingresos o gastos médicos sustanciales de su propio bolsillo debido a COVID-19. Esto puede incluir cualquiera de los siguientes:
 - Carta del empleador citando COVID-19 como una razón para la reducción de las horas de trabajo o la terminación.
 - Cartas de clientes o clientes citando COVID-19 como razón para reducir o cancelar órdenes de compra, solicitudes de servicios de alquiler u otro contrato de generación de beneficios
 - Carta de una escuela u otra documentación emitida por el gobierno declarando un cierre de la escuela relacionada con COVID-19
 - Carta de un médico que recomienda descansar en casa, auto-cuarentena, hospitalización o medidas similares para el inquilino afectado o un miembro de la familia.
 - Estados bancarios que muestran la situación financiera antes y después del brote

- Talones de cheques de antes y después del brote de COVID-19
- Otra prueba de pérdida sustancial de ingresos o gastos médicos sustanciales de su propio bolsillo.

La información debe ser dada al arrendador tan pronto como sea posible después de que el alquiler fue debido y que usted está pagando parcial o sin alquiler, pero en ninguna circunstancia más de 30 días después de que el alquiler fue debido.

Haga una copia de todos los documentos que proporcione al arrendador para sus registros y qué fecha proporcionó la información a su arrendador.

Si es posible, haga un intento de pagar parte de su alquiler. Este es un esfuerzo de buena fe en su nombre.

Usted seguirá siendo responsable de pagar su alquiler después de esta crisis de salud pública. La ordenanza de moratoria no es un programa para pagar su alquiler en su nombre. Ni la ciudad, el estado ni el gobierno de los Estados Unidos tienen un programa para pagar el alquiler. Pagar todo lo que pueda ahora reduce la cantidad que tendrá que devolver más tarde y puede ser evidencia de que un tribunal considerará si un desalojo está justificado.

Fecha: _____ (debe ser dentro de los 30 días posteriores a la fecha de alquiler se **debe** al propietario)

Su nombre y dirección:

Estimado: _____ (nombre del propietario o nombre de la empresa):

Por favor, acepte esta notificación para hacerle saber que he experimentado una pérdida sustancial de ingresos o ha incurrido en gastos médicos de su propio bolsillo sustanciales resultantes de la pandemia COVID-19. No puedo pagar mi alquiler completo o todo mi alquiler para este mes como resultado.

Mi alquiler mensual es: \$ _____. Estoy pagando \$ _____.

La razón de mi pérdida de ingresos es:

- Despedido del trabajo en _____ (nombre del empleador) debido a COVID-19
- Terminado del trabajo en _____ (nombre del empleador) debido a COVID-19
- Pérdida de nombramientos, contratos u otras fuentes de ingresos
- Incapaz de ir al trabajo debido a los cierres de escuelas de niños Incapaz de ir al trabajo debido a los cierres de guarderías
- Incapaz de ir al trabajo debido a mi enfermedad o síntomas relacionados con COVID-19
- Incapaz de ir al trabajo debido a la enfermedad o síntomas de un miembro de la familia relacionados con COVID-19
- Incapaz de ir a trabajar porque estoy obligado a auto-aislarme o ponerme en cuarentena debido a la exposición a COVID-19
- Incapaz de ir a trabajar porque mis condiciones de salud hacen que sea demasiado peligroso para mí estar expuesto a COVID-19
- Incapaz de ir a trabajar debido a problemas de transporte relacionados con COVID-19
- Pérdida desus ingresos relacionados con COVID-19
- Gastos médicos de su bolsillo sustanciales relacionados con COVID-19

He incluido documentación relacionada con mi pérdida de ingresos y/o gastos médicos con esta carta.

Ordenanza de la ciudad de Fullerton No. 3279 dice que no puede cobrarme multas o terminar mi arrendamiento porque no puedo pagar todo mi alquiler debido a la pérdida de ingresos relacionados con COVID19.

Al firmar, entiendo que tendré que devolver cualquier dinero que se deba alquilar dentro de los 180 días del final de la actual crisis de salud pública.

Gracias.

Sinceramente

_____ (imprima su nombre)

_____ (firmar su nombre)

(Incluya toda su documentación y cualquier pago de alquiler. Guarde una copia para sus registros)

Date: (must be within 30 days after date rent/ utility/ fee is **due** to landlord)

Your name and address:

Dear (landlord’s name or company name):

Please accept this notification to let you know that I have experienced a substantial loss of income or incurred substantial out-of-pocket medical expenses resulting from the COVID-19 pandemic. I am unable to pay my full rent or all of my rent for this month as a result.

My monthly rent is:\$_____. I am paying \$_____.

The reason for my loss of income is:

- Laid off from work at _____ (name of employer) because of COVID-19
- Terminated from work at _____ (name of employer) because of COVID-19
- Loss of appointments, contracts, or other sources of income
- Unable to go to work because of children school closures
- Unable to go to work because of daycare closures
- Unable to go to work because of my illness or symptoms related to COVID-19
- Unable to go to work because of a family member’s illness or symptoms related to COVID-19
- Unable to go to work because I am required to self-isolate or quarantine due to exposure to COVID-19
- Unable to go to work because my health conditions make it too dangerous for me to be exposed to COVID-19
- Unable to go to work because of transportation issues related to COVID-19
- Loss of other income relating to COVID-19
- Substantial out-of-pocket medical expenses relating to COVID-19

I have included documentation relating to my loss of income and/or medical expenses with this letter.

City of Fullerton Ordinance No. 3279 says that you cannot charge me penalties or terminate my tenancy because I cannot pay all of my rent because of income loss related to COVID19.

By signing, I understand that I will have to pay back any money that is due for rent within 180 days of the end of the current public health crisis. Thank you.

Sincerely,

(print your name)

_____ (sign your name)

(Include all of your documentation and any payment for rent. Keep a copy for your records)