



Resolución de Moratoria de Desalojo Nos. 2020-27 y 2020-40

Preguntas más frecuentes

1. ¿Existen protecciones para los inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a la pérdida de ingresos y otros impactos financieros causados por la pandemia de COVID-19?

Sí. Con vigencia a partir del 24 de marzo de 2020, y su posterior modificación el 28 de abril de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Marin aprobó la Resolución Nos. 2020-27 y 2020-40, que prohíben temporalmente desalojos por falta de pago del alquiler para los inquilinos residenciales y comerciales que sufren pérdidas financieras relacionadas con la pandemia de COVID-19. Esta Resolución vencerá el 31 de mayo 2020.

2. ¿Por qué el Condado promulgó una prohibición temporal de los desalojos?

El Condado ya está experimentando una crisis de asequibilidad de vivienda. Es probable que la pandemia de COVID-19 y las órdenes y orientaciones gubernamentales relacionadas causen una interrupción significativa en la economía local, lo que aumenta aún más la tensión financiera que enfrentan los residentes y los negocios del Condado debido a la pérdida del empleo, los gastos médicos y la pérdida de ingresos relacionada. La Junta de Supervisores del Condado promulgó esta prohibición temporal con el fin de evitar una mayor falta de vivienda y para proteger la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes.

3. ¿Esta Resolución aplica también a los negocios?

Sí. Esta Resolución aplica tanto a inquilinos comerciales como residenciales.

4. ¿Cómo funciona la moratoria temporal de desalojo?

Para ejercer las protecciones ofrecidas por la moratoria de desalojo, los inquilinos residenciales y comerciales deben notificar al propietario las pérdidas financieras relacionadas con COVID-19 dentro de los 30 días de la fecha de vencimiento del pago del alquiler. Para los fines de esta moratoria, la notificación requerida puede proporcionarse por escrito, incluso mediante copia en papel, correo electrónico o comunicaciones de texto al propietario o al representante del propietario.

Dentro de una semana de notificar la imposibilidad de pagar el alquiler, los inquilinos deberán proporcionar documentación que demuestre que ellos, o alguien en su hogar, ha experimentado un impacto financiero relacionado con COVID-19.

Una vez que el inquilino ha proporcionado este aviso, los propietarios tienen prohibido tomar medidas, incluyendo notificación de terminación, respecto al hogar de ese inquilino.

5. ¿Qué tipos de "impactos financieros" cubre la Resolución?

Según la Resolución, "impactos financieros" significan una pérdida sustancial de ingresos debido al cierre de negocios, pérdida de horas de trabajo o salarios compensables, despidos, inasistencia al trabajo, o gastos de cuidado infantil debido al cierre de escuelas, gastos médicos relacionados con estar enfermo con COVID-19 o con el cuidado de un miembro del hogar del inquilino residencial o comercial que está enfermo con COVID-19, u otra razón con causa similar que resulta en una pérdida de ingresos debido a COVID-19.

6. ¿El inquilino necesita proporcionar alguna documentación?

Después de notificar al propietario, los inquilinos deberán proporcionar documentación para demostrar que su hogar ha experimentado un impacto financiero relacionado con COVID-19 dentro de una semana (siete días calendarios). Según se define en la Resolución, "impactos financieros" significan una pérdida sustancial de ingresos debido al cierre de negocios, pérdida de horas de trabajo o salarios compensables, despidos, inasistencia al trabajo, o gastos de cuidado infantil debido al cierre de escuelas, gastos médicos relacionados con estar enfermo con COVID-19 o con el cuidado de un miembro de su hogar que esté enfermo con COVID-19, u otra razón con causa similar que resulta en una pérdida de ingresos debido a COVID-19, ya sea que usted esté buscando amparo como inquilino residencial o comercial.

Algunos ejemplos de documentación de impacto financiero pueden incluir:

- Una carta del empleador u otra fuente de ingresos citando a COVID-19 como un motivo de reducción de horas de trabajo, terminación u otra reducción significativa en el pago
- Talón de pago que muestre la pérdida de horas, salarios o ingresos debido a COVID-19
- Estados de cuenta bancarios que muestren una reducción en los ingresos después del brote de COVID-19
- Documentación de gastos médicos o impacto financiero relacionado con COVID-19, o el cuidado de alguien en su hogar con COVID-19
- Si trabaja por cuenta propia, una carta o documentación similar que demuestre cómo COVID-19, la orden de refugio en sitio de Salud Pública del Condado de

Marin o la orden del Estado de California, lo ha obligado a cerrar su negocio o le impide trabajar.

- Documentación que muestre el cierre de una escuela o instalación de cuidado infantil donde un niño bajo el cuidado del residente estaría presente durante las horas de trabajo del residente
- Costo de cuidado infantil debido al cierre de la escuela.

Los inquilinos sin acceso a la documentación que refleje los impactos financieros adversos debido a COVID-19 pueden describir y verificar los impactos financieros adversos.

Cualquier información médica o financiera proporcionada al propietario es confidencial y solo se utilizará para cumplir con los requisitos de documentación del inquilino bajo la moratoria de desalojo temporal.

7. ¿Los propietarios deben informar a los inquilinos sobre la moratoria de desalojo temporal?

Sí, un propietario no puede tomar ninguna medida para desalojar o intentar desalojar a un inquilino residencial o comercial a menos que el propietario demuestre que el propietario proporcionó una copia de la Resolución y la siguiente notificación en una fuente de al menos 12 puntos a los inquilinos al entregar a los inquilinos un Aviso de Terminación:

“AVISO: EL CONDADO DE MARIN HA ADOPTADO UNA MORATORIA TEMPORAL SOBRE DESALOJOS DE INQUILINOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER DEBIDO A COVID-19. SE ADJUNTA UNA COPIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONDADO. SE PUEDE ENCONTRAR INFORMACIÓN ACTUALIZADA EN EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA ASEQUIBLE DEL CONDADO POR MEDIO DE LTHOMAS@MARINCOUNTY.ORG O (415) 473-6697, O VISITANDO: WWW.MARINCOUNTY.ORG/RENTERLANDLORD.”

8. ¿Esta Resolución aplica a todo el Condado?

Sí. Esta moratoria de desalojo temporal se aplica a todas las ciudades y pueblos incorporados en todo el Condado de Marin y a todas las áreas no incorporadas del Condado.

9. ¿Esto aplica a todas las viviendas de alquiler en el Condado de Marin?

Sí. Esta moratoria de desalojo temporal aplica a todos los alquileres residenciales y comerciales en todo el Condado de Marin, incluyendo pero no limitado a las viviendas independientes, las segundas unidades (unidades de vivienda accesorias y unidades de

viviendas secundarias accesorias), dúplex, alquileres de habitaciones, casas móviles, casas rodantes y viviendas multifamiliares, sin importar el número de unidades.

10. ¿Esta Resolución aplica a los alquileres de espacios para casas móviles, alquiler de casas móviles y alquileres en parques de casas rodantes (RV Parks)?

Sí. Esta Resolución se aplica a todos los alquileres en todo el Condado de Marin.

11. ¿Qué puede hacer un inquilino si su alquiler se vencía antes de que se aprobara la resolución?

La moratoria seguirá aplicando a un inquilino si el inquilino proporciona notificación adecuada al propietario dentro de los 30 días de la fecha de vencimiento del pago del alquiler, incluso si la fecha de vencimiento del pago del alquiler era previa a la fecha en que la moratoria temporal fue aprobada por primera vez el 24 de marzo de 2020. Aunque esta moratoria de desalojo no otorga exención del pago de alquiler al propietario, protegerá al inquilino de ser removido a través de desalojo de su residencia o lugar de trabajo si ha proporcionado aviso oportuno y documentación suficiente de los impactos financieros que COVID-19 ha tenido en su hogar, que hace que no pueda pagar el alquiler a tiempo.

12. ¿Los inquilinos aún deben pagar el alquiler?

Sí, los inquilinos aún están obligados a pagar el alquiler. Sin embargo, si un inquilino ha sufrido un impacto financiero, como pérdida de ingresos, como resultado de la pandemia de COVID-19, podrá retrasar el pago del alquiler y estará protegido contra desalojo debido a que no puede pagar el alquiler a tiempo mientras la moratoria de desalojo temporal esté vigente. Si un inquilino no puede pagar el alquiler como resultado directo de la pandemia de COVID-19, debe notificar al propietario lo antes posible por escrito y respaldar su afirmación utilizando medios objetivamente verificables (incluyendo documentación), asegurándose de guardar una copia y prueba de la entrega, si es posible.

13. ¿Cuándo se deberá el alquiler atrasado que se acumule durante la moratoria?

Los inquilinos tendrán hasta 90 días después de que expire la moratoria de desalojo para pagar el alquiler vencido. Un propietario no puede cobrar un cargo por retraso en alquiler que debía pagarse durante la moratoria de desalojo o el período de 90 días que sigue.

Se alienta a los propietarios e inquilinos de bienes inmuebles comerciales y residenciales a acordar un plan de pago que permita a los propietarios aceptar pagos parciales del alquiler durante el plazo de la moratoria de desalojo si los inquilinos pueden hacer dichos pagos.

14. ¿Qué pasa si mi compañero de cuarto ha perdido ingresos debido a COVID-19? ¿Debo pagar su parte del alquiler?

Si un miembro del hogar está experimentando un impacto financiero debido a la pandemia de COVID-19 y notifica adecuadamente al propietario y proporciona la documentación necesaria dentro del plazo especificado, entonces el hogar está protegido por la prohibición de desalojo. La moratoria de desalojo temporal se aplica a todos los ocupantes de propiedades residenciales o comerciales.

15. ¿El inquilino debe notificar al propietario cada mes que no pueda pagar su renta debido a un impacto financiero de COVID-19?

Sí, un inquilino debe presentar un aviso y documentación adicional para cada mes que los inquilinos no puedan realizar sus pagos de alquiler.

16. ¿Esta protección de desalojo se aplica si el inquilino es indocumentado?

Sí. Esta Resolución se aplica a todos los inquilinos y no pide información sobre la condición de ciudadanía.

17. ¿Cuándo vence esta Resolución?

Esta Resolución vencerá el 31 de mayo de 2020. La Junta de Supervisores del Condado puede extender o derogar la moratoria según sea necesario.

18. ¿Se aplica la prohibición de desalojo temporal del Condado a pesar de que el Gobernador y el Consejo Judicial han emitido órdenes y normas que rigen los desalojos en todo el estado?

Sí, la moratoria de desalojo del Condado funciona con las Órdenes Ejecutivas del Gobernador que rigen los desalojos (N-28-20 y N-37-20) para proporcionar protecciones adicionales a los inquilinos que viven dentro del Condado y que son afectados por COVID-19. El 27 de marzo de 2020, el Gobernador Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-37-20, suspendiendo temporalmente los desalojos residenciales en todo el Estado de California. La moratoria del Condado es más completa que la Orden Ejecutiva del Gobernador, y estas disposiciones más integrales se aplican conjuntamente con la Orden Ejecutiva del Gobernador. Aunque la Orden Ejecutiva del Gobernador no

aplica a los inquilinos comerciales, ellos están protegidos por la Resolución del Condado.

La moratoria de desalojo del Condado también funciona con las normas de emergencia adoptadas por el Consejo Jurídico de California el 6 de abril de 2020. Estas normas de emergencia suspenden la acción en casos de desalojo una vez que se han presentado como parte de un esfuerzo para crear coherencia en el sistema judicial del estado. Según estas reglas, los tribunales no pueden emitir una citación para un inquilino o emitir un fallo contra un inquilino que no responde a una citación. Además, las normas suspenden las ejecuciones hipotecarias judiciales, posponen las fechas de audiencia para los juicios de desalojo pendientes por al menos 60 días y se aplicarán a todos los casos, excepto cuando sea necesaria una acción de desalojo para proteger la salud y seguridad pública. La Resolución propuesta brinda protección adicional al detener el inicio de un desalojo cuando un inquilino ha notificado el impacto financiero causado por COVID-19, o que un propietario inicie cualquier acción de desalojo.

19. Según esta Resolución, ¿se le puede cobrar al inquilino un recargo por retraso en el pago del alquiler?

Un propietario no puede cobrar ni hacer un recargo por alquiler atrasado por los motivos establecidos en esta Resolución.

20. Si un inquilino solo puede pagar parte del alquiler, ¿debe pagar lo que pueda?

La moratoria de desalojo temporal no estipula la exención o condonación del alquiler, por lo que los inquilinos aún deberán pagar todo el alquiler adeudado dentro de los 90 días después de que la Resolución caduque. Se recomienda que los inquilinos paguen lo que puedan, garantizando al mismo tiempo que se prioricen necesidades básicas como alimentos y medicamentos.

21. ¿Qué puede hacer un inquilino para hacer cumplir la moratoria de desalojo temporal si el inquilino cree que su propietario la ha violado?

Si un propietario viola los términos de la moratoria de desalojo temporal, la moratoria será aplicable como se establece en la Sección 2.99.060 del Código del Condado de Marin. Un inquilino también puede plantear la prohibición legal de desalojo como una defensa legal ante cualquier acción de ocupación ilegal iniciada en violación de la resolución, además de utilizar cualquier otro recurso disponible bajo la ley local, estatal o federal.

22. Una vez que expire la moratoria de desalojo temporal, ¿el inquilino deberá pagar el alquiler completo a tiempo? ¿Qué puede hacer un inquilino cuando esto expire, y no pueda pagar el alquiler?

La Resolución no se aplica a los pagos de alquiler debidos después de que la Resolución expire y el propietario puede tomar medidas para desalojar a un inquilino por no pagar oportunamente el alquiler que se venza luego de que la Resolución expire.

23. ¿Qué otros recursos hay disponibles?

El 24 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores de Marin también aprobó un fondo de ayuda local de 1 millón de dólares, con el objetivo de abordar las necesidades de red de seguridad más urgentes para los residentes locales, incluyendo refugio. Uno de los cinco esfuerzos principales incluye utilizar los fondos para asistencia de alquiler de emergencia para los residentes de bajos ingresos, a través de la creación del Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia del Condado. La Junta de Supervisores también aprobó una segunda ronda de financiación el 21 Abril, reconociendo la gran necesidad de este programa.

Este programa actualmente no está aceptando nuevas solicitudes, pero se mantiene una lista de espera activa. Para ser incluido en la lista de espera, llame al (415) 473-7191 y deje un mensaje con su información de contacto. Puede encontrar más información sobre este programa aquí: <https://housingfirst.marinhhs.org>.

Para obtener la lista general de organizaciones sin fines de lucro del Departamento de Salud y Servicios Humanos (HHS) del Condado de Marin que ofrecen ayuda económica, visite: www.marinhhs.org/resources/money/financial-assistance.

Puede encontrar una lista de proveedores de servicios sin fines de lucro que reciben apoyo de la Fundación Comunitaria de Marin en respuesta a COVID-19 en: www.marincf.org/resources/covid-19.

24. ¿A quién puedo contactar si tengo preguntas adicionales?

Si tiene preguntas sobre esta Resolución, comuníquese con la División de Vivienda y Subvenciones Federales por medio de affordablehousing@marincounty.org o al (415) 473-7309.

Recursos Adicionales:

- La línea directa de [COVID-19 de Salud Pública del Condado de Marin](#): (415) 473-7191, a la que se puede llamar para acceder al Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia.
- [Legal Aid of Marin \(Asistencia Legal de Marin\)](#), una organización sin fines de lucro local que brinda representación legal, defensa e información: (415) 492-0230 (ext. 102)
- [Defensores de Vivienda Justa del Norte de California](#): una organización sin fines de lucro local que brinda representación legal, defensa e información para casos relacionados con vivienda justa: (415) 457-5025
- [Unidad de Protección al Consumidor de la Oficina del Fiscal del Distrito](#), la cual alberga el programa de mediación y ofrece al público una alternativa a los tribunales como una forma de resolver disputas. Mediadores capacitados y con experiencia profesional ayudan a facilitar resoluciones para las partes en conflicto: (415) 473-6495.