

Ciudad de Escondido
Ordenanza de Urgencia
Preguntas frecuentes sobre la moratoria temporal del desalojo

Actualizado el 13 de agosto de 2020

¿Qué ofrece la Ordenanza de la Ciudad?

Generalmente, será ilegal que un propietario desaloje a un inquilino residencial o comercial que reside o hace negocios en la ciudad de Escondido por falta de pago del alquiler que se debió a 16 de marzo de 2020 o después de que el inquilino haya avisado al propietario de que el inquilino no puede pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19 dentro de los 7 días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler, o antes del 15 de abril, lo que sea posterior.

Una vez que el propietario recibe la notificación requerida, los procedimientos de desalojo u otros esfuerzos para recuperar la posesión de los locales alquilados o arrendados deben cesar inmediatamente.

¿Qué tipo de impactos financieros están cubiertos por la Ordenanza?

Los "impactos financieros relacionados con COVID-19" se definen en la Ordenanza de la siguiente manera:

1. Una disminución sustancial de los ingresos de los hogares o de las empresas (incluidas las disminuciones causadas por despidos o una reducción del número de horas de trabajo compensables, o una disminución sustancial de los ingresos comerciales causada por una reducción de los horarios de apertura o de la demanda de los consumidores), o gastos médicos sustanciales de su propio bolsillo; Y
2. La disminución de los ingresos de los hogares o de las empresas o los gastos médicos de su propio bolsillo fueron causados por la pandemia COVID-19; o por cualquier respuesta del gobierno local, del condado, estatal o federal a COVID-19; Y
3. La disminución de los ingresos del hogar o de la empresa o los gastos médicos de su propio bolsillo y la causalidad por COVID-19 se documenta por escrito.

4. Según lo dispuesto en la ley estatal, incluida la Orden Ejecutiva N-37-20 del Gobernador Newsom emitida el 27 de marzo de 2020. Ver <https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/03/3.27.20-EO-N-37-20-text.pdf>

¿El inquilino necesita mostrar los nos 1, 2 y 3 anteriores?

Sí, a menos que la ley estatal cambie estos requisitos a través de la acción legislativa o por otra Orden Ejecutiva emitida por el Gobernador.

¿Qué significa "sustancial" en lo que se refiere a una disminución de los ingresos del hogar/empresa o a gastos médicos de su propio bolsillo?

Corresponderá a un juez de primera instancia decidir, si un propietario eventualmente presenta una acción de detención ilegal contra su inquilino por impago del alquiler (o cualquier pago por debajo de la tarifa del contrato del alquiler), basado en todas las circunstancias del hogar individual o ingresos comerciales y / o condición médica y si el inquilino sufrió un impedimento lo suficientemente significativo como para pagar el alquiler debido. Es necesario que el rentero guarde, haga, y conserve toda la documentación necesaria para demostrar el impacto global de la crisis COVID-19 en la capacidad de pagar el alquiler.

¿Cómo le doy aviso a mi propietario?

El aviso requerido bajo la Ordenanza debe ser dado por escrito y entregado ya sea (1) ya que otros avisos del arrendatario al arrendador se requieren en el contrato de arrendamiento o alquiler, o (2) en persona, por correo postal, correo electrónico o mensajes de texto al arrendador, o al representante o agente del arrendador, y / o en la dirección donde el alquiler se paga habitualmente.

Se recomienda encarecidamente que el arrendatario solicite y reciba una confirmación por escrito de que el arrendador recibió la notificación cuando fue recibida y el inquilino debe retener esa confirmación o recibo como parte de su documentación en apoyo de la futura reclamación relacionada con esta Ordenanza.

¿Cuándo necesita el rentero mostrar al propietario la documentación del impacto COVID-19 en los ingresos u otras circunstancias que califiquen para las protecciones de esta Ordenanza?

Dentro de los 14 días de haber notado que el rentero no puede pagar la totalidad o parte del alquiler, o dentro de ese tiempo posible debido a eventos fuera del control razonable del rentero, pero en ningún caso más de 21 días, debe proporcionar la documentación del propietario u otra información objetivamente verificable que debido a impactos financieros relacionados con COVID-19, el rentero no pudo pagar su alquiler.

¿Qué tipo de documentos puede usar el rentero para respaldar la reclamación?

La documentación puede incluir artículos tales como paystubs, cartas de empleadores, estados de cuenta financieros o bancarios, registros comerciales, cartas de médicos y/u otras facturas mensuales o evidencia de responsabilidades financieras. Todos estos documentos tendrán que ser verificables.

Si el rentero proporciona cualquier información médica o financiera al propietario relacionada con la Ordenanza, esa información debe ser mantenida en confianza por el propietario y solo se utiliza para evaluar la reclamación.

¿Qué sucede si el rentero no proporciona la documentación a tiempo?

Si el rentero no proporciona evidencia de impactos financieros relacionados con COVID-19 como se describió anteriormente, y dentro del plazo de la Ordenanza, el propietario puede llevar a cabo cualquier acción de cumplimiento permitida por la ley estatal y/o según lo dispuesto en el contrato de alquiler o arrendamiento subyacente.

¿El rentero tiene que pagar el alquiler atrasado?

El rentero sigue siendo responsable de pagar todo el alquiler adeudado y debido bajo los términos del contrato del propietario o alquiler. La Ordenanza sólo sirve para prohibir temporalmente una acción de desalojo cuando la imposibilidad de pagar el alquiler está relacionada con COVID.

Nada en la Ordenanza requiere o prohíbe al rentero y al propietario negociar y acordar los términos de un contrato de arrendamiento modificado u otras concesiones. Se recomienda encarecidamente a los propietarios e renteros que se comuniquen sobre este asunto lo antes posible y trabajen de buena fe para encontrar soluciones viables para ambas partes.

¿Cuándo se debe devolver el alquiler no pagado al propietario?

El 12 de agosto de 2020, el Ayuntamiento prorrogó la moratoria original para expirar ahora el 30 de septiembre de 2020, a menos que se prorrogó por el consejo. Sin embargo, a partir del 30 de septiembre de 2020, cualquier rentero que cumpliera con los requisitos oportunos de notificación y documentación de la Ordenanza tendrá hasta tres (3) meses para pagar todo el alquiler adeudado al propietario antes de que el propietario pueda tratar de desalojar a un rentero.

Los propietarios y los renteros siempre se les anima a comunicarse pronto y a menudo a desarrollar su propio plan de pago que funcione para ellos. Un propietario puede, pero no está obligado bajo la Ordenanza a, extender el plan de pago por un período de más de tres meses.

¿Puede el propietario cobrar cargos de mora por los pagos de alquiler retrasados?

Bajo la Ordenanza, un propietario no puede cobrar o cobrar un cargo de mora o una penalización por retraso en los pagos de alquiler cubiertos por la Ordenanza.

¿Cuáles son las sanciones por no cumplir con la Ordenanza?

La Ciudad puede hacer cumplir esta ley contra los propietarios que a sabiendas o intencionalmente la violen como un asunto penal, o de conformidad con otros recursos como citaciones administrativas. La Ciudad también puede hacer cumplir la ley contra los renteros que falsifican información para calificar para el alivio otorgado bajo ella.

¿Con quién puedo hablar en la ciudad si tengo preguntas sobre la moratoria?

Si tiene preguntas sobre la moratoria, puede enviarlas al [City Attorney's Office](#) y también puede dirigir preguntas a la Sociedad de Ayuda Legal al 1-877-534-2524.