



GUÍA PARA ASESORES, INQUILINOS Y PROPIETARIOS DURANTE EL COVID-19

Esta guía está disponible para ayudar a los asesores, inquilinos y propietarios a navegar por varias opciones con las ordenes moratorias que están al corriente.

Nota: Las moratorias actuales no evitan a los inquilinos de pagar el alquiler, pero permiten un aplazamiento y el alquiler deberá ser pagado en su totalidad en el futuro. Incluso, es importante que cada inquilino revise su contrato de alquiler, ya que definirá cómo puede negociar, avanzar y comunicarse con el propietario. El contrato de alquiler ayudará a cada participante a determinar cuáles son sus derechos. Tanto los inquilinos como los propietarios deben comunicarse entre sí con respecto a la capacidad del inquilino para pagar el alquiler.

MORATORIAS Y ÓRDENES ACTUALES

Residencial

- **Condados de Ventura y Santa Bárbara:** Las protecciones contra el desalojo residencial en California ([AB832](#)) expiraron el 30 de septiembre de 2021. A partir del 1 de octubre de 2021, los inquilinos deben volver a pagar el 100% del alquiler debido. Sin embargo, desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2022 ("Período de recuperación COVID-19-Deuda de alquiler"), los inquilinos que no paguen deben volver a tener la oportunidad de solicitar asistencia según lo mencionado anteriormente antes de que se presente un desalojo. La ley exige que cualquier propietario que quiera desalojar a un inquilino por no pagar el alquiler debe aplicar primero para recibir asistencia con el alquiler antes de proceder con una demanda de desalojo. Revise el documento [NOLO COVID-19 Moratorias de desalojo en California \(prohibiciones\) y protecciones para los inquilinos](#) para obtener más información.
- **Condado de Los Ángeles:** El 25 de enero de 2022, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles votó para extender la Resolución de Protección de Inquilinos COVID-19 hasta el 31 de diciembre de 2022, a menos que sea derogada o extendida nuevamente por la Junta. La resolución actualizada de la COVID-19 sobre la protección de los inquilinos incluye dos fases (Fase I: 1 de febrero de 2022 - 31 de mayo de 2022; Fase II: 1 de junio de 2022 - 31 de diciembre de 2022) que incorporan tanto extensiones como la eliminación de algunas protecciones de desalojo existentes, y también el restablecimiento/añadiendo protecciones de desalojo en caso de falta de pago del alquiler residencial debido a dificultades financieras al COVID-19. Para obtener una lista completa de las protecciones actualizadas para los inquilinos de COVID-19 [HAGA CLIC AQUÍ](#).
- Dependiendo de sus circunstancias específicas y de dónde viva, puede tener otras protecciones contra el desalojo que se le apliquen. Si recibe una notificación de desalojo de su propietario, debe hablar con un abogado lo antes posible para averiguar qué reglas se aplican a su situación específica. *Los inquilinos y propietarios de viviendas que reúnan los requisitos necesarios son ahora elegibles para recibir el 100% del alquiler y los servicios públicos que se deben. Vea el Programa de Alivio de Renta de CA COVID-19 más adelante.*

Comercial

- **Condado de Ventura:** El 30 de septiembre de 2021 expiraron las protecciones actuales de las moratorias de desalojo comercial en el condado de Ventura.
- **Condado de Santa Bárbara:** El Condado de Santa Bárbara no tiene ninguna protección para los inquilinos comerciales en este momento.
- **Condado de Los Ángeles:** A partir del 1 de febrero de 2022, los Inquilinos Comerciales ya no están protegidos contra el desalojo por falta de pago del alquiler a nivel del Condado de Los Ángeles. Los Inquilinos Comerciales tendrán el siguiente tiempo para pagar el alquiler vencido desde marzo de 2020 a enero de 2022: Doce (12) meses para aquellos con 0-9 empleados; Seis (6) meses para aquellos con 10-100 empleados en cuotas iguales.
 - Mientras que las protecciones contra el desalojo por falta de pago del alquiler están expirando, las protecciones contra el acoso y las retaliaciones continuarán durante el periodo de protección, y también la protección de la garantía personal para los inquilinos comerciales más pequeños (0-9 empleados).

Información adicional sobre las protecciones del condado de Los Ángeles

Las recientes actualizaciones se aplican a los inquilinos residenciales, a los inquilinos comerciales y a los inquilinos de casas móviles en el condado de Los Ángeles que no está incorporado y se aplica a cualquier ciudad incorporada que no tenga una protección local superior. A partir del 1 de septiembre de 2020, la Junta estableció las protecciones del Condado como base para todos los Inquilinos del Condado, con ciertas excepciones. Esto significa que se aplicará la disposición de las Protecciones para Inquilinos COVID-19 del Condado que ofrece la mayor protección a los Inquilinos. [HAGA CLIC AQUÍ](#) para ver una lista de las protecciones de desalojo de COVID-19 de las ciudades incorporadas en el condado.

- Si una ciudad tiene sus propias protecciones de desalojo, es posible que las reglas del Condado no se apliquen. El 1 de septiembre del 2020, la Junta estableció las protecciones del Condado como una base para todos los Inquilinos en el Condado, con ciertas excepciones. Esto significa que prevalecerá la disposición de las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 del Condado que proporciona la protección más sólida a los Inquilinos. Visite rent.lacounty.gov para obtener una lista de las ciudades incorporadas del Condado que tienen sus propias protecciones de desalojo por COVID-19.

ACCIONES INMEDIATAS RECOMENDADAS

1. COMUNÍQUESE CON SU PROPIETARIO O INQUILINO

- **INQUILINOS:** Si usted es un inquilino y necesita informar a su propietario de la falta de pago o del incumplimiento de la renta, informe a su propietario completando una "Declaración de Dificultades Económicas Derivadas de la COVID-19" [HAGA CLIC AQUÍ](#).
 - Los inquilinos pueden considerar notificar al propietario cada mes que no puedan pagar la renta con el mismo documento proporcionado con el enlace mencionado anteriormente con la fecha que corresponde.
 - Revise el anexo en su contrato de arrendamiento para determinar la mejor manera de comunicarse con el propietario.
- **PROPIETARIOS:** Si usted es un propietario y necesita informar a su inquilino sobre la intención de desalojar, comprender sus derechos o necesita más recursos, haga clic [aquí](#).

2. CONECTARSE CON SU JURISDICCIÓN LOCAL

Conéctese con su ciudad para entender los reglamentos que se aplican a su ubicación y situación.

3. REVISE LOS SEMINARIOS DE PROPIETARIOS/INQUILINOS DE LA EDC

Visite la página de [eventos anteriores del EDC](#) para revisar los seminarios web grabados, las diapositivas de las presentaciones y los folletos destacando la información clave. Nuestros recientes seminarios web en inglés para propietarios e inquilinos incluyen:

- 9 de marzo de 2021: [Próximos Pasos para Inquilinos Comerciales y Propietarios](#)
- 24 de septiembre de 2020: [Soluciones Creativas para Propietarios e Inquilinos durante la COVID-19](#)
- 23 de julio de 2020: [Asesoramiento para Inquilinos y Propietarios durante la COVID-19](#)
- 27 de agosto de 2021: [¿Está Preparado para el Fin de las Protecciones Contra el Desalojo?](#)

4. BUSQUE ASESORAMIENTO LEGAL

- **CONSIGUE UN ABOGADO:** Aconsejamos a las empresas a consultar y obtener su propio asesor legal. Si bien es un gasto a su bolsillo, es prudente y puede ayudar a evitar costos más altos en el futuro. Los abogados de Myers, Widders, Gibson, Jones & Feingold, LLP brindaron una excelente descripción general, disponible en el enlace mencionado anteriormente; ellos pueden ser contactados llamando al 805.644.7188, enviando un correo electrónico a info@mwgjlaw.com o visitando www.mwgjlaw.com.

NOTA: La EDC no respalda a un bufete o práctica de abogados en particular.

- **INSTITUTO DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS (CRI, por sus siglas en inglés):** CRI es una organización sin fines de lucro basada en la comunidad que ofrece servicios de mediación, formación en resolución de conflictos y educación en resolución de conflictos a individuos y empresas en los condados de Ventura, Santa Bárbara y Los Ángeles. Sus servicios se ofrecen en una escala móvil basada en los ingresos/ingresos brutos. Su equipo está disponible para ayudar a abordar las disputas comerciales y residenciales. Se puede poner en contacto con ellos llamando al 805.384.1313 o enviando un correo electrónico a info@conflictresolutionvc.org.

- **ASESORIA LEGAL SIN COSTO:** Hay asistencia legal gratuita disponible en los condados de [Santa Bárbara](#), [Ventura](#) y [Los Ángeles](#) a través de la autoayuda de ayuda legal. Estas oficinas pueden ayudarlos en "Retención ilegal" y proporcionar recursos para ayudarlo con las negociaciones entre el propietario y el inquilino.

5. BUSQUE ASESORAMIENTO FINANCIERO Y DE DEUDA

Busque el consejo de un asesor financiero del Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas de la EDC para que revise la gestión de su flujo de caja, los impactos del aplazamiento del alquiler o de la hipoteca y las preocupaciones financieras específicas. La Colaboración para el Desarrollo Económico alberga el Centro de Desarrollo de las Pequeñas Empresas y se financia en parte a través de un acuerdo cooperativo con la Administración de Pequeñas Empresas de los Estados Unidos. Registrándose como cliente sólo le llevará unos minutos y le brindará acceso de por vida a todos nuestros servicios sin coste. Para programar su cita de asesoramiento sin coste, llame al 805.409.9159. Los recursos y el asesoramiento están disponibles en inglés y español.

PRINCIPIOS GENERALES PARA LA CREACIÓN DE NEGOCIACIONES GANADORES

1. **Los propietarios NO deben recurrir a "tomar el asunto en sus propias manos":** Los propietarios no pueden aplicar soluciones que no sean legales, como cambiar las cerraduras, avisar a la seguridad para restringir el acceso o retirar los bienes del inquilino de los locales arrendados. Los inquilinos no son intrusos y, hasta el desalojo, tienen derecho a una posesión pacífica y tranquila.
2. **Sea proactivo**
 - Propietarios:
 - Generalmente, el hecho de que el propietario no actúe sobre el incumplimiento de un inquilino se considera una renuncia al derecho de declarar futuros incumplimientos.
 - Si el propietario no hace cumplir sus derechos según el contrato de arrendamiento podría emitir un peligroso mensaje al inquilino de que el propietario será indulgente.
 - Inquilinos:
 - Mantenga abiertas las líneas de comunicación; el silencio no es una buena opción
 - Actúe temprano para tratar de evitar que los problemas empeoren.
 - Ambas partes: el objetivo es mitigar los daños
3. **Manténgalo en Silencio:** Si las partes llegan a un acuerdo, deben firmar un acuerdo de confidencialidad. Esto evita que otros inquilinos se enteren de cualquier compromiso que pueda aplicarse también a ellos, lo que podría afectar el acuerdo entre inquilino y propietario.
4. **Dar y Recibir:** El proceso de negociación tiene dos lados. Si un propietario está dispuesto a hacer concesiones, el inquilino debe estar dispuesto a renunciar a algunos de sus derechos bajo el contrato de arrendamiento.

ESTRATEGIAS PARA NEGOCIACIONES EN LAS QUE TODOS SALGAN GANANDO

¡Revise las soluciones de beneficio mutuo a continuación!

1. **Posponer o Reestructurar la Renta:** el propietario le da al inquilino un período temporal específico de renta gratuita o reducida, luego la renta retrasada se recupera en el futuro aumentando el plazo o aumentando el monto del alquiler adeudado más adelante en el plazo del contrato de arrendamiento.
2. **Dinero en Efectivo por Llaves:** se da una suma global para el propietario a cambio de que el inquilino entregue las instalaciones y rescinda el contrato de arrendamiento antes de tiempo (ambas partes acuerdan liberar todos y cada una de las reclamaciones entre sí)
3. **Seguridad Adicional de Efectivo:** una carta de crédito adicional, mayor depósito de seguridad, fianza o garantías personales /familiares del inquilino
4. **Colateral Adicional:** en forma de interés con activos disponibles distintos del efectivo o un gravamen UCC-1

5. **Servicios en Especie en Lugar del Alquiler:** algunos inquilinos pueden proporcionar servicios en lugar del alquiler.
6. **Letra de cambio por Alquiler:** obtenga un letra de cambio por parte del inquilino o una garantía personal de otro familiar.
7. **Obtener Interés en la Empresa del Inquilino:** ofrecer acciones o intereses de membresía al propietario a cambio del alquiler, con términos claros para venderlos en el futuro de regreso al inquilino
8. **Reducir las Instalaciones Alquiladas:** reubicar al inquilino en diferentes instalaciones o reducir los pies cuadrados de las instalaciones existentes.
9. **Fuentes de Alivio de Terceros:** modificación o reducción de hipoteca, seguro de interrupción del negocio, préstamos de emergencia para casos de desastre o reducción de otros gastos (como servicios públicos)

¿QUÉ PASA SI LA NEGOCIACIÓN NO FUNCIONA Y EL INQUILINO ENTREGA LAS LLAVES Y SE VA?

- Esto se considera "abandono" y es un incumplimiento del contrato de arrendamiento.
- Si un inquilino se marcha, el propietario puede reclamar daños y perjuicios según los controles del Código Civil 1951.2.
 - Se adeudará el alquiler que no se haya pagado y todo el alquiler futuro por el resto del contrato.
 - El deber de litigar recaerá sobre el propietario. Esto puede retrasar el cobro del alquiler por parte del propietario. Si el arrendador no litiga, entonces el inquilino puede ser liberado del contrato de arrendamiento.
- Esta es una estrategia que un inquilino podría emplear, pero no hay actualmente ninguna indicación de qué lado se pondría el sistema judicial. El inquilino tendría que demostrar que tiene un derecho legal a romper el contrato de arrendamiento. Esto puede incluir defensas como:
 - Frustración comercial
 - Imposibilidad / Impracticabilidad
 - Fuerza mayor (esta cláusula puede estar o no en el contrato de arrendamiento)
 - Sección 1511 del Código Civil

¿ES NEGOCIAR O LITIGAR LA MEJOR OPCIÓN?

- **Verifique la situación financiera del inquilino**
 - ¿Son los problemas financieros del inquilino a corto o largo plazo?
 - ¿Cuánto tiempo queda en el contrato de arrendamiento?
 - Mire los estados de cuenta bancarios, informes de crédito, declaraciones de impuestos y declaraciones de pérdidas y ganancias del inquilino. ¿Está el inquilino en riesgo de quiebra?

- **Determine su objetivo**

- ¿Vale la pena preservar la relación actual entre el propietario y el inquilino para el futuro?
- ¿Debería el arrendador retener a un inquilino con dificultades?
- ¿Debe el arrendador pedir algo a cambio de una concesión?
- ¿Permitirá el prestamista del arrendador una modificación del contrato de arrendamiento?
- ¿Debería el arrendador intentar reemplazar al inquilino?
- ¿Cuánto tiempo llevará reemplazar al inquilino?
- ¿Qué tarifa estará dispuesto a pagar un nuevo inquilino?
- ¿Cuánto costará reemplazar al inquilino existente?

- **Considere los pros y los contras de los litigios**

- o Ventajas:

- Termina las negociaciones y cualquier táctica de estancamiento entre las partes
- Da influencia en la negociación
- Poner en marcha el reloj del desalojo: aumenta la probabilidad de que se cobren activos

- o Desventajas:

- Tiempo y dinero
- Estresante
- Destrucción de la relación inquilino-propietario
- Encontrar otro inquilino durante COVID-19 puede ser difícil

RECURSOS ADICIONALES

Programa de Alivio de Alquileres COVID-19 de California (para inquilinos y propietarios

residenciales): Si usted es un inquilino que reúne los requisitos de ingresos que ha experimentado una dificultad financiera debido a COVID-19 y tiene renta atrasada, o usted es un propietario que ha experimentado una pérdida de ingresos debido a la renta que no ha sido pagada, usted puede ser elegible para obtener ayuda financiera ahora a través del programa CA COVID-19 Rent Relief. Los inquilinos y propietarios que reúnan los requisitos necesarios podrán recibir el 100% de la renta y los servicios públicos que deben. El programa no es por orden de llegada, sino que se dará prioridad a aquellos hogares con mayor riesgo de ser desalojados. Los inquilinos y propietarios pueden determinar la elegibilidad y solicitar los fondos directamente en [HousingIsKey.com](https://www.housingiskey.com) o llamar al 833.430.2122.

Recursos en línea:

- Ordenes específicas del condado y la ciudad: [NOLO COVID-19 CA Moratorias de desalojo \(prohibiciones\) y protecciones para inquilinos](#)
- Para obtener más información sobre las pautas de desalojo relacionadas con la moratoria en los condados de Ventura y Santa Bárbara: [HAGA CLIC AQUÍ](#)
- Pautas, formularios y recursos de protección para inquilinos y propietarios: [Departamento de Bienes Raíces de CA: Housing is Key](#)

Recursos para la Prevención para Personas sin Hogar:

- Prevención de personas sin hogar para el condado de Ventura: Llame al 805.385.1800 y deje un mensaje detallado de su situación. Obtenga más información en el sitio web de la [Agencia de Servicios Humanos del Condado de Ventura](#).
- Prevención de personas sin hogar para el condado de Santa Bárbara: Llame al 805.450.3558 o visite el sitio web de [United Way del Norte del Condado de Santa Bárbara](#) para ver los centros de recursos sin cita previa.
- Prevención de los sin hogar para el condado de Los Ángeles: Llame al 213.225.6581 o visite el sitio web de la [Autoridad de Servicios para Personas sin Hogar de Los Ángeles](#) (LAHSA, por sus siglas en inglés).

Para más información sobre los recursos empresariales relacionados con COVID-19 y los enlaces a los recursos de los Servicios Sociales, visite nuestra [Página de Recursos Empresariales COVID-19 de la EDC](#).

Este documento pretende ser un punto de partida para ayudar a los empresarios a prepararse para el fin de las protecciones locales contra el desalojo. No es exhaustivo. Aunque todo este artículo pretende ser preciso, no pretende ser un consejo legal y no debe ser considerado como tal. Para obtener asesoramiento jurídico, póngase en contacto con un abogado autorizado de California. La EDC no respalda a ningún bufete de abogados en particular.