

ALERTA LEGAL DE EDC: Inquilino, propietario de vivienda y pequeño propietario Ley de alivio y estabilización de 2020

Antecedentes

El 31 de agosto de 2020, el gobernador Newsom firmó la Ley de Ayuda y Estabilización para Inquilinos, Propietarios de Viviendas y Pequeños Propietarios de 2020, legislación de urgencia que entró en vigor inmediatamente el 1 de septiembre. La ley ofrece un alivio temporal a los inquilinos de viviendas, propietarios de viviendas y pequeños arrendadores con dificultades financieras para evitar desalojos y ejecuciones hipotecarias generalizadas debido a las dificultades financieras de COVID-19. La legislatura de California introdujo la ley como una medida provisional para llenar un vacío en la protección creado por el voto del 13 de agosto del Consejo Judicial de California para derogar, a partir del 1 de septiembre, órdenes de emergencia temporales que prohíben los desalojos y las citaciones de retención ilícita. Las ordenes que se establecieron previamente vencen a los 90 días después del final del período de emergencia del gobernador Newsom (31 de septiembre) o del consejo enmienda /derogación de las órdenes, lo que ocurra primero.

Aunque la ley proporciona algún alivio para los propietarios e inquilinos residenciales, incluidos los inquilinos y asesores de casas móviles y alquiler de unidades de vivienda, la ley no incluye protecciones para propietarios e inquilinos comerciales, que deben continuar confiando en la ley estatal existente, las moratorias de desalojo locales y el asesoramiento legal para obtener orientación.

La ley es bastante completa y enmienda varias disposiciones de la ley de California existente, y agrega nuevas disposiciones como la Ley de Alivio para Inquilinos de 2020 (the "Tenant Relief Act") y la Ley de Alivio para Pequeños Propietarios y Propietarios COVID-19 de 2020 (the "Homeowner Act"), que se analiza a continuación.

Ley de Ayuda al Inquilino:

La Ley de inquilinos generalmente proporciona a los inquilinos residenciales un alivio de desalojo por falta de pago del alquiler debido a COVID-19 dificultades financieras por alquiler adeudado durante el período del 1 de marzo de 2020 al 31 de enero de 2021.

La Ley de Ayuda al Inquilino aumenta el período de aviso de "pagar el alquiler o renunciar" de 3 a 15 días (excluyendo fines de semana y Días festivos). Los propietarios deben entregar el aviso junto con una "declaración estatutaria de derechos por estrés financiero relacionados con COVID-19"(consulte la Sección 1179.02 (d) del Código de Procedimiento Civil [aquí](#)). La ley contiene requisitos específicos para propietarios e inquilinos por dos períodos de tiempo separados, el primero es el alquiler adeudado durante el 1 de marzo y el 31 de agosto de 2020, y el segundo por alquiler adeudado que vence durante el 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021.

Para el alquiler adeudado durante el primer período del 1 de marzo y el 31 de agosto de 2020, si el inquilino proporciona al propietario un copia firmada de la declaración dentro del período de notificación, el inquilino no puede ser desalojado por no pagar el alquiler. Por el adeudo de alquiler pagadero durante el segundo período del 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021, un inquilino que proporciona al propietario la declaración dentro del período de preaviso

y si paga el 25% del alquiler vencido no puede ser desalojado por falta de pago del alquiler. Los inquilinos residenciales que no presenten la declaración de manera oportuna pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler; sin embargo, los tribunales pueden otorgar a los inquilinos un período de gracia para presentar la declaración y pagar el 25% del alquiler vencido.

La ley requiere que los propietarios de viviendas proporcionen información adicional en el aviso de "pagar el alquiler o renunciar", incluida una de aviso de que el inquilino no será desalojado por no cumplir con el aviso si el inquilino le proporciona al propietario la declaración firmada dentro del plazo de preaviso. El inquilino no está obligado a proporcionar documentación del COVID-19 de dificultades económicas (pero se le puede exigir que lo haga según las ordenes locales). Un aviso que no cumple con los requisitos se considerará nulo e insuficiente para respaldar una sentencia de retención ilegal o para rescindir un alquiler de casas móviles según la Ley de residencia de casas móviles de California.

Aunque la mayoría de los inquilinos no tienen que proporcionar documentación, la Ley de Ayuda al Inquilino permite a los propietarios residenciales que requieran a "inquilinos de altos ingresos" (más de \$100K de ingresos familiares o más del 130% del ingreso familiar medio, lo que sea mayor) para proporcionar documentación de dificultades financieras relacionadas con COVID-19.

La ley prohíbe a los tribunales participar en ciertas acciones de retención ilícita, como emitir una retención ilícita citación o dictar sentencia en rebeldía basada en la falta de pago del alquiler, hasta el 5 de octubre de 2020. También prohíbe a los propietarios de iniciar acciones de retención ilegal y prohíbe a los tribunales encontrar a los inquilinos culpables de una retención ilegal hasta el 1 de febrero de 2021, sujeto a ciertas excepciones.

La Ley de Ayuda al Inquilino es válida al mediodía de 1 de febrero de 2025.

Ley de Propietarios de Viviendas:

La Ley de Propietarios requiere que los administradores hipotecarios (definido) proporcionen a los prestatarios a quienes se les negó la indulgencia de programas con un aviso escrito específico que indique el motivo de la denegación, si el prestatario estaba al día con la hipoteca pagos a partir del 1 de febrero de 2020 y está experimentando dificultades financieras directa o indirectamente debido al COVID-19 y que impidió que el prestatario hiciera los pagos de la hipoteca. El administrador hipotecario también está obligado a seguir las pautas con respecto a las opciones del prestatario después de una indulgencia relacionada con COVID-19.

Provisiones Generales

La ley no evita que el inquilino pague la renta; los inquilinos deben eventualmente devolver el alquiler. El alquiler adeudado entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021 debido a dificultades financieras por COVID-19 no es una base para el desalojo, pero puede recuperarse por los propietarios en la corte de reclamos menores (adeudado al propietario como deuda del consumidor). La ley proporciona a los tribunales de reclamos menores jurisdicción ampliada para que los propietarios demanden por "deuda de alquiler COVID-19". Los propietarios no están limitados por el límite actual de montos de la corte de reclamos menores o el número actual de acciones que se pueden iniciar por año cuando se busca la recuperación de Deuda de alquiler COVID-19. Los propietarios pueden demandar para recuperar la deuda en un tribunal de reclamos menores a partir del 1 de marzo de 2021 y hasta el final el 1 de febrero de 2025.

Acciones de desalojo por "causa justa" (razones distintas a la falta de pago del alquiler, como molestias, salud y seguridad y otras infracciones del contrato de arrendamiento) pueden comenzar el 2 de septiembre de 2020. Las protecciones de "causa justa" para ciertos inquilinos residenciales según la Ley de Protección de Inquilinos de 2019 (AB 1842) se ha extendido a todos los inquilinos residenciales hasta el 1 de febrero de 2021.

La Ley extiende las protecciones de ejecución hipotecaria y escritura de venta existentes para ciertas propiedades residenciales ocupadas por el propietario a propiedades residenciales ocupadas por inquilinos que cumplen con ciertos criterios, incluido el requisito de que el inquilino no puede pagar alquiler debido a una reducción en los ingresos debido a COVID-19. La ley también limita los aumentos de alquiler en ciertas propiedades residenciales, con excepciones, y requiere que la Agencia de Vivienda, Servicios al Consumidor y Negocios de California (consulte con el Departamento de Finanzas) para involucrar a los inquilinos residenciales, propietarios y otras partes interesadas en estrategias para dirigir el potencial futuros fondos de estímulo federal de la manera más eficiente y eficaz.

La ley permite que las ordenes de desalojo locales permanezcan en vigor hasta que expiren, pero las ordenes futuras deben ser consistentes con la Ley, incluidos los plazos de amortización. Si una orden local existente tiene un período de reembolso para el alquiler adeudado entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021, el período de reembolso debe comenzar a más tardar el 1 de marzo de 2021 y ser completado antes del 31 de marzo de 2022. Las ordenanzas locales pueden requerir desalojos por "causa justa" (ver a continuación) de conformidad con la ley estatal, siempre que no afecte los pagos que vencen entre el 1 de marzo de 2020 y el 21 de enero de 2021.

La ley tiene otras disposiciones, como prohibiciones de cierres patronales ilegales, desalojos en represalia, protecciones para casas móviles, arrendamiento, un requisito para proporcionar la declaración en idiomas distintos al inglés si el contrato de arrendamiento se negoció en otro idioma, y prohibiciones de desalojo si el inquilino tiene una buena causa por la cual la declaración no se proporcionó dentro el período de notificación de 15 días. La ley se aplica a todas las ciudades y condados de California, incluidas las Ciudades chárter.

La Ley no se aplica a ningún alquiler adeudado después del 31 de enero de 2021. Toda la Ley se termina el 1 de febrero de 2025.

Información Adicional

Los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades emitieron una Orden del 1 de septiembre de 2020 vigente hasta el 31 de diciembre de 2020, cesar temporalmente los desalojos residenciales para evitar la propagación del COVID-19. Los inquilinos deben firmar una declaración para calificar para las protecciones bajo la Orden. Puede encontrar más información [aquí](#). Además, los inquilinos residenciales y los propietarios deben estar al tanto de AB 1436, un proyecto de ley de ensamblaje de California que se abre camino a través de la legislatura que proporciona protecciones adicionales para inquilinos residenciales, pequeños propietarios y propietarios de viviendas.

Conclusión

La Ley de Ayuda y Estabilización para Inquilinos, Propietarios de Viviendas y Pequeños Propietarios de 2020 proporciona a los inquilinos residenciales, propietarios y propietarios de viviendas con

alivio de desalojo inmediato pero temporal. Propietarios e inquilinos residenciales y los propietarios deben familiarizarse con las protecciones y los requisitos de la nueva ley, monitorear el progreso de AB 1436, y continúe negociando el alquiler no pagado y los términos del arrendamiento con la ayuda de un abogado, si es necesario. Los propietarios e inquilinos comerciales deben continuar revisando las ordenes de desalojo locales, negociar los términos del arrendamiento siempre que sea posible y buscar el consejo de un abogado.