



PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA MORATORIA

¿Qué es la moratoria de desalojos de Oakland?

La Moratoria de Oakland es actualmente una de las únicas moratorias de desalojo reales en el estado de California. Aquí hay una descripción general de lo que logra:

- 1) Protege a los inquilinos de Oakland de ser desalojados durante el estado de emergencia por casi cualquier motivo.
- 2) Incluso después de que finalice el estado de emergencia, protegerá a los inquilinos de Oakland afectados financieramente por la crisis COVID-19 de ser desalojados porque no pudieron pagar el alquiler durante el período de emergencia. También prohíbe el cobro de recargos asociados con el alquiler atrasado.
- 3) Limita ciertos aumentos de renta durante el estado de emergencia.
- 4) También protege a los pequeños comercios y organizaciones sin fines de lucro contra el desalojo por falta de pago del alquiler si estos se vieron afectados financieramente por la crisis del COVID-19.

¿A quién se aplica la moratoria de Oakland?

La moratoria se aplica a todos los inquilinos en la ciudad de Oakland que están cubiertos por la Ordenanza Causa Justa de Desalojo de Oakland. Esto cubre a todos los inquilinos, a menos que uno de los siguientes se aplique a usted:

- El edificio en el que vive fue construido en 1996 o más tarde
- Vive en la misma unidad que su arrendador/propietario (comparte un baño o una cocina)
- Vive en un centro de salud, un centro sin fines de lucro de tratamiento de abuso de sustancias o ciertas viviendas a corto plazo para personas sin hogar.

Si vivo en una casa unifamiliar, ¿se aplica la moratoria a mí?

Siempre y cuando no caigas en una de las excepciones anteriores, la moratoria te cubre. Por ejemplo, si vive en una casa unifamiliar y el propietario también vive allí, entonces la moratoria no se aplica a su arrendamiento. No hay una excepción especial para viviendas unifamiliares.

¿Cómo funciona la moratoria de desalojos?

1) Prohibición de casi todos los desalojos

La moratoria de desalojo dice que si su arrendador le entrega un aviso de desalojo durante el estado de emergencia, ese aviso es legalmente inválido. Si su arrendador le dio un aviso de desalojo antes del estado de emergencia que aún no había expirado (por ejemplo, el aviso fue de 60 días, pero los 60 días aún no se habían agotado), ese aviso también es legalmente inválido. Si el propietario presentó una demanda de desalojo en su contra durante el período de emergencia, también es inválido.

En cualquiera de los casos anteriores, si su arrendador presenta una demanda de desalojo en su contra, aún debe tomar medidas para responder a la demanda a tiempo. Si lo hace, puede ganar fácilmente la demanda sin tener que presentar pruebas o entrar en hechos del caso. Idealmente, su arrendador no presentará una demanda que no pueda ganar.

2) Protección contra futuros desalojos por falta de pago del alquiler

La ley también protege contra muchos desalojos futuros por falta de pago de la renta. Si no puede pagar el alquiler durante el estado de emergencia, y es debido a COVID-19 o alguna situación causada por COVID-19, está protegido de ser desalojado en el futuro por no pagar ese alquiler. También está protegido de cualquier recargo por pago atrasado.

En Oakland, para acceder a esas protecciones, no tiene la obligación legal de notificar a su arrendador que COVID-19 lo haya afectado ni de proporcionarle pruebas en este momento. Sin embargo, es posible que desee enviar algún tipo de notificación a su arrendador sobre sus pagos de alquiler. También debe recopilar y conservar pruebas de que se vio afectado financieramente por la crisis COVID-19, de modo que si el propietario alguna vez trata de desalojarlo más adelante, puede presentar esa prueba en el tribunal. Si en ese momento demuestra que no pudo pagar el alquiler debido a COVID-19, ganará la demanda de desalojo. Aún deberá ese alquiler en el futuro, pero no puede ser desalojado por no pagarlo, **incluso después de que finalice el período de emergencia.**

¿Por qué la ordenanza no impide que un arrendador presente una demanda de desalojo?

Según la ley estatal, si su arrendador presenta una demanda de desalojo en su contra, incluso si la demanda no es por una razón legalmente válida, aún tiene que responder para proteger sus derechos. Desafortunadamente, ninguna ciudad individual puede aprobar una ley que diga lo contrario. (El gobernador puede hacer eso, pero no lo ha hecho).

¿Cuánto dura la moratoria de desalojo?

La prohibición general de la mayoría los desalojos es retroactivo al 9 de marzo. Actualmente la prohibición finaliza el 31 de agosto o si el Ayuntamiento de Oakland pone fin al estado de emergencia local, lo que ocurra primero. El Ayuntamiento debe renovar esta medida convocando una reunión especial antes del 31 de agosto.

La protección futura para inquilinos relacionada con la falta de pago del alquiler no caduca. Si no puede pagar el alquiler acumulado durante el estado de emergencia y fue debido a COVID-19, su arrendador no puede desalojarlo legalmente por no pagar. Aún deberá ese dinero, pero no puede ser desplazado de su hogar por causa de eso.

¿Qué tipos de desalojos cubre la moratoria?

La moratoria general se aplica si está siendo desalojado por alguna de estas razones:

- Falta de pago del alquiler
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento (incumplimiento de los términos del contrato de arrendamiento)
- Negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento con términos materialmente similares
- Causar daños sustanciales a la unidad o edificio
- Disfrute tranquilo e inquietante
- Molestar o interrumpir el gozo reservado
- Negarle al propietario el acceso a la unidad si así lo exige la ley
- Mudanza del propietario
- Desalojo por reparaciones sustanciales

Las únicas dos excepciones a la moratoria general son

- 1) Si está siendo desalojado bajo la Ley Ellis (eliminando toda la propiedad del mercado de alquiler por 10 años) O
- 2) El desalojo se debe a que el inquilino representa un riesgo inminente para la salud o la seguridad de otros ocupantes.

También hay protecciones adicionales para los desalojos por falta de pago en el futuro.

No puedo pagar el alquiler ahora mismo: ¿cómo funciona la moratoria para mí?

La moratoria lo protege de dos maneras. Primero, su arrendador no puede legalmente darle un aviso de desalojo en este momento por casi cualquier motivo, incluida la falta de pago del alquiler. Y segundo, incluso después de que finalice el estado de emergencia, su arrendador podría tratar de desalojarlo por no pagar el alquiler acumulado durante el período de emergencia, pero si puede demostrar que no pudo pagar debido a la crisis de COVID-19, puede ganar esa demanda.

Su arrendador puede demandar por el alquiler en otros foros, por ejemplo, en un tribunal de reclamos menores. Sin embargo, no puede perder su vivienda.

Si paga o no el alquiler en este momento es un asunto personal que depende de las opciones y recursos que usted y su familia tengan a su disposición. Es posible que desee preguntarle al arrendador si puede pagar una cantidad reducida de alquiler durante la crisis si aún tiene algún ingreso.

La ley NO requiere que usted proporcione documentos personales como estados de cuenta bancarias, talones de pago o registros médicos a su arrendador en este momento, o que proporcione a su arrendador información personal sobre su situación, incluso si su arrendador se lo pide. Usted tiene derecho a decir que no se siente cómodo dando esa información.

Tampoco está obligado a firmar ningún documento para acceder a las protecciones de desalojo descritas anteriormente. Le recomendamos que no firme ningún documento legal si no está entendiendo por completo lo que está aceptando.

¿Qué tipo de prueba necesito para demostrar que no puedo pagar el alquiler debido a COVID-19?

La ley sugiere algunos tipos de pruebas, pero no lo limita a esas opciones. Puede usar talones de pago, una carta de su empleador actual o anterior, una carta de la escuela de sus hijos o registros médicos. Si ninguno de esos es una opción para usted, puede pedirle a un amigo o compañero de trabajo que testifique en la corte.

¿Qué hace la ley sobre los aumentos de alquiler?

La ley limita los aumentos de renta para inquilinos con renta controlada. Si su arrendamiento está cubierto por la ordenanza de control de rentas de Oakland, entonces, durante el período de emergencia, el arrendador no puede otorgarle un aumento de renta superior al aumento anual del Índice de Precios al Consumidor (CPI por sus siglas en inglés) de Oakland. Actualmente, esa cantidad es del 3.5%. La única excepción es si su arrendador solicita a la Junta del Alquiler de Oakland (Oakland Rent Board) una "devolución justa".

Por lo general, hay formas en que un propietario puede aumentar su renta por encima de esa cantidad, como la acumulación de los previos aumentos o una remodelación o mejora capital de la unidad. Esta moratoria no permite ese tipo de aumentos.

¿Cómo podemos limitar los aumentos de alquiler para todos?

Derogación de la Ley Costa-Hawkins de Viviendas de Alquiler.

¿El gobernador Newsom aprobó una moratoria de desalojo en California?

El gobernador Newsom no emitió una moratoria de desalojo. El 27 de marzo, emitió una orden sobre desalojos que creemos que es profundamente inútil para ayudar a inquilinos. Su orden cambió algunas pautas procesales de la corte en algunos casos de desalojo si los inquilinos toman medidas afirmativas ahora y brindan información a sus propietarios. La orden no extiende el tiempo para que ningún inquilino pague el alquiler ni los hace más propensos a ganar un caso de desalojo. Creemos que la orden es funcionalmente inútil, y ciertamente no es una moratoria.

¿Qué es Protect Oakland Renters (Protección para los Inquilinos de Oakland)?

Protect Oakland Renters es un grupo de organizaciones comunitarias que abogó, organizó y presionó por la Moratoria de Oakland. Incluye la Alianza de Californianos para el Empoderamiento Comunitario (ACCE), Causa Justa Just Cause, Centro Legal de la Raza, Asian Pacific Environmental Network (APEN), Oakland Tenants Union, East Bay Community Law Center y East Bay Housing Organizations (EBHO))

¿Qué funcionarios municipales apoyaron la moratoria de desalojos de Oakland?

La moratoria de Oakland fue escrita por la concejal Nikki Fortunato Bas y co-escrita por el concejal Dan Kalb y la abogada de la ciudad de Oakland Barbara Parker. Fue aprobada por el Consejo con un voto unánime.

¿A quién puedo contactar en Oakland para obtener ayuda si mi propietario todavía está tratando de desalojarme?

Ayuda legal

Centro Legal de la Raza - (510) 437-1554

Centro Legal Comunitario de la Bahía Este - (510) 548-4040, ext. 629

Centro de Defensa Contra el Desalojo - (510) 452-4541

Ayuda Legal del Área de la Bahía - (888) 382-3405

Asistencia legal para personas de la tercera edad - (510) 832-3040

Alcance Legal Isleño Pacífico-Asiático - (510) 251-2846

Apoyo adicional para inquilinos

Causa Justa Just Cause - Línea directa para inquilinos: (510) TENANTS (836-2687) (asesoramiento general para inquilinos en inglés y español); (510) 763-5877 (número principal, organización de inquilinos)

Alianza de Californianos por el Empoderamiento de la Comunidad - (510) 269-4692 (organización de inquilinos)

Unión de Inquilinos de Oakland - (510) 704-5276 (asesoramiento para inquilinos)