



# Hoja Informativa y Preguntas Frecuentes Sobre los Recursos COVID-19 para Inquilinos y Propietarios de Berkeley

**Modificado 11 de junio de 2020**

BERKELEY RENT BOARD

Este documento se actualizará periódicamente para reflejar la información más actualizada.

## **Antecedentes: Estado de Emergencia a Nivel Local, Estatal y Nacional**

Debido a la crisis de COVID-19, el administrador de la ciudad de Berkeley declaró estado de emergencia local el 3 de marzo de 2020, que el Ayuntamiento ratificó el 10 de marzo de 2020. Desde el 16 de marzo de 2020, la ciudad de Berkeley ha estado bajo una orden para refugiarse en el lugar (<https://www.cityofberkeley.info/covid-19/>) emitida por el Oficial de Salud de Berkeley.

## **Respuesta: Ordenanza de Urgencia de Berkeley, Moratoria de los desalojos del Condado de Alameda y Orden Ejecutiva del Gobernador**

En respuesta al Estado local de Emergencia, el 17 de marzo de 2020, el Ayuntamiento de Berkeley aprobó la Ordenanza de respuesta a emergencias (Código municipal de Berkeley 13.110). Con vigencia inmediata, la Ordenanza impone una moratoria a ciertos desalojos, y permanecerá vigente mientras el Estado de emergencia de Berkeley siga activo. La ordenanza fue modificada el 26 de mayo de 2020.

([https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Rent\\_Stabilization\\_Board/Level\\_3\\_-\\_General/Amended%20Emergency%20Ordinance\\_BMC%2013.110.docx](https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Rent_Stabilization_Board/Level_3_-_General/Amended%20Emergency%20Ordinance_BMC%2013.110.docx)). En respuesta al estado de emergencia de California, el gobernador Gavin Newsom emitió múltiples órdenes ejecutivas (<https://www.gov.ca.gov/category/executive-orders/>) para minimizar los desalojos en todo el estado.

La Junta de Supervisores del Condado de Alameda aprobó una moratoria temporal sobre los desalojos debido a y durante la emergencia COVID-19

([http://www.acgov.org/board/bos\\_calendar/documents/DocsAgendaReg\\_04\\_21\\_20/GENERAL\\_ADMINISTRATION/Regular\\_Calendar/CDA\\_294956.pdf](http://www.acgov.org/board/bos_calendar/documents/DocsAgendaReg_04_21_20/GENERAL_ADMINISTRATION/Regular_Calendar/CDA_294956.pdf)).

## **¿Cuáles son las Disposiciones Principales de la Ordenanza de Respuesta de Emergencia de la Ciudad y la Orden Ejecutiva del Gobernador?**

### **La Ordenanza de Respuesta de Emergencia de la Ciudad se aplica a las unidades comerciales y residenciales en Berkeley.**

Los inquilinos deben notificar a los propietarios por escrito tan pronto sea posible, pero no más tarde que los siete días después que el alquiler venza si no pueden pagar la totalidad o parte de su renta mensual debido a los impactos de COVID-19.

Los inquilinos pueden usar la carta del formulario en el sitio web de Rent Board,

([https://www.cityofberkeley.info/Rent\\_Stabilization\\_Board/Home/Can\\_t\\_Pay\\_Rent\\_Due\\_to\\_COVID-19\\_.aspx](https://www.cityofberkeley.info/Rent_Stabilization_Board/Home/Can_t_Pay_Rent_Due_to_COVID-19_.aspx)), pero también se acepta un correo electrónico. Estos impactos pueden incluir:

- disminución de los ingresos del ocupante del hogar u otra unidad de alquiler debido a una enfermedad de un inquilino con un caso sospechoso o confirmado de COVID-19
- disminución de los ingresos del hogar u otro ingreso del ocupante de la unidad de alquiler debido a despidos o reducción de horas
- debido a las responsabilidades de cuidado incluyendo un miembro del hogar o familiar que está enfermo con un caso sospechoso o confirmado de COVID-19 o necesidades de cuidado de niños derivadas del cierre de la escuela
- gastos médicos del propio bolsillo
- reducción de la cantidad de inquilinos en un acuerdo de una vivienda de grupo debido a COVID-19, el cual reduce la capacidad de los inquilinos restantes para pagar la renta

### **Los inquilinos deben guardar documentación para mostrar cómo han sido afectados financieramente por COVID-19 o cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal a COVID-19.**

Ejemplos de documentación incluyen:

- Avisos de despidos

- Cheques de nómina
- Talones de pago
- Estados de cuenta bancarios
- Facturas médicas
- Cartas o declaraciones firmadas de un empleador o supervisor que expliquen las circunstancias financieras cambiantes del inquilino
- Una declaración firmada por usted sobre su pérdida calificada, incluidos los hechos que demuestran la pérdida y su incapacidad para reunir otra documentación

**El inquilino debe recopilar y mantener cualquier documentación de respaldo para verificar su reclamo.**

El inquilino debe coleccionar la mayor cantidad de documentación posible para garantizar que la información de respaldo esté disponible en el momento en que debe proporcionarse. A solicitud del propietario, el inquilino deberá proporcionar dicha documentación al propietario dentro de los 45 días posteriores a la solicitud o dentro de los 30 días posteriores al levantamiento del estado de emergencia local, lo que ocurra más tarde. Si un inquilino no puede proporcionar documentación verificable en el momento apropiado, puede eliminar las protecciones de la Moratoria contra el desalojo.

La Ordenanza de urgencia establece que cualquier información médica o financiera proporcionada al propietario se mantendrá confidencial y no se divulgará a otras entidades a menos que la ley permita o exija dicha divulgación, o que el inquilino autorice la divulgación de la información en escrito.

**Los inquilinos también deben notificar al propietario de cualquier cambio en su estado financiero si afectará la cantidad de renta que pueden pagar en el futuro.**

Un inquilino debe presentar su reclamo inicial lo antes posible, pero a más tardar siete días después del vencimiento de la renta. Los inquilinos deben dar su mejor estimación de la renta que pueden pagar, pero si las circunstancias cambian (reducción de horas, despidos, facturas médicas, etc.), el monto de la renta que un inquilino puede pagar puede cambiar. Si este es el caso, el inquilino debe comunicar esos cambios en la renta a pagar, y las razones del porqué al propietario lo antes posible, antes de que se venza la futura renta.

**La Moratoria prohíbe que los propietarios persigan un desalojo por cualquier razón, excepto la Ley Ellis a menos que sea necesario para la salud y la seguridad de los residentes.**

La excepción de salud y seguridad no puede ser la enfermedad del COVID-19 del Residente o la exposición al COVID-19, ya sea real o sospechada.

Los desalojos de Ellis, un tipo de desalojo sin culpa, todavía están permitidos bajo esta Ordenanza. Será una defensa completa de cualquier acción por retención ilegal que el aviso en el que se basa la acción fue entregado o expiró, o que la queja fue presentada o notificada, durante el estado de emergencia local.

**Tanto durante como después del estado de emergencia local, los propietarios no pueden cobrar ni coleccionar un recargo por renta atrasada que se retrase debido a los motivos descritos anteriormente.**

**Los propietarios tienen derecho a cobrar la renta atrasada que los inquilinos deben 12 meses después de la expiración del estado de emergencia.**

Los inquilinos tienen hasta 12 meses después de la expiración del estado de emergencia local para reembolsar la renta retrasada por un motivo cubierto por el pago retrasado, a menos que el propietario y el inquilino lleguen a un acuerdo de reembolso mutuo. No se requiere que el inquilino proporcione documentación al propietario por adelantado para calificar para el reembolso de la renta durante los 12 meses. Si la renta atrasada no se paga, la renta atrasada se convierte en una deuda del consumidor.

**Según los términos de la Moratoria, los propietarios tienen prohibido desalojar a los inquilinos financieramente afectados por la crisis COVID-19 por no pagar la renta durante el Estado de Emergencia local si el inquilino ha notificado al propietario de su incapacidad para pagar la renta dentro de los siete días posteriores al vencimiento de la renta. Los inquilinos también deben proporcionar documentación de respaldo, como se describe anteriormente.**

La Ordenanza de Respuesta a Emergencias establece que un inquilino calificado que no paga la renta que venció en mora durante el estado de emergencia local por una de las razones cubiertas no puede ser desalojado por falta de pago de esa renta, incluso en un momento posterior, siempre que puedan proporcionar la documentación de respaldo adecuada. El propietario se reservaría el derecho de ir a la corte para cobrar la renta no pagada, pero no presentando una demanda por retención ilegal (desalojo). Una vez que se finalice la emergencia de salud pública, y se vence la renta del próximo mes, la falta de pago se consideraría motivo de un desalojo.

**Los inquilinos tienen una defensa afirmativa ante un desalojo si el propietario viola los términos de la Ordenanza de respuesta a emergencias.**

Los inquilinos pueden recuperar los daños y los honorarios de los abogados si el propietario actúa infringiendo la ley o haciendo caso omiso de la ordenanza.

## Otras preguntas relacionadas con COVID-19

### **¿Hay asistencia financiera disponible para que los inquilinos ayuden con la renta y los pagos de servicios públicos?**

Si. El Ayuntamiento de Berkeley aprobó más de 1 millón para subsidios de retención de vivienda para inquilinos residenciales, que son los más afectados por la pandemia de COVID-19. Puede encontrar información adicional y orientación sobre la aplicación en <https://www.cityofberkeley.info/covid19-housing-retention/>. A partir del 4 de junio de 2020, los nuevos solicitantes deben comunicarse con el Centro de Defensa de Desalojo al (510) 452-4541.

### **Soy inquilino de un contrato de arrendamiento a plazo fijo y necesito cancelar mi contrato de arrendamiento debido a COVID-19. ¿Puede el propietario penalizarme?**

El Ayuntamiento de Berkeley modificó el Código Municipal de Berkeley 13.78 ([https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Rent\\_Stabilization\\_Board/Level\\_3\\_-\\_General/2020-04-28\\_Item\\_04\\_Ordinance\\_7697\\_-\\_Amendments\\_to\\_T\\_Screening\\_Fees\\_Ord.pdf](https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Rent_Stabilization_Board/Level_3_-_General/2020-04-28_Item_04_Ordinance_7697_-_Amendments_to_T_Screening_Fees_Ord.pdf)) el 28 de abril de 2020 para prohibir las tarifas de solicitud no reembolsables asociadas con las tenencias existentes y las tarifas de terminación de arrendamiento. Esta enmienda también prohíbe que cobren tarifas a los inquilinos por reemplazar a los cohabitantes o compañero(a) de casa. Estas enmiendas entrarán en vigencia el 30 de mayo de 2020. Esta ordenanza no cambia el Código Civil de California § 1951.2, ([http://leginfo.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?sectionNum=1951.2.&lawCode=CIV](http://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=1951.2.&lawCode=CIV)), que continúa aplicándose a situaciones de incumplimiento de arrendamiento durante el estado de emergencia.

La ruptura del contrato de arrendamiento es una cuestión de derecho debido a un contrato, y el Control de Renta solo puede proporcionar una guía limitada. El Código Civil de California 1951.2 establece que los inquilinos pueden ser considerados responsables de la renta no pagada que queda en su contrato de arrendamiento, y que el propietario debe hacer un esfuerzo de buena fe para mitigar sus daños al tratar de volver a alquilar la unidad. Si el propietario no puede llenar la unidad vacante, el escenario más probable es que el propietario retenga el depósito de seguridad del inquilino en lugar de la renta impaga. El propietario también puede intentar recuperar la renta sin pagar presentando una demanda.

### **Me mudé de mi unidad de alquiler, pero mi propietario no ha reembolsado mi depósito de seguridad. ¿Qué tengo que hacer?**

Dentro de las tres semanas posteriores a que el inquilino (o inquilinos) haya desocupado por completo la unidad, el propietario debe (1) proporcionar al inquilino una declaración por escrito que detalle la cantidad y el propósito por el cual se reclamó y usó cualquier parte del depósito; y (2) devolver cualquier porción restante del depósito al inquilino. De acuerdo con el Código Civil de California § 1950.5

([http://leginfo.ca.gov/faces/codes\\_displaySection.xhtml?sectionNum=1950.5.&lawCode=CIV](http://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=1950.5.&lawCode=CIV)), si se deducen más de \$125 del depósito para la limpieza y las reparaciones juntas, el propietario debe adjuntar a la declaración detallada copias de documentos que muestren los cargos y costos incurridos para limpiar y reparar la unidad. Si no recibe su depósito de seguridad dentro de los 21 días de desocupar la unidad, le recomendamos que envíe una carta de demanda al propietario, solicitando la devolución de su depósito de seguridad. Puede encontrar una muestra de la carta de demanda aquí:

[https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Rent\\_Stabilization\\_Board/Level\\_3\\_-\\_General/TSecDep%5B1%5D.pdf](https://www.cityofberkeley.info/uploadedFiles/Rent_Stabilization_Board/Level_3_-_General/TSecDep%5B1%5D.pdf).

### **Soy propietario y quiero mostrar mi unidad de alquiler a posibles inquilinos. ¿Puedo hacer esto bajo la orden actual para refugiarse en el lugar?**

La orden actual para refugiarse en el lugar dice que se permite lo siguiente: "proveedores de servicios que permiten transacciones de bienes raíces (incluidos alquileres, arrendamientos y ventas de viviendas), incluidos, entre otros, agentes de bienes raíces, agentes de custodia, notarios y título de empresas, siempre que las citas y otras visitas de bienes raíces residenciales solo deben realizarse virtualmente o, si una visita virtual no es factible, con cita con no más de dos visitantes a la vez que residan dentro del mismo hogar o unidad de vivienda y un individuo que muestre la unidad (excepto que las visitas en persona no están permitidas cuando el ocupante está presente en la residencia)." Nuestra oficina no es responsable de la administración o aplicación de la orden de refugio en el lugar. Debería poder obtener aclaraciones sobre preguntas específicas relacionadas con el orden llamando a la línea 3-1-1 de la ciudad desde un código de área 510, o llamando al 510-981-CITY desde su teléfono.

### **Soy un propietario, y mis inquilinos acaban de decirme que no pueden para la renta completa. Si perdono la renta o les ofrezco una renta reducida de forma temporal, ¿podré cobrar la renta completa más adelante?**

Si. Los propietarios e inquilinos pueden crear acuerdos por escrito para la renta eximida o reducida durante la crisis, y los propietarios seguirán teniendo derecho a recibir la renta completa según lo identificado en el acuerdo. La Regulación de Emergencia de Control de Renta 1017.5

([https://www.cityofberkeley.info/Rent\\_Stabilization\\_Board/Home/Regulation\\_Chapter\\_10.aspx#1017.5\\_corrected](https://www.cityofberkeley.info/Rent_Stabilization_Board/Home/Regulation_Chapter_10.aspx#1017.5_corrected)) extiende estas reglas para incluir todos los arrendamientos que comenzaron el 3 de marzo de 2020 o antes.

El acuerdo escrito debe incluir una declaración de que la reducción de la renta es temporal y no está relacionada con las condiciones del mercado, la habitabilidad o una reducción en los servicios de vivienda. Los acuerdos escritos durante el estado de emergencia local pueden extenderse más que el vencimiento del estado de emergencia local, donde el propietario y el inquilino aceptan la duración por escrito.

**Estoy en un acuerdo de una vivienda de grupo, y uno de mis compañeros de casa necesita mudarse como resultado de COVID-19. ¿Cuál es mi responsabilidad de pagar la renta ahora y en el futuro?**

Si alguno de los inquilinos se muda por un motivo cubierto y descrito en la Ordenanza de urgencia, los compañeros de casa restantes deben notificar al propietario por escrito lo antes posible que no podrán cubrir la renta completa. Los inquilinos restantes tendrán hasta 12 meses después del vencimiento del estado de emergencia local para pagar la renta atrasada.

**¿La Ordenanza de urgencia prohíbe todo tipo de desalojos residenciales?**

La Ordenanza de urgencia se aplica a todos los desalojos residenciales, excepto 1) los desalojos de la Ley Ellis y 2) los desalojos necesarios para la salud y la seguridad de los inquilinos, vecinos o el propietario. No se aplica a las unidades ordenadas por la Ciudad para ser desocupadas para la preservación de la salud pública, incluso cuando la Ciudad lo considere necesario para controlar la propagación de COVID-19.

**¿Puede un inquilino aceptar voluntariamente renunciar a sus derechos?**

Las protecciones proporcionadas por la Ordenanza de urgencia estarán disponibles para todos los inquilinos, independientemente de cualquier acuerdo en el que un inquilino renuncie a sus derechos bajo esta Ordenanza.

**¿Dónde puedo obtener más información sobre la respuesta de la ciudad y el estado al COVID-19 y la vivienda de alquiler?**

Actualizamos periódicamente nuestra página web COVID-19 con nueva información, reglas y regulaciones a medida que se promulgan.

**¿Qué tipos de servicios puede proporcionar el Control de Renta?**

Durante la Orden de Refugio de la Ciudad, los Consejeros de Vivienda de Control de Renta están respondiendo a las consultas por correo electrónico ([rent@cityofberkeley.info](mailto:rent@cityofberkeley.info)) y respondiendo a los mensajes de correo de voz que se dejan al (510) 981-RENT. Los Consejeros de Vivienda de Control de Renta no ofrecen consejo legal.

**¿Dónde puedo recibir asistencia legal?**

Los inquilinos pueden comunicarse con el Centro de Defensa de Desalojo ([www.evictiondefensecenteroakland.org](http://www.evictiondefensecenteroakland.org)) al (510) 452-4541, el Centro de Derecho Comunitario de East Bay ([www.ebclc.org](http://www.ebclc.org)) al (510) 548-4040, o la Asistencia Legal del Área de la Bahía (<https://baylegal.org/>) al (866) 346-3405.

Los propietarios pueden comunicarse con la Asociación de Propietarios de Berkeley (<https://www.bpoa.org>) en [bpoa@bpoa.org](mailto:bpoa@bpoa.org) o (510) 525-3666 o la Asociación de Abogados del Condado de Alameda (<https://www.acbanet.org/>) al (510) 302-2222.

Consulte los sitios web de las organizaciones para confirmar el horario de atención durante el estado de emergencia local.