



MORATORIA TEMPORAL SOBRE EVICCIONES RESIDENCIALES Y COMERCIALES (LEYES FEDERALES, ESTATALES Y LOCALES)

PREGUNTAS FRECUENTES

Las siguiente es una lista de preguntas frecuentes para informar mejor a la comunidad sobre una moratoria temporal promulgada recientemente sobre desalojos y ejecuciones hipotecarias:

1. ¿Que leyes se han aprobado recientemente que protegen a las personas contra desalojo y ejecuciones hipotecarias durante la crisis COVID-19?

Las leyes que prohíben el desalojo y la ejecución hipotecaria durante la crisis COVID-19 han sido promulgada recientemente por el Gobierno Federal y Estatal, así como por el Condado de Mono.

2. Entre las leyes y Órdenes Federales, Estatales y del Condado, que toman ¿precedencia?

De conformidad con la Cláusula de Supremacía (que se encuentra en el Artículo VI, Párrafo 2 de los EE. UU. Constitución) La ley Federal generalmente tiene prioridad sobre cualquier ley Estatal en conflicto y, por extensión, las leyes Estatales tienen prioridad sobre cualquier conflicto local (Condado) ordenanzas.

Las leyes Federales se aplican a todos los ciudadanos que viven en los Estados Unidos; Aplican las leyes de California a los ciudadanos que viven en California y las ordenanzas del Condado de Mono se aplican a los ciudadanos que viven en el área no incorporada del Condado de Mono.

Con respecto a las leyes y ordenanzas recientemente promulgadas relativas a los desalojos (Ordenanza Federal, Estatal y del Condado), en la medida en que no entren en conflicto con una otra, cada uno brinda protección a ciertos individuos específicos especificados en las circunstancias individuales y los términos de calificación que se encuentran en cada una de las disposiciones respectivas. Si hay un conflicto entre cualquiera de las disposiciones, la ley Federal tiene prioridad, luego la ley u orden Estatal, y luego la ordenanza u orden del Condado).

3. **¿Que leyes Estatales y del Condado se aprobaron recientemente relacionadas con los desalojos?**

Orden Ejecutiva de Estado de California:

El 27 de Marzo de 2020, el Gobernador de California Gavin Newsom emitió una **Orden Ejecutiva N-37-20**. Esta Orden impide la ejecución de órdenes de desalojo para residenciales e inquilinos afectados por COVID-19 hasta el 31 de Mayo de 2020.

Ordenanza del Condado de Mono:

El 26 de Marzo de 2020, **la Ordenanza adoptada por la Junta de Supervisores del Condado de Mono No.ORD20-02**, que prohíbe efectivamente los desalojos residenciales y comerciales hasta el 31 de Mayo de 2020 en las áreas no incorporadas del Condado de Mono (pero dentro de la Ciudad de Mammoth Lakes

0, si esos desalojos surgen de la pérdida de ingresos o gastos médicos sustanciales relacionados con la pandemia de COVID-19.

4. **¿Que hacen la Orden Estatal y la Ordenanza del Condado de Mono y para ¿quién?**

Orden del Estado:

La Orden del Estado prohíbe a los propietarios desalojar a inquilinos residenciales por falta de pago de la renta debido a la crisis COVID-19 y prohíbe la aplicación de desalojos por la policía o los tribunales. También requiere que los inquilinos declaren en escrito, no más de siete días después del vencimiento del alquiler, que el inquilino no puede pagar todo o parte de su alquiler debido a COVID-19.

La Orden también otorga a los inquilinos una extensión de 60 días en el momento de presentar una respuesta a una queja de retención ilegal *SI* antes del 27 de Marzo de 2020, el inquilino esta al dia alquiler, notificar al arrendador (por escrito) antes del vencimiento del alquiler o dentro de los 7 días posteriores ese inquilino no puede pagar el alquiler debido a COVID-19, y el inquilino demuestra en escrito, que la imposibilidad de pagar el alquiler debido a COVID-19.

Ordenanza del Condado de Mono:

La Ordenanza del Condado de Mono amplía la Orden del Estado al extender el desalojo protección para inquilinos residenciales dentro del Condado de Mono no incorporado que no pueden pagar el alquiler debido a la pérdida de ingresos relacionados con gastos médicos sustanciales causados por COVID-19. La Ordenanza también protege a los **inquilinos comerciales** del desalojo debido a la pérdida de ingresos relacionados con COVID-19.

5. **¿Cuales son las fechas de vigencia de la Orden del Gobernador y el Condado de Mono?**

La Orden del Gobernador ofrece protección a los inquilinos residenciales desde el 27 de Marzo de 2020 hasta el 31 de Mayo de 2020.

La Ordenanza del Condado de Mono ofrece protección a viviendas y comercios inquilinos en el Condado de Mono no incorporado desde el 26 de Marzo de 2020 hasta el 31 de Mayo de 2020.

6. **¿Qué medidas deben tomar los inquilinos afectados?**

Los inquilinos afectados deben comunicarse inmediatamente con sus propietarios e informar al los propietarios que no pueden pagar el alquiler, debido al impacto de COVID-19. Debajo la Orden del Gobernador, **los inquilinos residenciales deben declarar por escrito, no más de siete días después del vencimiento del alquiler, que el inquilino no puede pagar todo o parte de su alquiler debido a COVID-19.** *Tenga en cuenta que de conformidad con el Condado Ordenanza, los inquilinos comerciales deben presentar documentación escrita a los propietarios que evidencian una pérdida de ingresos debido a COVID-19, pero no están sujetos a la responsabilidad del Estado línea de tiempo de siete días.

Los ejemplos de ser afectado por COVID-19 pueden incluir:

- Pérdida de trabajo
- Reducción de horas de trabajo.
- Cierre de tienda, restaurante u oficina
- Permiso o despedido no remunerado.
- Permiso de trabajo no remunerado para cuidar a un niño o ancianos.
- Acciones de emergencia Estatales o locales que impiden que el inquilino trabaje.
- Gastos médicos sustanciales debido a COVID-19.

Los ejemplos de documentación pueden incluir:

- Carta de un empleador citando COVID-19 como una razón para reducir las horas de trabajo o terminación.
- Recibos de sueldo de antes y después del brote de COVID-19.
- Extractos bancarios que muestren la situación financiera del inquilino antes y después del brote COVID-19.
- Facturas de gastos médicos extraordinarios de bolsillo.

Los inquilinos que buscan protección bajo la moratoria deben comenzar a recolectar esta información lo antes posible y presentarla a sus propietarios. Si el inquilino presenta

documentación de incapacidad para pagar el alquiler al propietario antes de que el alquiler sea debido, el arrendador tiene prohibido entregar al inquilino un aviso de desalojo.

Se alienta a los inquilinos a hacer arreglos con sus propietarios para pagar una porción de su renta. El alquiler adeudado no se renuncia, solo se difiere.

7. La Orden del Estado o la Ordenanza del Condado de Mono permiten a los inquilinos evitar pagar el alquiler?

No. Ni la Orden del Estado ni la Ordenanza del Condado permiten que los inquilinos eviten pagando el alquiler. **Estas moratorias son temporales y no renuncian a la renta o excusa inquilinos de pagar el alquiler, incluso durante la crisis COVID-19.** En cambio, estas leyes protegen a los inquilinos de ser desalojados si los inquilinos no pueden pagar el alquiler debido a la pérdida de ingresos o gastos médicos sustanciales como resultado directo de COVID-19 y notificar al arrendador, **por escrito**, que no puede pagar el alquiler dentro de **los siete días** de la fecha de vencimiento. Estas leyes dan a los inquilinos tiempo adicional para pagar el alquiler, pero lo hacen no exonerar a los inquilinos de la obligación de los inquilinos de pagar el alquiler. Cualquier alquiler que no sea pagado durante la crisis de COVID-19 aún deberá pagarse después del estado de emergencia ha sido levantada.

Un inquilino que puede pagar todo o parte del alquiler adeudado no está exento de pagar ese alquiler de manera oportuna o liberado de cualquier alquiler perdido durante las fechas de vigencia de la Orden.

No existe una moratoria sobre los desalojos legales por otras causas justas como incumplimientos sustanciales del contrato de arrendamiento.

8. ¿Cómo se protegen los propietarios?

Bajo la Orden del Estado y la Ordenanza del Condado, los propietarios pueden continuar cobrar el alquiler de los inquilinos; estas moratorias limitan a los propietarios a tomar medidas contra aquellos inquilinos que no pueden pagar el alquiler y pueden demostrar por escrito la incapacidad para pagar el alquiler debido a COVID-19. Las leyes Estatales y del Condado requieren que los inquilinos comunicarse por escrito y demostrar su incapacidad para pagar el alquiler al dueño.

El alquiler adeudado no se renuncia, solo se difiere y el inquilino sigue siendo responsable

de cualquier alquiler sin pagar. Cuando finaliza la moratoria, los propietarios pueden solicitar el alquiler no pagado. Un inquilino quien puede pagar la totalidad o parte del alquiler adeudado no queda exento de la obligación de pagar ese alquiler de manera oportuna.

9. ¿Que pasa si un inquilino se retrasa en pagar el alquiler antes de la Orden del Estado y/ o el Condado de Mono fueron adoptados?

Ni la Orden del Estado ni la Ordenanza del Condado impiden que un propietario desalojar un inquilino que no pague el alquiler cuando se venció antes de que se adoptara la moratoria o por cualquier otra violacion de arrendamiento. La moratoria no se aplica a rentas anteriores preexistentes que inquilino pudo haber adeudado antes de la moratoria.

10. ¿Como se haran cumplir la Orden del Estado y la Ordenanza del Condado de Mono?

Si un inquilino cumple con los requisitos, el arrendador no puede presentar un desalojo, presentar o procesar una acción de retención ilegal basada en un pago de tres días o renuncie a la notificación o intente desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler. UNA el inquilino puede usar la moratoria como defensa afirmativa en una detención ilegal o otra acción presentada por el propietario para recuperar la posesión de la unidad de alquiler.

Se pueden aplicar mecanismos de aplicación adicionales a las violaciones al Condado Ordenanza que incluye, pero no se limita a, citas administrativas y sanciones como más detalladamente explicando en la sección 7.93.040 del Código del Condado de Mono.

11. ¿Qué ley Federal se aprobó recientemente sobre desalojos y ejecuciones hipotecarias?

El 27 de Marzo de 2020, la ayuda, **Alivio y Seguridad Económica del Coronavirus (CARES)** Ley fue aprobado por la Cámara de Representantes y posteriormente firmado en ley por el Presidente. La Ley CARES tiene por objeto abordar las consecuencias económicas de la pandemia de coronavirus 2020 en los EE. UU. y es la única mayor paquete de ayuda economica en la historia de Estados Unidos. La ley ha sido diseñada para distribuir capital de forma rápida y amplia a las personas y empresas más afectados por la crisis COVID-19.

¿A quien ayuda la Ley CARES?

La Ley CARES protege a los **inquilinos** contra el desalojo por falta de pago del alquiler, y contra otras tarifas o cargos por 120 días si la vivienda está asegurada por una propiedad, garantizado, complementado, protegido o asistido de alguna manera por el EE. UU. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), Fannie Mae, Freddie Mac, el programa de vales de vivienda rural o la ley de violencia contra las mujeres de 1994.

La Ley CARES protege a los **propietarios** con préstamos hipotecarios respaldados por el Gobierno Federal (definiendo como préstamos realizados en su totalidad o en parte, o asegurados, garantizados, complementando, o asistido de cualquier manera, por cualquier funcionario o agencia del Gobierno Federal o bajo en conexión con una vivienda o desarrollo de un programa urbano administrado por el Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano o un programa de vivienda o relacionado administrado por cualquier otro funcionario o agencia, o es comprado o titulizado por la Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para el Hogar o la Asociación Federal de Hipotecas Nacionales) mediante la promulgación de un temporal moratoria de Ejecución Hipotecaria.

12. ¿Cómo me ayuda específicamente la ley CARES?

Inquilinos:

La Ley CARES prohíbe que los propietarios residenciales desalojen a los inquilinos o cobren honorarios o multas por falta de pago del alquiler por **120 días a partir de la fecha de promulgación (27 de Marzo de 2020)** si la vivienda es una propiedad asegurada, garantizada, complementado, protegido o asistido de alguna manera por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), Fannie Mae, Freddie Mac, el programa de vales de vivienda rural o la ley de violencia contra las mujeres de 1994.

Esto significa que si un inquilino está ocupando una de las propiedades que califican, **el o ella no puede ser desalojado por un periodo de 120 días a partir del 27 de Marzo 2020 por falta de pago del alquiler debido a la crisis COVID-19.**

Asistencia del alquiler:

La Ley CARES asignó \$1.25 mil millones para asistencia de alquiler basada en inquilinos (Vivienda de la Sección 8) para abordar asuntos relacionados con el coronavirus, incluida la asistencia a las autoridades de vivienda pública (PHA) para mantener las operaciones normales y tomar otras acciones necesarias. \$850 millones de esta cantidad son para la

Sección 8 administrativa y otros gastos de PHA, incluidos los comprobantes convencionales.

La ayuda directa resultante de estos créditos se filtra a través de Agencias Federales. Cualquier inquilino que actualmente vive en viviendas de la Sección 8 debe llamar a su PHA local para obtener más información sobre cómo puede aplicarse esta protección a su hogar.

Prestatarios:

Tolerancia Hipotecaria.

Excepto con respecto a la propiedad vacante o abandonada, la Ley CARES **prohíbe ejecuciones** hipotecarias de todos los préstamos hipotecarios respaldados por el Gobierno Federal (por ejemplo Fannie Mae, Freddie Mac, HUD, VA y USDA), que incluyen préstamos que gravan bienes inmuebles residenciales propiedad diseñada principalmente para la ocupación de una a cuatro familias, para un 60- periodo de un día que comienza el 18 de Marzo de 2020.

Hasta la fecha de finalización de la emergencia nacional de coronavirus o 31 de diciembre de 2020, prestatarios de préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal (que incluyen préstamos que gravan bienes inmuebles residenciales diseñados principalmente para la ocupación de una a cuatro familias) que enfrentan dificultades económicas como resultado del coronavirus **puede buscar hasta 360 días de tolerancia.**

Hasta la fecha de finalización de la emergencia nacional de coronavirus o 31 de diciembre de 2020, prestatarios multifamiliares de respaldados, asegurados y asistidos federalmente, o préstamos hipotecarios multifamiliares complementados (que incluyen préstamos que gravan bienes inmuebles residenciales diseñados principalmente para la ocupación de cinco o más familias) que enfrentan dificultades económicas y estaban al día con los pagos de sus préstamos a partir del 1 de febrero de 2020, puede solicitar la indulgencia por 30 días debido a dificultades, con extensiones de hasta un total de 90 días. **Estos prestatarios no pueden desalojar o cobrar recargos o multas a los inquilinos durante la indulgencia período.**