



MORATORIA DE DESALOJOS DE EAST PALO ALTO

Anexo al Aviso re: Regulación de Emergencia del Condado de San Mateo
2020-001

La ciudad de East Palo Alto y el Condado de San Mateo han adoptado leyes que establecen una prohibición temporal de ciertos desalojos residenciales hasta el 31 de mayo de 2020. Específicamente, tanto la Ciudad como el Condado han adoptado leyes que prohíben a cualquier arrendador en la Ciudad de East Palo Alto intentar desalojar a un Inquilino en cualquiera de las siguientes situaciones: (1) por falta de pago del alquiler si el Inquilino demuestra que la incapacidad para pagar el alquiler se debe a la pandemia COVID-19 o a la respuesta del gobierno federal, estatal o local a la pandemia de COVID19, o (2) para una terminación de arrendamiento sin culpa del inquilino tal como se define en el presente documento, a menos que sea necesario para la salud y seguridad del Inquilino, otros residentes del edificio en el que reside el Arrendatario, o el Propietario, o la familia del Arrendatario.

Bajo estas leyes, los arrendadores de East Palo Alto primero deben proporcionar a los inquilinos afectados una notificación por escrito de estas leyes antes de tomar cualquier acción para tratar de desalojar a un inquilino por falta de pago de renta o bajo cualquier circunstancia que constituya una terminación sin culpa de arrendamiento. Para facilitar la emisión de estos avisos requeridos, la Ciudad de East Palo Alto ha añadido este aviso, como un anexo al aviso del Condado, para que los arrendadores puedan cumplir con ambas leyes si el arrendador decide continuar con una terminación de arrendamiento mientras las leyes están en vigor.

NOTA: Aunque las leyes de la Ciudad y del Condado son similares, la versión de la ciudad incluye las siguientes diferencias (que se indican a continuación en subrayado):

1. **Sección 2 (Aplicabilidad)** – La ley de la Ciudad se aplica a los avisos de desalojo basados en el no pago de renta y la terminación sin culpa y demandas de desalojo basadas en dichos avisos, notificados, presentados, o expirando en o después de la fecha de adopción de esta Ordenanza hasta la Fecha de Terminación.
2. **Sección 4(c)** – La ley de la Ciudad proporciona un período de 30 días para que un Inquilino proporcione el aviso del Arrendador y la documentación de la incapacidad del Inquilino para pagar la renta debido a COVID-19 o la respuesta del gobierno al mismo.
3. **Sección 4(d)** – La ley de la Ciudad proporciona a los inquilinos 180 días después de la terminación del estado de emergencia para pagar cualquier pago retrasado.

NOTA: Los propietarios todavía están obligados a emitir un aviso de tres días por falta de pago que cumpla con la ley estatal y las leyes y regulaciones locales de control de renta antes de comenzar cualquier acción judicial de desalojo por no pago de renta.

Una copia completa de la Ordenanza de Moratoria de la Ciudad se puede encontrar en el siguiente enlace: www.cityofepa.org/RSPcovid-19.

Los Propietarios deben proporcionar este Aviso de la Ciudad junto con el Aviso del Condado antes de tomar cualquier acción judicial de desalojo de un Inquilino por falta de pago de renta o bajo cualquier circunstancia que constituya una terminación sin culpa de inquilinato.



AVISO RE: REGLAMENTO DE EMERGENCIA DEL CONDADO DE SAN MATEO 2020-001

El 24 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de San Mateo adoptó el Reglamento de Emergencia 2020-001, que coloca una moratoria temporal en todo el condado sobre los desalojos de unidades residenciales por (1) no pago de renta por parte de los inquilinos directamente afectados por la nueva pandemia de coronavirus (COVID-19); y (2) ciertas causas sin culpa a menos que el desalojo sea necesario para la salud y seguridad del inquilino, otros residentes en el edificio del inquilino, el arrendador o la familia del arrendador.

El Reglamento de Emergencia entrará en vigor hasta el 31 de mayo de 2020, a menos que sea prorrogado por la Junta de Supervisores. El Reglamento de Emergencia es en todo el Condado, lo que significa que se aplica en todas las ciudades ubicadas dentro del Condado, así como en el área no incorporada.

Mientras que el Reglamento de Emergencia sigue en vigor, si un inquilino no hace un pago de renta cuando es debido y el arrendador desea seguir adelante con un desalojo por ese no pago de renta oportuno, el arrendador primero debe enviar al inquilino una copia de este "Aviso Re: San Mateo County Emergency Regulation 2020-001".

Después que el arrendador proporcione al inquilino una copia de este Aviso, el inquilino tiene **14 días** para **(1)** notificar al arrendador por escrito (por ejemplo, carta, correo electrónico o mensaje de texto) que el inquilino no puede pagar la renta en su totalidad y a tiempo si la capacidad del inquilino para pagar oportunamente pagar toda la renta se ha visto afectada directamente por COVID-19, y **(2)** proporcionar al arrendador documentación que demuestre que la incapacidad del inquilino para pagar se debe directamente a COVID-19 o a la respuesta del gobierno a COVID-19, como estados de cuenta bancarios, talones de pago o estados de cuenta bajo juramento que acrediten circunstancias de incapacidad para pagar.

Entre los ejemplos de formas en que la capacidad de un inquilino para pagar la renta puede verse afectada directamente por COVID-19 son las siguientes:

- aumento de los costos médicos de su propio bolsillo relacionados con COVID-19
- pérdida de ingresos familiares como resultado de estar enfermo con COVID-19 o como resultado del cuidado de un hogar o familiar que está enfermo con COVID-19
- pérdida de ingresos debido a un despido, pérdida de horas, pérdida de negocios u otra reducción de ingresos resultante de COVID-19, o con el fin de cumplir con la orden local de refugio en el lugar emitida por el Oficial de Salud del Condado de San Mateo, la orden estatal de refugio en el lugar emitida por el Gobernador, o cualquier otra orden o recomendación de una agencia gubernamental para quedarse en casa, autocuarentena, o evitar contacto con otros
- incapacidad para trabajar debido a la necesidad de cuidar a los niños menores de edad afectados por el cierre de la escuela, preescolar y/o cuidado de niños.

Para ser elegibles para la protección bajo el Reglamento de Emergencia, los inquilinos deben hacer pagos mensuales parciales de alquiler si son capaces. Sin embargo, un inquilino tiene **hasta 180 días** después de que expire el Reglamento de Emergencia para pagar el monto total de los pagos de alquiler fallados como resultado directo de COVID-19.

Dentro de los **90 días** posteriores a la expiración de la Orden de Emergencia, el inquilino debe pagar el monto total de los pagos incumplidos, si es capaz de hacerlo. Si el inquilino sigue sin poder hacerlo como resultado directo de COVID-19, el inquilino debe proporcionar al arrendador otra notificación por escrito y documentación adicional para extender la fecha de pago **30 días** adicionales. El inquilino puede proporcionar notificaciones y documentación adicionales por escrito cada **30 días** para ampliar aún más el plazo, pero bajo ninguna circunstancia el arrendador está obligado a extender el plazo más allá de **180 días después** de que expire el Reglamento de Emergencia. El arrendador no puede cobrar o cobrar un cargo por mora por cualquier pago incumplido cubierto por este Reglamento de Emergencia.

El Reglamento de Emergencia **no** exime al inquilino de la obligación de pagar la renta una vez expire el Reglamento de Emergencia.

Además de las protecciones contra los desalojos basadas sobre no pago de renta, el Reglamento de Emergencia también suspende temporalmente la capacidad de un arrendador para desalojar a un inquilino por razones no basadas en la supuesta falta del inquilino (es decir, desalojos sin culpa), **excepto** los desalojos que son **(1)** necesarios para la salud y seguridad del inquilino, otros residentes en el edificio del inquilino, el arrendador o la familia del arrendador; o **(2)** basados en la intención de ocupar la propiedad residencial real por parte del arrendador o la familia del arrendador.

Un inquilino puede argumentar el Reglamento de Emergencia como una defensa afirmativa a cualquier acción de desalojo iniciada por un arrendador en violación del Reglamento. Además, si un arrendador viola a sabiendas los términos del Reglamento de Emergencia, un inquilino puede presentar una acción contra el arrendador y recuperar daños monetarios, incluyendo daños por angustia mental o emocional. El Reglamento de Emergencia deja claro, sin embargo, que cualquier acción tomada por un arrendador para desalojar a un inquilino no se considerará una violación cuando la acción se tomó antes de que el inquilino proporcionara al arrendador una notificación por escrito de la incapacidad para pagar toda la renta debido y la documentación justificativa, siempre que el arrendador no tome ninguna otra medida para desalojar al inquilino después de recibir la notificación y documentación por escrito.

Una copia completa del Reglamento de Emergencia 2020-001 se puede encontrar en el siguiente

enlace: <https://housing.smcgov.org/covid-19-smc-eviction-regulations>

Querido _____

Usted está recibiendo este aviso porque usted es un inquilino/inquilinos que reside(n) en _____ . La renta en la cantidad de \$ _____ es debida a partir del ____ del mes(s) _____ del 2020 a menos que usted inmediatamente (1) notifique al arrendador por escrito al lugar de contacto dado a continuación que la cantidad declarada de renta debida o una parte de la misma está cubierto por el Reglamento de Emergencia del Condado de San Mateo 2020-001 descrito en el aviso anterior (y la Ordenanza de Moratoria de *East Palo Alto*) y (2) proporcionar a la documentación del arrendador para apoyar esa reclamación.

Por favor, consulte el "Aviso Re San Mateo County Emergency Regulation 2020-001" para obtener más información.

INFORMACION DEL ARRENDADOR:

Nombre del Arrendador: _____ Persona de contacto: _____

Dirección: _____ Ciudad: _____ Estado: ____ Código Postal: ____

Número de teléfono móvil: _____ E-mail: _____

Sinceramente,
