

Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario
Ciudad y Condado de San Francisco



London N. Breed
Alcaldesa

Daniel Adams
Director Interino

Moratorias temporales de los desalojos de inquilinos residenciales

Instrucciones para los inquilinos y dueños de propiedad

Actualizado el 27 de marzo, 2020

SUSPENSIÓN DE LOS DESALOJOS: el 23 de marzo, 2020 la alcaldesa ordenó que ningún dueño de propiedad puede tratar de recuperar la posesión de una vivienda a menos que sea por motivos de violencia, amenazas de violencia o por problemas de salud y seguridad. Esta moratoria tendrá una duración de 60 días después de que venza la Orden de la alcaldesa. La Orden vence el 22 de abril, 2020 (“fecha de vencimiento”), con lo cual la moratoria durará hasta el 21 de junio, 2020 a menos que la alcaldesa extienda aún más la fecha de vencimiento. Si el dueño de la propiedad quiere presentar una notificación de desalojo para llevarla a cabo después de la moratoria, deberá usar el formulario de la Junta del Control de Rentas (*San Francisco Rent Board*). Este formulario puede encontrarse en el sitio web de la Junta del Control de Rentas (www.sfrb.org).

NUEVAS REGLAS EN CASO DE QUE NO SE PAGUE EL ALQUILER: La Orden del 23 de marzo, reemplaza una orden anterior de la alcaldesa (fecha del 13 de marzo, 2020) con el propósito de establecer y ampliar un proceso nuevo en caso de que un inquilino no pague el alquiler en la fecha en que se debe a partir del 13 de marzo debido al impacto económico de la crisis del COVID-19. De conformidad con la Orden del 23 de marzo, si un inquilino no paga el alquiler que debe pagarse antes de la fecha de vencimiento de la Orden, el dueño de la propiedad tiene prohibido desalojar al inquilino por impago del alquiler hasta que hayan pasado por lo menos seis meses desde la fecha de vencimiento, **SIEMPRE Y CUANDO**, el dueño de la propiedad y el inquilino cumplan las reglas que se detallan en la Orden y que aparecen a continuación. Estas reglas se aplican a todas las viviendas que están sujetas a la Ordenanza del Control de Rentas (incluidas las casas unifamiliares y las viviendas construidas después del 1979), así como viviendas cuyo alquiler está controlado o regulado por la Ciudad (incluidas las viviendas privadas reguladas por la Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario [*Mayor’s Office of Housing and Community Development*] o por el Departamento de las Personas sin Hogar y Vivienda de Apoyo [*Department of Homelessness and Supportive Housing*]).

PRIMER PASO: NOTIFICACIÓN

EL INQUILINO DEBE AVISAR AL DUEÑO DE LA PROPIEDAD DE QUE NO PUEDE PAGAR EL ALQUILER DEBIDO AL IMPACTO ECONÓMICO DEL COVID-19 CADA

VEZ QUE EL INQUILINO NO PAGUE EL ALQUILER, EN UN PLAZO DE 30 DÍAS DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE SE DEBERÍA HABER PAGADO EL ALQUILER.

- Este proceso se aplica a cualquier pago del alquiler que el inquilino deba al dueño de la propiedad como, incluidos pagos que se deben de acuerdo con las estipulaciones/planes de pago por pagos del alquiler atrasado, e incluidos los recargos por pago atrasado o intereses o cantidades similares que el dueño de la propiedad tiene la autorización de cobrar debido a pago atrasado o por impago de acuerdo con las condiciones explícitas del contrato de arrendamiento.
- El inquilino **DEBE** presentar una notificación **INCLUSIVE** si no ha recibido la notificación de demora en el pago del alquiler o “una notificación de pagar o desalojar” para **CADA** pago del alquiler que no haya hecho antes de la fecha de vencimiento de la Orden.
- Se recomienda, aunque no es obligatorio, que el inquilino presente una notificación por escrito.
- El inquilino debe presentar la notificación al dueño de la propiedad, o a la persona que normalmente actúa en nombre del dueño en lo que se refiere al cobro del alquiler (por ejemplo, el administrador de la propiedad). La notificación debe entregarse **30 DÍAS DESPUÉS** de la fecha en que se debía haber pagado el alquiler. Se considera que la fecha en que se debe el alquiler es la fecha mensual que las partes establecieron como la fecha habitual para hacer el pago. Por ejemplo, si el contrato de arrendamiento establece que el alquiler debe pagarse el día 1 del mes, pero durante mucho tiempo el alquiler siempre lo ha pagado el día 7 del mes, entonces el día 7 se considerará la fecha en que se debe el alquiler. El dueño de propiedad puede extender esta fecha límite.

SEGUNDO PASO: DOCUMENTACIÓN

DESPUÉS DE HABER NOTIFICADO AL DUEÑO DE LA PROPIEDAD, EL INQUILINO TIENE UNA SEMANA PARA ENTREGAR AL DUEÑO DE LA PROPIEDAD LOS DOCUMENTOS POR ESCRITO QUE JUSTIFIQUEN QUE DEBIDO AL IMPACTO DEL COVID-19, EL INQUILINO NO PUDO PAGAR EL ALQUILER.

- Para cumplir este requisito, puede presentarse una carta, correo electrónico u otra comunicación escrita por el inquilino que explique el impacto económico que está sufriendo el inquilino. La explicación debería poder verificarse de una manera objetiva. No es necesario presentar documentos de terceros para satisfacer este paso, pero se recomienda a los inquilinos que presenten documentos que justifiquen la situación.
- La definición de “impacto económico” incluye la reducción de ingresos debido a factores como el horario de trabajo, el cierre temporal del lugar de trabajo o la disminución del trabajo, despidos o un aumento de los gastos relacionados con el COVID-19.
- El inquilino debe cumplir estos dos pasos cada vez que no pague el alquiler antes de la fecha de vencimiento.
- El dueño de la propiedad puede extender esta fecha límite.

TERCER PASO: PLAN DE PAGO DE 6 MESES

- Si el inquilino cumplió los dos pasos descritos anteriormente, el inquilino recibirá automáticamente un mes adicional después de la fecha en la que presentó la documentación

para pagar el alquiler. El alquiler que deberá pagarse no podrá incluir recargos por pago atrasado ni intereses ni otras cantidades similares a menos que dichos recargos estén autorizados explícitamente en el contrato de arrendamiento. Si llegado ese momento, el inquilino no paga el alquiler, el dueño de la propiedad o la persona designada por el dueño, informará por escrito al inquilino del incumplimiento y las partes tratarán de hablar de buena fe acerca de la situación para crear un plan de pago para que el inquilino pague el alquiler que debe.

- **NOTA:** las partes deberán cumplir el plan de pago de 6 meses para cada ocasión en que el inquilino no pague el alquiler mientras la Orden esté vigente. Concretamente, el dueño de la propiedad deberá seguir entregando por escrito la notificación de incumplimiento cada vez que el inquilino no pague el alquiler tal y como se describió anteriormente.
- El inquilino tendrá seis (6) meses después de la fecha de vencimiento de la Orden para pagar el alquiler que debe, antes de que el dueño de la propiedad trate de recuperar la posesión de la vivienda por impago del alquiler.
- El dueño de la propiedad puede dar más tiempo al inquilino en el plan de pago. Ahora bien, si el inquilino no cumple con el plan de pago antes del periodo de seis meses, eso no se considerará un motivo legítimo para desalojarlo. Asimismo, el dueño de la propiedad podrá seguir pidiendo durante esos seis meses, los documentos que justifiquen la razón por la que el inquilino no puede pagar el alquiler, pero si el inquilino no responde oportunamente cuando el dueño le siga pidiendo la documentación, tampoco se considerará un motivo legítimo para desalojarlo.

Información y recursos

Si desea ayuda adicional para los inquilinos, póngase en contacto con el Comité de Defensa del Derecho a la Vivienda de San Francisco (*Housing Rights Committee of San Francisco*) en el 415-703-8644, el Centro de Desarrollo Comunitario de Chinatown (*Chinatown Community Development Center*) en el 415-984-2728, la Unión de Inquilinos de San Francisco (*San Francisco Tenants Union*) en el 415-282-6622 o visite el sitio web de la Coalición Contra los Desplazamientos de San Francisco (*San Francisco Anti-Displacement Coalition*): www.sfadc.org.

Si desea ayuda adicional para los propietarios de vivienda, póngase en contacto con la Asociación de Apartamentos de San Francisco (San Francisco Apartment Association) en el 415-255-2288.

Para servicios de mediación, póngase en contacto con la línea de ayuda del Colegio de Abogados de San Francisco (*Bar Association of San Francisco*) llamando 415-782-8940 o en cis@sfbar.org.

Si desea más información sobre estas instrucciones específicamente sobre al impago del alquiler, póngase en contacto con la Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario en eviction.moratorium@sfgov.org. Para todas las otras preguntas, póngase en contacto con la Junta del Control de Rentas de San Francisco (www.sfrb.org).

