



**PRESENTADO AL CONSEJO MUNICIPAL  
CIUDAD DE INDIRIO, CALIFORNIA  
15 de abril de 2020**

**DE:** Procurador Municipal y Administrador Municipal

**ASUNTO:** Informe y Discusión sobre los Procesos de Desalojo de Inquilinos durante el COVID-19

**MOCIÓN RECOMENDADA:** Recibir el informe e impartir instrucciones al personal.

**RESUMEN:** Los gobiernos de todo el mundo están respondiendo a un brote de enfermedad respiratoria causada por el nuevo coronavirus que se detectó por primera vez en China y que ahora se ha detectado en más de 100 países, incluso en los Estados Unidos. El virus se ha denominado "SARS-CoV-2" y la enfermedad que causa se ha denominado "enfermedad por coronavirus 2019" (abreviado "COVID-19"). Como resultado del COVID-19, el estado de California impartió la orden de "Quedarse en Casa", que exige que todos los californianos se queden en casa a menos que tengan que participar en actividades esenciales. Como resultado de esta orden y de otras impartidas a nivel del Condado, los residentes y los negocios han sufrido reducciones en sus ingresos y es posible que no puedan pagar ciertas necesidades, como el alquiler. En el último mes, tanto el Gobernador como el sistema judicial emitieron órdenes para abordar los desalojos a fin de mantener a las personas en sus hogares. Este informe ofrece una visión general del proceso de desalojo y las diversas órdenes a todos los niveles de gobierno y aborda la variedad de ordenanzas de "moratoria de desalojo" que se están adoptando a nivel local.

Preparado por Roxanne Diaz, Procuradora Municipal

<b>FINANCIERO DATOS</b>	Costo asociado con esta acción:	\$ 0	En el presupuesto del año actual:	N/A
	Costo del fondo general del año fiscal corriente:	\$ 0	Ajuste presupuestario:	N/A
	Costo del año fiscal futuro:	\$ 0	Para el año fiscal:	N/A
Origen de los Fondos: N/A		Saldo de cuenta corriente: N/A		
Número de Cuenta: N/A		Saldo restante si se aprueba: N/A		
Revisión legal:	Revisión del Jefe de Departamento:	Revisión Financiera:		
_____ Roxanne Diaz Procuradora Municipal:	_____ Mark Scott Administrador de la Ciudad	N/A		
		_____ Rob Rockwell Sub-Administrador de la Ciudad / Director Financiero		



**ANTECEDENTES / ANÁLISIS:** En respuesta al brote global de un nuevo coronavirus, también conocido como COVID-19, los funcionarios de la ciudad, el condado, el estado y el gobierno han tomado medidas decisivas en las últimas semanas para minimizar la propagación de COVID-19. El 4 de marzo de 2020, el gobernador Newsom declaró un estado de emergencia para ayudar a preparar a California para una propagación más amplia de COVID-19. Posteriormente, el 13 de marzo de 2020, el Presidente de los Estados Unidos declaró la emergencia nacional. Durante ese período, varios gobiernos de ciudades y condados promulgaron órdenes que variaron en todo el estado para limitar las reuniones grupales a fin de detener la propagación de COVID-19. El 19 de marzo de 2020, el Gobernador Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-33-20 que ordena a todas las personas en el Estado de California que permanezcan en sus hogares o en sus lugares de residencia, a excepción de los casos en que se requiera para mantener la continuidad de las operaciones de los servicios esenciales.

Si bien se debe proteger la salud y la seguridad de la propagación de COVID-19, las medidas han generado importantes impactos económicos, que a su vez amenazan la seguridad de la vivienda para muchos en California. Se anticipan aún más impactos económicos, dejando a los inquilinos vulnerables ante un desalojo.

En las primeras semanas de marzo, varias ciudades como San Francisco y Santa Mónica adoptaron lo que se conoce como "moratorias de desalojo" para evitar el desalojo de inquilinos por falta de pago de arrendamiento debido a la pérdida de ingresos debido a COVID-19. Estas disposiciones se adoptaron de conformidad con el poder policial del gobierno local. Posteriormente, el gobernador Newsom adoptó dos órdenes ejecutivas con respecto a los desalojos que se han publicado como "prohibiciones de desalojo". Sin embargo, cuando lea los detalles, las órdenes no constituyen "prohibiciones de desalojo", sino que suspenden ciertas disposiciones de la ley estatal que de otra forma evitarían o restringirían el ejercicio de las facultades políticas de una ciudad para imponer limitaciones a los desalojos residenciales o comerciales. Las órdenes también ampliaron los plazos relacionados con ciertos estatutos legales con respecto al tiempo en que un inquilino residencial debe responder ante una demanda de desalojo. Además, al mismo tiempo, el sistema judicial adoptó sus propias órdenes que también tuvieron un efecto en el procesamiento de las acciones de retención ilegales y tuvieron el efecto práctico de dificultar, por no decir que de imposibilitar la capacidad de que el propietario desaloje a un inquilino por falta de pago de arrendamiento.

El propósito de este informe es ofrecer al Consejo Municipal un informe exhaustivo que describa las diversas órdenes, tanto las órdenes del Gobernador como las órdenes Judiciales, para que el Consejo Municipal comprenda el impacto de esas órdenes en las personas que no han pagado el arrendamiento. Sin embargo, para entender realmente los aspectos técnicos de las órdenes, este informe primero proporciona al Consejo Municipal una visión general del proceso legal para desalojar a inquilinos residenciales. Creemos que esta información de fondo es importante porque sienta las bases para comprender las órdenes del Gobernador, así como las diversas acciones tomadas por el sistema judicial de California. Con ese trasfondo, este informe analizará la interacción de esas órdenes con las ordenanzas que se adoptan a nivel local con respecto a los desalojos y diversas protecciones para los inquilinos. Por último, el informe abordará

los programas federales que están disponibles para el propietario y el impacto que tienen para los inquilinos como resultado de la pandemia del COVID-19.

## **I. PANORAMA GENERAL DEL PROCESO DE DESALOJO EN CALIFORNIA**

La ley de California dispone de un proceso que los propietarios deben seguir para desalojar legalmente a un inquilino. Este resumen se centrará en el proceso de desalojo por falta de pago del arrendamiento. Antes de desalojar a un inquilino, el propietario debe rescindir legalmente el arrendamiento, siguiendo una serie de pasos para desalojar legalmente a un inquilino. Es importante tener en cuenta que es ilegal que el propietario desaloje a los inquilinos por su cuenta, sin ir a la corte y sin obtener una orden judicial que ordene a los inquilinos que se muden. Incluso si un inquilino está atrasado en su alquiler, sin una orden judicial, el propietario no puede retirar físicamente a un inquilino, no puede cambiar sus cerraduras y no puede cortar sus servicios públicos. Los pasos para procesar un desalojo son los siguientes:

**Paso 1: Notificación.** El primer paso es cursar al inquilino una notificación por escrito según lo exige la ley. La notificación debe especificar el motivo del desalojo y ofrecer al inquilino la oportunidad de responder (ya sea pagando el arrendamiento o subsanando el incumplimiento del contrato de arrendamiento). Esto se conoce comúnmente como la "Notificación de Tres Días para Pagar el Arrendamiento". Si un inquilino no paga el alquiler en su debido momento, el propietario puede cursar al inquilino una notificación de tres días para pagar el alquiler o para desalojar. Esta notificación informa al inquilino que tiene tres días para pagar el arrendamiento en su totalidad. Durante ese período de notificación, el inquilino puede cumplir y pagar el arrendamiento. En tal caso, el propietario no puede desalojar al inquilino. Sin embargo, si el inquilino no paga el arrendamiento, el propietario puede presentar una demanda de desalojo, conocida como "retención ilegal", ante el tribunal al final de los tres días. Al contar los tres días en el período de notificación, el primer día es el día posterior a la entrega de la notificación y luego se cuentan todos los días en el calendario, excepto los sábados, domingos o festivos en tribunales.

**Paso 2: Diligencie los Formularios de Desalojo.** Si el inquilino no paga el arrendamiento durante el período de tres días, entonces el propietario puede entablar la acción de retención ilegal diligenciando los documentos judiciales requeridos conocidos como "citación" y la "demanda de retención ilegal". Al diligenciar estos documentos, el propietario generalmente se remite al inquilino en el contrato de arrendamiento que vive en la unidad de arrendamiento, pero también puede intentar de incluir a todos los adultos que viven en la unidad en arrendamiento.

**Paso 3: Presentación ante el Tribunal.** Una vez que el arrendador diligencia la citación y la demanda, el arrendador debe presentar dos copias de la citación y la demanda ante el tribunal del condado donde se encuentra la propiedad y pagar la tarifa de presentación ante el mismo. El secretario del tribunal sellará los documentos como "Presentados" y le dará al arrendador las dos copias de la citación y la demanda con el sello de presentación. El arrendador guarda una copia y la otra copia es para el inquilino.

En este punto, la demanda de retención ilegal se considera "presentada" y ahora se puede notificar al inquilino.

***Paso 4: Entrega de notificación de la Citación y la Demanda al Inquilino.***

El arrendador ahora debe notificar al inquilino (es decir, al demandado) sobre la citación y la demanda. El arrendador no puede entregar los documentos: debe contratar un portador de citaciones o un tercero para que notifique la demanda. Los documentos se deben notificar en persona: el portador de citaciones entrega al inquilino la citación y la demanda en persona. De manera alterna, si el inquilino no está en casa, el portador de citaciones puede realizar la entrega de la notificación un miembro competente del hogar donde vive o trabaja el inquilino. El portador de citaciones también debe enviar por correo una copia de la citación y la demanda al inquilino y la entrega se considera realizada al décimo día después de enviar los documentos por correo al inquilino. Sin embargo, el proceso no se puede usar hasta que el propietario haya intentado personalmente notificar al inquilino varias veces. Es importante tener en cuenta que cada persona nombrada en la demanda debe ser notificada.

***Paso 5: El Inquilino Responde a la Demanda.***

Una vez que se notifique a un inquilino o inquilinos, se le ofrece la oportunidad de responder a la demanda. El inquilino puede optar por no responder en absoluto, responder con una "respuesta" o responder presentando ante el tribunal algún otro documento legalmente válido. La respuesta o ausencia de ella por parte del inquilino determina el siguiente paso del arrendador en el proceso. Si el inquilino se notificó en persona, el inquilino tiene 5 días a partir de la fecha de la notificación para responder a la demanda. El tribunal no cuenta los sábados, domingos o festivos judiciales para determinar el período de 5 días. Si al inquilino se le notificó mediante otro medio, tal como se describió anteriormente, el inquilino tendrá 15 días siguientes a la fecha en que el funcionario de notificación envía por correo los documentos del tribunal para presentar una respuesta. La fecha de envío es la fecha del sello postal. Una vez que pase el décimo día, se cuentan cinco días judiciales (que no incluyen los sábados, domingos o feriados en la corte) para determinar la fecha en que el inquilino tiene que responder a la demanda.

***Paso 6 Opción A: Fallo por Incumplimiento si el inquilino no responde a la demanda.*** Si el inquilino no presenta una respuesta dentro de los 5 días hábiles judiciales, el propietario aún puede desalojar al inquilino sin que el inquilino tenga voz en el asunto. Esto se llama un "fallo por incumplimiento", que es un procedimiento legal en el que el arrendador le pedirá al juez que emita una orden a favor del arrendador. En tal caso, el inquilino no podrá pelear el caso en la corte. Un fallo por incumplimiento también afecta la capacidad del inquilino de alquilar en el futuro porque tendrá un "desalojo" en su registro y si el inquilino debe dinero por el arrendamiento atrasado y no responde a la demanda, el propietario puede tomar ese dinero del cheque de pago o cuenta bancaria del inquilino. Para obtener un fallo por incumplimiento, el arrendador deberá presentar un documento legal adicional donde solicite la aceptación del incumplimiento, así como un fallo. Además, el arrendador presentará los documentos donde solicita la posesión del arrendamiento y obtendrá una "orden de ejecución" que es el documento que el arrendador necesitaba entregar al Funcionario de la Policía para desalojar al inquilino.

**Paso 6 Opción B: El Inquilino se Muda y No Responde a la Demanda.** Si el arrendador determina que el inquilino se mudó de la propiedad sin previo aviso durante el desalojo, entonces, en general, el arrendador puede desestimar el caso o pedirle al tribunal que convierta el caso en un caso civil normal por daños y perjuicios para cobrar el arrendamiento atrasado por el valor solicitado en la demanda de retención ilícita.

**Paso 6 Opción C: El Inquilino Presenta una Respuesta y se Establece la Fecha de Audiencia.** Si el inquilino presenta una respuesta u otra petición, el propietario solicitará una fecha de audiencia. Cualquiera de las partes puede solicitar un juicio con jurado. Una semana después de que se realiza la solicitud de audiencia, generalmente se establece una fecha de audiencia dentro de los 20 días. En la audiencia, ambas partes presentan pruebas y testigos. Si el juez o el jurado deciden que el propietario tiene el derecho de desalojar al inquilino, el juez le otorgará al propietario un "Fallo de Posesión" y también puede ordenar al inquilino que pague el arrendamiento, perjuicios y costos. Con el Fallo de Posesión, el arrendador puede presentar una "orden de ejecución" que posteriormente se le entrega al Funcionario de la Policía. El Funcionario de la Policía entregará al inquilino un aviso para desalojar la propiedad. Esto le da al inquilino 5 días para mudarse. Si el inquilino no se muda, el Funcionario de la Policía puede sacar al inquilino de la unidad de arrendamiento y dejarlo fuera de la unidad. Según la ley de California, el propietario no puede sacar al inquilino. Si en la unidad quedan efectos personales, hay procesos que el propietario debe seguir antes de que el propietario pueda disponer de ellos. Por lo general, este es un proceso de 20 días.

**Paso 7: Después del Fallo.** Una vez que el juez toma una decisión en el juicio, cualquiera de las partes puede apelar la decisión si no están satisfechos con alguna parte de la misma. Cualquiera de las partes también puede presentar una moción de nulidad (es decir, cancelar) para la orden del juez. Presentar una apelación no significa que el inquilino pueda permanecer en la unidad de arrendamiento. La única forma en que el inquilino puede retrasar o detener el desalojo es solicitando una suspensión de la ejecución. Esto debe presentarse tan pronto como el inquilino reciba un aviso del Funcionario de la Policía que otorga 5 días para irse. El inquilino también podría solicitar tiempo adicional para mudarse y si el propietario no está de acuerdo, el inquilino debe presentar una solicitud para suspender el desalojo. La mayoría de los tribunales se abstienen de otorgar estadías y, si lo hacen, el inquilino debe pagar el arrendamiento.

## **II. CALENDARIO Y GENERALIDADES DE LAS ÓRDENES ESTATALES Y JUDICIALES RELACIONADOS CON LOS DESALOJOS**

Las siguientes son las órdenes impartidas por el Gobernador y los Tribunales relacionadas con el proceso de desalojo. Cada uno se resume a continuación.

- 16 de marzo de 2020, el Gobernador Newsom emite la Orden Ejecutiva N-28-20
- 16 de marzo de 2020, el Tribunal Superior del Condado de Riverside emite una orden administrativa

- 27 de marzo de 2020, el Gobernador Newsom emite la Orden Ejecutiva N-37-20
- 6 de abril de 2020, el Consejo Judicial adopta reglas de emergencia para desalojos y ejecuciones hipotecarias

**Orden Ejecutiva N-28-20.** La Orden Ejecutiva N-28-20 reconoció que muchos californianos están luchando para pagar sus arrendamientos o hipotecas durante la pandemia de COVID-19; sin embargo, no impuso restricciones estatales a los desalojos. En cambio, la orden establece que los asuntos relacionados con los desalojos residenciales y comerciales deben ser abordados por "jurisdicciones locales, en función de sus necesidades particulares". Por lo tanto, el Gobernador dejó el asunto a cada ciudad para decidir.

Específicamente, la orden permitió a las ciudades imponer limitaciones a los desalojos residenciales y / o comerciales al suspender cualquier disposición contradictoria de la ley estatal. Sin embargo, la suspensión de la orden de la ley estatal se limita a los desalojos causados por la pandemia. De manera específica, la suspensión se aplica **solo** cuando **se cumplen las dos condiciones siguientes:**

- La base para el desalojo es que el inquilino o el propietario no paguen el arrendamiento o la hipoteca debido a una disminución sustancial en los ingresos del hogar o del negocio, o gastos médicos desembolsables sustanciales; **y**
- La disminución de los ingresos del hogar o del negocio o los gastos médicos desembolsables sustanciales fueron causados por la pandemia de COVID-19, incluidas las disminuciones resultantes de cualquier respuesta del gobierno a la pandemia.

La Orden establece que las dificultades financieras del inquilino o del propietario (ya sea una disminución en los ingresos del hogar o del negocio o los gastos médicos desembolsables) deben **documentarse** para calificar para la protección de desalojo. La Orden también establece que los inquilinos aún tendrán que pagar los pagos de arrendamiento diferidos durante la pandemia de COVID-19, y que los propietarios podrán recuperar el arrendamiento vencido después de que termine el estado de emergencia.

Reconociendo que varias jurisdicciones locales ya habían adoptado ordenanzas locales con respecto a los desalojos, la orden establecía que no debía interpretarse como la invalidación de ninguna limitación sobre los desalojos promulgados por una jurisdicción local entre el 4 de marzo de 2020 y la fecha de la Orden Ejecutiva N-28-20. La orden debía permanecer vigente hasta el 31 de mayo de 2020.

**Orden Administrativa del Tribunal Superior del Condado de Riverside.** El sistema judicial del estado también buscaba la mejor manera de cumplir con las medidas para frenar la propagación del COVID-19 en los juzgados, pero aún está abierto al público. El 16 de marzo de 2020, el juez que preside en el Tribunal Superior de Riverside emitió una orden administrativa que, entre otras cosas, pospuso el asunto de la retención ilegal durante 60 días. Por supuesto, esto se aplica a las acciones de retención ilegal ya presentadas y probables dentro del Paso 6 del proceso y prácticamente no tuvieron

impacto en ninguna presentación nueva porque el arrendamiento de abril aún no se había vencido. Sin embargo, unos días después, el juez que presidía efectivamente cerró la mayoría de los juzgados en el condado de Riverside y solo se abordaron asuntos de emergencia limitados. Entonces, mientras los tribunales aún aceptaban y presentaban citaciones y demandas, si el arrendamiento de una persona debía pagarse el 1 de abril, el primer día realista en el que el propietario podría presentar esos documentos habría sido el 7 de abril después de cursar la notificación legal de 3 días y contabilizando los fines de semana que no se cuentan como días hábiles de tribunal.

**Orden Ejecutiva N-37-20.** El 27 de marzo, el Gobernador Newsom emitió una nueva Orden Ejecutiva, la N-37-20, que aborda los desalojos residenciales de manera más directa que su primera orden al exigir ciertas protecciones para las personas afectadas financieramente por el COVID-19. Si bien esta nueva orden se describió como una orden que prohíbe a "los propietarios desalojar a los inquilinos por falta de pago del arrendamiento y prohíbe la ejecución de los desalojos por parte de la policía o los tribunales", la orden fue menos expansiva. Sin embargo, desde una perspectiva práctica dado lo que estaba ocurriendo con el sistema judicial y el proceso detallado requerido para la presentación de retenciones ilegales, esta orden ofreció una protección para aquellos que no pudieron pagar su arrendamiento debido a los impactos del COVID-19.

La Orden Ejecutiva N° 37-20 tiene dos disposiciones básicas que permanecerán vigentes hasta el 31 de mayo de 2020. La primera se refiere a la fecha límite de respuesta para un inquilino residencial que se ve afectado por el COVID-19 y se notifica con una demanda de desalojo por falta de pago de arrendamiento (este es el **Paso 5** del proceso de retención ilegal). Ahora, en lugar del plazo de 5 días impuesto por ley para que un inquilino responda a una demanda, esta orden le da a dicho inquilino 65 días para responder a la demanda si se cumplen los siguientes tres requisitos:

1. Antes del 27 de marzo de 2020, el inquilino había pagado al arrendador todo el arrendamiento adeudado.

2. El inquilino notifica al arrendador por escrito antes del vencimiento del arrendamiento, o dentro de los 7 días de la fecha de vencimiento, que el inquilino necesita postergar la totalidad o parte del pago del arrendamiento por razones relacionadas con el COVID-19. Esas razones pueden incluir, pero no están limitadas a:

a. El inquilino no pudo trabajar porque estaba enfermo con un posible caso de COVID-19 o un caso confirmado de COVID-19, o tenía que cuidar a un miembro del hogar o de la familia que estaba enfermo con un posible caso de COVID-19, o caso confirmado de COVID-19.

b. El inquilino fue despedido, perdió horas de trabajo o tuvo ingresos reducidos debido al COVID-19, el estado de emergencia o la respuesta gubernamental relacionada.

c. El inquilino perdió el trabajo por cuidar a un niño cuya escuela cerró en respuesta al COVID-19.



3. El inquilino tiene documentación verificable (avisos de terminación, cheques de nómina, recibos de pago, extractos bancarios, facturas médicas, etc.) que respalda la afirmación del inquilino de una incapacidad de pago. Esta documentación debe proporcionarse al arrendador a más tardar en el momento en que se paga el arrendamiento atrasado.

De igual forma, la Orden Ejecutiva N-37-20, se dirigió específicamente a los inquilinos cuyas rentas vencían en abril y les otorgó un medio para informar a sus propietarios sobre su incapacidad para pagar el arrendamiento de abril y ofreció a dichos inquilinos una protección debido a los impactos del COVID-19 si el inquilino notificó al arrendador dentro de los 7 días posteriores al vencimiento de su arrendamiento. Para ayudar a los miembros de la comunidad, proporcionamos un formulario de casilla de verificación simple (tanto en inglés como en español) para que se use como notificación a los propietarios, según lo dispuesto en la orden.

Entendemos que algunos grupos de inquilinos creían que se requería otra acción porque los propietarios intentaban desalojar a sus inquilinos. Si bien es probable que algunos propietarios sean inescrupulosos, como se describió anteriormente, el inicio de una acción de retención ilegal (Paso 1 a 3) requeriría, en el mejor de los casos, de cinco a siete días y esto no tiene en cuenta que los propietarios ya no podían ir a la corte ni recibir de inmediato la citación y la demanda presentada con el debido sello. Además, la entrega de la citación y la demanda (Paso 4) también podría demorar algún tiempo. Entonces, si bien esta Orden Ejecutiva no impidió que el arrendador presentara una citación y una demanda, sí retrasó efectivamente el proceso para que el inquilino respondiera hasta finales de mayo (Paso 5) y ofreció a los inquilinos una protección frente al pago del arrendamiento.

La Orden Ejecutiva N-37-20 también tenía una segunda disposición importante que sirve como respaldo en el proceso para desalojar a un inquilino. Como se explicó anteriormente en el Paso 6, Opción C del proceso de retención ilegal, si el propietario tiene éxito en el juicio, el propietario debe obtener una "orden de ejecución" para hacer cumplir el desalojo. Este es el documento que se entrega al Departamento del Sheriff, quien luego desalojará al inquilino. La orden de ejecución se debe entregar al inquilino y el inquilino tiene 5 días para mudarse. La Orden Ejecutiva N ° 37-20 incluía una disposición para prohibir la ejecución de una orden de tribunal para desalojar a un inquilino de una residencia o vivienda por falta de pago del arrendamiento. Esta prohibición solo se aplica con respecto a los inquilinos que cumplen los tres requisitos enumerados anteriormente. Si bien no está claro exactamente qué significa esta disposición en cuanto a las órdenes judiciales ya vigentes, parecería que una orden judicial preexistente que desaloja a un inquilino significa que el inquilino no ha pagado el arrendamiento antes de la emisión de la Orden Ejecutiva No. N-37-20 y, lo que es más importante, antes de los impactos del COVID-19, ya que correspondería al arrendamiento del mes de marzo que presumiblemente vencía el 1 de marzo.

Lo que la orden no aborda es cuándo vence el arrendamiento. Además, la orden es efectiva solo hasta el 31 de mayo (sin embargo, la Orden de Emergencia Judicial se extiende más allá del 31 de mayo). Por consiguiente, un inquilino debe haber cursado la

notificación anterior para el arrendamiento que vence en abril.<sup>1</sup> Como es poco probable que se levanten las órdenes de quedarse en casa este mes, se le recomendaría a un inquilino que curse la misma notificación cuando venza el arrendamiento de mayo.

El efecto de la Orden Ejecutiva N° N-37-20 sobre las prohibiciones de desalojo local no está del todo claro. No previene expresamente las prohibiciones de desalojo locales emitidas bajo el poder policial de las ciudades y la autoridad conferida por el Gobernador en la Orden Ejecutiva N-28-20 el 16 de marzo de 2020. La Orden Ejecutiva N-37-020 indica que "reemplaza la Orden Ejecutiva N-28-20 en la medida en que exista algún conflicto con esa Orden". Esto no es una gran preocupación para cualquier ciudad que no haya adoptado una moratoria de desalojo local. Sin embargo, creemos que cualquier prohibición de desalojo local que se haya adoptado sigue siendo válida y exigible en la medida en que sea al menos coherente con la Orden Ejecutiva No. N-28-20.

En cuanto a aquellas jurisdicciones que no han adoptado una moratoria de desalojo local, la Orden Ejecutiva No. N-37-20 establece que no "restringe de ninguna manera la autoridad gubernamental estatal o local para ordenar cuarentena, aislamiento u otra medida de salud pública que puede obligar a un individuo a permanecer físicamente presente en una propiedad residencial particular". Creemos que una moratoria de desalojo local cae dentro de la categoría de "otra medida de salud pública" porque dicha prohibición obliga al propietario a permitir que un inquilino permanezca alojado en una residencia particular durante la emergencia, incluso si el inquilino no puede pagar el arrendamiento temporalmente.

Dicho esto, la Orden N-37-20 proporciona protección a los inquilinos en todo el estado, incluso en ciudades que no adoptaron una moratoria de desalojo, ya que este era el objetivo de la orden - proporcionar cierta coherencia en todo el estado. Entiendo que ha habido informes en los medios de comunicación de miembros del Poder Legislativo del Estado que han afirmado que presentarán leyes para abordar el asunto de los desalojos debido al COVID-19. La razón por la cual no ha habido respuesta del poder legislativo es que la ley está actualmente en "receso" debido al COVID-19. Supuestamente regresarían el 13 de abril, pero esto se extendió al 3 de mayo. Sospecho que en ese momento se presentará una legislación de emergencia para que se brinde protección a los inquilinos más allá del 31 de mayo, que es la fecha de vencimiento de la orden del Gobernador. De no ser así, sospecho que el Gobernador extenderá la orden si el Estado todavía está bajo la orden de quedarse en casa.

***6 de abril de 2020, Reglas de Emergencia del Consejo Judicial para Desalojos y Ejecuciones Hipotecarias.*** El 6 de abril, el Consejo Judicial de California realizó una reunión de emergencia. El Consejo Judicial es el órgano de formulación de políticas de los tribunales de California. Bajo el liderazgo del Presidente de la Corte

---

<sup>1</sup> Incluso si el inquilino en Indio no remite notificación de 7 días al arrendador, las Reglas de Emergencia del Consejo Judicial hacen que sea poco probable que se desaloje al inquilino por el hecho de que el tribunal no pueda emitir una citación (Paso 3). Sin embargo, dicho inquilino debe cursar notificación para mayo y debe mantener la documentación sobre su inhabilidad de pagar el arrendamiento de abril y mayo por el COVID-19.

Suprema de California y de conformidad con la Constitución de California, el Consejo Judicial es responsable de garantizar una administración de justicia consistente, independiente, imparcial y accesible.

En su reunión, el Consejo Judicial adoptó reglas de emergencia que abordan los desalojos y ejecuciones hipotecarias durante la emergencia estatal causada por la pandemia del COVID-19. La Regla de Emergencia 1 suspende efectivamente todos los desalojos residenciales y comerciales en todo California durante la emergencia. La regla permite a los propietarios entablar demandas para desalojar a sus inquilinos, pero retrasa la mayoría de los procesos de desalojo por al menos sesenta días. La regla se aplica a todos los tribunales y a todos los casos de desalojo, independientemente de los motivos del desalojo. La Regla de Emergencia 2 prohíbe que los bancos y otros tenedores de pagarés entablen demandas para someter a ejecución hipotecaria a los propietarios de viviendas que se atrasan en sus pagos de hipoteca durante la emergencia. Estas reglas de alguna manera ofrecen protecciones más amplias que las medidas de emergencia estatales y locales; sin embargo, hay áreas que no se abordan y aquí es donde las reglas locales de desalojo pueden ayudar a llenar esos vacíos.

**Resumen de la Regla de Emergencia 1.** La Regla de Emergencia 1 tiene tres disposiciones básicas que permanecerán vigentes **hasta 90 días después de que el Gobernador de por terminada la emergencia estatal** causada por la pandemia COVID-19, a menos que se enmiende o derogue la regla antes por parte del Consejo Judicial. Como se indicó anteriormente, esta regla se aplica a todas las demandas de desalojo (o "retenedores ilegales") en todo el estado, independientemente de si estaba relacionado con los impactos de COVID-19.

Primero, la regla prohíbe a los tribunales emitir una citación para obligar a un inquilino a comparecer ante el tribunal para defenderse de una retención ilegal, a menos que el tribunal considere que la demanda es necesaria para proteger la salud y la seguridad públicas. Este es el Paso 3 en el proceso de retención ilegal. Además, como se discutió anteriormente, la citación es el documento que el arrendador presenta al tribunal para "presentación", que luego se entrega al inquilino e inicia el proceso de desalojo. Bajo esta regla de emergencia, los propietarios están bloqueados de manera efectiva incluso de comenzar el proceso para desalojar a un inquilino por falta de pago del arrendamiento y, junto con la orden del Gobernador, esto suspende efectivamente todos los desalojos residenciales y comerciales pendientes en toda California durante 60 días y evita cualquier acción nueva de desalojo por el tiempo que dure de la emergencia, más un período de 90 días a partir de entonces.

En segundo lugar, la regla prohíbe los fallos por incumplimiento para los propietarios que presenten demanda por retención ilegal. Esta es la Opción B del Paso 6 del proceso de retención ilegal descrito anteriormente. Por lo general, un arrendador podría ganar una demanda de desalojo por incumplimiento, y obtener una orden judicial para el pago del arrendamiento vencido, si el inquilino no comparece ante el tribunal. Debido a que la Regla de Emergencia 1 excusa a la mayoría de los inquilinos de comparecer ante el tribunal durante la pandemia del COVID-19, también evita que los propietarios obtengan estos fallos en la mayoría de las situaciones. Un tribunal puede emitir un fallo por incumplimiento si considera que la demanda es necesaria para proteger la salud y la

seguridad pública y el acusado no ha comparecido ante el tribunal dentro del tiempo previsto por la ley. El tiempo previsto por la ley incluye cualquier extensión otorgada por las órdenes ejecutivas del Gobernador con respecto a los desalojos.

En tercer lugar, la regla prohíbe a los tribunales establecer una fecha de juicio para una demanda de desalojo antes de los 60 días a partir de la fecha en que se solicita un juicio. Un tribunal solo puede establecer una fecha de juicio anticipado si considera que es necesario un juicio previo para proteger la salud y la seguridad públicas. Cualquier audiencia programada antes del 6 de abril de 2020 continuará durante al menos sesenta días a partir de la fecha de audiencia original. Esto afectaría solo aquellos casos que se encuentran en el Paso 6 del proceso de retención ilegal y probablemente tendría un efecto en aquellas personas que ya habían incumplido su pago de arrendamiento en marzo.

La Regla de Emergencia 1 no exime a un inquilino de la responsabilidad por el arrendamiento impago, ni evita que el inquilino pague todo o parte del arrendamiento adeudado si el inquilino puede hacerlo de manera oportuna.

**Resumen de la Regla de Emergencia 2.** La Regla de Emergencia 2 contiene protecciones similares a la Regla de Emergencia 1, pero para los propietarios que pueden estar en riesgo de ejecución hipotecaria durante la emergencia del COVID-19. La regla suspende todas las demandas de ejecución hipotecaria y prohíbe a los tribunales tomar cualquier decisión o juicio en un procedimiento de ejecución hipotecaria a menos que el tribunal considere que la demanda es necesaria para proteger la salud y la seguridad públicas. El límite de tiempo para que un banco u otro titular de hipoteca presente una acción de ejecución hipotecaria se extiende hasta que termine la emergencia de COVID-19. También se extiende el derecho del propietario de detener una venta de ejecución hipotecaria, incluido su derecho a redimir una hipoteca. Al igual que la Regla de Emergencia 1, la regla permanece vigente hasta 90 días después de que el Gobernador de por terminada la emergencia estatal causada por la pandemia del COVID-19, a menos que se enmiende o derogue la regla antes por parte del Consejo Judicial.

**Impacto en Prohibiciones de Desalojo Local.** Si bien Indio no adoptó una prohibición de desalojo local, estas reglas de emergencia no entran en conflicto con las prohibiciones de desalojo locales emitidas bajo el poder policial de las ciudades y la autoridad conferida por el Gobernador en la Orden Ejecutiva N-28-20 el 16 de marzo de 2020. De hecho, las prohibiciones de desalojo local probablemente serán relevantes ya que llenará los vacíos que permanecen abiertos según las órdenes del Gobernador y las Reglas de Emergencia. Las prohibiciones de desalojo local pueden establecer requisitos para que los inquilinos notifiquen a sus propietarios sobre su incapacidad para pagar, y establecer plazos y mecanismos para el pago del arrendamiento vencido una vez que finalice el estado de emergencia causado por la pandemia.

### **III. RESUMEN DE LAS ORDENANZAS QUE DAN VALIDEZ A LA MORATORIA DE DESALOJO O LAS PROHIBICIONES**

Después de que el Gobernador declaró el estado de emergencia el 4 de marzo, algunas ciudades de todo el estado comenzaron a abordar los problemas relacionados con el cierre de varios sectores de la economía, lo que provocó que muchos californianos fueran despedidos, suspendidos o despedidos de sus trabajos. Un resultado de esto fue la incapacidad de no poder pagar el arrendamiento de abril. Ciudades como Santa Mónica y San Francisco adoptaron las primeras ordenanzas u órdenes relacionadas con los desalojos que prohíben a los propietarios desalojar a los inquilinos por falta de pago del arrendamiento relacionado con COVID-19. Estas ordenanzas u órdenes del gobierno local ocurrieron antes de la primera orden del Gobernador el 16 de marzo y continuaron incluso después de la segunda orden del Gobernador el 27 de marzo y antes de la orden exhaustiva del Consejo Judicial del 6 de abril. En el Valle de Coachella, las siguientes ciudades han adoptado moratorias de desalojo:

- Coachella - 30 de marzo
- Cathedral City - 25 de marzo
- Desert Hot Springs-- 27 de marzo
- Indian Wells-- 25 de marzo
- Palm Springs-- 29 de marzo y revisado el 2 de abril
- Rancho Mirage - 23 de marzo

Como se indicó anteriormente, si bien las órdenes del Gobernador y las órdenes del Consejo Judicial ciertamente establecieron disposiciones para evitar que los propietarios avancen legalmente en las acciones de retención ilegales, hay algunos vacíos que se han abordado por las ordenanzas u órdenes locales de moratoria de desalojo. El siguiente es un resumen de las disposiciones más comunes y cómo el problema se aborda mediante las diversas órdenes y jurisdicciones locales.

<b>PROHÍBE EL DESALOJO DEL INQUILINO POR NO PAGO DEL ALQUILER</b>		
Provisión	Estado/Orden de Tribunal	Ordenanza/Orden de la Ciudad
Impide que el propietario entregue una notificación de 3 días para pagar el arrendamiento	No	Sí (los propietarios no deberán notificar de conformidad con CCP 1161(2))
Impide que el tribunal emita una citación para obligar al inquilino a comparecer ante el tribunal	Sí - Orden judicial  La excepción aplica si se necesitan medidas para proteger la salud y la	No

	seguridad públicas.	
Extiende el período de tiempo para que un inquilino responda a una Notificación de 3 días para pagar el arrendamiento	Sí-Orden Gubernamental	No
Impide que el tribunal dicte un fallo por incumplimiento contra el inquilino	Sí - Orden judicial  La excepción aplica si se necesitan medidas para proteger la salud y la seguridad públicas.	No
Impide que el tribunal establezca una fecha de audiencia anterior a 60 días a partir de la fecha en que se solicita la audiencia (se aplica a las acciones de detención ilegales pendientes)	Sí - Orden judicial	No
<b>PROHÍBE DESALOJOS SIN INCUMPLIMIENTO Y DESALOJOS COMERCIALES</b>		
Provisión	Estado/Orden de Tribunal	Ordenanza/Orden de la Ciudad
Evita desalojos sin incumplimiento o desalojos comerciales	La Orden Judicial no distingue entre los tipos de desalojos	Varía entre las ciudades- no se incluye ampliamente entre las ciudades de Coachella Valley

<b>REQUIERE AVISO DE INCAPACIDAD PARA PAGAR EL ARRENDAMIENTO AL PROPIETARIO</b>		
Provisión	Estado/Orden de Tribunal	Ordenanza/Orden de la Ciudad
Requiere que el inquilino notifique al arrendador por escrito sobre la incapacidad de pagar el arrendamiento debido	Sí: la orden del gobernador requiere notificación por escrito	Sí- todas las ordenanzas revisadas requieren notificación por escrito  Algunas ordenanzas hacen una distinción entre arrendamiento o "arrendamiento"

<p>a los impactos financieros relacionados con COVID-19</p>		<p>completo" para promover el pago parcial del arrendamiento;</p> <p>Cathedral City requiere que el inquilino pague la parte del arrendamiento que el inquilino puede pagar;</p>
<p>Especifica el período de tiempo que el Inquilino Notifica al Propietario</p>	<p>Sí-Orden Gubernamental- antes del vencimiento del arrendamiento o dentro de los 7 días posteriores al vencimiento del arrendamiento</p> <p>La orden gubernamental también exige que el inquilino esté al día con su arrendamiento de marzo.</p>	<p>El período de tiempo varía:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ generalmente dentro de los 30 días posteriores al vencimiento del arrendamiento</li> <li>▪ dentro de los 5 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (Cathedral City)</li> <li>▪ dentro de los 10 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (DHS)</li> <li>▪ dentro de los 15 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (PS)</li> <li>▪ dentro de los 90 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (Rancho Mirage)</li> </ul>
<p>Especifica el tipo de documentación necesaria para mostrar que está relacionado con COVID-19</p>	<p>Sí-Orden Gubernamental</p>	<p>Sí- todas las ordenanzas están en línea con las órdenes del gobernador</p>
<p>Especifica o describe la "redacción" para la notificación al arrendador.</p>	<p>No- La orden del gobernador no menciona esto; solo indica que debe ser por escrito</p>	<p>Sí y la definición varía:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ correos electrónicos y mensajes de texto si han enviado notificaciones previamente por correo electrónico o mensaje de texto</li> <li>▪ correos electrónicos, mensajes de texto u otras formas de comunicaciones electrónicas sin referencia a correspondencia previa</li> </ul>
<p>Especifica el período de tiempo en que el propietario debe</p>	<p>Sí-La orden gubernamental indica que la</p>	<p>Sí, pero el plazo varía o no se proporciona ningún plazo</p>

<p>recibir la documentación</p>	<p>documentación se puede proporcionar a más tardar en el momento del pago del arrendamiento atrasado. No hay un plazo para el pago del arrendamiento vencido</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 10 días después del vencimiento del arrendamiento (DHS)</li> <li>▪ 30 días después del vencimiento del arrendamiento (Indian Wells, Coachella)</li> <li>▪ 90 días después del vencimiento del arrendamiento (Rancho Mirage)</li> <li>▪ Si el propietario solicita dentro de los 10 días de la notificación del inquilino, entonces se da dentro de los 30 días (Palm Springs)</li> </ul>
<p><b>DISPOSICIONES RELATIVAS AL MARCO DE TIEMPO CUANDO VENCE EL ARRENDAMIENTO ATRASADO</b></p>		
<p>Provisión</p>	<p>Estado/Orden de Tribunal</p>	<p>Ordenanza/Orden de la Ciudad</p>
<p>Requiere el pago del arrendamiento atrasado dentro de un plazo específico</p>	<p>No. La orden gubernamental no aborda el plazo</p>	<p>Varía entre las jurisdicciones. No todas las ordenanzas proporcionan un marco temporal de cuándo vence el arrendamiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6 meses después del vencimiento de la emergencia local (Indian Wells, Coachella, Palm Springs)</li> <li>▪ 6 meses después del vencimiento de la emergencia estatal (DHS, Rancho Mirage)</li> <li>▪ 60 días después de la finalización de la emergencia local o del fin de la autorización en la Orden Ejecutiva N-28-20, lo que ocurra primero (Cathedral City)</li> <li>▪ Establece que el inquilino y el arrendador pueden, antes del vencimiento de la emergencia local o dentro de los 90 días del primer pago de arrendamiento no realizado, lo que ocurra primero, acordar</li> </ul>



		mutuamente un plan de reembolso de las opciones proporcionadas por la Ciudad (Palm Springs).
Prohíbe la imposición o el cobro de recargos por pagos atrasados, o interés sobre cualquier arrendamiento no pagado	No-La orden gubernamental no aborda esto	<p>El período de tiempo varía:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ generalmente dentro de los 30 días posteriores al vencimiento del arrendamiento</li> <li>▪ dentro de los 5 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (Cathedral City)</li> <li>▪ dentro de los 10 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (DHS)</li> <li>▪ dentro de los 15 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (PS)</li> <li>▪ dentro de los 90 días posteriores al vencimiento del arrendamiento (Rancho Mirage)</li> </ul>

Si bien está claro que las Órdenes de Emergencia del Consejo Judicial esencialmente han suspendido los desalojos residenciales y comerciales en California, como se indicó en los cuadros anteriores, hay algunas áreas donde no hay orientación estatal, particularmente en las siguientes áreas:

- Descripción de lo que es una "redacción" para la notificación al arrendador
- Proporcione una fecha de cuándo se debe remitir la documentación al arrendador
- Proporcione una fecha de vencimiento del arrendamiento atrasado
- Indique si el propietario puede solicitar intereses o recargos por el arrendamiento atrasado
- Adoptar disposiciones para inquilinos comerciales o abordar desalojos sin incumplimiento

Hay otras áreas donde las órdenes ejecutivas o judiciales han proporcionado orientación, pero las ciudades han optado por adoptar disposiciones similares a las requeridas en las órdenes ejecutivas y / o ampliar las disposiciones existentes. Estas áreas son las siguientes:

- Prohibir el envío de una Notificación con 3 días de antelación para pagar el arrendamiento
- Disposiciones sobre si se debe pagar el arrendamiento parcial
- Período de tiempo en el que se debe notificar al propietario <sup>2</sup>
- Se requiere mayor detalle en cuanto a la documentación necesaria

Los cuadros anteriores proporcionan al Consejo Municipal las disposiciones que otras ciudades de la región han adoptado como punto de referencia si el Consejo desea proporcionar dirección en estas áreas.

#### **IV. RESUMEN DE PAQUETES FEDERALES DE ALIVIO RELACIONADOS CON DESALOJOS Y PEQUEÑAS EMPRESAS**

A nivel federal y como parte de la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica Coronavirus ("CARES"), existen disposiciones que establecen una moratoria temporal en las solicitudes de desalojo para propiedades residenciales que se financian con préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal o participan en programas de préstamos federales asequibles de vivienda, así como programas de indulgencia. Además, también hay fondos de estímulo y varios préstamos para pequeñas empresas disponibles que pueden ayudar a los propietarios de bienes raíces residenciales y comerciales.

Las Secciones 4022 a 4024 del Título IV de la División A de la Ley CARES contienen disposiciones que se refieren a: (i) una moratoria de ejecución hipotecaria para préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal para ciertas propiedades residenciales, (ii) indulgencia de morosidad en préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal para ciertas propiedades residenciales y (iii) una moratoria sobre las solicitudes de desalojo para viviendas que han recibido apoyo de préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal o subsidios federales. Cada uno se analiza más adelante.

---

<sup>2</sup> La Orden Ejecutiva N-37-20 dispone que el inquilino debe cursar notificación escrita al arrendador antes de que venza el arrendamiento para pago o dentro de los 7 días siguientes al vencimiento del arrendamiento. Algunas ciudades han adoptado ordenanzas que prevén un período de tiempo más largo para notificar. Si bien la orden gubernamental no impide la capacidad de las ciudades de promulgar sus propias disposiciones, dichas disposiciones deben ser consistentes con la orden. Existe una división entre los abogados en cuanto a si el período de tiempo de 7 días se puede extender. No recomiendo otorgar un período de tiempo mayor al confirmado por el inquilino como periodo en que no podrá pagar el arrendamiento. Un período de tiempo extendido no ofrece protección real o protección adicional al inquilino. Además, una serie de ordenanzas y la orden del Gobernador no requieren la documentación sobre la incapacidad de pago sino hasta el vencimiento del arrendamiento.

**Sección 4022: Moratoria de ejecución hipotecaria y derecho del consumidor a solicitar indulgencia de morosidad para préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal - Propiedades residenciales diseñadas para la ocupación de una a cuatro familias.**

Esta disposición proporciona alivio a los propietarios de propiedades residenciales *diseñadas principalmente para la ocupación de una a cuatro familias* (incluidas unidades individuales de condominios y cooperativas), con préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal. Los préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal incluyen préstamos bajo la Ley de Vivienda Nacional y aquellos respaldados por la FHA, el VA, USDA, Freddie Mac o Fannie Mae. De conformidad con la Sección 4022, hasta el 17 de mayo de 2020, el administrador de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal no puede iniciar ningún proceso de ejecución hipotecaria, pasar a un juicio de ejecución hipotecaria u orden de venta, o ejecutar un desalojo o venta de ejecución hipotecaria relacionada con la ejecución hipotecaria, a no ser que se trate de una propiedad vacía o abandonada,

Durante el "período cubierto" (probablemente entre el 27 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 o cuando cese la emergencia nacional), el prestatario de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal (independientemente del estado de morosidad) puede presentar una solicitud de indulgencia moratoria<sup>3</sup> al administrador del préstamo y afirmar que el prestatario está experimentando dificultades financieras durante el período de emergencia nacional declarado por el Presidente ("COVID-19"). La indulgencia de morosidad se otorgará por hasta 180 días y se extenderá por 180 días adicionales a solicitud del prestatario. No se acumularán honorarios, multas o intereses más allá de los montos programados o calculados como si el prestatario hiciera todos los pagos contractuales a tiempo.

**Sección 4023: Indulgencia de morosidad en pagos de préstamos hipotecarios residenciales con préstamos respaldados por el gobierno federal para propiedades multifamiliares diseñadas para ocuparse por cinco o más familias.**

La Sección 4023 es una disposición similar, excepto que proporciona alivio a los propietarios de propiedades multifamiliares *diseñadas para ocupación de cinco o más familias* con préstamos hipotecarios multifamiliares respaldados por el gobierno federal, pero exige que los propietarios que reciben dicha ayuda no tomen medidas de desalojo de inquilinos. Los préstamos hipotecarios multifamiliares respaldados por el gobierno federal incluyen préstamos emitidos o respaldados, en su totalidad o en parte, por una agencia federal o respaldados por Fannie Mae o FHLMC. Un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado por el gobierno federal no incluye ningún financiamiento temporal como un préstamo para la construcción.

Durante el período cubierto (es decir, el período comprendido entre el 27 de marzo de 2020 y lo que suceda antes entre: (i) la terminación de la Emergencia COVID-19, o (ii) el 31 de diciembre de 2020), el prestatario de un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado por el gobierno federal que esté al día con los pagos del préstamo a partir del 1 de febrero de 2020, puede presentar una solicitud de indulgencia de morosidad al

---

<sup>3</sup> Una indulgencia de morosidad es un acuerdo de pagos reducidos o suspendidos temporalmente sobre un préstamo por un periodo de tiempo establecido. Como parte del acuerdo, después de la indulgencia de morosidad, el acreedor hipotecario es responsable de pagar los montos del préstamo que se redujeron o suspendieron, además de reanudar sus pagos regulares.

administrador del préstamo y afirmar que el prestatario está experimentando dificultades financieras durante la emergencia COVID-19. La indulgencia de morosidad se otorgará por hasta 30 días y puede extenderse por hasta dos períodos adicionales de 30 días, si el prestatario hace la solicitud de extensión durante el período cubierto y al menos 15 días antes del final del período de la primera indulgencia de morosidad de 30 días.

Durante el período de tolerancia, el prestatario no puede desalojar o iniciar el desalojo de un inquilino en la propiedad relacionada únicamente por el no pago del arrendamiento (u otras tarifas o cargos), ni imponer cargos por el pago atrasado. Además, el prestatario no puede emitir ninguna notificación para desalojar a un inquilino hasta que la indulgencia de morosidad se haya vencido y no puede exigir que un inquilino desocupe sin cursar notificación con 30 días de anticipación.

**Sección 4024: Moratoria sobre las solicitudes de desalojo para propiedades con préstamos respaldados por el gobierno federal o que reciben subsidios federales.** Esta disposición proporciona protección a los inquilinos. Durante 120 días después de la promulgación de la Ley CARES (cuyo período finalizará el 25 de julio de 2020), el propietario de cualquier "propiedad cubierta" (que se analiza a continuación) no puede entablar acciones legales para desalojar a un inquilino de una vivienda por falta de pago del arrendamiento (u otras tarifas o cargos) ni imponer cargos por la falta de pago. Además, durante ese período, el arrendador no puede emitir ninguna notificación para desalojar a un inquilino y no puede exigir que un inquilino desocupe sin cursar notificación con 30 días de anticipación.

Una "propiedad cubierta" significa una propiedad que está garantizada por un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal o un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado por el gobierno federal o que recibe subsidios federales de programas como vivienda pública, asistencia de la Sección 8, programas de vivienda rural del USDA o el programa de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos.

Una crítica a lo que se ha denominado la "moratoria de desalojo federal" es que los inquilinos no saben si la propiedad en arrendamiento de su arrendador tiene préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal. Entonces, si bien los programas descritos anteriormente ayudan al propietario de las unidades en arrendamiento, los inquilinos aún pueden creer que pueden ser desalojados porque no tienen conocimiento con respecto a cómo se financia su unidad en arrendamiento. Sin embargo, un propietario puede ser proactivo e informar al inquilino su situación.

La Sección 1102 de CARES establece "El Programa de Protección de Cheques de Pago (el "Programa" o "PPP") y modifica la Sección 7(a) de la Ley de Pequeñas Empresas para proporcionar hasta \$349 mil millones en préstamos 100% garantizados por el gobierno federal para una gama expandida de negocios elegibles. A continuación se presenta un resumen.

**Programa de Protección de Cheques de Pago de la Sección 1102.** Durante el período cubierto del 15 de febrero de 2020 hasta el 30 de junio de 2020, además de las pequeñas empresas, cualquier negocio, organización sin ánimo de lucro, organización de veteranos o negocios tribales es elegible para recibir un préstamo del Programa si estos negocios no emplean más de 500 empleados o, si corresponde, el tamaño estándar en

número de empleados establecido por la Administración de Pequeños Negocios (la "Administración") para la industria en la que opera el negocio. Además, las personas que operan bajo una empresa unipersonal o como contratista independiente y los trabajadores independientes elegibles también pueden acceder a un préstamo del Programa. Dichas personas deberán proporcionar documentación de su estado, según lo determine el Administrador y el Secretario del Tesoro. Los negocios que emplean máximo 500 empleados por ubicación física y que tengan asignado un código del Sistema de Clasificación de la Industria de América del Norte (NAICS) que comienza con 72 también son elegibles para un préstamo del Programa. Por último, no se aplican las reglamentaciones de afiliación para (i) negocios que emplean máximo 500 empleados por ubicación física y que tienen asignado un código NAICS que comienza con 72; (ii) negocios que operan como una franquicia a las que la Administración les asigna un código de identificación de franquicia; y (iii) negocios que reciben asistencia financiera de una compañía con licencia bajo la sección 301 de la Ley de Inversión en Pequeñas Empresas de 1958.

Existen ciertas condiciones para solicitar el préstamo del programa. La Administración ha delegado autoridad a los prestamistas aprobados para hacer préstamos del Programa sin que se requiera aprobación adicional de la Administración, sujeto a los requisitos del Programa. Un negocio elegible debe demostrar que estaba en funcionamiento el 15 de febrero de 2020 y que tenía empleados por los que pagaba sueldos e impuestos sobre la nómina, o contrataba a contratistas independientes. Un negocio elegible que solicite un préstamo del Programa también debe certificar de buena fe lo siguiente:

(i) que la incertidumbre de las condiciones económicas actuales hace necesaria la solicitud de préstamo para respaldar las operaciones en curso del negocio;

(ii) reconociendo que los fondos se utilizarán para retener a los trabajadores y mantener la nómina o realizar pagos de hipotecas, pagos de arrendamiento y pagos de servicios públicos;

(iii) que el negocio elegible no tiene una solicitud pendiente para un Programa, o cualquier otro préstamo bajo el numeral 7(a), con el mismo propósito y que duplique los montos solicitados o recibidos bajo un préstamo del Programa; y

(iv) durante el período que comienza el 15 de febrero de 2020 y termina el 31 de diciembre de 2020, que el negocio no ha recibido montos en virtud de este Programa, o cualquier otro préstamo bajo el numeral 7(a), con el mismo propósito y que duplique los montos solicitados o recibidos bajo Un préstamo del programa.

Se han renunciado a ciertos requisitos del prestatario, típicos de los préstamos para pequeñas empresas. Según el Programa, la Administración no cobrará ninguna tarifa. Además, no se exigirá a los negocios elegibles que demuestren que no pueden obtener crédito en otro lugar. Finalmente, no se requerirá garantía personal ni garantía para los préstamos del Programa. El Administrador no tiene ningún recurso contra ningún accionista individual, miembro o socio de un negocio que recibe un préstamo del Programa por falta de pago de cualquier préstamo del Programa, excepto en la medida en que dicho

accionista, miembro o socio use los fondos del préstamo del Programa para un propósito que no sea autorizado bajo el Programa.

El monto máximo del préstamo disponible bajo el Programa es la menor valor entre la suma de los pagos mensuales totales promedio del negocio por los costos de nómina incurridos durante el período de un año antes de la fecha en que se otorga el préstamo, multiplicado por 2.5 más la cantidad pendiente de cualquier Préstamo por Desastre por Daños Económicos que se realizó durante el período que comienza el 31 de enero de 2020 y termina en la fecha en que los préstamos del Programa están disponibles para refinanciamiento bajo el préstamo del Programa; o \$ 10,000,000.

En lo que se refiere a los propietarios y en base a los artículos que he revisado, si bien el Programa es una opción extremadamente útil para que las pequeñas empresas se mantengan a flote en este momento, la mayoría de los propietarios no tienen muchos empleados, si es que tienen alguno, en la nómina, lo que significa que no serían elegibles para recibir ayuda bajo el Programa. Además, ser un "arrendador" es un negocio pasivo y los negocios pasivos propiedad de desarrolladores y propietarios que no usan u ocupan activamente los activos adquiridos o mejorados no son negocios elegibles bajo la Ley de Protección de Cheques de Pago. A partir de la semana pasada, el Consejo Nacional de Viviendas Multifamiliares y la Asociación Nacional de Apartamentos estaban presionando a la Administración de Pequeñas Empresas para incluir a las empresas de viviendas multifamiliares como un negocio que califica bajo el Programa.

**Sección 1110 - Programa de préstamos de emergencia por daños económicos por desastre (EIDL).** La Sección 1110 de la Ley CARES amplía la lista de empresas elegibles para Préstamos por Lesiones Económicas por Desastre ("EIDL") y flexibiliza algunos de los requisitos de préstamos EIDL para EIDL en respuesta al COVID – 19. También establece un programa de subvención EIDL. Se requiere que la SBA considere que cada estado o subdivisión tiene un perjuicio económico suficiente para que las pequeñas empresas califiquen para recibir asistencia bajo el programa EIDL.

Desde el 31 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 (el período cubierto), las siguientes empresas ahora serán elegibles para un EIDL: (i) un negocio con máximo 500 empleados; (ii) cualquier individuo que opera bajo una empresa unipersonal, con o sin empleados, o como un contratista independiente; (iii) una cooperativa con no más de 500 empleados; (iv) un plan de propiedad de acciones para empleados ("ESOP") con no más de 500 empleados; o (v) una pequeña empresa tribal con no más de 500 empleados.

Durante el período cubierto, se eximen ciertos requisitos para obtener un EIDL, que incluyen: (i) cualquier regla relacionada con la garantía personal sobre anticipos y préstamos de no más de \$200,000 durante el período cubierto; (ii) el requisito de que una empresa necesite estar en el negocio durante el período de 1 año anterior al desastre (salvo por el hecho de que debe haber estado en funcionamiento el 31 de enero de 2020); y (iii) el requisito de que un negocio no pueda obtener crédito en otro lugar. Además, la SBA puede aprobar un EIDL de valores menores para un negocio basado únicamente en el puntaje de crédito o usar métodos alternativos apropiados para determinar la capacidad del negocio para pagar el préstamo.

Además, durante el período cubierto, un negocio elegible que solicita un EIDL en respuesta a COVID – 19 puede solicitar que la SBA proporcione un anticipo de no más de \$ 10,000 a dicho negocio dentro de los tres días posteriores a la recepción de la solicitud. El negocio debe autocertificarse como elegible. El anticipo se puede usar para cualquier propósito permitido para un EIDL que incluye (i) proporcionar licencia por enfermedad remunerada a los empleados que no pueden trabajar debido al efecto directo del COVID-19; (ii) mantener la nómina para retener a los empleados durante las interrupciones del negocio o desaceleraciones sustanciales; (iii) cubrir los mayores costos para obtener materiales no disponibles de la fuente original del negocio debido a la interrupción de las cadenas de suministro; (iv) hacer pagos de arrendamiento o hipoteca; y (v) pago de obligaciones que no se pueden cumplir debido a pérdidas de ingresos.

Es importante destacar que no se requiere que un negocio reembolse ningún monto de un anticipo, incluso si posteriormente se le niega un EIDL. Sin embargo, si un negocio recibe un préstamo bajo el Programa de Protección de Cheques de Pago, el monto del anticipo se reducirá del monto de la condonación del préstamo para un préstamo para los costos de nómina.

Los grupos que ayudan y asesoran a los propietarios han indicado que el EIDL es probablemente el programa más ventajoso para los propietarios, ya que les ayuda a hacer pagos de hipotecas y otros gastos operativos.

**ANÁLISIS FINANCIERO:** No hay impacto financiero para la ciudad.

**ALTERNATIVAS:** Ninguno.

**ANEXOS:** Ninguno.