

**TEMA:**           **GUÍA DE DESALOJOS - Estado de esfuerzos para limitar los desalojos durante la Pandemia de Covid-19**

**DE:**                Centro Inner City Law

**FECHA:**         6 de abril de 2020

---

Desalojar a la gente de sus casas en medio de esta pandemia es cruel y pone en peligro la salud pública. Reconociendo esto, y reconociendo que exigir a los ocupantes, propietarios y sus abogados que pasen por el proceso de desalojo no permitiría el distanciamiento social, el Consejo Judicial de los Tribunales de California, el Tribunal Superior de Los Ángeles, el Gobernador de California, el Alcalde de Los Ángeles y el Consejo Municipal y la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles han adoptado medidas de emergencia para limitar los desalojos en todo Los Ángeles. En este memorando se resume el impacto de esas acciones en el proceso de desalojo de Los Ángeles a partir del 6 de abril de 2020.

**La mayoría de las acciones de desalojo se suspenden hasta por lo menos el final del verano.** El resultado final es que la gran mayoría de las nuevas acciones de detención ilegal (es decir, desalojo) se suspenden hasta 90 días después de que el Gobernador Newsom levante el estado de emergencia relacionado con la pandemia de COVID-19. Hasta 90 días después de que se levante el estado de emergencia, los tribunales tienen prohibido emitir una orden de detención ilegal a menos que sea necesario para proteger la salud y la seguridad públicas. Esto significa que en la mayoría de los casos los ocupantes no necesitan responder a las detenciones ilegales hasta 90 días después de que el estado de emergencia termine. Todos los juicios por detención ilegal se suspenden hasta nuevo aviso.

Es importante tener en cuenta que las acciones de emergencia adoptadas no modifican la responsabilidad de los ocupantes de pagar renta. Cambian si un ocupante puede ser desalojado por no pagar renta. Pero la renta aún se debe. El Centro Inner City Law anima a los ocupantes que reciben avisos del propietario o de un tribunal a que se pongan en contacto con nosotros o con otro abogado para asegurarse de que sus derechos están protegidos y de que se tomen las medidas necesarias para cuando se levante este alivio temporal.

**El 6 de abril, el Consejo Judicial de los Tribunales de California anunció una regla general de emergencia que pone en suspenso casi todos los desalojos hasta el final del verano.** De todas las acciones recientes, esta regla de emergencia tendrá el mayor impacto en la reducción de desalojos durante la pandemia de COVID-19. Esta regla permanecerá en efecto hasta 90 días después de que el Gobernador termine el estado de emergencia, o hasta que el Consejo Judicial modifique la regla. Esta regla limita los desalojos de tres maneras principales:

1. **La regla de emergencia extiende significativamente el plazo para que los ocupantes respondan a los desalojos presentados después del 6 de abril.** La nueva regla prohíbe a los tribunales emitir una citación después de que un propietario presente un caso de retención ilegal a menos que sea necesario para proteger la salud y la seguridad pública. Debido a esto, los ocupantes no tendrán que cumplir con el plazo normal de cinco días para responder a los desalojos. En cambio, los ocupantes no tendrán que responder a la denuncia hasta 90 días después del estado de emergencia. Esto les da a los ocupantes tiempo suficiente para encontrar un abogado y preparar una defensa.
2. **La regla de emergencia prohíbe las sentencias en rebeldía en la mayoría de los casos de detención ilegal.** La regla de emergencia prohíbe que los tribunales dicten automáticamente sentencias en rebeldía contra un ocupante por no haber respondido a tiempo al caso de desalojo,

excepto en circunstancias limitadas. Para ingresar por defecto bajo la regla de emergencia, el tribunal debe hacer dos conclusiones. En primer lugar, el tribunal debe determinar que el desalojo es necesario para proteger la salud y la seguridad públicas. En segundo lugar, el tribunal debe determinar que el ocupante no respondió durante el tiempo requerido por la ley. Para poder hacer la segunda conclusión, el tribunal deberá decidir si el ocupante es un ocupante calificado bajo la Orden Ejecutiva del Gobernador N-37-20 (que se analiza en detalle más adelante), ya que dicha Orden Ejecutiva extiende el plazo de presentación de solicitudes para los ocupantes que no pueden pagar renta debido a la pandemia. En general, esta disposición limita considerablemente la capacidad del tribunal de incumplir los ocupantes por no haber respondido a las detenciones ilegales durante la crisis.

3. **La regla de emergencia prolonga las fechas de los juicios para los casos actuales de detención ilegal.** Para los casos que están a punto de ser juzgados o ya se han establecido para juicio, la regla de emergencia retrasa la fecha del juicio. Los tribunales no pueden programar juicios de detención ilegal hasta 60 días después de que se solicitó la fecha del juicio, o si el caso ya estaba programado para el juicio, hasta 60 días después de la fecha inicial del juicio.

Esta regla de emergencia pone efectivamente en pausa casi todos los procedimientos de desalojo durante al menos 60 días y en muchos casos más tiempo. Se aplica a todo tipo de desalojos, en lugar de limitarse a los desalojos en los que el ocupante puede tener una defensa relacionada con la pandemia de COVID-19. Va más allá de cualquiera de las medidas de emergencia actuales para asegurar que ningún ocupante sea forzado a entrar en el tribunal o a salir de su casa durante esta emergencia de salud global.

**La Corte Superior de Los Ángeles también ha emitido órdenes de emergencia que pausan los actuales juicios de desalojo y extienden el tiempo para responder a nuevas quejas de detención ilegal.** El 17 de marzo, el Juez Presidente Kevin Brazile emitió una Orden General para el Tribunal Superior del Condado de Los Ángeles titulada "Orden Administrativa del Juez Presidente sobre la Pandemia COVID-19". El juez Brazile complementó la orden del 17 de marzo con una Orden General el 19 de marzo y una Orden General el 23 de marzo. Debido a estas órdenes, los juicios por detención ilegal se suspenden en el Tribunal Superior del Condado de Los Ángeles hasta nuevo aviso. Las salas de los tribunales siguen abiertas para los procedimientos civiles ex parte, por lo que los tribunales pueden seguir escuchando mociones de emergencia relacionadas con el desalojo.

Aunque la mayoría de las disposiciones de las órdenes del Tribunal Superior de Los Ángeles son discutibles debido a la regla de emergencia del Consejo Judicial que se ha examinado anteriormente, estas órdenes pueden seguir siendo importantes para los casos presentados en marzo o principios de abril. La Orden General dispone que del 17 de marzo de 2020 al 16 de abril de 2020 se han designado como "días festivos del tribunal" a los efectos de determinar el período de cinco días en que el demandado debe responder a una denuncia por retención ilícita en virtud del artículo 1167 del Código de Procedimiento Penal. Si bien la norma de emergencia dictada por el Consejo Judicial antes mencionada prohíbe a los tribunales dictar una orden de comparecencia por una detención ilegal, esa norma de emergencia no entró en vigencia hasta el 6 de abril. Es posible, pues, que algunas denuncias de detención ilegal sean descuidadas involuntariamente entre el estado de emergencia del Consejo Judicial y las órdenes de emergencia del Tribunal Superior de Los Ángeles. Como tal, si la denuncia por retención ilícita se presentó entre el 17 de marzo y el 6 de abril en el condado de Los Ángeles, el ocupante tendrá que responder a la demanda el 16 de abril. Cualquier ocupante que reciba una citación 3 y queja deben comunicarse con un abogado inmediatamente para determinar qué plazo de presentación se aplica a su caso.

**El Sheriff del Condado de Los Ángeles no hará cierres patronales durante esta crisis de salud.** La Orden General de la Corte Superior no detiene los cierres basados en órdenes o acuerdos previos de la corte. Sin embargo, la oficina del Sheriff ha publicado en su sitio web que todo el proceso de desalojo está

actualmente en espera. A pesar de esta pausa, el Centro Inner City Law todavía recomienda encarecidamente que los ocupantes que han recibido una notificación de cierre patronal del Sheriff o que tienen una próxima fecha de mudanza se pongan en contacto con un abogado de inmediato si no pueden mudarse debido a la incapacidad de encontrar una vivienda durante esta crisis.

**Las órdenes de "moratoria" estatales y locales actuales tendrán poco impacto inmediato debido a sus límites.** Las moratorias emitidas hasta la fecha no son barras de venta para los desalojos. Más bien, crean una nueva defensa afirmativa a un número limitado de acciones de desalojo, así como la prohibición de un subconjunto limitado de desalojos. La defensa sólo es aplicable a los casos de falta de pago de renta cuando la incapacidad de pago del ocupante es un efecto directo de esta pandemia. Como defensa afirmativa, esta incapacidad de pago y su relación con la pandemia debe ser probada por el ocupante en el juicio. Las llamadas moratorias actuales no promueven el distanciamiento social ya que todavía requieren que el ocupante y su abogado reúnan documentos, presenten los papeles que establecen la defensa y comparezcan ante el tribunal.

El 16 de marzo, el Gobernador Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-28-20 que autorizó a los gobiernos locales (ciudades y condados) a limitar los desalojos residenciales y comerciales en respuesta a COVID-19 siempre y cuando se cumplan tres condiciones: (1) el desalojo se debe a la falta de pago de renta; (2) la falta de pago de renta se debe a una disminución sustancial de los ingresos o a gastos médicos sustanciales de bolsillo; y (3) la disminución de los ingresos o de los gastos médicos de bolsillo se debe a la pandemia o a la respuesta gubernamental a la pandemia. Los gobiernos locales pueden establecer tales limitaciones hasta el 31 de mayo de 2020, a menos que se extienda el plazo. La orden del Gobernador también extendió hasta el 31 de mayo de 2020 la restricción de precios para que los propietarios desalojen a los ocupantes con el fin de rentar la misma unidad a un precio más alto a un ocupante posterior.

El 27 de marzo, el Gobernador Newsom dio seguimiento a la Orden Ejecutiva N-37-20, que establece protecciones limitadas para una gama limitada de desalojos. Esta nueva orden proporciona protecciones limitadas para los ocupantes que se enfrentan a desalojos que cumplen los siguientes cuatro estrictos requisitos: (1) el desalojo es por falta de pago de renta; (2) el ocupante pagó al propietario la renta adeudada en virtud de un contrato de renta antes del 27 de marzo de 2020; (3) el ocupante no puede pagar el monto total de renta debido a razones relacionadas con la pandemia; y (4) el ocupante notificó al propietario su incapacidad para pagar a más tardar siete días después del vencimiento de renta. Además de estos cuatro requisitos, el ocupante también debe conservar la documentación que demuestre que no pudo pagar renta debido a la pandemia, que el ocupante deberá eventualmente proporcionar al propietario. Siempre que se cumplan las condiciones anteriores, la orden permite al ocupante una extensión de 60 días para responder a la denuncia de retención ilícita, e impide que se haga cumplir cualquier mandato judicial que pudiera desalojar al ocupante hasta el 31 de mayo de 2020. Es crucial comprender que esta orden sigue exigiendo que los ocupantes paguen renta íntegramente una vez que la emergencia termine, y exige que los ocupantes documenten las razones por las que no pudieron pagar.

El 15 de marzo de 2020, el Alcalde Garcetti emitió una orden pública bajo la Autoridad de Emergencia de la Ciudad de Los Ángeles que restringe a los propietarios a desalojar a los ocupantes residenciales mientras la Ciudad permanezca bajo un período de emergencia local "si el ocupante es capaz de demostrar una incapacidad para pagar renta debido a circunstancias relacionadas con la pandemia COVID-19". Como se ha señalado anteriormente, la orden del Alcalde permite a los ocupantes presentar defensa afirmativa a una acción de detención ilegal que el ocupante no pudo pagar debido a circunstancias relacionadas con la pandemia.

El Alcalde emitió otra orden ejecutiva el 23 de marzo que prohíbe un pequeño subconjunto de desalojos. En esta orden, el Alcalde prohibió todos los desalojos "sin culpa" durante el período de emergencia de la ciudad para los hogares en los que un miembro está "enfermo, aislado o en cuarentena". Los desalojos sin

culpa son desalojos en los que el propietario quiere que el ocupante salga, pero el ocupante no ha hecho nada malo. Para detener un desalojo sin culpa bajo esta orden, el ocupante debe demostrar que alguien en su casa está enfermo, aislado o en cuarentena. Esta orden también detuvo los desalojos de la "Ley Ellis", en la que un propietario desaloja a un ocupante para que el propietario pueda retirar la propiedad del mercado de alquiler residencial. Los desalojos con arreglo a la "Ley Ellis" no pueden llevarse a cabo hasta 60 días después de que expire la orden de emergencia.

El alcalde emitió una orden ejecutiva adicional el 30 de marzo que prohíbe los aumentos de renta en ciertas propiedades de renta controlada. Si una propiedad de renta está sujeta a la Ordenanza de Estabilización de Renta de Los Ángeles ("LARSO"), el propietario no podrá aumentar la renta a partir del 30 de marzo y hasta 60 días después de que termine el período de emergencia local. Por lo tanto, los montos de renta de las unidades sujetas a la LARSO se "congelan" en el monto de renta mensual del ocupante el 30 de marzo hasta 60 días después del período de emergencia.

El 19 de marzo, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles emitió una Orden Ejecutiva del Presidente de la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles tras la Proclamación de la existencia de una emergencia sanitaria local relacionada con el nuevo virus de la coronación (COVID-19). Esta orden ha impuesto restricciones a dos tipos de desalojos en áreas no incorporadas del condado de Los Ángeles. Hay una moratoria en todos los desalojos sin culpa. Desalojos sin culpa, donde un propietario quiere que el ocupante salga pero el ocupante no ha hecho nada malo, no puede seguir adelante. Esta limitación no se aplica a los desalojos "sin culpa", como los desalojos basados en la falta de pago de renta y las violaciones del contrato de renta. Además, la Junta de Supervisores ha restringido a los propietarios a no desalojar a los ocupantes residenciales por falta de pago de renta si los ocupantes pueden demostrar que no pudieron pagar la renta debido al coronavirus. Estas restricciones a los desalojos en el Condado de L.A. no incorporado son retroactivas al 4 de marzo y permanecerán vigentes hasta el 31 de mayo de 2020. Los ocupantes de la zona no incorporada del condado de L.A. también tendrán seis meses después de la proclamación de emergencia para pagar las rentas atrasadas.

El 31 de marzo, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles aprobó una moción pidiendo a una variedad de departamentos del condado que proporcionen recomendaciones para ampliar la orden del 19 de marzo descrita anteriormente. La moción dio a estas agencias una semana para proporcionar recomendaciones. Una vez que estas agencias presenten las recomendaciones, la Junta de Supervisores podrá ampliar las protecciones para los ocupantes a nivel de condado.

El 27 de marzo, el Consejo de la Ciudad de Los Ángeles aprobó una ordenanza que protege a los ocupantes de la Ciudad de Los Ángeles. Además de prohibir los desalojos por falta de pago de renta cuando el ocupante pueda demostrar que no pudo pagar debido a circunstancias relacionadas con la pandemia, esta ordenanza prohíbe los desalojos basados en la presencia de un ocupante no autorizado, la presencia de una mascota o las molestias relacionadas con COVID-19. Además, esta ordenanza renuncia los cargos por pagos atrasados evaluados durante la pandemia y permite a los ocupantes hasta un año después de la expiración de la ordenanza pagar las rentas atrasadas, siempre que el ocupante pueda demostrar que no pudo pagar debido a la pandemia. Los propietarios de unidades de renta en la Ciudad de Los Ángeles deben notificar por escrito estas protecciones en un plazo de 30 días a partir del 31 de marzo de 2020.

La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (HACLA) también ha tomado varias medidas en respuesta a la pandemia. Mientras las oficinas de la HACLA están actualmente cerradas por asuntos en persona, HACLA está realizando todo el trabajo por teléfono, correo e Internet. Los siguientes elementos se procesarán por correo e Internet: referencias de solicitantes, reexaminaciones anuales de los participantes y RFTA. Se están entregando certificados y comprobantes a los clientes por correo o a través de los administradores de casos en las agencias asociadas de servicios para personas sin hogar durante el tiempo que la organización esté disponible. HACLA sigue realizando inspecciones iniciales para los nuevos

contratos, así como inspecciones de quejas de emergencia, pero las inspecciones de rutina están en suspenso. Todas las fechas de vencimiento del comprobante se están extendiendo a 270 días, y para los clientes que se acercan al final de ese período de vencimiento, HACLA concederá una extensión de 90 días. HACLA ha priorizado el procesamiento de los reexámenes de las disminuciones de ingresos de los ocupantes debido a la pérdida del empleo.

En virtud de la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica del Coronavirus ("Ley CARES"), existen protecciones federales contra los desalojos disponibles para ciertas categorías de viviendas públicas o subvencionadas. Los propietarios cubiertos por la Ley CARES no pueden presentar un desalojo por falta de pago de renta durante los 120 días posteriores al 27 de marzo de 2020. La Ley CARES también prohíbe el cobro de tarifas, multas u otros cargos relacionados con la falta de pago de renta durante la pandemia. Estas protecciones se aplican a los alquileres de los siguientes programas:

- Viviendas Públicas bajo 42 U.S.C. § 1437d;
- Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8;
- Viviendas basadas en proyectos de la Sección 8;
- Viviendas para ancianos de la Sección 202;
- Viviendas de la Sección 811 para personas con discapacidades;
- Viviendas de renta multifamiliar de la Sección 236;
- Viviendas de la Sección 221(d)(3) por Debajo de la Tasa de Interés del Mercado (BMIR);
- Propiedades de inversión HOME;
- Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA);
- Programas para Personas sin Hogar de la Ley McKinney-Veto;
- Sección 515 Viviendas de Renta Rurales;
- Secciones 514 y 516 Viviendas para los Trabajadores Agrícolas;
- Sección 533 Subsidios para la Preservación de la Vivienda;
- Viviendas multifamiliares de renta de la Sección 538;
- Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC);
- Programa de Vales para Viviendas Rurales;
- Propiedades que tienen de 1 a 4 unidades con préstamos hipotecarios apoyados por el gobierno federal;
- Propiedades que tienen 5 o más unidades con préstamos hipotecarios multifamiliares apoyados por el gobierno federal.

Es importante tener en cuenta que las órdenes y la legislación del gobierno federal, el Gobernador, el Alcalde, la ciudad y el condado son limitaciones y moratorias de los desalojos. No son limitaciones o moratorias en el pago de la renta. La renta aún se debe. Estas nuevas medidas sólo dicen que si un ocupante no puede pagar debido a la pandemia, no puede ser desalojado y tiene tiempo después de la expiración del período de emergencia local para devolver cualquier renta atrasada que se deba.

**Necesitamos una moratoria estatal mucho más amplia sobre la presentación de solicitudes de desalojo, excepto las requeridas por la seguridad pública.** ¿Puede imaginar que su familia sea desalojada de su casa en medio de esta pandemia? Eso no sería saludable para ninguno de nosotros, y nadie debería tener que enfrentar eso ahora mismo. Durante este tiempo, la renta no pagada debería ser tratada como una deuda del consumidor y ser perseguida como tal, en lugar de como una base para el desalojo.

**Los ocupantes no deberían esperar para buscar ayuda con los asuntos de desalojo.** Los propietarios pueden enviar avisos para terminar el arrendamiento y pueden seguir presentando demandas de desalojo ante el tribunal. El Centro Inner City Law recomienda a todos los ocupantes que reciban una notificación de terminación o una queja de detención ilegal que hagan todo lo posible por cumplir con las notificaciones

y que busquen ayuda legal inmediata. No esperen hasta el 17 de abril. Es importante que los ocupantes reúnan y mantengan documentos relacionados con el impacto económico de esta pandemia en su capacidad para pagar la renta. Esperamos que los abogados que defienden los desalojos se vean abrumados una vez que se levanten estas limitaciones, y puede haber razones estratégicas para responder a las denuncias de detención ilegal ahora, en lugar de esperar hasta el 17 de abril. Los ocupantes deben comunicarse con un abogado lo antes posible. La siguiente página tiene algunos recursos legales locales para hacerlo:

## Recursos de Referencia para Ocupantes

- **Centro de Inner City Law :**
  - Los clientes actuales del Centro Inner City Law deben marcar nuestra línea principal al (213) 891-2880, marcar la extensión del abogado o asistente legal que le está ayudando con su caso, y dejar un mensaje de voz.
  - Los clientes nuevos potenciales que se enfrentan a un posible desalojo en el Tribunal de Stanley Mosk en 111 N. Hill Street deben enviar un correo electrónico a [evictions@innercitylaw.org](mailto:evictions@innercitylaw.org). Haremos todo lo posible para responder a su correo electrónico dentro de dos días hábiles.
- **Red de Defensa contra el Desalojo:** Los clientes potenciales deben enviar un correo electrónico a [askanattorney@edn.la](mailto:askanattorney@edn.la) o un mensaje de texto o llamar al (213) 537-5473.
- **Proyecto Shriver:** Los clientes potenciales cuyo caso esté en el Juzgado de Stanley Mosk pueden llamar a la línea directa de Shriver al (818) 485-0576 o enviar un correo electrónico a [ShriverSHpublic@nsls.org](mailto:ShriverSHpublic@nsls.org).
- **Servicios Legales del Vecindario de Los Ángeles:** Los clientes actuales de Servicios Legales del Vecindario deben comunicarse con el miembro del personal que le ha estado ayudando. Los posibles clientes nuevos deben comunicarse con la Línea de Ayuda General de Servicios Legales de Vecindad al 1-800-433-6251. La línea de ayuda está abierta entre las 9:00 a.m. y las 5:00 p.m., de lunes a viernes.
- **Consejo Público:** Los clientes actuales de Consejo Público deben comunicarse con el miembro del personal que le ha estado ayudando. Los posibles clientes nuevos deben llamar a Consejo Público al 213-385-2977, extensión 100, y dejar un mensaje de voz. En el correo de voz, el cliente potencial debe explicar el asunto legal exacto que el cliente está enfrentando y dejar la información de contacto. La llamada será dirigida al proyecto de Consejo Público más adecuado para proporcionar los servicios necesarios.
- **Bet Tzedek:** Los clientes actuales de Bet Tzedek deben comunicarse con el miembro del personal que le ha estado ayudando. Los potenciales nuevos clientes deben llamar a la línea de admisión de Bet Tzedek al 323-939-0506.
- **Fundación de Ayuda Legal de Los Ángeles:** Los clientes actuales de LAFLA deben comunicarse con el miembro del personal que le ha estado ayudando. Los potenciales nuevos clientes deben llamar a la línea de ayuda de LAFLA al 1-800-399-4529. Esta línea estará abierta de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 12:00 p.m., o de 1:00 p.m. a 4:30 p.m. sólo para la admisión en línea. Un potencial nuevo cliente también puede solicitar servicios en línea en <https://lafla.org/get-help/>.