

PROTECCIONES DE INQUILINOS COMERCIALES

COVID-19: Condado de Los Angeles

(A partir de 20 de abril 2020)

Si usted es inquilino comercial y NO es una empresa multinacional, una empresa que cotiza en bolsa o una empresa con más de 500 empleados, está cubierto por esta ordenanza si la propiedad comercial se encuentra en una área no-incorporada del condado de Los Ángeles, o un área incorporada del condado de Los Ángeles que no tiene su propia moratoria de desalojo relacionada con COVID.

Tenga en cuenta que la definición de inquilino comercial en la ordenanza incluye "inquilino que utiliza una propiedad como instalación de almacenamiento o con fines comerciales"

Como inquilino comercial cubierto por la ordenanza, su arrendador no puede desalojarlo ni cobrar intereses o recargos durante la emergencia local de COVID por cualquiera de los siguientes:

1. si no puede pagar la totalidad o parte de su renta o cualquier cargo o tarifa debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19 (que incluyen la reducción de ingresos debido al cierre comercial u otros impactos económicos o del empleador, gastos médicos del bolsillo extraordinarios o por cumplir con recomendaciones del Oficial de Salud del Condado); o
2. razones sin culpa para el desalojo, como tenencias remanentes (a menos que el desalojo sea necesario por razones de salud y seguridad).

En el caso #1, debe notificar al arrendador de su incapacidad de pagar dentro de los 7 días después del día de pagar su renta, a menos que existan circunstancias atenuantes que dificulten la notificación. (Los inquilinos comerciales con menos de 10 empleados pueden autocertificar su incapacidad para pagar su renta siempre que sea de buena fe y con una base razonable). **Consulte su contrato de renta porque proporcionar dicho aviso puede desencadenar otros problemas, incluyendo posibles incumplimientos bajo el contrato.**

Estas protecciones son retroactivas hasta el 4 de marzo de 2020 y duran hasta el 31 de mayo de 2020, a menos que se extiendan.

Tendrá 12 meses a partir del final del período de emergencia para repagar la renta que no pudo pagar durante el período de emergencia. La ordenanza lo anima a desarrollar un plan con su arrendador para el pago de la renta atrasada durante este período de 12 meses, pero no requiere que se pague una cantidad específica bajo dicho plan. Vía a <https://covid19.lacounty.gov/covid19-news/board-of-supervisors-expands- eviction-moratorium-rent-freeze-to-protect-additional-renters-across-los-angeles-county/> para más detalles.

Protecciones temporales de la Corte contra Desalojos

Recibió un aviso o recibió una demanda de desalojo después del 6 de abril de 2020:

Debido a la crisis de COVID-19, que comenzó el 6 de abril de 2020, la corte no está emitiendo un documento importante (llamado citación) que permita que la demanda de desalojo avance.



**PARA AYUDA LEGAL,
POR FAVOR LLAME AL 800-399-4529,
O VISITE LAFLA.ORG**

WWW.LAFLA.ORG

Los inquilinos solo tienen que responder a desalojos cuando reciben la citación, que no se emitirá hasta 90 días después de que se levante la orden de emergencia del gobernador. Con esta nueva orden judicial, un inquilino no tendrá que hacer nada hasta al menos el 6 de julio, a menos que el desalojo sea necesario para proteger la salud y la seguridad.

Ya recibió una demanda de desalojo (con citación) pero no respondió:

Todavía puede responder y debe hacerlo de manera oportuna. Si todavía no hay un fallo por defecto de no responder en su contra, la corte no está dictando nuevos fallos. Si tiene una fecha de corte o juicio establecida, se pospondrá al menos 60 días después de la fecha inicial.

Preguntas frecuentes

¿Todavía tienes que pagar la renta?

Sí, nada en esta orden ejecutiva u otras leyes releva al inquilino del pago de renta.

¿Qué pasa con sus otras obligaciones de arrendamiento?

Aún debe cumplir con sus otras obligaciones de arrendamiento de acuerdo con los términos de su arrendamiento. De lo contrario, aún podría provocar el desalojo.

¿Debo notificarle al arrendador que no puedo pagar el alquiler para estar protegido por esta ordenanza? Si es así, ¿cuál es el período de tiempo para proporcionar dicha notificación?

No. La orden no requiere notificación al arrendador para beneficiarse de las protecciones de esta ordenanza. Si bien es una buena práctica informar al arrendador de su incapacidad para pagar la renta, debe consultar su contrato de arrendamiento porque proporcionar dicho aviso puede desencadenar otros problemas, incluido el posible incumplimiento del contrato de arrendamiento.

¿Qué ciudades han emitido su propia moratoria de desalojo relacionada con COVID?

A la fecha de este folleto, las ciudades enumeradas a continuación han adoptado una moratoria de desalojo relacionada con COVID. Tenga en cuenta que algunas de ellas no incluyen protecciones para inquilinos comerciales. En este momento, la ordenanza local y no la ordenanza del condado se aplica independientemente de si la regla local incluye las tenencias comerciales.

Agoura Hills	Alhambra	Arcadia	Artesia	Azusa
Baldwin Park	Beverly Hills	Burbank	Calabasas	Culver City
Commerce	Downey	Duarte	El Monte	Gardena
Glendale	Hawaiian Gardens	Inglewood	Lawndale	Lomita
Long Beach	Los Angeles	Lynwood	Manhattan Beach	Maywood
Monrovia	Pasadena	Pico Rivera	Pomona	Redondo Beach
Rosemead	San Gabriel	San Fernando	Santa Monica	South Gate
South Pasadena	Temple City	Torrance	West Hollywood	Whittier

Copia de muchas de estas ordenanzas se pueden achar en: <https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>.

RECURSOS ADICIONALES

Centro de Ayuda por Desastre del Condado <https://lacountyhelpcenter.org/for-business-owners/>

Departamento de Los Ángeles de Consumo y Asuntos Comerciales <https://dcba.lacounty.gov/>

Ciudad de Los Ángeles <https://finance.lacity.org/blog/covid-19-business-resources>



**PARA AYUDA LEGAL,
POR FAVOR LLAME AL 800-399-4529,
O VISITE LAFLA.ORG**