

NUEVAS COVID-19 PROTECCIONES DE INQUILINOS COMERCIALES DE SANTA MONICA

- ✚ A partir del 6 de abril de 2020 según la ley estatal, el propietario puede presentar un desalojo contra un inquilino en corte, pero no puede notificar al inquilino con una citación ni requerir que el inquilino responda a la queja hasta por lo menos 90 días después de que se levante la declaración de emergencia del estado de California sobre la nueva pandemia de coronavirus (COVID-19) (al menos que el desalojo sea necesario para la salud o seguridad pública).
- ✚ El 8 de abril de 2020, Santa Mónica emitió una [orden complementaria revisada](#) que fortalece el Moratoria de Desalojo de la Ciudad en respuesta a los impactos cada vez más profundos de la pandemia.

LAS SIGUIENTES PROTECCIONES DE SANTA MONICA ESTÁN EN EFECTO DEL 14 DE MARZO AL 31 DE MAYO DE 2020, A MENOS QUE SEAN EXTENDIDOS:

✓ SU PROPIETARIO NO PUEDE TRATAR DE DESALOJARLO POR NO PAGAR LA RENTA SI NO PUEDE PAGAR SU RENTA DEBIDO A LOS "IMPACTOS FINANCIEROS" RELACIONADOS CON COVID-19, INCLUYENDO PERO NO LIMITADOS A:

- Reducción de horas de trabajo o ingresos comerciales
- Aumento de costos y mano de obra, retrasos o interrupciones
- Empleados que faltan al trabajo por estar enfermos con COVID-19
- Empleados cuidando a miembros de casa o familiares con COVID-19
- Cumplimiento de las recomendaciones de la autoridad gubernamental de salud
- Otras razones *relacionadas* con COVID-19

➤ Si puede pagar todo o parte de su renta, debe hacerlo porque la renta **no será perdonada**.

LOS PASOS QUE DEBE TOMAR PARA SER PROTEGIDO BAJO LA ORDEN DE "IMPACTO FINANCIERO":

1. DENTRO DE LOS 30 DÍAS DE LA FECHA DE SU PAGO DE RENTA NOTIFIQUE A SU PROPIETARIO POR ESCRITO QUE NO PUEDE PAGAR POR UNA DE LAS RAZONES ANTERIORES.

- La notificación o declaración suya al arrendador debe ser:
 - entregada a la persona apropiado de acuerdo con las provisiones de notificación de su contrato de arrendamiento; y
 - echa por escrito a través de correo electrónico, texto, carta o cualquier otra forma de comunicación escrita según lo requiera su contrato de arrendamiento
- Guarde copias de todas las notificaciones al propietario.

Consulte su contrato de arrendamiento antes de completar el paso 1 porque proporcionar aviso puede desencadenar otros problemas, incluido el incumplimiento potencial bajo su contrato de arrendamiento.

2. DENTRO DE LOS 30 DÍAS DE LA FECHA DE SU PAGO DE RENTA, PRESENTE A SU PROPIETARIO DOCUMENTACION QUE RESPALDE SU RECLAMO. ESTO PUEDE SER UNA AUTODECLARACION QUE DESCRIBE SUS CIRCUNSTANCIAS.

SI TOMA LOS PASOS 1 Y 2 PRESENTANDO AVISO Y DOCUMENTACIÓN:

- Existe una presunción refutable de que no puede pagar la renta debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19
- Si hace los dos pasos antes de que se venza la renta, su propietario no puede enviarle un aviso de 3 días para pagar la renta o dejar la propiedad.
- Si hace los dos pasos después de que le hayan entregado un servicio de 3 días aviso, pero antes de presentar un caso de desalojo, su propietario no puede presentar un caso de desalojo en la corte.
- Si hace los dos pasos después de presentar la queja de desalojo, Su propietario no puede procesar el caso.
- Incluso aunque su propietario le entrega un aviso o presenta un desalojo caso, todavía puede usar esta ordenanza como defensa afirmativa en el eventual caso de desalojo
- Su propietario no puede cobrarle un recargo, penalidad o interés por su renta retrasada.
- Su propietario debe mantener confidencial cualquier documentación médica y financiera proporcionado bajo el paso 2.

TIENE SEIS MESES PARA PAGAR LA RENTA DESPUÉS DEL FINAL DE LA EMERGENCIA. U HAVE SIX MONTHS TO PAY RENT BACK AFTER THE END OF THE EMERGENCY.

NO SE LE REQUIERE FIRMAR NINGÚN PLAN DE PAGO CON SU PROPIETARIO:

- Es posible que desee hacerlo una vez que sepa lo que puede pagar en el futuro.
- Tenga cuidado de no firmar un acuerdo de reembolso antes de saber cuándo y qué puede pagar en el futuro.

LO SIGUIENTE ESTÁ EN EFECTO DEL 24 DE ABRIL AL 31 DE MAYO DE 2020 A MENOS QUE SE EXTENDA:

LOS PROPIETARIOS DEBEN PROPORCIONAR A LOS INQUILINOS EL SIGUIENTE AVISO DE LA MORATORIA:

"You might be protected from eviction under certain circumstances, including failure to pay rent due to financial impacts related to COVID-19. In addition, you may be protected from eviction for no-fault evictions, evictions for denying entry to your landlord under certain circumstances, and evictions for unauthorized occupants or their pets, and some types of nuisance. For additional information, contact the City of Santa Monica's Coronavirus Hotline at (310) 458-8400 or visit santamonica.gov/coronavirus."

- This notice must be provided to tenants in writing by mail or email, or by posting in a conspicuous location in the lobby of the property or in or near a public entrance to the property.
- This notice must be in bold, underlined 12 point or larger font.
- The notice must be written in the language that the landlord normally uses for verbal communications with the tenant.
- Landlords must also include an additional copy of the notice when serving tenants with any notice to pay rent or quit, or other notices given to tenants as part of an eviction process; and failing to do so renders the eviction notice void and unenforceable.
- If a landlord files an unlawful detainer during the Judicial Council Emergency Rule's prohibition on issuance of summons, the landlord must serve the tenant with an additional copy of this notice **WITHIN 3 DAYS OF FILING** the complaint in court.
- Failure to comply with these notice requirements constitutes an affirmative defense to eviction for actions taken on or after April 24, 2020.

¿QUÉ PASA SI SU PROPIETARIO NO CUMPLE CON ESTAS REGLAS?

- Presentar una queja a la ciudad de Santa Mónica
- Puede tener un derecho privado de acción contra su arrendador por prácticas comerciales injustas
- Su arrendador puede ser culpable de un delito menor y estar sujeto a una multa o prisión
- Comuníquese con la Ciudad de Santa Mónica al 310-458-8400 o info@santamonica.gov
- Consulte www.santamonica.gov/coronavirus-eviction-moratorium para obtener más información

Aún debe cumplir con las obligaciones de arrendamiento no relacionadas con pago de renta. De lo contrario, aún podría provocar el desalojo.

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 Santa Monica <https://www.santamonica.gov/coronavirus-business-resources>