



Moratoria de Emergencia sobre los Incrementos del Alquiler y los Desalojos Preguntas Más Frecuentes (FAQ)

La Moratoria de Emergencia de Oakland seguirá prohibiendo la mayoría de los desalojos y los cargos por pagos atrasados hasta el 15 de julio de 2023, y los incrementos del alquiler por encima del Índice de Precios al Consumidor (Consumer Price Index, CPI) hasta el 1 de julio de 2024 en las unidades cubiertas. Después de ese tiempo, se seguirán aplicando las protecciones de desalojo para el alquiler que venció durante el período de moratoria si el inquilino se vio afectado financieramente por la pandemia de COVID-19. Por lo tanto, en cualquier demanda de desalojo de un inquilino protegido, sigue siendo una defensa que el alquiler se retrasó o no se pagó debido a una reducción sustancial en los ingresos del hogar o a un incremento sustancial en los gastos como resultado de la pandemia de Covid-19 durante el período comprendido entre el 9 de marzo de 2020 y el 14 de julio de 2023.

Si tiene preguntas sobre cómo puede afectarle el fin de la moratoria, comuníquese con un Consejero de Vivienda del Programa de Ajustes en el Alquiler (Rent Adjustment Program, RAP) llamando al 510-238-3721 o escribiendo a rap@oaklandca.gov. Los inquilinos comerciales que tengan preguntas sobre la moratoria de desalojos deberán enviar un correo electrónico a busdev@oaklandca.gov.

¿Cuáles son las fechas efectivas de la moratoria?

El Consejo de la Ciudad de Oakland aprobó la moratoria el viernes 27 de marzo de 2020, con efecto inmediato. La moratoria de desalojo abarca el período comprendido entre el 9 de marzo de 2020 y el 14 de julio de 2023. La moratoria sobre los incrementos del alquiler estará en vigor hasta el 30 de junio de 2024.

¿Se requiere que los inquilinos notifiquen por escrito al dueño de la propiedad que no pueden pagar el alquiler debido al Covid-19?

No. Actualmente, no existe ningún requisito para que los inquilinos notifiquen al dueño de la propiedad que no pueden pagar el alquiler debido al Covid-19; sin embargo, el Programa de Ajustes en el Alquiler (RAP) alienta a los inquilinos a que sean tan comunicativos como sea posible acerca de una incapacidad de pagar el alquiler a tiempo y a llevar registros y notas precisos de la comunicación.

A partir del **15 de julio de 2023**, cualquier notificación que exija el pago del alquiler o los cargos por pagos atrasados que se haya acumulado entre el 9 de marzo de 2020 y el 14 de julio de 2023, debe entregarse junto con un formulario desarrollado por el Programa de Ajustes en el Alquiler que, entre otras cosas, permita al inquilino indicar que se aplica la defensa por dificultades financieras; y debe incluir la siguiente declaración en letra negrita y subrayada de 12 puntos: “Si no pudo pagar el alquiler u otros cargos exigidos en esta notificación debido a una reducción sustancial en los ingresos del hogar o a un incremento sustancial en los gastos como resultado de la pandemia de Covid-19, puede alegar esto como defensa ante cualquier acción de desalojo basada en esta notificación”.



¿Se requiere que los inquilinos proporcionen evidencia al dueño de la propiedad de que sus ingresos se vieron reducidos por causa del COVID-19?

No. Según la Ordenanza de Emergencia de Oakland, el dueño de la propiedad no puede exigirle al inquilino que presente evidencia anticipada de que sus ingresos se han reducido por causa del Covid-19. Los inquilinos deben conservar las evidencias, y es posible que tengan que proporcionar esta información durante un caso judicial si el dueño de la propiedad presenta una demanda por retención ilegal. El RAP alienta a los dueños de la propiedad y a los inquilinos a trabajar juntos durante la moratoria y después.

¿Se requiere que los inquilinos paguen el alquiler mientras dure la moratoria?

Sí. Aunque la moratoria ofrece una defensa ante el desalojo por falta de pago del alquiler debido a la pérdida de ingresos relacionada con la pandemia del coronavirus, la ordenanza de emergencia no exime al inquilino de la obligación de pagar el alquiler adeudado durante la moratoria.

¿Puedo aumentar el alquiler de mi inquilino durante la moratoria?

Sí. El incremento máximo del alquiler permitido para las unidades cubiertas de alquiler controlado en la Ciudad de Oakland es del **2.5 %**. Este monto varía según el año. El monto del 2.5 % permanecerá en vigor **desde el 1 de agosto de 2023 hasta el 31 de julio de 2024**. Los incrementos del alquiler se limitarán al monto del CPI, excepto cuando sea necesario para proporcionar una rentabilidad justa, hasta el 1 de agosto de 2024. Este aumento se aplica a las unidades que están sujetas a la Ordenanza de Alquileres de la Ciudad de Oakland. Un dueño de una propiedad que contemple un incremento del alquiler durante este período debe llamar al Programa de Ajustes en el Alquiler para hablar con un Consejero de Vivienda.

¿Qué ocurre si el contrato del inquilino expira durante la moratoria?

La rescisión de un contrato de arrendamiento nunca es una causa justa para desalojar a un inquilino en virtud de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa. Un diagnóstico de coronavirus, la venta de una propiedad y la ejecución hipotecaria tampoco son motivo de desalojo en virtud de la Ordenanza.

¿Qué ocurre cuando se acaba la moratoria?

Cuando la moratoria se acabe, las leyes de Oakland sobre desalojos y control del alquiler todavía son aplicables. El alquiler que no se haya pagado, está en deuda todavía. Si bien un dueño de la propiedad no puede desalojar debido al alquiler no pagado por la pérdida de ingresos por causa de la pandemia del coronavirus, este sí puede solicitar una acción de pequeñas demandas para recuperar el alquiler que se debe. Los inquilinos que reciban demandas de desalojo deben responder oportunamente a la demanda para hacer valer cualquier defensa que puedan tener, incluidas las defensas en virtud de la moratoria, que puedan ayudarlos a evitar el desalojo.



¿Cómo afectó a la moratoria la ley estatal de ayuda a los inquilinos por Covid-19?

La Ley de Ayuda a los Inquilinos por Covid-19 de 2020 (AB 3088) y las enmiendas posteriores no afectaron significativamente a la moratoria de Oakland. La moratoria de desalojos de Oakland seguirá protegiendo a los arrendatarios de Oakland de los desalojos durante la emergencia de COVID-19 hasta el 14 de julio de 2023. Sin embargo, los inquilinos que vivían en unidades no cubiertas por la moratoria de desalojo, es decir, las unidades que no eran de causa justa, contaban con protecciones adicionales en virtud de la AB 3088.

¿Cómo afectó la orden de los CDC a la moratoria?

La orden de los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades (Centers for Disease Control and Prevention, CDC) no se aplicó en áreas estatales o locales con la misma o mayor protección. La moratoria de desalojo de Oakland proporciona más protección a los inquilinos, la moratoria local seguirá protegiendo los alquileres de Oakland de los desalojos durante la emergencia de COVID-19 hasta el 14 de julio de 2023. En cualquier demanda de desalojo de un inquilino protegido, sigue siendo una defensa que el alquiler se retrasó o no se pagó debido a una reducción sustancial en los ingresos del hogar o a un incremento sustancial en los gastos como resultado de la pandemia de coronavirus, durante el período comprendido entre el 9 de marzo de 2020 y el 14 de julio de 2023.