



Moratoria de Emergencia sobre los Incrementos del Alquiler y los Desalojos

El 27 de marzo de 2020, el Consejo de la Ciudad de Oakland adoptó una ordenanza debido a la pandemia de Covid-19 que imponía una moratoria a los desalojos residenciales y prohibía los cargos por pagos atrasados durante el período de moratoria. También prohíbe determinados incrementos del alquiler. El período de moratoria comenzó el 9 de marzo de 2020 y finalizará el 14 de julio de 2023.

La Ordenanza también prohíbe los desalojos por falta de pago del alquiler durante el período de moratoria, cuando el inquilino sufrió una reducción sustancial en los ingresos o un incremento sustancial en los gastos debido al Covid-19. Esta defensa seguirá vigente para el alquiler adeudado durante el período de moratoria, incluso después de que esta haya terminado.

La Ordenanza de Emergencia prohíbe:

La mayoría de desalojos

La mayoría de los tipos de desalojos están prohibidos hasta el final de la moratoria el 15 de julio de 2023. Las excepciones son los desalojos en los que el inquilino representa una amenaza inminente para la salud o la seguridad de otros ocupantes y los desalojos de la Ley Ellis (desalojos para retirar la propiedad del mercado de alquiler).

Desalojos por falta de pago del alquiler que vencían durante el período de moratoria

Una vez finalizada la moratoria, el dueño de la propiedad no puede desalojar a un inquilino por no pagar el alquiler adeudado desde el 9 de marzo de 2020 al 14 de julio de 2023, si el inquilino no pudo pagar debido a una pérdida sustancial en los ingresos o a un incremento en los gastos como resultado de la pandemia de Covid-19. Esto incluye, pero no se limita a lo siguiente:

- El inquilino sufrió una pérdida de empleo o una reducción de horas;
- El inquilino no pudo trabajar porque sus hijos no podían estar en la escuela;
- El inquilino no pudo trabajar porque estaba enfermo con Covid-19 o cuidando a un miembro de la familia o del hogar que estaba enfermo con Covid-19; o
- El inquilino tuvo que pagar gastos médicos importantes de su bolsillo.

Esta defensa no significa que el inquilino no tenga que responder a una demanda. Los inquilinos que reciben demandas por desalojo (retenciones ilegales) suelen tener que responder en un plazo de 5 días y deben comunicarse con una organización de servicios legales de inmediato.

El inquilino aún debe pagar el alquiler adeudado. La moratoria de emergencia sobre los desalojos no exime al inquilino de la responsabilidad por el alquiler no pagado.

Tarifas de Retraso Residenciales

Para arrendamientos residenciales, los propietarios no pueden cobrar cargos por pagos atrasados

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721



por el impago del alquiler adeudado del 9 de marzo de 2020 al 14 de julio de 2023, si el retraso se debe a razones derivadas de la pandemia de Covid-19.

Aumentos del alquiler

Para los inquilinos cuyas unidades estén cubiertas por la Ordenanza de Ajuste de Alquileres de Oakland (control de alquileres de Oakland), la moratoria prohíbe incrementar el alquiler por encima del monto del Índice de Precios al Consumidor (Consumer Price Index, CPI), a menos que se les exija ofrecer una devolución justa (previa solicitud y aprobación del Programa de Ajustes en el Alquiler). Esta disposición permanecerá en vigor hasta el 30 de junio de 2024. Del 1 de agosto de 2023 al 31 de julio de 2024, el monto del CPI es del 2.5 %. Del 1 de agosto de 2022 al 31 de julio de 2023, el monto del CPI es del 3 %. Los dueños de propiedades que contemplen un incremento del alquiler durante la Emergencia Local deben comunicarse con el Programa de Ajustes en el Alquiler y hablar con un Consejero de Vivienda.

Disposiciones Adicionales

Disminución Temporal del Alquiler del Buen Samaritano

El dueño de la propiedad y el inquilino pueden acordar por escrito una reducción temporal del alquiler sin que el propietario pierda el derecho de aumentar el alquiler a la tasa establecida antes de las reducciones temporales del alquiler. Los propietarios aún deben cumplir con todos los requisitos de notificación para incrementar el alquiler, a menos que el acuerdo establezca específicamente cuándo el alquiler volverá al monto original.

Requisitos de Notificación

La Ordenanza de emergencia tiene requisitos de notificación muy específicos. Las notificaciones que no cumplan con estos requisitos no serán válidas. Para las notificaciones requeridas para desalojos e incrementos del alquiler durante la moratoria, consulte la [Ordenanza](#) para obtener textos específicos.

*La Moratoria de Emergencia sobre los Desalojos **solo** se aplica a los arrendamientos cubiertos por la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa de Oakland. La Moratoria de Emergencia sobre los Incrementos del Alquiler **solo** se aplica a los arrendamientos cubiertos por la Ordenanza de Ajuste de Alquileres de Oakland. **Lo anterior es un resumen.** Para obtener información completa, consulte el texto completo de la Ordenanza en <https://bit.ly/2UQI52b>. Los inquilinos comerciales que tengan preguntas sobre la moratoria de desalojos deberán enviar un correo electrónico a busdev@oaklandca.gov.*

Los inquilinos residenciales y los dueños de propiedades pueden comunicarse con el Programa de Ajustes en el Alquiler si tienen preguntas llamando al (510) 238-3721 o enviando un correo electrónico a RAP@oaklandca.gov. La información del Programa de Ajustes en el Alquiler también está en línea en <https://www.oaklandca.gov/rap>.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721