



AVISO RE: REGLAMENTO DE EMERGENCIA DEL CONDADO DE SAN MATEO 2020-002

El 28 de abril de 2020, la Junta de Supervisores del condado de San Mateo adoptó el Reglamento de Emergencia 2020-002, que impone una moratoria temporal en todo el condado sobre los aumentos de alquiler a ciertos alquileres residenciales existentes debido a la pandemia de la COVID-19 (el "Reglamento de Emergencia").

El Reglamento de Emergencia entró en vigor el 28 de abril de 2020 y permanecerá en vigor hasta el 31 de mayo de 2020, a menos que lo prorrogue la Junta de Supervisores. El Reglamento de Emergencia es en todo el condado, lo que significa que se aplica en todas las ciudades ubicadas dentro de este, así como en las áreas no incorporadas.

El Reglamento de Emergencia se aplica a los alquileres de casas móviles existentes, alquileres de espacios de casas móviles existentes y alquileres existentes para todos los bienes inmuebles residenciales, **excepto** aquellos que están exentos de límites de alquiler en virtud de las Secciones 1947.12 del Código Civil de California (AB 1482 también conocida como la Ley de Protección de Inquilinos de 2019) y 1954.50 *et seq.* (Ley de Vivienda de Alquiler Costa Hawkins).

Los bienes inmuebles residenciales exentos incluyen lo siguiente:

- Nueva construcción (es decir, las unidades residenciales emitieron un certificado de ocupación con los 15 años anteriores);
 - Vivienda ocupada por el propietario donde el inquilino comparte un baño o cocina con el propietario que utiliza la vivienda como su residencia principal;
 - Dúplex ocupado por el propietario donde una de las unidades es la residencia principal del propietario;
 - Viviendas y condominios unifamiliares si el propietario no es un fideicomiso de inversión inmobiliaria, una corporación o una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación;
 - Vivienda asequible sujeta a escritura o a restricciones regulatorias o sujeta a un acuerdo que proporcione subsidios de vivienda asequible;
 - Dormitorios estudiantiles; y
- Vivienda sujeta a ordenanzas de control de alquiler más restrictivas

Mientras que el Reglamento de Emergencia sigue en vigor, si un arrendador busca aumentar la renta de un alquiler existente y entrega al (a los) inquilino(s) un aviso por escrito para aumentar la renta de un alquiler existente para el uso y la ocupación de ciertas unidades residenciales (incluida una oferta de renovación de alquiler con el aumento de alquiler propuesto), el arrendador debe, al mismo tiempo, proporcionar al (a los) inquilino(s) afectado(s) por el aumento del alquiler una copia de este "Aviso Re: Reglamento de Emergencia del Condado de San Mateo 2020-002".

Después de que el arrendador proporcione al inquilino una copia de este Aviso, para recibir las protecciones del Reglamento de Emergencia, el inquilino tiene **14 días** para **(1)** notificar al arrendador por escrito (carta, correo electrónico o texto) que el inquilino no puede pagar el aumento de alquiler propuesto si la capacidad de pago del inquilino ha sido directamente afectada por la COVID-19; y **(2)**

proporcionar al arrendador documentación que demuestre que la incapacidad del inquilino para pagar el aumento del alquiler se debe directamente a la COVID-19 o a la respuesta del gobierno a la COVID-19. Si el inquilino cumple con estos requisitos de aviso y documentación dentro del plazo exigido, el arrendador no puede aumentar el alquiler hasta después de que la moratoria temporal impuesta por el Reglamento de Emergencia ya no esté en vigor.

Entre los ejemplos de formas en que la capacidad de un inquilino para pagar un aumento de alquiler puede verse directamente afectada por la COVID-19 se incluyen los siguientes:

- Aumento de los costos médicos de bolsillo relacionados con la COVID-19
- Pérdida de los ingresos del hogar como resultado de estar enfermo con la COVID-19 o como resultado del cuidado de un hogar o familiar que está enfermo con la COVID-19
- Pérdida de ingresos debido a un despido, pérdida de horas, pérdida de negocios u otra reducción de ingresos resultante de la COVID-19, o con el fin de cumplir con la orden local de refugio en el lugar emitida por el Oficial de Salud del condado de San Mateo, la orden estatal de refugio en el lugar emitida por el gobernador, o cualquier otra orden o recomendación de una agencia gubernamental para quedarse en casa, ponerse en cuarentena o evitar congregarse con otros
- Incapacidad para trabajar debido a la necesidad de cuidar a niños menores afectados por el cierre de escuelas, preescolares o guarderías.

Ejemplos de documentación/prueba escrita que un inquilino residencial podría proporcionar al arrendador que demuestre que el inquilino no puede pagar un aumento de alquiler en virtud del Reglamento de Emergencia 2020-002:

- Carta o nota de un empleador o un antiguo empleador citando la pandemia de la COVID-19 y la acción gubernamental conexas como base para la terminación del empleo o la reducción del trabajo;
- Talones de cheques de pago o copias de cheques de pago de antes y después del comienzo de la emergencia de la COVID-19 que muestran que los ingresos del inquilino se han reducido;
- Carta, mensaje de texto o correo electrónico del empleador del inquilino pidiéndole que no vaya a trabajar;
- Capturas de pantalla de solicitudes de empleo de Uber, Lyft, Instacart, DoorDash, etc. que muestran que el inquilino ha experimentado ingresos reducidos;
- Una foto que muestre que el lugar de trabajo del inquilino está cerrado debido a la pandemia de la COVID-19;
- Estados de cuenta bancarios de antes y después de la COVID-19 que muestren que los ingresos del inquilino se han reducido;
- Carta, correo electrónico o mensaje de texto de la escuela en la que el inquilino tiene un niño inscrito referente a cierres relacionados con la COVID-19 que afectaron sustancialmente a los ingresos del inquilino;
- Documentación de gastos médicos de bolsillo relacionados con la COVID-19; y
- Declaración bajo juramento que acredite las circunstancias de la incapacidad del inquilino para pagar, por ejemplo, una declaración firmada bajo pena de perjurio explicando en detalle por qué el inquilino no puede pagar un aumento del alquiler como resultado directo de la pandemia de la COVID-19 (es decir, pérdida o reducción del empleo, gastos médicos de bolsillo, necesidad de cuidar a un niño u otro miembro de la familia, etc.).

La protección contra los aumentos de alquiler en virtud del Reglamento de Emergencia se

aplica a los avisos de aumento de alquiler informados a partir del 28 de abril de 2020 y durante todo el tiempo que el Reglamento de Emergencia permanezca en vigor. La capacidad de un arrendador para aumentar el alquiler se reanuda una vez que el Reglamento de Emergencia 2020-002 ya no está en vigor. Así pues, un arrendador puede restablecer un aumento de alquiler planificado que se aplazó debido al Reglamento de Emergencia al entregar un nuevo aviso de aumento del alquiler después de que el Reglamento de Emergencia ya no esté en vigor.

El Reglamento de Emergencia proporciona una defensa afirmativa a cualquier acción de retención ilegal iniciada por un arrendador con base en la falta de pago de un aumento de alquiler por parte de un inquilino cuando el arrendador aumentó el alquiler en violación del Reglamento de Emergencia. Además, si un arrendador viola deliberadamente los términos del Reglamento de Emergencia, un inquilino puede presentar una acción contra el arrendador y recuperar daños monetarios, incluidos daños por angustia mental o emocional.

Puede encontrar una copia completa del Reglamento de Emergencia 2020-002 en el siguiente enlace: <https://housing.smcgov.org/covid-19-residential-rent-increase-regulations>

FECHA:

Estimado _____,

Recibe este aviso porque es un inquilino que reside en _____ . Su alquiler mensual actualmente es de \$ _____ . A partir de _____ , su alquiler mensual aumentará a \$ _____ a menos que puntualmente (1) notifique al arrendador por escrito (es decir, carta, texto o correo electrónico) a la información de contacto a continuación que el aumento del alquiler está cubierto por el Reglamento de Emergencia del Condado de San Mateo 2020-002 descrito en el aviso anterior; y (2) proporcionar al arrendador documentación para respaldar ese reclamo. Su respuesta por escrito debe recibirse dentro de los 14 días posteriores a la recepción de este Aviso.

Consulte el "Aviso Re: Reglamento de Emergencia del Condado de San Mateo 2020-002" para obtener más información.

INFORMACIÓN DEL ARRENDADOR:

Nombre del arrendador: _____ Persona de contacto: _____

Dirección: _____ Ciudad: _____ Estado: _____ Código postal: _____

Número de teléfono celular: _____ Correo electrónico: _____

Atentamente,
