



NOTIFICACIÓN RE: REGLAMENTACIÓN DE EMERGENCIA DEL CONDADO DE SAN MATEO 2020-001

El 24 de marzo de 2020, el Consejo de Supervisores del Condado de San Mateo aprobó la Reglamentación de Emergencia 2020-001, que establece una moratoria temporal en todo el Condado sobre los desalojos de las unidades residenciales por: (1) el no pago de la renta por parte de los inquilinos que hayan sido impactados directamente por la pandemia del nuevo coronavirus (COVID-19) y (2) ciertas causas sin culpa a menos que el desalojo sea necesario por la salud y seguridad del inquilino, de otros residentes del edificio del inquilino, del arrendador o de la familia del arrendador.

El 23 de junio de 2020, el Consejo de Supervisores del Condado de San Mateo extendió la Reglamentación de Emergencia, que ahora estará en efecto hasta el 28 de julio de 2020, a menos que sea extendida por el Consejo de Supervisores. La Reglamentación de Emergencia es para todo el Condado, lo que significa que se aplica en todas las ciudades ubicadas dentro del Condado, así como en el área no incorporada.

Mientras la Reglamentación de Emergencia siga en vigencia, si un inquilino no realiza el pago de la renta al momento del vencimiento y el arrendador desea llevar adelante un desalojo por el incumplimiento del pago de renta a tiempo, el arrendador debe primero enviar al inquilino una copia de esta "Notificación Re: Reglamentación de Emergencia de Condado de San Mateo 2020-001".

Luego de que el arrendador envíe al inquilino una copia de esa Notificación, el inquilino tiene **14 días** para: (1) notificar al arrendador por escrito (por ejemplo, mediante carta, correo electrónico o mensaje de texto) que no puede pagar la renta a tiempo y en su totalidad debido a que su capacidad de hacerlo se ha visto impactada directamente por el COVID-19 y (2) proporcionar al arrendador la documentación que demuestre que su incapacidad de pagar se debe directamente al COVID-19 o la respuesta del gobierno al COVID-19, como resúmenes bancarios, comprobantes de pago o declaraciones bajo juramento certificando las circunstancias de la incapacidad de pagar.

Ejemplos de formas en las que la incapacidad de pago de la renta por parte del inquilino puede verse impactada directamente por el COVID-19 incluye:

- aumento de gastos médicos pagados de su bolsillo relacionados con el COVID-19
- pérdida de los ingresos del grupo familiar como resultado de estar enfermo con el COVID-19 o como resultado de cuidar a un miembro del hogar o de la familia que está enfermo con COVID-19
- pérdida de ingresos por despidos, pérdida de horas, pérdida de negocios u otra reducción de ingresos por causa del COVID-19, o para cumplir con la orden local de toque de queda emitida por el Oficial de Salud del Condado de San Mateo, el toque de queda a nivel estatal emitido por el Gobernador, o cualquier otra orden o

recomendación de una agencia gubernamental de quedarse en casa, aislarse en cuarentena o evitar congregarse con otras personas.

- incapacidad de trabajar debido a la necesidad de cuidar a los hijos menores de edad que se ven afectados por el cierre de escuelas, preescolares, y/o guarderías.

Para ser elegible para la protección de la Reglamentación de Emergencia, los inquilinos deben realizar pagos parciales de la renta mensual si está dentro de sus posibilidades. Sin embargo, el inquilino tiene **hasta 180 días** después de la fecha de caducidad de la Reglamentación de Emergencia para pagar la cantidad total de los pagos de renta que no ha podido pagar como resultado directo del COVID-19.

Dentro de los **90 días** posteriores de la fecha de caducidad de la Reglamentación de Emergencia, el inquilino debe pagar la cantidad total de los pagos de renta que no ha podido pagar si está dentro de sus posibilidades. Si el inquilino aún no puede hacerlo como resultado directo del COVID-19, deberá enviar al arrendador otro aviso por escrito y la documentación adicional para extender el plazo de pago por otros **30 días**. El inquilino puede proporcionar más avisos escritos y documentación **cada 30 días** para volver a extender la fecha límite, **pero de ninguna manera se le exigirá al arrendador extender la fecha límite más allá de 180 días después de la fecha de caducidad de la Reglamentación de Emergencia**. El arrendador no puede aplicar ni cobrar un cargo por retraso por ningún pago no realizado cubierto por esta Reglamentación de Emergencia.

La Reglamentación de Emergencia **no** exime al inquilino de pagar la renta actual cuando venza después de la fecha de caducidad de la Reglamentación de Emergencia.

Además de las protecciones contra los desalojos basados en el no pago de la renta, la Reglamentación de Emergencia también suspende temporalmente la capacidad de un arrendador de desalojar a un inquilino por motivos que no se relacionen con el supuesto incumplimiento por parte del inquilino (es decir, desalojos sin culpa), **excepto** desalojos que sean: **(1)** necesarios por la salud y seguridad del inquilino, de otros residentes del edificio del inquilino, del arrendador o de la familia del arrendador o **(2)** basadas en la intención de ocupación del inmueble residencial por parte del arrendador o su familia.

Un inquilino puede utilizar la Reglamentación de Emergencia como una defensa positiva ante cualquier demanda de ocupación ilegal iniciada por un arrendador violando esta Reglamentación. Además, si un arrendador viola los términos de la Reglamentación de Emergencia intencionalmente, el inquilino puede iniciar una demanda contra el arrendador y obtener daños y perjuicios, incluidos daños por estrés mental o emocional. La Reglamentación de Emergencia deja en claro, sin embargo, que cualquier demanda iniciada por un arrendador para desalojar a un inquilino no se considerará una violación cuando la demanda se haya presentado antes de que el inquilino le envíe al arrendador un aviso por escrito de su incapacidad de pagar el total de la renta debida y la documentación de respaldo, siempre que el arrendador no inicie más acciones para desalojar al inquilino después de recibir el aviso por escrito y la documentación.

En el siguiente enlace contiene una copia completa de la Reglamentación de Emergencia 2020-001:

<https://housing.smcgov.org/covid-19-smc-eviction-regulations>

Estimado/a _____,

Usted está recibiendo esta notificación porque es el inquilino que reside en _____ . La renta por la suma de \$ _____ vence a partir del _____ por el/los mes(es) de _____ de 2020 a menos que puntualmente: 1) notifique al arrendador por escrito en la información de contacto que aparece a continuación que la suma de la renta debida o una parte de ella está cubierta por la Reglamentación de Emergencia del Condado de San Mateo 2020-001 descrita en esta notificación y 2) proporcione al arrendador la documentación que respalda esa reclamación.

Por favor consulte la "Notificación Re: Reglamentación de Emergencia del Condado de San Mateo 2020-001" para obtener más información.

INFORMACIÓN DEL ARRENDADOR:

Nombre del arrendador: _____

Persona de contacto: _____

Domicilio: _____ Ciudad: _____ Estado: _____ Código postal: _____

Número de teléfono móvil: _____

Correo electrónico: _____

Atentamente,
