



Descripción general de las protecciones de COVID-19 para inquilinos comerciales de pequeñas empresas en el Condado de Los Ángeles

(Actualizado el 6 de mayo de 2022)

Esta alerta proporciona una descripción general de las protecciones de COVID-19 para los inquilinos comerciales de pequeñas empresas en el Condado de Los Ángeles. Para obtener información sobre las protecciones del Condado de LA COVID-19 para inquilinos residenciales, haga clic [aquí](#). *Esta alerta proporciona una descripción general de las protecciones del Condado de Los Ángeles para inquilinos comerciales de pequeñas empresas a partir de mayo de 2022 y no debe interpretarse como asesoramiento legal.* Si su pequeña empresa necesita asistencia legal, comuníquese con el Proyecto de Desarrollo Comunitario de Public Counsel al (213) 385-2977, x200 o solicite nuestros servicios [aquí](#).

¿Qué protecciones existen en el Condado de Los Ángeles?

A lo largo de la pandemia, el Condado de Los Ángeles ha modificado continuamente su Resolución de protección de inquilinos ("Resolución"), con la [actualización más reciente](#)* promulgada el 25 de enero de 2022.

La Resolución proporciona protecciones mínimas que se aplican en todo el Condado, incluso en ciudades que han promulgado ordenanzas separadas que brindan protecciones de desalojo comercial por COVID-19. Las disposiciones de la Resolución se aplican a menos que la ciudad haya promulgado protecciones más estrictas (por ejemplo, proporcionando un período de pago más largo que el Condado).

La Resolución prohíbe los desalojos, también conocidos como demandas por retención ilícita, de inquilinos comerciales por falta de pago del alquiler, cargos por pagar tarde, intereses o cualquier otro cargo acumulado debido a impactos financieros relacionados con COVID-19 desde el 4 de marzo de 2020 hasta el 31 de enero de 2022 ("período de tiempo protegido").[†] Según la Resolución, los propietarios también tienen prohibido cobrar intereses o recargos sobre el alquiler no pagado u otros montos adeudados durante el período de tiempo protegido. Después de la rescisión o el vencimiento de la Resolución, los propietarios tienen prohibido imponer o cobrar intereses o recargos por pagos atrasados de forma retroactiva sobre el alquiler no pagado o otros montos adeudados durante el período de tiempo protegido.

La moratoria de la Resolución sobre los desalojos de inquilinos comerciales por falta de pago del alquiler debido a impactos financieros relacionados con COVID-19 finalizó el 31 de enero de 2022; esto significa que, a menos que un inquilino comercial esté ubicado en una ciudad que aún tenga protecciones adicionales vigentes, después del 31 de enero, 2022, el inquilino comercial debe pagar su alquiler actual a su vencimiento (o llegar a un acuerdo con el propietario) o enfrentar la posibilidad de desalojo. Si recibe una citación y una demanda por una demanda de desalojo (también llamada "retención ilegal de la

* <https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>

[†] Tenga en cuenta que la Resolución no se aplica a los arrendatarios comerciales que son multinacionales, que cotizan en bolsa o que tienen más de 100 empleados ni a los arrendatarios comerciales de espacios o propiedades ubicados en los aeropuertos.

propiedad"), **comuníquese con un abogado para que lo ayude, ya que solo tiene cinco días para presentar una respuesta a esta demanda antes de que se pueda emitir un fallo en rebeldía en su contra.**

Protecciones del período de pago

Sin embargo, algunas protecciones aún pueden estar disponibles para inquilinos comerciales por deudas de alquiler, cargos por pagar tarde, intereses o cualquier otro cargo acumulado antes del 31 de enero de 2022 debido a impactos financieros relacionados con COVID-19. Según la Resolución, los inquilinos deben haber notificado a su arrendador dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler y/o los cargos relacionados que no pudieron pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19, a menos que existieran circunstancias atenuantes. Para empresas con 9 o menos empleados, el propietario debe aceptar la autocertificación de una empresa de que no puede pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19. Por otro lado, las empresas con 10 o más empleados, pero no más de 100 empleados, deben haber proporcionado documentación escrita que demuestre dificultades financieras, como estados de cuenta bancarios, recibos de ventas brutas o evidencia de aumento de gastos, junto con un aviso de incapacidad de pago dealquiler dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler, a menos que existieran circunstancias atenuantes. Los inquilinos deben mantener la documentación de los impactos financieros relacionados con COVID y todos los avisos entregados al propietario en caso de que necesiten demostrar su incapacidad para pagar el alquiler como defensa en una demanda por retención ilegal o otra demanda civil.

Un inquilino comercial con 9 empleados o menos tiene hasta el **31 de enero de 2023** para pagar cualquier alquiler anterior que no haya podido pagar durante el período de tiempo protegido debido a impactos financieros relacionados con COVID-19. Durante el período de pago aplicable, un arrendador no puede hacer cumplir una garantía personal contra ningún inquilino comercial con 9 empleados o menos (que surja del alquiler no pagado incurrido durante el período de tiempo protegido). Un inquilino comercial con 10 o más empleados, pero menos de 100 empleados, tiene hasta el **31 de julio de 2022** para pagar cualquier alquiler anterior que no haya podido pagar durante el período protegido en cuotas iguales, a menos que el inquilino comercial y el arrendador hayan acordado un acuerdo alternativo de pago. Un propietario también tiene prohibido aplicar un pago de alquiler a cualquier deuda de alquiler que no sea el alquiler del mes prospectivo (es decir, próxima), o cualquier otro mes o deuda de alquiler que especifique el inquilino, a menos que el inquilino haya acordado por escrito permitir que el pago se aplique de otra manera.

Incluso después de que haya pasado el período de pago aplicable (o cualquier otra fecha límite de pago negociada directamente entre el inquilino y el propietario), la Resolución proporciona a un inquilino comercial una defensa contra el desalojo por falta de pago del alquiler de COVID-19 que se incurrió durante el período de tiempo protegido.[‡] Sin embargo, incluso si el inquilino no es desalojado, el propietario puede buscar otros recursos legales para cobrar la deuda del alquiler una vez que finaliza el período de pago.

Definiciones calificativas

Los "impactos financieros" incluyen la pérdida sustancial de ingresos del hogar causada por la pandemia de COVID-19; pérdida de ingresos o negocios para inquilinos comerciales debido al cierre de negocios; aumento de los costos; o ingresos reducidos u otras razones similares que afectan la capacidad del inquilino para pagar el alquiler. "Relacionado con COVID-19" se define ampliamente para incluir un caso sospechoso o confirmado de COVID-19, el cuidado de un miembro del hogar con un caso sospechoso o

[‡] Cualquier término en un plan de pago que permita el desalojo debido al incumplimiento por parte del Inquilino de los términos del plan de pago es nulo por ser contrario a la política pública.

confirmado de COVID-19, pérdida o reducción de ingresos como resultado del cierre de un negocio o otros impactos económicos de COVID-19, cumplimiento de recomendaciones u órdenes de quedarse en casa, autocuarentena o evitar congregarse durante el estado de emergencia, gastos médicos extraordinarios de bolsillo relacionados con diagnóstico, prueba y/o tratamiento de COVID -19, y necesidades de cuidado infantil causadas por cierre de escuelas.

Acoso a los inquilinos

Los propietarios tienen específicamente prohibido acosar, intimidar o tomar represalias contra los inquilinos protegidos por la Resolución. El acoso, la intimidación y los actos de represalia incluyen, entre otros, cortar los servicios públicos, dejar fuera a un inquilino, no realizar las reparaciones y el mantenimiento, amenazar verbal o físicamente a un inquilino o exigir el pago del alquiler que aún no vence y amenazar desalojo. Los propietarios que acosen o intimiden a los inquilinos pueden recibir una multa de hasta \$5,000 por infracción por día, ser declarados culpables de un delito menor y ser demandados en un tribunal civil por sus inquilinos.

Otras preguntas frecuentes

¿Se le permite al arrendador presentar una orden de retención ilegal (caso de desalojo)?

Ninguna de las protecciones descritas anteriormente impide que un arrendador presente una demanda por retención ilícita de inmueble por falta de pago del alquiler, o violación de un contrato de arrendamiento. No ignore los avisos. No ignore ningún papeleo judicial que reciba. Póngase en contacto con un abogado lo antes posible para responder a la retención ilegal. **Debe responder a cualquier acción de desalojo para aumentar las protecciones aplicables en virtud de la Resolución de Protección de Inquilinos del Condado de Los Ángeles** (esto se conoce como “defensa afirmativa”). Por lo tanto, como se discutió anteriormente, es muy importante que los inquilinos conserven la documentación que refleje su incapacidad de pago y todos los avisos hechos a su arrendador de esta incapacidad. Esta documentación es importante y puede ayudar a los inquilinos a defender una acción de desalojo o otra demanda civil.

¿Qué pasa si no puedo pagar mi renta?

Nada en la orden actual del Condado de Los Ángeles absuelve a los inquilinos de sus obligaciones de pagar el alquiler, incluida la deuda de alquiler anterior. Si su negocio está sujeto a la Resolución de Protección de Inquilinos del Condado de Los Ángeles, debe haber notificado al arrendador de su incapacidad para pagar el alquiler debido a impactos financieros relacionados con COVID-19 dentro de los siete días posteriores al vencimiento del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Guarde una copia de la correspondencia que envía a su arrendador para sus propios registros, así como cualquier documentación que respalde su incapacidad de pagar el alquiler por razones relacionadas con COVID-19.

También debe estar atento a los programas de alivio de alquiler del gobierno, la filantropía y el sector privado, y otras organizaciones que pueden ayudarlo a pagar su alquiler actual y futuro, o su deuda de alquiler existente.

¿Debo firmar un acuerdo con mi propietario modificando mis obligaciones de pago de renta?

Su arrendador puede acercarse a usted para firmar una modificación del contrato de arrendamiento u otro acuerdo para abordar la deuda de alquiler pendiente. Si bien, estos acuerdos a veces pueden ser útiles para usted, deben negociarse cuidadosamente para asegurarse de que no acepte realizar pagos de alquiler que no podrá pagar. No se permite ningún acuerdo para renunciar a sus derechos en virtud de la Resolución (como el período de pago y la protección contra el desalojo por falta de pago de la deuda de alquiler anterior). Consulte a un abogado antes de firmar cualquier acuerdo con su arrendador con respecto a sus obligaciones de pagar el alquiler.

¿Puede mi arrendador aumentar mi alquiler?

Depende de su contrato de arrendamiento. Las protecciones del Condado de Los Ángeles no prohíben que un propietario aumente los alquileres de los inquilinos comerciales en este momento. Su contrato de arrendamiento puede tener disposiciones sobre cuándo y cómo su arrendador puede aumentar el alquiler.

Recordar . . .

- Si su arrendador continúa pidiéndole el alquiler o le entrega algún aviso o demanda, comuníquese con un abogado.
- Mantenga registros (recibos, facturas de atención médica, registros de pagos de cuidado de niños, estados financieros, etc.) que muestren que ha experimentado una pérdida de ingresos o un aumento en los gastos que demuestren que no pudieron pagar el alquiler durante el período de tiempo protegido.
- Si puede pagar el alquiler, continúe haciéndolo.
- No firme ningún acuerdo con el propietario acordando pagar el alquiler adeudado sin consultar a un abogado.
- No se le puede bloquear el acceso a su propiedad en este momento a menos que el arrendador haya presentado y ganado un caso de retención ilícita en su contra. Si su arrendador amenaza con dejarlo fuera, comuníquese con un abogado.