



Legal Outreach

Working for Equal Justice in the API Community

Supporting Immigrant Communities Amid COVID-19 Crisis



TEMPORARY EVICTION
& RENT MORATORIUM



Proyecto de Vivienda de API Legal Outreach

INFORMACIÓN SOBRE PROGRAMA DE DERECHOS DE VIVIENDA APILO

Pg. 02: Servicios legales y sociales de APILO para los derechos de vivienda

Pg. 03: Trabajo legal de APILO por los derechos de vivienda en San Francisco y Oakland y ejecución hipotecaria

Pg. 04: El impacto de COVID-19 en inquilinos en San Francisco y Oakland

Pg. 04: Historias de los derechos de los inquilinos de APILO

El trabajo de Divulgación Legal de Isleños de Asia y el Pacífico (APILO, por sus siglas en inglés) para la protección de la vivienda comenzó en el 2012 como un proyecto de 1 persona proporcionando servicios de asesoría de vivienda y defensa contra desalojos a inquilinos en el vecindario South of Market de San Francisco. En los últimos ocho años, APILO se ha convertido en un equipo de seis personas que actualmente atiende a inquilinos tanto en San Francisco como en Oakland y proporciona servicios de defensa de ejecuciones hipotecarias a propietarios de vivienda e inquilinos en todo California.

Llame a API Legal Outreach para cualquier problema relacionado con los derechos de los inquilinos en San Francisco y Oakland, incluido:

- Prevención de desalojo
- Desalojo por negligencia
- Aumentos ilegales de alquileres
- Solicitudes de reparación
- Juicio hipotecario



Servicios Legales y Sociales de APILO para los Derechos de Vivienda



- Representación de alcance total para inquilinos en juicios por ocupación ilegal en San Francisco y Oakland
- Clínicas de contratación/alojamiento para llevar a cabo asesoramiento general de vivienda
- Realizar capacitaciones “conozca sus derechos” y otros eventos de divulgación/educación para la comunidad
- Desarrollo de liderazgo para defensores de la comunidad
- Representación en procedimientos de derecho administrativo, particularmente en las juntas de control de rentas de San Francisco y Oakland
- Defensa de ejecuciones hipotecarias para propietarios de vivienda en todo CaliforniaForeclosure

Trabajo Legal de APILO para los Derechos de Vivienda en San Francisco

- En San Francisco, APILO es una de varias organizaciones fundadas para proveer protección legal de alcance total como parte de la iniciativa de Derecho de Asesoría para Inquilinos de la Ciudad.
- De acuerdo con esta iniciativa, se le exigió a la Ciudad que estableciera un programa para proporcionar representación legal a todos los inquilinos que enfrentan un desalojo, haciendo de San Francisco la segunda ciudad en todo el país que proporciona dicho programa.
- Aunque este programa fue diseñado principalmente para ayudar a los acusados en juicios de ocupación ilegal, APILO va más allá de estos casos particulares y también proporciona representación para los inquilinos que enfrentan un desalojo fuera del sistema judicial.
- Esto incluye ayuda en casos que se resuelven en la Junta de Control de Rentas de San Francisco, luchando contra los intentos de los arrendadores para tomar medidas de autoayuda, así como también negociaciones informales en situaciones de vida insostenible.



Trabajo Legal de APILO para los Derechos de Vivienda en Oakland

- En Oakland, APILO se encargó de proporcionar consultas legales y representación legal a todos los inquilinos de bajos recursos, pero al ser la única organización de servicios legales fundada por Isleños de Asia y el Pacífico (API, por sus siglas en inglés) en la Ciudad de Oakland, APILO cumple un papel fundamental al proporcionar servicios a los inquilinos API monolingües.
- **La ubicación de APILO en Chinatown permite que sea fácilmente accesible para los inquilinos que, de otra manera, no serían capaces de encontrar ningún servicio idóneo en sus idiomas correspondientes.**

Ejecuciones Hipotecarias

- El trabajo de defensa de APILO en ejecuciones hipotecarias se enfoca principalmente en proporcionar representación y educación a propietarios de vivienda e inquilinos con dominio limitado del inglés que estadísticamente se encuentran entre los más vulnerables para una ejecución hipotecaria.
- En virtud de este programa, APILO viaja a lo largo de Bay Area y Central Valley para proporcionar servicios a los propietarios de vivienda e inquilinos de mayor riesgo en California.

El Impacto del COVID-19 en los Inquilinos de San Francisco



- Existe una Suspensión de Desalojo, que aplica para todas las unidades residenciales, incluyendo hoteles residenciales.
- **Sin embargo, se siguen escuchando casos de “excepción” (p. ej. casos de actividad delictiva o alteraciones del orden que involucran amenazas o lesiones corporales)**
- **La Orden Ejecutiva del Alcalde London Breed perderá vigencia el 31 de julio de 2020, sin embargo, la suspensión de desalojo durará dos meses más.**
- Si no cumplió con los pagos de su renta debido al COVID-19, puede proporcionar una notificación por escrito a su arrendador. De esta manera, tendrá 6 meses para pagar todas las rentas atrasadas.
- **Los Supervisores de San Francisco votaron el 9 de junio de 2020 para extender la suspensión de desalojo y convertir los casos de falta de pago de renta en deudas de consumo**
- Las audiencias de la Junta de Control de Rentas están pospuestas hasta nuevo aviso.

El Impacto del COVID-19 en los Inquilinos de Oakland



- **La Suspensión de Desalojo, que únicamente aplica para arrendamientos regulados bajo la Ordenanza de Causa Justa para Desalojo de Oakland y la Ordenanza de Ajuste de Renta de Oakland, se ha extendido hasta el 31 de agosto de 2020, o hasta el final de la emergencia local, lo que suceda primero, a menos que el Consejo Municipal la extienda.**

APILO está trabajando para proteger a los inquilinos: Historias de los Derechos de los Inquilinos

- En SF, La Junta de Control de Rentas dictaminó en favor de nuestros clientes por aumentos de renta ilegal en varias ocasiones y ordenó al arrendador reembolsar todos los pagos en exceso de acuerdo con los requisitos de notificación y porcentaje en virtud de la Ordenanza de Renta de San Francisco. Los inquilinos conservaron la correspondencia y los cheques pagados al arrendador, lo que ayudó en su caso.
- En Oakland, Un orador cantonés monolingüe fue referido a nuestras oficinas desde el Programa de Ajuste de Renta. Su arrendadora, sin darle alguna razón, le exigió que se mudara de su apartamento. Él tenía miedo de desafiar la orden, pero no tenía a dónde ir. Le escribimos a la arrendadora y le hicimos saber que él no debía mudarse solo porque ella se lo pidió. Ella respondió que el apartamento necesitaba reparaciones y que necesitaba que él se mudara de inmediato. Sin embargo, ella no especificó qué reparaciones se necesitaban, ni mencionó los pagos de reubicación para el inquilino mientras estuviera desplazado, lo cual es un requisito en virtud de la Ordenanza de Reubicación de Oakland. Después de señalar esta omisión a la arrendadora, dejó tranquilo al inquilino y abandonó sus demandas poco después.