

Entendiendo la Ley de California

Alivio para Inquilinos COVID-19

El 29 de Enero de 2021, California extendió las protecciones para inquilinos en todo el estado y adoptó un marco para brindar ayuda financiera a inquilinos y propietarios. Esta hoja informativa se centra en las protecciones contra el desalojo para inquilinos. Una vez que el estado haya publicado más detalles sobre su programa de ayuda financiera, brindaremos información educativa adicional.

¿Qué protecciones proporciona la ley?

- ➔ Los inquilinos que tienen impactos financieros relacionados con COVID-19 (ingresos perdidos, aumento de gastos, etc.) que no fueron remediados por la asistencia pública están protegidos contra el desalojo por no pagar el alquiler adeudado desde el 1 de Marzo de 2020 hasta el 30 de Junio de 2021, siempre que el inquilino cumpla con ciertos requisitos:
- ➔ Para el alquiler con vencimiento entre el 1 de Marzo de 2020 y el 31 de Agosto de 2020, un inquilino que complete una declaración específica de que tiene "dificultades financieras relacionadas con COVID-19" nunca podrá ser desalojado porque no pagó ese alquiler.
- ➔ Para el alquiler con vencimiento entre el 1 de Septiembre de 2020 y el 30 de Junio de 2021, un inquilino que complete una declaración específica de que tiene "dificultades financieras relacionadas con COVID-19" Y paga el 25% del alquiler adeudado para este período antes del 30 de Junio de 2021, Nunca podrá ser desalojado porque no pagó el resto de ese alquiler.
 - El 25% se puede pagar cada mes o en una suma total antes del 30 de Junio de 2021.
 - Incluso si un inquilino no puede pagar el 25%, está protegido contra el desalojo hasta el 1 de Julio de 2021, basado en el alquiler impago adeudado entre el 1 de Septiembre de 2020 y el 30 de Junio de 2021, si ha completado la declaración de que tiene "dificultades financieras relacionadas con el COVID-19".
- ➔ Un arrendador puede buscar recuperar cualquier alquiler impago en un tribunal después del 1 de Julio de 2021, A MENOS QUE el arrendador haya recibido fondos de asistencia de alquiler del gobierno y haya renunciado a cualquier deuda de alquiler restante (el estado dará a conocer más información sobre los fondos de asistencia de alquiler en las próximas semanas).
- ➔ Los propietarios tienen prohibido cobrar cargos por pagos atrasados o intereses por la falta de pago del alquiler vencido entre el 1 de Marzo de 2020 y el 30 de Junio de 2021.
- ➔ TODOS los inquilinos tienen protecciones de desalojo por "causa justa" hasta el 30 de Junio de 2021, lo que significa que los propietarios no pueden desalojar a un inquilino sin indicar una razón permitida.
- ➔ Los propietarios deben utilizar el pago de alquiler de un inquilino para el alquiler del mes actual a menos que el inquilino acuerde por escrito que el propietario puede usarlo para pagar el alquiler vencido. Los propietarios no pueden utilizar el depósito de seguro de un inquilino para cubrir la deuda de alquiler relacionada con COVID-19 a menos que el inquilino lo acepte por escrito.
- ➔ Los propietarios enfrentan mayores multas si bloquean ilegalmente a los inquilinos, cierran los servicios públicos como el agua caliente, quitan las puertas o ventanas exteriores o se involucran en otro comportamiento de acoso extremo si el inquilino le ha proporcionado al propietario una declaración firmada de que tienen "angustia relacionada con COVID-19."

IMPORTANTE: Los inquilinos deben hablar con un abogado local si reciben un aviso de desalojo para asegurarse de que conocen sus derechos. Puede haber una organización que brinde servicios legales gratuitos a inquilinos de bajos ingresos en su área. Visite www.lawhelpca.org para encontrar una lista.

- ➔ Los propietarios y las empresas de evaluación de propietarios tienen prohibido considerar la deuda de alquiler acumulada entre el 1 de Marzo de 2020 y el 30 de Junio de 2021 como un factor negativo al evaluar las calificaciones de un inquilino para alquilar. Los propietarios tienen prohibido vender la deuda de alquiler de este mismo período. Algunas acciones de recuperación de deuda debido al COVID-19 también están protegidas del ojo público en general.

¿Cómo obtienen los inquilinos estas protecciones?

- ➔ Si un propietario quiere desalojar a un inquilino por un alquiler que no se pagó entre Marzo de 2020 y Junio de 2021, el propietario debe darle al inquilino un aviso de "pagar el alquiler o renunciar (mudarse)" que explique la nueva ley Y un formulario de declaración en blanco que el inquilino puede firmar que dice que el inquilino tiene impactos financieros por COVID-19, como pérdida de ingresos o aumento de gastos. Si el inquilino tiene ingresos altos y el propietario ya tiene pruebas, el propietario puede solicitar documentación de los impactos financieros, pero para la mayoría de los inquilinos no se requiere documentación.
- ➔ Si un propietario envía un aviso para "pagar el alquiler o renunciar (mudarse)", un inquilino afectado puede devolver la declaración adjunta de dificultades financieras relacionadas con COVID-19 dentro de los 15 días hábiles. El inquilino debe enviarlo de inmediato y conservar una copia del aviso y la declaración, así como una prueba de que envió la declaración (como un recibo certificado por correo).
- ➔ El inquilino DEBE FIRMAR la declaración y devolvérsela al arrendador CADA VEZ que el inquilino reciba un aviso de 15 días.
- ➔ Los inquilinos deben mantener registros cuidadosos de todos los pagos de alquiler realizados, recibos firmados y fecha de los pagos (solicítelos si no se los proporciona) y copias de cualquier comunicación con el propietario, incluidos los avisos enviados por el propietario. Los inquilinos también deben

guardar copias de cualquier declaración firmada que le entreguen al propietario, junto con la documentación de cómo y cuándo se entregaron las declaraciones, como un recibo por correo certificado.

- ➔ **TENGA EN CUENTA** que las protecciones de desalojo ampliadas por "causa justa" se aplican a todos los inquilinos hasta el 30 de Junio de 2021 y NO requieren una declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19 ni ninguna otra acción por parte de los inquilinos.

¿Qué NO cubre esta ley?

- ➔ A menos que exista una ley local con otras protecciones de desalojo, los propietarios aún pueden desalojar a los inquilinos por razones distintas a la falta de pago del alquiler, como la violación del contrato de arrendamiento, problemas de salud y seguridad, o para que el propietario pueda mudarse a la unidad. Los propietarios NO pueden desalojar a los inquilinos usando represalia por no pagar el alquiler o como excusa para sacar a un inquilino porque no pagó. Los propietarios DEBEN indicar una razón permitida para el desalojo.

¿Qué sucede si la ciudad o condado donde vive el inquilino tiene protecciones locales?

- ➔ Algunas ciudades y condados han aprobado leyes que le dan al inquilino más tiempo para pagar el alquiler antes de que el propietario pueda intentar cobrarlo, que no requieren un pago de alquiler del 25% para evitar el desalojo, o que no permiten que los propietarios presenten desalojos por motivos aparte del alquiler impago, como infracciones de contrato de arrendamiento.
- ➔ Si bien en general regirán protecciones locales más fuertes, la interacción entre la ley estatal y las leyes locales puede ser compleja y los inquilinos deben hablar con un abogado local o consultar materiales educativos adaptados localmente para asegurarse de que están recibiendo buenos consejos sobre el contexto local.

	Renta debida 1 de Marzo de 2020 - 31 de Agosto de 2020	Renta debida September 1 de Septiembre de 2020 – 30 de Junio de 2021
<p>Para inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con COVID-19 y que presentan la declaración correspondiente a su arrendador.</p>	<p>El alquiler impago no puede ser la base para el desalojo, pero se puede recuperar en la corte después del 1 de Julio de 2021, A MENOS QUE el propietario haya recibido fondos de asistencia de alquiler del gobierno y haya renunciado a cualquier deuda de alquiler restante (el estado dará a conocer más información sobre los fondos de asistencia de alquiler en las próximas semanas).</p>	<p>El 25% del alquiler de cada mes de este período debe pagarse antes del 30 de Junio de 2021, para evitar el desalojo por impago de alquiler. El resto se puede recuperar en el tribunal después del 1 de Julio de 2021, A MENOS QUE el propietario haya recibido fondos de asistencia de alquiler del gobierno y haya renunciado a cualquier deuda de alquiler restante (el estado dará a conocer más información sobre los fondos de asistencia de alquiler en las próximas semanas).</p>
<p>Para inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a una disminución de ingresos o un aumento de gastos médicos pagados de su bolsillo, estén o no relacionados con COVID, y que presenten la declaración correspondiente a su arrendador.</p>	<p style="text-align: center;">Renta debida hasta el 1 de Marzo de 2021</p> <p>Una Orden de los Centros para el Control de Enfermedades de los Estados Unidos puede ofrecer protección contra el desalojo hasta el 31 de Marzo de 2021, pero no evita que el alquiler impago de este período de tiempo se utilice como base para el desalojo después del 31 de Marzo de 2021.</p>	

