

Entendiendo la Ley de alivio relacionada a la COVID-19 para inquilinos de 2020 de California

¿Qué protecciones proporciona la ley?

- ▶ Los inquilinos que han sufrido impactos económicos relacionados con la COVID-19 (pérdida de ingresos, aumento de gastos, etc.) están protegidos contra el desalojo por falta de pago de la renta desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de enero de 2021, siempre y cuando el inquilino siga los requisitos de notificación que se describen a continuación:
 - Para la renta pasada que se debió entre el 1 de marzo al 31 de agosto de 2020, el inquilino que complete una declaración diciendo que ha sufrido impactos económicos relacionados con la COVID-19 nunca podrá ser desalojado porque no pagó el alquiler de esos meses.
 - Para la renta que se debe pagar desde el 1 de septiembre de 2020 al 31 de enero de 2021, el inquilino que complete una declaración diciendo que ha sufrido impactos económicos relacionados con la COVID-19 Y paga el 25% de la renta mensual de ese período antes del 31 de enero de 2021, nunca podrá ser desalojado porque no pagó el resto de la renta de esos meses.
 - Incluso si un inquilino no puede pagar el 25% de esta renta, está protegido contra el desalojo hasta el 1 de febrero de 2021, si ha completado la declaración diciendo que ha perdido ingresos debido a la COVID-19.
 - El propietario aún puede tratar de recuperar cualquiera parte de la renta debida en la corte de reclamos menores después del 1 de marzo de 2021.
- ▶ Ningún desalojo por falta de pago de renta puede comenzar antes del 5 de octubre, incluso si el inquilino no ha perdido ingresos debido a la COVID-19.
- ▶ Todos los inquilinos en el estado tienen protecciones mínimas de desalojo por causa justa hasta el 31 de enero de 2021, lo que significa que los propietarios no pueden desalojarlos sin indicar una razón permitida.
- ▶ Los propietarios enfrentan mayores sanciones si echan ilegalmente a los inquilinos, cortan los servicios públicos como el agua caliente, quitan puertas o ventanas exteriores, o acosan a inquilinos de manera extrema.

- ▶ Protección a su historial de crédito para inquilinos con dificultades financieras relacionadas con la COVID-19.

¿Qué deben hacer los inquilinos para obtener esta protección?

- ▶ Si un propietario desea recuperar cualquiera renta que no fue pagada entre marzo de 2020 y enero de 2021, debe darle al inquilino la notificación de “Pagar la renta o desocupar [o sea, irse]” con 15 días hábiles de plazo que explique la nueva ley, junto con una declaración en blanco que el inquilino puede firmar, en la cual indica que ha sufrido impactos económicos debido a la COVID-19, como pérdida de ingresos o aumento de costos. Si el inquilino tiene ingresos altos y el propietario tiene prueba de ello, el propietario puede solicitar la documentación de los impactos económicos, pero para la mayoría de inquilinos no se puede requerir documentación adicional.
- ▶ Si un propietario envía la notificación que exige pagar o desocupar la propiedad, el inquilino afectado puede llenar la “declaración de impactos económicos relacionados con COVID-19” adjunta con el aviso y devolverla dentro de los 15 días hábiles de haberla recibido (debe enviarla de inmediato y guardar una copia de la notificación y de la declaración).
- ▶ El inquilino DEBE FIRMAR la declaración y enviársela al propietario CADA VEZ que reciba una notificación de pago o desalojo con plazo de 15 días, PARA ESTAR MÁS PROTEGIDO.
- ▶ El inquilino debe mantener un archivo cuidadoso de: todos los pagos de renta realizados y solicitar recibos; cualquier comunicación con su propietario; cualquier notificación enviada por el propietario; y cualquier declaración entregada al propietario informándole que ha sufrido impactos económicos por la COVID-19.
- ▶ TEN EN CUENTA que las protecciones ampliadas con respeto a causa justa por desalojo se aplican a todos los inquilinos hasta el 31 de enero de 2021 y NO requieren una declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID o cualquier otra acción para que los inquilinos estén protegidos.

¿Qué NO cubre esta ley?

- ▶ A menos que exista una ley local con otras protecciones, los propietarios aún pueden desalojar a los inquilinos por razones distintas a la falta de pago de renta, como por incumplimiento del contrato de arrendamiento o para que el propietario pueda mudarse, PERO los propietarios NO pueden desalojar a los inquilinos en represalia por no pagar la renta o como excusa para sacar a un inquilino que no pagó.
- ▶ Los propietarios DEBEN indicar el motivo del desalojo.
- ▶ La interacción entre las protecciones locales y la ley estatal puede ser complicada, por esto, los inquilinos deben hablar con un abogado local o consultar materiales informativos que estén adaptados al marco local, en caso de que estén cubiertos por la ley estatal y alguna ley local.

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

- ▶ Algunas ciudades y condados han aprobado leyes que otorgan más tiempo para pagar la renta debida antes de que el propietario pueda intentar recuperarla, o que no permiten que los propietarios presenten demandas de desalojo por motivos distintos a la falta de pago, como por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Si bien las protecciones locales más fuertes generalmente rigen, la interacción entre la nueva ley estatal y las leyes locales puede ser compleja, y los inquilinos deben hablar con una abogada para asegurarse de recibir una buena asesoría sobre el contexto local.

IMPORTANTE: Hable con una abogada si recibe una notificación de desalojo para asegurarse de conocer 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 de organizaciones en el área donde vive.

	Renta que se debió Del 1 de marzo al 31 de agosto de 2020	Renta que se debe Del 1 de septiembre de 2020 al 31 de enero de 2021
Para inquilinos que no pueden pagar la renta debido a los impactos económicos relacionados con la COVID-19 y que presentan la declaración correspondiente a su propietario.	La falta de pago no puede ser la causa del desalojo, pero se puede cobrar en una corte de reclamos menores después del 1 de marzo de 2021.	El 25% de la renta de cada mes de este período debe pagarse antes del 31 de enero de 2021 para evitar el desalojo por falta de pago. El resto se puede cobrar en una corte de reclamos menores después del 1 de marzo de 2021.

	Renta que se debe hasta el 31 de diciembre de 2020
Para inquilinos que no pueden pagar la renta debida a una disminución de ingresos o un aumento de los gastos médicos pagados de su bolsillo, estén o no relacionados con la COVID-19, y que presenten la declaración correspondiente al propietario.	Una orden de los Centros para el Control de Enfermedades puede ofrecer protección contra el desalojo hasta el 31 de diciembre de 2020, pero la falta de pago de renta de este período de tiempo puede ser la causa del desalojo después de esa fecha.



California Rural
Legal Assistance
Foundation

