



INQUILINOS DE CALIFORNIA: CONOZCA SUS DERECHOS

La pandemia COVID-19 causó un gran impacto en nuestra economía y sociedad. Como parte de la respuesta del gobierno a la pandemia, se han establecido varias leyes para prevenir o retrasar los desalojos para que los inquilinos permanezcan en sus casas. Estos documentos de “Conozca sus derechos” tiene como objetivo ayudar a los inquilinos a familiarizarse con los conceptos básicos de las diversas leyes vigentes para evitar los desalojos durante la pandemia.

Antes de que un propietario pueda desalojar a un inquilino, primero debe darle un aviso por escrito. Por favor, póngase en contacto con su proveedor local de servicios legales lo antes posible si recibe algún aviso del propietario. Vaya a LawHelpCA.org para encontrar su organización local de servicios legales.

La mayoría de las protecciones que existen para los inquilinos requieren que usted tome medidas específicas para estar protegido. Ninguna de las protecciones cancela el alquiler; usted seguirá adeudándole al propietario los pagos atrasados.

Protecciones locales:

Algunas ciudades y condados tienen protecciones adicionales para ayudarle a evitar el desalojo. La mayoría de ellas ofrecen mayores protecciones que las que ofrecen las leyes estatales o federales. Debe ponerse en contacto con la oficina local de servicios legales para obtener más información tan pronto como reciba cualquier aviso del propietario:

LawHelpCA.org.

Protecciones estatales:

Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020 (Proyecto de ley de la Asamblea 3088)

La Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de California (Proyecto de Ley 3088 de la Asamblea) ayuda a los inquilinos que no pueden pagar el alquiler por motivos relacionados con COVID, incluyendo la pérdida de ingresos o el aumento de gastos. Estas protecciones contra el desalojo por falta de pago también se aplican a los residentes de casas móviles.

Según esta ley, el hecho de no pagar el alquiler entre el 1 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020 no puede utilizarse nunca para desalojarlo si cumple con ciertos requisitos y le entrega al propietario una declaración que diga que no pudo pagar el alquiler por motivos relacionados con COVID.

También se le puede proteger contra el desalojo por falta de pago del alquiler entre el 1 de septiembre de 2020 al 31 de enero de 2021, si le da a su propietario la misma declaración cada mes y paga al menos el 25% del alquiler que debe pagar por ese período de cinco meses.

Incluso si no puede pagar nada, el 1 de febrero de 2021 es la fecha más temprana en la que se puede presentar una demanda de desalojo en su contra, siempre y cuando entregue el formulario de declaración a su propietario cada mes.

Vea la siguiente hoja para obtener más información sobre cómo esta nueva ley puede ayudarle a evitar el desalojo por alquiler atrasado. Recuerde, siempre que reciba una notificación de desalojo del propietario, es importante que se ponga en contacto con los servicios legales de inmediato: visite LawHelpCA.org.

La Ley de Alivio al Inquilino también dice que los propietarios no pueden desalojar a ningún inquilino a menos que tengan una razón legalmente válida, o "causa justa" hasta el 1 de febrero de 2021. Esto significa que no pueden desalojarlo a menos que el propietario declare una razón específica y legalmente válida en la notificación de desalojo.

Protecciones federales:

Orden del CDC

El 4 de septiembre, los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) instituyeron una moratoria de desalojo para los inquilinos que actualmente están luchando por pagar el alquiler. Esta moratoria protege a ciertos inquilinos que califican del desalojo hasta el 31 de diciembre de 2020, si presentan una declaración jurada al propietario. Consulte la siguiente hoja para obtener instrucciones sobre cómo completar la Declaración de inquilino.

Ley CARES

En virtud de la Ley CARES, los inquilinos de ciertas propiedades amparadas no pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler a menos que el propietario dé un aviso de desalojo de 30 días. Por favor, póngase en contacto con los servicios legales para que le ayuden a determinar si su casa está protegida por la Ley CARES: LawHelpCA.org.

Este paquete busca proveer una guía muy general para los inquilinos de California que enfrentan el desalojo durante la pandemia de COVID-19. Una vez más, debe comunicarse con la oficina local de servicios legales para obtener más información tan pronto como reciba cualquier aviso del propietario: LawHelpCA.org.

Información importante para los inquilinos bajo el AB 3088 de California

Estas leyes tienen muchas disposiciones variadas y son complicadas. Para asegurarse de que entiende sus derechos y obligaciones, es mejor consultar a un abogado. Vaya a LawHelpCA.org para encontrar su organización local de servicios legales.

¿Qué pasa si no puedo pagar el alquiler?

- Su arrendador le dará un aviso de 15 días para que pague el alquiler o renuncie.
- Esto incluirá una copia de la "Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con COVID-19" para que la firme.
 - Las categorías de personas que pueden firmar la declaración son muy amplias, pero usted firmará la Declaración "bajo pena de perjurio", lo que significa que es importante firmar el formulario sólo si las declaraciones son verdaderas.
 - No tienes que esperar a que el propietario del inmueble le entregue el formulario. Puede utilizar el formulario AB 3088 "Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con COVID-19" que se encuentra en este paquete y entregárselo al propietario.
- A menos que el propietario ya tenga pruebas de que usted tiene "ingresos altos", usted NO necesita ninguna prueba de cómo perdió sus ingresos-la declaración firmada es suficiente.
- Si no firma y devuelve la declaración al propietario dentro de 15 días, será más difícil protegerlo por la ley y es posible que tenga que ir a los tribunales.
- Su arrendador puede darle otro aviso de 15 días para que pague el alquiler o renuncie por cada mes que no pague a partir de septiembre. Debe firmar y devolver la declaración que aparece a continuación por cada aviso que reciba. Cada inquilino nombrado en el aviso debe firmar y devolver la declaración.
- Tome una foto o haga una copia de las Declaraciones de Inquilinos que le entregue al propietario y guárdelas en un lugar seguro para que pueda probar que le entregó la declaración al propietario.

¿Cómo presento la declaración a mi arrendador?

- Una vez que haya firmado la Declaración, debe hacer una copia o tomar una foto de esta antes de presentarla.
- Las Declaraciones pueden ser entregadas a los propietarios de cualquiera de las siguientes maneras:
 - En persona.
 - Correo de los Estados Unidos: Si se lo envía al propietario por correo, hágalo de manera que pueda rastrearlo. Puede ir a su oficina de correos local para enviarlo con un "Certificado de envío". Enviando la declaración con un "Certificado de Envío" le da una prueba de que la ha enviado. Si necesitas ayuda, pídele a un empleado de la oficina de correos que le ayude.
 - Por cualquier método listado en la notificación; o
 - Por cualquier otro método que se utilice normalmente para pagar el alquiler.

- Sea cual sea la forma en que presente la Declaración, ¡asegúrese de llevar un registro! Puede probar que la Declaración fue enviada y recibida enviándola por correo certificado, con acuse de recibo. También puede entregar la carta en mano y pedir al propietario que firme y feche su copia de la carta. También puede pedir a un tercero de confianza que presencie la entrega de la notificación al propietario.
- Debe firmar y devolver la Declaración dentro de los 15 días siguientes a la recepción de cada aviso.

Ok, firmé y presenté la Declaración. ¿Ahora qué?

Para el alquiler que vence el 1 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020: el 100% del alquiler se convierte en "deuda civil". Esto significa que aún le debe el dinero al propietario como cualquier otra deuda, pero no puede ser desalojado por no pagar esos meses.

- El alquiler que debe ser pagado desde el 1 de septiembre de 2020 al 31 de enero de 2021: el 75% del alquiler se convierte en "deuda civil", pero debe pagar el 25% del total del alquiler de cada uno de esos cinco meses antes del 31 de enero de 2021. La renta total significa su renta y cualquier cargo que pague al propietario, como los servicios públicos. Si no pagas el 25% de la renta de esos cinco meses, puedes ser desalojado a partir del 1 de febrero de 2021.
- ¿Cuánto tiene que pagar en total antes del 31 de enero de 2021? Calcule el total de la siguiente manera: $\$[\text{su tarifa de alquiler mensual, incluyendo cualquier otro cargo pagado al propietario}] \times 1.25 = \$[\text{cantidad a pagar antes del 31 de enero de 21}]$.
- Cada vez que efectúe un pago por ese 25%, escriba en el cheque o giro postal que el pago es por el mes de alquiler actual. También puede incluir una carta que instruya al propietario a aplicar el alquiler al mes actual. Se incluye una plantilla de carta al final de este paquete. Esto es importante para que el propietario no intente contar el pago más reciente como una deuda por la que no puede ser desalojado.
- A partir del 1 de febrero de 2021, reanude el pago del alquiler mensual a medida que se venza. A menos que se adopten protecciones adicionales para los inquilinos o se amplíen las leyes actuales antes de esa fecha, no existe el derecho a retrasar el pago del alquiler para febrero de 2021 o cualquier mes posterior a febrero.
- Para la "deuda civil" mencionada anteriormente, el propietario puede iniciar una acción civil para cobrar la deuda a partir del 1 de marzo de 2021.

¿Y si no puedo pagar mi alquiler atrasado completo a tiempo?

- El propietario no puede presentar una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler hasta el 1 de febrero de 2021, si devolvió la declaración firmada a tiempo.
- El 1 de marzo de 2021, los propietarios pueden empezar a intentar cobrar la totalidad del impago del alquiler desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de enero de 2021 en el tribunal de reclamaciones de menor cuantía.

¿Cuándo puede mi arrendador presentar un caso de desalojo?

- Los propietarios pueden empezar a presentar nuevos casos de desalojo a partir del 2 de septiembre de 2020.
- Los propietarios pueden comenzar a presentar nuevos casos de desalojo por falta de pago del alquiler a partir del 5 de octubre si no llenó la declaración.

¿Puede mi arrendador tratar de desalojarme por cualquier otra razón que no sea la falta de pago?

- Esta ley dice que un propietario debe tener una razón para desalojar a los inquilinos hasta el 1 de febrero de 2021.
- Esto significa que su propietario DEBE tener una razón específica y legalmente válida para desalojarlo.
 - Los desalojos basados en la intención del propietario de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad están limitados por la AB 3088 hasta febrero de 2021.
- Los propietarios tienen prohibido tomar represalias contra un inquilino por tener una deuda de alquiler impagada causada por COVID-19 al intentar desalojar al inquilino por otras razones.

Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19

Nombre del inquilino: _____

Dirección del inmueble: _____

En estos momentos no puedo pagar el alquiler u otras obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento en su totalidad, debido a una o más de las siguientes razones:

1. Pérdida de ingresos causada por la pandemia COVID-19.
2. Aumento de los gastos personales directamente relacionados con el desempeño del trabajo esencial durante la pandemia de COVID-19.
3. Aumento de los gastos directamente relacionados con los impactos en la salud derivados de la pandemia COVID-19.
4. Responsabilidades de cuidado infantil o responsabilidades de cuidar a un miembro de la familia de la tercera edad, discapacitado o enfermo directamente relacionadas con la pandemia de COVID-19 que limiten mi capacidad de obtener ingresos.
5. Mayores costos de cuidado infantil o de atender a un miembro de la familia de la tercera edad, discapacitado o enfermo relacionado directamente con la pandemia de COVID-19.
6. Otras circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19 que han reducido mis ingresos o aumentado mis gastos.

Cualquier asistencia pública, incluyendo seguro de desempleo, seguro de desempleo pandémico, seguro estatal de discapacidad (SDI), o licencia familiar pagada, que haya recibido desde el comienzo de la pandemia COVID-19 no compensa completamente mi pérdida de ingresos y/o aumento de gastos.

Firma bajo pena de perjurio: _____

Nombre: _____

Fecha: _____

Plantilla del alquiler mensual

Nombre y dirección del propietario:

Asunto: Pago de la renta de septiembre 2020

Estimado propietario,

Mi nombre es _____ y soy inquilino en la siguiente dirección:

_____.

Se adjunta pago de la renta de _____ de 202_ por la cantidad de \$_____.

Soy consciente que debo el alquiler de los meses anteriores durante la pandemia de COVID-19. **No aplique el pago adjunto a ninguna renta u otra deuda contraída antes del 1 de septiembre de 2020.**

Gracias por su paciencia durante estos momentos tan difíciles. Si tiene alguna pregunta, por favor comuníquese conmigo; mi número de teléfono es _____.

Atentamente,

Firma

Nombre

Adjunto:

_____ Giro postal # _____

_____ Cheque # _____

_____ Dinero en efectivo, por el cual se solicita un recibo

Cómo interpretar la moratoria de desalojo del CDC en California*

En la mayoría de las situaciones, las nuevas protecciones contra el desalojo de California –la Ley de Ayuda al Inquilino COVID-19 de 2020 (AB 3088) – proporcionará protecciones más fuertes para los inquilinos que [la Orden de los Centros para el Control de Enfermedades \(CDC\) que detiene temporalmente los desalojos](#) hasta el 31 de diciembre de 2020. Lo más importante es que la ley de California proporciona una protección a largo plazo contra el desalojo por falta de pago del alquiler, mientras que la Orden de los CDC simplemente retrasa los desalojos hasta enero de 2021. Si recibe una notificación de desalojo de su propietario o no ha podido pagar el alquiler, póngase en contacto con su oficina local de servicios legales de inmediato. Un abogado puede ayudarle a determinar qué leyes se aplican a su situación. Vaya a [LawHelpCA.org](#) para encontrar servicios legales cerca de usted.

En algunas situaciones, la Orden de los CDC puede ayudar a los inquilinos que no estarían protegidos por la ley de California. Los inquilinos en California pueden usar la ley de California o la Moratoria de Desalojo del CDC para protegerse contra el desalojo. Tenga en cuenta que en algunos lugares, una moratoria de desalojo local puede ser más fuerte que la ley estatal o federal.

Seis maneras en que la moratoria de desalojo del CDC protege más allá de la ley estatal de California

La ley de California permite al propietario desalojar a un inquilino porque el propietario planea mudarse a la casa de alquiler. La orden del CDC prohíbe todos los desalojos sin culpa de inquilinos cubiertos, incluyendo la Ley Ellis y la mudanza del propietario.

1. La ley de California dice que un propietario no puede presentar un caso de desalojo ante el tribunal si el inquilino está protegido. La orden del CDC prohíbe a los propietarios tomar cualquier acción para desalojar a un inquilino, una vez que el inquilino ha proporcionado la declaración requerida. Esto significa que el propietario no debe enviar al inquilino un aviso de desalojo, presentar un caso ante el tribunal o pedirle al sheriff que bloquee al inquilino.
2. La ley de California tiene una fecha límite para que los inquilinos envíen la declaración. La orden del CDC permite a los inquilinos dar un formulario de dificultades económicas firmado al propietario en cualquier momento. Esto significa que el inquilino puede darle la declaración al propietario antes de recibir una notificación de desalojo o después de que se haya presentado un caso de desalojo en el tribunal.
3. La ley de California sólo se aplica a los alquileres que vencían entre el 1 de marzo de 2020 al 31 de enero de 2021. La orden de la CDC impide el desalojo por renta que se debía antes del 1 de marzo de 2020.
4. La orden del CDC y la AB 3088 tienen diferentes requisitos de elegibilidad, y dependiendo de la situación del arrendatario, uno o ambos pueden aplicarse. En general, la nueva ley de California protege a los inquilinos que no pueden pagar debido a COVID, mientras que la orden de los CDC puede proteger a los inquilinos que no pueden pagar el alquiler aunque la razón no esté específicamente relacionada con COVID.
5. La orden de la CDC incluye más sanciones contra los propietarios que la violen, incluyendo sanciones penales que pueden ser impuestas por las autoridades gubernamentales.

*Esta explicación se basa en una originalmente elaborada por los defensores públicos.

Instrucciones para la Declaración de Inquilino
Bajo la orden de los CDC de detener temporalmente los desalojos

Estas leyes tienen muchas disposiciones variadas y son complicadas. Para asegurarse de que entiende sus derechos y obligaciones, es mejor consultar a un abogado. Vaya a LawHelpCA.org para encontrar su organización local de servicios legales.

Paso 1: Asegúrese de que cumple los requisitos para firmar la declaración

Para calificar para la protección bajo la Orden de los CDC, todo lo siguiente debe ser cierto:

- Usted es un inquilino residencial;
- Usted está atrasado en el alquiler;
- No puede pagar el alquiler completo por una o más de estas razones:
 - Ha experimentado una pérdida sustancial de los ingresos del hogar; o
 - Sus horas de trabajo fueron reducidas o fue despedido de su trabajo.
 - Tuvo gastos médicos no reembolsados que probablemente superarán el 7,5% de sus ingresos brutos ajustados para el 2020;
- Su ingreso cumple con estos requisitos o está dentro de una o más de estas categorías:
 - Usted espera que su ingreso individual sea de \$99,000 o menos para el 2020; o
 - Usted espera que los ingresos conjuntos de usted y su cónyuge sean de \$198,000 o menos y planea presentar una declaración de impuestos conjunta para el año 2020; o
 - No se le exigió que declarara ningún ingreso al IRS en 2019; o
 - Recibió un cheque de estímulo;
- El desalojo resultaría en usted:
 - quedarse sin hogar; o
 - Mudarse a un refugio; o
 - Mudarse a una vivienda con otras personas que se comparte con otros y que está abarrotada;
- Ha hecho todo lo posible para conseguir ayuda del gobierno para el alquiler:
 - Debe hacer sus "mejores esfuerzos" para obtener asistencia para el alquiler para el que cualquiera de los miembros de su hogar califique;
 - Una forma de averiguar sobre los programas de asistencia para el alquiler en su área es llamar al 211 o visitar 211.org
- Está haciendo lo posible por pagar el alquiler lo más posible y por pagar a tiempo:
 - Debe hacer todo lo posible para tratar de pagar lo que puedas, incluso si no es la cantidad total, considerando otros gastos esenciales que tienes, como la comida y el transporte.

Paso 2: Todos los inquilinos adultos deben imprimir y firmar una Declaración de Inquilino

Si cumple los requisitos del paso 1, puede imprimir y firmar la Declaración de Inquilino (disponible [aquí](#)). Firmará la Declaración "bajo pena de perjurio", lo que significa que mentir en este formulario puede resultar en multas o pena de cárcel, y puede tener graves consecuencias en los procesos de inmigración. Por lo tanto, **es crucial que si alguna de las declaraciones anteriores no se aplica a usted, no debe firmar la declaración.**

Cada inquilino adulto de la casa debe firmar su propia declaración para que todos en la casa estén protegidos.

Puede firmar la Declaración electrónicamente y enviarla por correo electrónico al propietario si tiene la tecnología necesaria para hacerlo.

Paso 3: Guarde copias de la(s) Declaración(es)

Saque una foto o haga una copia de las Declaraciones de Inquilino que le entregará al propietario.

Paso 4: Entregue a su propietario la(s) Declaración(es) de Inquilino

No estás protegido hasta que le entregue a su arrendador la Declaración. Puedes firmar y entregar las Declaraciones a su propietario en cualquier momento a partir de ahora. Puede entregársela a su arrendador en persona, por correo, correo electrónico o fax. Anote cuándo y cómo entregó la Declaración de Inquilino. Asegúrese de entregar también a su propietario las declaraciones de cualquier otro inquilino adulto de su hogar.

* Recuerde: Seguir estos pasos NO cancela ni perdona deudas de alquiler. Usted sigue siendo legalmente responsable de pagar su alquiler. Esta protección sólo previene el desalojo basado en la falta de pago del alquiler hasta el 31 de diciembre de 2020.

** Estas instrucciones están basadas en las originalmente elaboradas por Texas RioGrande Legal Aid.