

## **INQUILINOS: CONOZCAN SUS DERECHOS**

La pandemia de COVID-19 ha tenido un enorme impacto en nuestra sociedad y economía. Como parte de la respuesta del gobierno a la pandemia, existen ahora varias leyes creadas para prevenir o demorar los desalojos y proveer asistencia con los pagos atrasados del alquiler, con el fin que los inquilinos no pierdan su vivienda. La siguiente hoja de información fue creada como herramienta educativa para informar a los inquilinos sobre sus opciones. Este documento no constituye consejo legal y tampoco establece una relación entre abogado y cliente.

Antes que un propietario o arrendatario de vivienda desaloje a un inquilino, debe proporcionar al inquilino un aviso por escrito. Si recibió un aviso por escrito del propietario de su vivienda comuníquese por favor lo mas pronto posible con un proveedor de servicios legales en su comunidad. Visite: [LawHelpCA.org](http://LawHelpCA.org) para encontrar una organización de servicios legales en su área.

***La mayoría de las leyes de protección para los inquilinos que existen ahora requieren que tome pasos específicos para estar protegido.*** Ninguna de estas leyes cancela la deuda del alquiler, usted continúa siendo responsable por cualquier pago atrasado. Sin embargo, podría calificar para algún programa de asistencia para cubrir parte o todo su saldo atrasado.

### **Protecciones a nivel local.**

Algunas ciudades y condados ofrecen protecciones adicionales para ayudarle a evitar el desalojo. Y usted debe comunicarse con su proveedor local de servicios legales para obtener mas información tan pronto como reciba cualquier aviso por escrito del propietario de su vivienda.

### **Protecciones a nivel estatal**

#### **SB 91 - The COVID-19 Tenant Relief Act**

La ley SB 91, aprobada el 29 de enero de 2021, extiende la moratoria anterior de desalojos (AB 3088) hasta el 30 de junio de 2021. La ley SB 91 también crea un marco operativo para la distribución de asistencia para el pago del alquiler para inquilinos que no han pagado por causa de COVID-19 y califiquen.

Si tiene pagos retrasados de alquiler entre el 1 de marzo y el 31 de agosto de 2020 dichos pagos *nunca* pueden ser usados como razón para desalojarle, siempre y cuando cumpla con el requerimiento de entregar al propietario de su vivienda un formulario de declaración del inquilino, estableciendo que usted califica para esta protección.

Si tiene pagos retrasados de alquiler del 1 de septiembre de 2020 al 30 de junio de 2021, usted también esta bajo protección de desalojo si entrega al propietario la declaración de inquilino, por cada uno de esos meses y le paga el 25% de su alquiler mensual durante ese período de 10 meses para el 30 de junio de 2021. Ese pago del 25% puede hacerse 1) cada mes, por el 25% de su alquiler total del mes o 2) en un solo pago total el 30 de junio de 2021. Aun si no puede pagar esta cantidad, lo mas temprano que pueden hacer una demanda por desalojo contra usted es el 1 de julio de 2021, siempre y cuando haya entregado las declaraciones del inquilino

al propietario. Estas protecciones contra el desalojo también aplican a casas móviles. Recuerde, si recibe un aviso de desalojo del propietario de su vivienda, es importante comunicarse con el [proveedor de servicios legales](#) inmediatamente.

El Programa de Asistencia CARES Act (“Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica ante los efectos del coronavirus” en español) también dice que los propietarios no pueden desalojar al inquilino a menos que el propietario proporcione una razón legal específica en el aviso de desalojo. El vencimiento de su contrato de renta no es causa justificada para desalojarle.

Esta ley ofrece también protecciones adicionales para inquilinos que no pueden pagar el alquiler por causa de COVID-19

1. El COVID-19 no puede usarse contra usted si esta buscando una nueva vivienda.
2. El propietario de su vivienda debe darle aviso sobre el programa estatal de asistencia para pago del alquiler.
3. El propietario tampoco puede hacerle cobros extras por retraso de pago, ni cobrarle intereses por pagos pendientes por causa de COVID-19
4. El propietario debe aplicar sus pagos de alquiler al mes actual a menos que usted indique por escrito que le autoriza a usar el pago para meses atrasados.
5. El propietario no puede usar su depósito de seguridad para pagar alquiler atrasado por causa de COVID-19 a menos que usted de su autorización por escrito.
6. El propietario no puede demandarle para recuperar el alquiler atrasado hasta después del 1 de julio de 2021.
7. El propietario no puede transferir su deuda por COVID-19 a una agencia de cobranzas.
8. Es ilegal que el propietario le deje fuera de su vivienda, cancele sus servicios públicos o le hostigue. Por favor comuníquese con [las agencias de servicios legales](#) en su área si esto le está sucediendo.

Por último, esta ley crea un Programa de Asistencia para el pago del alquiler, con fondos federales de \$2.61 billones de dólares para los inquilinos que califiquen. Esta hoja de información es sobre las protecciones para inquilinos. Proveremos más información sobre el programa de asistencia financiera, una vez que el estado publique más detalles.

### **Protecciones Federales**

#### **La orden de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CCPEEU), también referidos como CDC por las siglas de su nombre en inglés**

El 20 de enero de 2021, el presidente Biden extendió la moratoria del CDC sobre desalojos de inquilinos que no pueden pagar el alquiler en este momento. Esta moratoria protege contra el desalojo hasta el 31 de marzo de 2021, a inquilinos que cumplen con ciertos requerimientos, siempre y cuando entreguen una declaración jurada al propietario. Favor de ver la hoja adjunta con instrucciones para completar la declaración de inquilino.

#### **El Programa de Asistencia CARES Act**

Bajo este programa, los inquilinos en ciertas propiedades protegidas no pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler a menos que el propietario les de un aviso de desalojo de 30 días. Por favor comuníquese con [los proveedores de servicios legales](#) para que le ayuden a determinar si

su vivienda esta protegida bajo CARES Act.

### **Información clave para inquilinos bajo la Ley de asistencia para inquilinos COVID-19 de California**

Los detalles de estas leyes son complicados. Para asegurar que comprende sus derechos y obligaciones, es preferible que hable con un abogado. Visite [LawHelpCA.org](http://LawHelpCA.org) para hablar con un proveedor de servicios legales en su área.

#### **¿Que sucede si no puedo pagar mi alquiler?**

- El propietario le dará un aviso de 15 días para pagar el alquiler o desalojar.
- Esto incluirá una copia de una declaración de dificultades financieras relacionadas con Covid-19 para que la firme.
  - o Las categorías de personas que pueden firmar la declaración son muy amplias, pero firmará la declaración "bajo pena de perjurio", lo que significa que es importante firmar el formulario solo si las declaraciones son verdaderas.
  - o No tiene que esperar a que el propietario le entregue el formulario. Puede usar el formulario de "Declaración de dificultades económicas de COVID" que se encuentra a continuación y entregárselo al propietario.
- A menos que el propietario ya tenga evidencia de que usted recibe "altos ingresos", NO necesita pruebas de cómo perdió ingresos: la declaración firmada es suficiente.
- Si no firma y devuelve la declaración al propietario dentro de los 15 días, será más difícil que reciba protección bajo la ley y es posible que deba presentarse a los tribunales.
- El propietario puede darle otro aviso de 15 días para pagar el alquiler o desalojar por cada mes que no pague. Debe firmar y devolver la declaración adjunta por cada aviso que reciba. Tome una fotografía o haga una copia de las Declaraciones del inquilino que le entregue a su propietario y guárdelas en un lugar seguro para poder probar que le dio la declaración al propietario.

#### **Firmé la declaración. ¿Ahora que?**

- Para alquiler con vencimiento del 1 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020: el 100% del alquiler se convierte en "deuda civil" Esto significa que todavía le debe el dinero a su arrendador como cualquier otra deuda, pero no pueden desalojarle por no pagar esos meses.
- Para alquiler que se vence del 1 de septiembre de 2020 al 1 de julio de 2021: el 75% de ese alquiler se convierte en deuda", pero debe pagar el 25% del alquiler restante de cada uno de esos meses antes del 1 de julio de 2021. Si no paga ese 25% del alquiler por esos meses, es posible que lo desalojen a partir del 1 de julio de 2021.
  - o ¿Cuánto tiene que pagar en total antes del 1 de julio de 2021? Calcule el total de la siguiente manera:  $\$ [\text{su tarifa de alquiler mensual}] \times .25 = \$ [\text{monto a pagar antes del 7/1/21}]$
  - o Cada vez que haga un pago de ese 25%, escriba en el cheque o giro postal que el pago corresponde al mes de alquiler actual. También puede incluir una carta que le indique al propietario que aplique el pago del alquiler al mes actual. Al final, de estas instrucciones hemos incluido una plantilla de esa carta.
- A partir del 1 de julio de 2021, comience a pagar el alquiler mensual en su fecha de vencimiento. A menos que se adopten protecciones adicionales para los inquilinos o se extiendan las leyes vigentes antes de esa fecha, no existe el derecho de retrasar el pago del alquiler del mes de julio de 2021 o cualquier otro mes después de junio.
- Para la "deuda" mencionada anteriormente, el propietario puede presentar una demanda

judicial para cobrar la deuda a partir del 1 de agosto de 2021.

### **¿Qué pasa si no puedo pagar mi alquiler atrasado a tiempo?**

- El propietario solo puede presentar una demanda judicial de desalojo por falta de pago del alquiler a partir del 1 de agosto de 2021, siempre y cuando usted haya devuelto a tiempo la declaración firmada.

### **¿Puede mi arrendador intentar desalojarme por cualquier otro motivo aparte de la falta de pago?**

- Los propietarios solo pueden desalojar a los inquilinos sin dar una razón legal, a partir del 30 de junio de 2021.
- Normalmente, los propietarios pueden desalojar a algunos inquilinos sin indicar una razón, pero durante el COVID-19, todos los inquilinos obtienen protecciones de “causa justificada”. Esto significa que su arrendador DEBE indicar una razón legal para desalojarle y esta razón debe incluirse en el aviso de desalojo. Las razones legales para el desalojo se enumeran a continuación:
  - o Por no pagar parte o la totalidad del alquiler adeudado después del 30 de junio.
  - o Por incumplimiento de un término material del contrato de alquiler.
  - o Por participar en actividades delictivas o causar molestias o desperdicio en la unidad de alquiler.
  - o Por rehusarse a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato de alquiler con disposiciones iguales o similares a las del contrato original después de la solicitud o demanda por escrito del propietario.
  - o Por asignar o subarrendar la unidad de alquiler en violación del contrato de alquiler.
  - o Por rehusarse a permitir que el arrendador ingrese a la unidad de alquiler como lo exige la ley o los términos del contrato de alquiler.
  - o Por usar la unidad de alquiler para un propósito ilegal.
  - o Por no desocupar cuando termina el empleo del inquilino con el propietario.
  - o Por no entregar la posesión de la unidad de alquiler al propietario después de proporcionar al arrendador con notificación por escrito de la intención del inquilino de hacerlo.
- Los desalojos basados en la intención del propietario de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad están limitados hasta el 30 de junio de 2021.
- Los propietarios tienen prohibido tomar represalias contra un inquilino por tener una deuda de alquiler impaga causada por COVID-19 al intentar desalojar al inquilino por otras razones.

## **Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19**

Nombre del inquilino: \_\_\_\_\_

Dirección de la propiedad: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Actualmente no puedo pagar mi alquiler u otras obligaciones financieras relacionadas con el 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 directamente relacionados con la realización de trabajos esenciales durante la pandemia de COVID-19.
3. Aumento de los gastos directamente relacionados con los impactos en la salud de la pandemia COVID-19.
4. Responsabilidades de cuidado de niños o responsabilidades de cuidar a un miembro de la familia anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID-19 que limitan mi capacidad de generar ingresos.
5. Aumento de los costos para el cuidado de los niños o la atención de un familiar anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID-19.
6. Otras circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19 han reducido mis ingresos o aumentado mis gastos.

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

Firmado bajo pena de perjurio: \_\_\_\_\_

Nombre en letra de molde: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

**Instrucciones para la declaración del inquilino**  
**Según la orden de los CDC para suspender temporalmente los desalojos \*\*\***

Estas leyes son complicadas. Para asegurarse de que comprende sus derechos y obligaciones, lo mejor es consultar a un abogado. Vaya a [LawHelpCA.org](http://LawHelpCA.org) para encontrar una organización de servicios legales en su área.

**Primer paso: asegúrese de calificar para firmar la declaración**

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

- Es una inquilina o inquilino residencial;
- Tiene pagos atrasados del alquiler;
- No puede pagar el alquiler completo por una o más de las siguientes razones:
  - o Experimentó una pérdida sustancial de ingresos familiares; o
  - o Se redujeron sus horas de trabajo o le despidieron de su trabajo; o
  - o Tuvo gastos médicos no reembolsados que probablemente excederán el 7.5% de su ingreso bruto ajustado para 2020;
- Sus ingresos se encuentran dentro de una o más de estas categorías:
  - o Anticipa que sus ingresos individuales serán de \$ 99,000 o menos para 2020; o
  - o Anticipa que su ingreso total y el de su cónyuge será de \$ 198,000 o menos y planea presentar una declaración de impuestos conjunta para 2020; o
  - o No tenía obligación de reportar ningún ingreso al IRS en 2019; o
  - o Recibió un cheque de estímulo;
- El desalojo resultaría en que usted:
  - o se quedaría sin hogar; o
  - o tendría que mudarse a un refugio; o
  - o tendría que mudarse a una vivienda con otras personas que ya viven ahí y el lugar esta repleto.
- Ha hecho todo lo posible para obtener asistencia del gobierno para el alquiler:
  - o Debe hacer su “mayor esfuerzo” para obtener asistencia con el alquiler para el cual califica cualquiera de los miembros del hogar;
  - o Una forma de averiguar acerca de los programas de asistencia para el alquiler en su área es llamando al 211 o visitando 211.org.
- Está haciendo todo lo posible para pagar la mayor cantidad de alquiler posible y pagar a tiempo:
  - o Debe hacer su “mayor esfuerzo” para tratar de pagar lo que pueda, incluso si no es el monto total, tomando en consideración otros gastos esenciales que tiene, como comida y transporte.

**Segundo paso: Todos los inquilinos adultos deben imprimir y firmar una Declaración de inquilino**

Si cumple con los requisitos del primer paso, puede imprimir y firmar la Declaración del inquilino (disponible [aquí](#)). Firmará la Declaración “bajo pena de perjurio”, lo que significa que mentir en este formulario puede resultar en multas o encarcelamiento, y puede tener serias consecuencias migratorias. Por lo tanto, **es fundamental que, si alguna de las declaraciones anteriores no se aplica a usted, no firme la declaración.**

Cada inquilino adulto en el hogar debe firmar su propia declaración para que todos los miembros del hogar estén protegidos.

Puede firmar la declaración electrónicamente y enviarla por correo electrónico a su arrendador si tiene la capacidad tecnológica para hacerlo.

**Tercer paso: Conserve copias de las declaraciones**

Tome una foto o haga una copia de las Declaraciones del inquilino que le entregará al propietario.

**Cuarto paso: Entregue a su arrendador la (s) declaración (es) del inquilino**

No está protegido hasta que le entregue la declaración al propietario. Puede firmar y enviar las declaraciones a su arrendador en cualquier momento a partir de ahora. Puede entregárselo al propietario en persona, por correo, correo electrónico o fax. Escriba cuándo y cómo entregó la Declaración del inquilino. Asegúrese también de darle a su arrendador las declaraciones de cualquier otro inquilino adulto en su hogar.

\* Recuerde: Seguir estos pasos NO cancela ni perdona el alquiler adeudado. Aún es legalmente responsable de pagar el alquiler. Esta protección solo evita el desalojo por falta de pago del alquiler hasta el 31 de marzo de 2021.

\*\* Estas instrucciones se basan en las originalmente elaboradas por Texas RioGrande Legal Aid.

Plantilla de carta para alquiler

Nombre y dirección del propietario:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

RE: (MES) 2021 Pago de alquiler

Estimado arrendador,

Mi nombre es \_\_\_\_\_ y soy inquilino en la siguiente dirección: \_\_\_\_\_

Estoy incluyendo el pago del alquiler de (MES) (AÑO) por la cantidad de \_\_\_\_\_  
**Por favor no aplique el pago adjunto a ningún alquiler u otra deuda incurrida antes del (MES) (AÑO).**

También incluyo \$ \_\_\_\_\_ adicionales para mi obligación de pagar el 25% del alquiler adeudado durante la pandemia de COVID-19 para:

(MES) (AÑO) hasta (MES) (AÑO) incluyendo (escriba cada mes que tiene la intención de pagar)

**Por favor no aplique esta parte del pago adjunto a ningún alquiler u otra deuda incurrida antes del 1 de septiembre de 2020.**

Gracias por su paciencia durante este momento tan difícil. Si usted tiene alguna pregunta, por favor póngase en contacto conmigo. Mi número de teléfono es \_\_\_\_\_

Atentamente,

Nombre: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Adjunto encontrará:

\_\_\_\_\_ Giro postal # \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Cheque # \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Dinero en efectivo por el cual solicito un recibo