

Protecciones para inquilinos en el marco de la COVID-19 de California - 1 de abril de 2022 en adelante

California adoptó protecciones para inquilinos contra el desalojo en relación con la COVID-19 en todo el estado y puso a disposición asistencia para el pago del alquiler entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022. Estas protecciones eran muy complicadas y las reglas cambiaron muchas veces. (Véase la tabla a continuación). Si bien ya no hay protecciones para inquilinos en relación con la COVID a nivel estatal para las rentas vencidas a partir del 1 de abril de 2022, todos los inquilinos de California aún cuentan con protecciones procesales y substantivas para las rentas que vencían originalmente entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022. *Si usted no puede pagar su renta, está preocupado por el desalojo o recibió un aviso de desalojo, debe consultar con un abogado. Visite www.lawhelpca.org para encontrar un abogado sin cargo o a bajo costo.*

Los propietarios deben cursar una notificación especial a los inquilinos cuando pretendan cobrar la renta

- ➔ Los propietarios aún deben cumplir requisitos de notificación especiales si quieren cobrar la renta que venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022.
- ➔ Todas las notificaciones que demanden el pago de deudas de rentas en relación con la COVID-19, que se cursen entre el 1 de abril de 2022 y el 1 de julio de 2022, deben notificar al inquilino respecto de las situaciones en las que aún pueden estar protegidos contra el desalojo.

Los propietarios deben presentar una declaración sobre asistencia para el pago del alquiler cuando pretendan obtener una orden de desalojo

- ➔ Entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, los propietarios no podían obtener una orden para desalojar a un inquilino por la falta de pago de la renta, salvo que también presentaran declaraciones respecto de la asistencia de emergencia para el pago del alquiler.

- ➔ Entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de junio de 2022, los propietarios no pueden obtener una orden para desalojar a un inquilino por falta de pago de la renta, salvo que presenten una declaración firmada manifestando que no hay una solicitud de asistencia para el pago del alquiler en trámite, presentada antes del 1 de abril de 2022, para cubrir cualquier parte de la renta que se demanda.

- ➔ **Los inquilinos deben obtener ayuda de un abogado para asegurarse de que el propietario cumplió con estas normas complicadas.**

Los inquilinos tienen otras defensas legales

Los inquilinos deben obtener ayuda de un abogado en cualquier proceso judicial.

- ➔ Los inquilinos pueden objetar el reclamo del propietario de que se le negó la asistencia para el pago del alquiler, o de que el propietario completó la solicitud de asistencia para el pago del alquiler, pero el inquilino no lo hizo, rellenando un formulario judicial que se llama [Respuesta para contarle al tribunal su versión de los hechos](#).

| Vencimiento de la renta | Protecciones de inquilinos y requisitos en el marco de la COVID | Formularios de notificación y recursos para la defensa contra el desalojo |
|---|---|--|
| Renta vencida entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020 | Los inquilinos que completan una declaración específica manifestando que tienen “dificultades económicas relacionadas con la COVID-19” (pérdida de ingresos, aumento de gastos, etc.) nunca pueden ser desalojados por no haber pagado esa renta. | <ul style="list-style-type: none"> • Texto del aviso de desalojo con 15 días de antelación para la renta demandada entre el 31 de marzo de 2020 y el 1 de agosto de 2020 • Declaración del impacto económico por la COVID |
| Renta vencida entre el 1 de sep. de 2020 y el 30 de sep. de 2021 | Los inquilinos que completan una declaración específica manifestando que tienen “dificultades económicas relacionadas con la COVID-19” Y pagaron el 25% de la renta vencida en este período al 30 de septiembre de 2021, nunca pueden ser desalojados por no haber pagado el resto de esa renta. El propietario puede iniciar una acción legal para cobrar el saldo de renta impaga, pero no puede desalojar al inquilino con motivo de la deuda. | <ul style="list-style-type: none"> • Texto del aviso de desalojo con 15 días de antelación para la renta demandada entre el 1 de sep. de 2020 y el 30 de junio de 2021 • Texto del aviso de desalojo con 15 días de antelación para la renta demandada entre el 1 de julio de 2021 y el 30 de sep. de 2021 • Declaración del impacto económico por la COVID • Formulario de recibo de pago de renta • Comprobante de Solicitud de ERAP (Programa de Asistencia de Emergencia para el Pago del Alquiler) y número de causa |
| Renta vencida entre el 1 de oct. de 2021 y el 31 de marzo de 2022 | Los inquilinos que recibieron un aviso de desalojo con 3 días de antelación para “pagar o desalojar” deben responder al aviso dentro de los 15 días posteriores a que el propietario les haya informado que solicitó asistencia gubernamental para el pago | <ul style="list-style-type: none"> • Texto del aviso de desalojo con 3 días de antelación para la renta demandada entre el 1 de oct. de 2021 y el 31 de marzo de 2022 • Formulario de recibo de pago de renta |

| | | |
|--|---|--|
| | del alquiler. Si los inquilinos no reciben la asistencia económica para los meses solicitados, su propietario puede iniciar una acción de desalojo por la deuda después del 30 de junio de 2022. | <ul style="list-style-type: none"> Comprobante de Solicitud de ERAP (Programa de Asistencia de Emergencia para el Pago del Alquiler) y número de causa |
| Renta vencida entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de junio de 2022 | Se aplican las normas “regulares” de California sobre el proceso de desalojo. Esto significa que los inquilinos que recibieron un aviso de desalojo con 3 días de antelación para “pagar o desalojar” por la renta adeudada en este período deben responder para invalidar el aviso O deben pagar la renta adeudada dentro de los 3 días. | <ul style="list-style-type: none"> Texto del aviso de desalojo con 3 días de antelación Formulario de recibo de pago de renta Comprobante de Solicitud de ERAP (Programa de Asistencia de Emergencia para el Pago del Alquiler) y número de causa |
| <p>IMPORTANTE: Los inquilinos deben hablar con un abogado local si reciben un aviso de desalojo para asegurarse de que conocen sus derechos. Visite www.lawhelpca.org para encontrar un abogado sin cargo o a bajo costo en su zona.</p> | | |

- ➔ Si el propietario dice que el inquilino no presentó una declaración de dificultad económica por la COVID-19, el inquilino aún puede presentar [una](#) con su Respuesta para demostrar que se lo debe proteger contra el desalojo.
- ➔ Si el inquilino puede demostrar que: (1) la causa de desalojo exige la renta que se acumuló debido a las dificultades económicas ocasionadas por la COVID-19; (2) el inquilino tiene una solicitud de asistencia para el pago del alquiler APROBADA y el comprobante de la aprobación; y (3) la asistencia

para el pago del alquiler aprobada junto con los pagos que el inquilino realizó equivalen al pago completo de la renta demandada en la causa de desalojo, el tribunal debe desestimar la causa (o anular la sentencia si hubiera dictado una).

- ➔ Si el inquilino recibió aprobación para la asistencia, pero el propietario aún no recibió el pago, el tribunal debe pausar la causa de desalojo por 15 días para obtener el comprobante de pago. Si el inquilino recibió el pago directamente de un programa de asistencia para el pago del alquiler, pero no lo entrega al propietario dentro de los 15 días de recibirlo, el tribunal puede desalojar al inquilino. Los inquilinos que se muden a un nuevo hogar a partir del 1 de octubre de 2021 no tienen estas protecciones adicionales.
- ➔ Puede encontrar información sobre causas de desalojo y formularios judiciales [aquí](#).

El Programa Estatal de Asistencia para el Pago del Alquiler está cerrado para solicitudes nuevas

- ➔ Si usted presentó una solicitud al 31 de marzo de 2022, y está pendiente la resolución, puede tener defensas ante una causa de desalojo.
- ➔ El programa ya no acepta solicitudes nuevas de fondos adicionales, incluso si ya hubiera recibido aprobación para la asistencia para el pago del alquiler.
- ➔ **Los inquilinos que solicitaron la asistencia estatal para el pago del alquiler pueden apelar dentro de los 30 días si su solicitud fue rechazada o si recibieron una cantidad de dinero incorrecta.**
 - Presentar formulario de apelación y documentación en el [Sistema de apelaciones del programa de ayuda para el pago del alquiler en el marco de la COVID-19](#).
 - El Equipo de Coordinación de Apelaciones decidirá respecto de las apelaciones, y todas las decisiones son definitivas.
- ➔ Algunas ciudades y condados tienen sus propios programas de asistencia para el pago del alquiler que permanecen abiertos, y puede que todavía acepten solicitudes después del 1 de abril de 2022.
- ➔ **A fin de verificar el estado de su solicitud de asistencia para el pago del alquiler, comuníquese al 1-833-430-2122 o ingrese a HousingIsKey.com.**
- ➔ A los inquilinos que actualmente no cuentan con un hogar y ya presentaron una solicitud de asistencia estatal para el pago del alquiler, les pedimos que se contacten con un lugar de Atención Continua (*Continuum of Care*) para obtener ayuda en su comunidad. [Aquí se enumeran todos los receptores federales de subsidios del programa de Atención Continua de California.](#)

Pueden existir protecciones locales más fuertes

- ➔ Algunas ciudades y condados todavía tienen leyes que le otorgan al inquilino más tiempo para pagar la renta antes de que el propietario pueda intentar cobrarla, o que prohíben al propietario desalojar a los inquilinos salvo en caso de violaciones graves.
- ➔ La interacción entre la legislación estatal y las leyes locales puede ser compleja, y los inquilinos deben consultar con un abogado para obtener ayuda.

Los inquilinos también tienen otros derechos en relación con la COVID-19

- ➔ Los propietarios no pueden cobrar intereses moratorios por la falta de pago de la renta que venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.
- ➔ Los propietarios deben usar el pago de la renta para cubrir la renta del mes en curso, salvo que el

inquilino acepte por escrito que el propietario puede usarlo para el pago de una renta vencida.

- ➔ Los propietarios no pueden usar el depósito en garantía del inquilino para cubrir la deuda de la renta por la COVID-19, salvo que el inquilino lo acepte por escrito.
- ➔ Los propietarios enfrentan mayores penalidades si bloquean el acceso de forma ilegal a los inquilinos, cortan el suministro de servicios públicos como el agua caliente, quitan puertas o ventanas exteriores, o tienen otras conductas extremas de acoso. Los inquilinos pueden denunciar posibles violaciones a la ley de vivienda a housing@doj.ca.gov
- ➔ Se prohíbe a los propietarios y a las compañías investigadoras de los propietarios que consideren la deuda de alquiler acumulada entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 como un factor negativo cuando evalúan las aptitudes de un

inquilino para alquilar. Los propietarios no pueden vender la deuda de rentas de este período. Algunas acciones de cobro de deudas por COVID-19 son protegidas de la mirada pública.

- ➔ Si un propietario quiere desalojar a un inquilino por la renta que no se pagó entre los meses de marzo de 2020 y septiembre de 2021, el propietario debe cursar una notificación al inquilino con 15 días de antelación para que “pague la renta o desaloje (se mude)”, en la que explique las protecciones contra el desalojo, Y debe entregarle un formulario de declaración en blanco que el inquilino pueda firmar, que diga que el inquilino tiene dificultades económicas a causa de la COVID. **Véase la tabla que antecede.**



PolicyLink

