

Entendiendo la Ley de California COVID-19 de Asistencia para Inquilinos

El 28 de junio de 2021, California extendió las protecciones para inquilinos en todo el estado y actualizó su sistema de ayuda financiera para inquilinos y propietarios.

¿Qué protecciones proporciona la ley?

- ➔ Los inquilinos impactados financieramente por COVID-19 (pérdida de ingresos, aumento de gastos, etc.) están protegidos contra los desalojos por falta de pago del alquiler vencido entre el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, si el inquilino cumple con ciertos requisitos:
- ➔ Si un inquilino debe alquiler vencido entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020, y completa una declaración específica de que tiene "dificultades financieras relacionadas con COVID-19" nunca puede ser desalojado por no pagar ese alquiler.
- ➔ Si un inquilino debe alquiler vencido entre el 1 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021, y el inquilino completa una declaración específica de que tiene "dificultades financieras relacionadas con COVID-19" Y paga el 25% del alquiler adeudado por este período antes del 30 de septiembre de 2021, nunca puede ser desalojado por no pagar el resto de ese alquiler.
 - El 25% se puede pagar cada mes O en una suma total antes del 30 de septiembre de 2021.
 - Un inquilino está protegido contra el desalojo hasta el 1 de octubre de 2021, aun si no puede pagar el 25% del alquiler vencido entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, si ha completado la declaración de que tiene "dificultades financieras relacionadas con COVID-19".
- ➔ Desde el 1 de octubre de 2021, hasta el 31 de marzo de 2022, un propietario que busca desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler debe demostrar al tribunal que el propietario solicitó asistencia para el alquiler y

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 de servicios legales gratuitos a inquilinos de bajos ingresos en su área. Visite www.lawhelpca.org para encontrar una lista.

¿Pueden los inquilinos obtener dinero que les ayude a pagar el alquiler?

- ➔ El estado ha prometido pagar el 100% del alquiler adeudado para los inquilinos de bajos ingresos impactados financieramente por COVID-19 comenzando desde el 1 de abril de 2020. Los inquilinos pueden solicitar esa asistencia si el propietario no lo hace. También hay dinero para ayudar a los inquilinos a pagar las facturas de servicios públicos.
- ➔ Para calificar para la asistencia, el inquilino debe (1) tener ingresos en o por debajo del 80% del ingreso medio del área, (2) haber experimentado impactos financieros relacionados con COVID-19 (pérdida de ingresos, aumento de gastos, etc.) y (3) estar en riesgo de quedarse sin hogar o inestabilidad de la vivienda.
- ➔ Los inquilinos son elegibles para un total de 18 meses de asistencia para el alquiler y 12 meses de asistencia de servicios públicos, incluyendo no solo el alquiler vencido, pero también el alquiler venidero.
- ➔ Si un inquilino ya se ha mudado de su vivienda y tiene un alquiler no pagado, todavía es elegible para recibir asistencia para ese alquiler no pagado.
- ➔ **Para obtener ayuda para la asistencia de alquiler, llame al 1-833-430-2122 o visite HousingIsKey.com.**

que la solicitud fue denegada o que el inquilino no ha solicitado asistencia dentro de un período específico de tiempo. Si un inquilino es sujeto a un caso de desalojo y ha sido aprobado para recibir asistencia para el alquiler, puede pedirle al tribunal que detenga el caso hasta que se reciba el financiamiento.

El proceso reiniciará si el inquilino no califica para la asistencia de alquiler.

- Los propietarios tienen prohibido cobrar cargos por mora o intereses por falta de pago del alquiler que vence entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.
- TODOS los inquilinos tienen protecciones de desalojo por "causa justa" hasta el 30 de septiembre de 2021, lo que significa que los propietarios no pueden desalojar a un inquilino sin indicar una razón permitida.
- Los propietarios deben usar el pago de alquiler de un inquilino para el alquiler del mes en curso a menos que el inquilino acuerde por escrito que el propietario puede usarlo para el alquiler vencido. Los propietarios no pueden usar el depósito de seguridad de un inquilino para cubrir la deuda de alquiler de COVID-19 a menos que el inquilino lo acepte por escrito.
- Los propietarios enfrentan mayores sanciones si bloquean ilegalmente a los inquilinos, cortan los servicios públicos como agua caliente, quitan puertas o ventanas exteriores o se involucran en otro comportamiento de acoso extremo, cuando el inquilino le ha proporcionado al propietario una declaración firmada de que tiene "dificultades financieras relacionadas con COVID-19".
- Los propietarios y las compañías de selección que utilizan tienen prohibido considerar la deuda de alquiler acumulada entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 como un factor negativo al evaluar la elegibilidad de un inquilino para alquilar. Los propietarios tienen prohibido vender deudas de alquiler de este mismo período. También, algunas acciones de recuperación de deudas por covid-19 están protegidas y no pueden revelarse al público en general.

¿Cómo obtienen estos inquilinos estas protecciones?

- Si un propietario quiere desalojar a un inquilino por un alquiler que no se pagó entre marzo de 2020 y septiembre de 2021, el propietario debe darle un aviso para "pagar el alquiler o desocupar (mudarse)" que explique la nueva ley Y un formulario de declaración en blanco que el inquilino puede firmar que dice que el inquilino ha sido impactado financieramente por COVID, con l

pérdida de ingresos o aumento de gastos. Si el inquilino es de altos ingresos y el propietario tiene prueba de esto, el propietario puede pedir 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 desocupar (mudarse)", un inquilino afectado puede devolver la declaración adjunta de dificultades financieras relacionadas con COVID-19 dentro de 15 días hábiles. El inquilino debe enviarlo de inmediato y guardar una copia del aviso y la declaración, así como la prueba de que envió la declaración (por ejemplo, un recibo de correo certificado).
- El inquilino DEBE FIRMAR la declaración y devolverla al propietario CADA VEZ que el inquilino reciba un aviso de 15 días.
- Los inquilinos deben documentar cuidadosamente todos los pagos de alquiler realizados y guardar recibos con firma y fecha de cada pago (debe pedirlos si no se proporcionan), también copias de cualquier comunicación con el propietario, incluyendo cualquier aviso enviado por el propietario. Los inquilinos también deben guardar copias de cualquier declaración firmada que le den al propietario, junto con la documentación de cómo y cuándo se entregaron las declaraciones, tanto como recibos de correo certificado.

¿Qué NO está cubierto por esta ley?

- A menos que haya una ley local en vigor con otras protecciones de desalojo, los propietarios tienen la capacidad de desalojar a los inquilinos por razones aparte del alquiler no pagado, por ejemplo, por violar el contrato de arrendamiento, crear problemas de salud y seguridad, o si el propietario quiere mudarse a la vivienda. Los propietarios NO pueden desalojar a los inquilinos en represalia por no pagar el alquiler o como una excusa para sacar a un inquilino por no haber pagado. Los propietarios DEBEN indicar una razón permisible para el desalojo.
- Un citatorio puede ser emitido en casos de falta de pago para nuevos arrendamientos creados después del 1 de octubre de 2021. Esto significa un arrendamiento completamente nuevo, no una renovación de contrato de arrendamiento.

¿Qué pasa si la ciudad o el 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 un propietario pueda tratar de cobrarlo, y que no requieren un pago del 25% del alquiler para evitar el desalojo, o que no permiten a los propietarios presentar desalojos basados en razones que no sean el

alquiler no pagado, por ejemplo, violaciones del contrato de arrendamiento.

→ Si bien las protecciones locales más fuertes generalmente regirán, la interacción entre la ley estatal y las leyes locales puede ser compleja y los inquilinos deben hablar con un abogado de su localidad o consultar materiales educativos adaptados localmente para asegurarse de que están recibiendo buenos consejos sobre las protecciones dentro de su localidad.



California Rural
Legal Assistance
Foundation

