

DESALOJOS DURANTE LA PANDEMIA COVID-19:

Preguntas frecuentes sobre protecciones de inquilinos COVID-19 locales, estatales y federales

No puedo pagar mi renta debido a COVID, pérdida de empleo relacionada con COVID, o aumento de los gastos de trabajos relacionados con COVID o cierres de escuelas. ¿Me pueden desalojar?

Probablemente no. Su arrendador no puede desalojarlo por no pagar renta, si perdió ingresos o si sus gastos incrementaron debido a COVID. Un ejemplo es si perdió su trabajo debido a la pandemia. Otro ejemplo es si no gana tanto dinero como de costumbre, porque tuvo que cuidar a un niño o un familiar anciano, discapacitado o enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID. O bien, realizó un trabajo esencial durante la pandemia de COVID y aumentó los gastos de su bolsillo directamente relacionados con ese trabajo.

Sin embargo, ¡esta protección no es automática! Si su arrendador le da un aviso de desalojo por falta de pago de renta (que se puede llamar un "Aviso de desalojo" o "Aviso de terminación del arrendamiento"), **debe firmar y devolver la "Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19"** que se incluye con el aviso dentro de los **15 días** de haberlo recibido de su arrendador. Su arrendador debe entregarle este formulario de "Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19" junto con el aviso de desalojo. De lo contrario, su aviso de desalojo no es válido.

Es posible que también deba pagar renta para evitar un desalojo. Su arrendador nunca podrá desalojarlo por renta que no pague desde **el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020**, siempre y cuando le haya entregado a tiempo su declaración de COVID firmada. Para pagos de renta atrasados entre **el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021**, su arrendador no puede desalojarlo, siempre y cuando usted (1) le dé a su arrendador su declaración de COVID firmada cada vez que su arrendador la solicite Y (2) pague al menos el 25% (una cuarta parte) de su renta a partir de ese período antes del 30 de septiembre de 2021. Debe poner por escrito en el memorando del cheque o de alguna otra manera qué mes está pagando y qué porcentaje de renta está pagando (por ejemplo, "25% de renta de julio de 2021").

¿Todavía tengo que pagar renta si perdí ingresos o tengo más gastos debido a COVID?

Su arrendador nunca podrá desalojarlo por no pagar renta desde **el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020**, siempre y cuando le haya entregado a tiempo su declaración

de COVID firmada. Para pagos de renta atrasados **entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021**, su arrendador no puede desalojarlo, siempre y cuando usted (1) le dé a su arrendador su declaración de COVID firmada cada vez que la soliciten Y (2) pague al menos el 25% (un cuarto) de su renta a partir de ese período de tiempo antes del 30 de septiembre de 2021.

A pesar de que está protegido contra el desalojo al hacer las cosas anteriores, **eventualmente debe devolver todos los pagos de renta que no realizó**. A partir del 1 de noviembre de 2021, su arrendador puede demandarlo en el Tribunal de reclamos menores por no pagar renta que se debe desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021. Si su arrendador gana en el Tribunal de reclamos menores, tendrá un fallo civil en su contra, lo que significa que la corte le está ordenando que le pague al arrendador una cierta cantidad de dinero. La sentencia civil puede aparecer en su informe de crédito y su arrendador puede usar la sentencia civil para embargar su salario u obtener un derecho de retención. Es posible que pueda evitar esto solicitando asistencia de renta para cubrir el 100% del alquiler que debe.

El 1 de octubre de 2021, debe pagar toda la renta de ese mes. Si no lo hace, su arrendador podría desalojarlo.

Si pago el 25% de mi renta desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, ¿qué pasa con el otro 75%?

Para estar protegido contra el desalojo por falta de pago de renta, tiene hasta el 30 de septiembre de 2021 para pagar al menos el 25% de renta adeudado entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. Si finalmente no paga la renta restante que adeuda durante este período de tiempo, su arrendador podría demandarlo en la corte de reclamos menores a partir del 1 de noviembre de 2021. Si su arrendador obtiene una sentencia civil en su contra en la corte de reclamos menores, no puede ser desalojado, pero el arrendador aún podría intentar cobrarle renta atrasada en otras maneras. La sentencia civil puede aparecer en su informe de crédito y su arrendador puede usar la sentencia civil para embargar su salario u obtener un derecho de retención. Si su arrendador demanda en la corte de reclamos menores, asegúrese de obtener asistencia legal para asegurarse de estar protegido. Es posible que pueda evitar esto solicitando asistencia de renta para cubrir el 100% del alquiler que debe.

¿Puede mi arrendador aplicar mi pago de renta de ahora a cualquier pago de renta que debo de meses pasados?

No. Pero debe escribir en la línea de nota de su pago el mes en el que desea aplicarlo.

Le dije a mi arrendador que no podía pagar renta debido a COVID, pero no aceptará mi declaración y dice que me va a dejar fuera. ¿Puede hacer esto?

No. Es ilegal que un propietario bloquee a un inquilino y los propietarios no pueden desalojar a los inquilinos por no pagar renta debido a la pandemia de COVID. Debe entregarle al propietario la declaración firmada incluso si dice que no la aceptará. Los propietarios que intenten desalojar a los inquilinos incluso después de que el inquilino haya proporcionado una declaración de COVID podrían enfrentar sanciones por hacerlo.

Mi arrendador dijo que tengo que mudarme, pero no me ha dado ningún papeleo judicial. ¿Necesito mudarme?

No. Bloquear a un inquilino, echarlo o remover sus pertenencias sin antes ganar una demanda de desalojo es **ilegal en California**. Debe recibir una notificación por escrito y tener la oportunidad de responder antes de que comience la demanda. Si no ha recibido ningún tipo de aviso por escrito (que puede llamarse "Aviso de desalojo" o "Aviso de terminación del arrendamiento") y su arrendador le dice que debe mudarse, busque asistencia legal. Comuníquese con la Law Foundation of Silicon Valley al (408) 280-2424 o nuestro sitio web se encuentra en www.lawfoundation.org/housing.

Firmé un plan de pago con mi arrendador. ¿Todavía tengo que hacer pagos de acuerdo con este plan?

Probablemente no. La nueva ley estatal les da a los inquilinos una cierta cantidad de tiempo para pagar renta atrasada. Cualquier plan de pago que les dé a los inquilinos menos tiempo para pagar probablemente no sea válido. El plan de pago también puede no ser válido si dice que su arrendador puede desalojarlo por no realizar los pagos de acuerdo con el plan de pago. Busque asistencia legal si tiene preguntas sobre un plan de pago u otro acuerdo que haya firmado con su arrendador. La línea de admisión de viviendas de The Law Foundation es (408) 280-2424 o nuestra admisión basada en la web en www.lawfoundation.org/housing.

¿Me pueden desalojar por cualquier otro motivo además de la falta de pago?

Si. Su arrendador aún puede desalojarlo por razones distintas a la falta de pago de renta. Por ejemplo, si infringe las reglas de su contrato de arrendamiento o causa algún tipo de molestia a otros inquilinos, su arrendador podría intentar desalojarlo. Además, la ley estatal permite que los propietarios desalojen a un inquilino por cualquiera de estas razones:

- Cuando el propietario o el miembro de la familia del propietario planea mudarse
- Cuando el propietario planea sacar la unidad del mercado de alquiler
- Cuando el propietario planea rehabilitar sustancialmente la unidad por razones de salud y seguridad (no se permite desalojar a un inquilino solo para remodelar una unidad)

La moratoria federal de desalojo de los Centros para el Control de Enfermedades (CDC) prohíbe que los inquilinos sean desalojados por cualquier motivo que no sea culpa del inquilino, **pero la moratoria federal no se aplica a todos** y vence el 31 de julio de 2021. Para ver si la moratoria federal se aplica a usted, llame a la Law Foundation al (408) 280-2424 o a nuestro sitio web en www.lawfoundation.org/housing.

Soy un inquilino, pero recibí un Aviso de Venta del Fideicomisario y / o Aviso de Incumplimiento en mi puerta. ¿Me pueden desalojar si la unidad que estoy alquilando tiene una ejecución hipotecaria?

Depende. Cuando una casa se vende en ejecución hipotecaria, un nuevo propietario se hace cargo. Ese nuevo propietario actuará como su nuevo propietario y debe seguir la ley estatal. Según la ley estatal, el nuevo propietario solo puede desalojarlo por ciertas razones (vea la pregunta anterior).

Como inquilino, tiene derecho a recibir un aviso de 90 días. Si recibe un aviso de 3 días / 90 días, debe seguir los pasos descritos en el aviso para asegurarse de recibir los 90 días completos.

¿Se verá afectado mi puntaje de crédito o mi historial de alquiler si mi arrendador intenta desalojarme o me demanda en la corte de reclamos menores?

No. Los casos de desalojo o demandas de reclamos menores que se presenten en su contra desde el 4 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021 **no se incluirán en su registro de alquiler ni afectarán su crédito**, sin importar si gana o pierde. Se prohíbe a los propietarios reportar cualquiera de estos casos a las agencias de informes crediticios o cualquier compañía de evaluación de inquilinos.

Sin embargo, la deuda de renta que adeuda se puede reportar y puede afectar su puntaje de crédito. Comuníquese con Law Foundation al (408) 280-2424 o www.lawfoundation.org/housing si tiene inquietudes sobre su crédito.

¿La nueva ley estatal sobre desalojos protege a las pequeñas empresas u otros inquilinos comerciales?

No, la nueva ley estatal no protege a las pequeñas empresas ni a otros inquilinos comerciales. Sin embargo, los inquilinos de pequeñas empresas en el condado de Santa Clara que se han visto afectados por el COVID-19 todavía están protegidos contra los desalojos por falta de pago de renta y cualquier causa sin culpa **según la moratoria de desalojos comerciales del condado de Santa Clara**. Actualmente, esta protección durará hasta el 18 de agosto de 2021.

¿La orden federal de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) me ofrece protecciones adicionales?

Quizás. Hay formas en que la orden de los CDC es más fuerte que la ley estatal, lo que puede ayudarlo en determinadas circunstancias. Por ejemplo:

- La orden de los CDC protege a los inquilinos de ser desalojados por un alquiler impago que vence antes del 1 de marzo de 2020.
- Los inquilinos pueden decirle a su arrendador que están protegidos por la ley en cualquier momento (no existe ningún requisito de que el inquilino responda dentro de los 15 días posteriores a la recepción de un aviso de desalojo como lo establece la ley estatal).
- Protege a todos los inquilinos de bajos ingresos que han perdido ingresos o han tenido más gastos, incluso si la razón por la que ha perdido ingresos o ha tenido más gastos no está relacionada con COVID.
- Prohíbe todas las etapas del proceso de desalojo, incluido el cierre patronal del alguacil después de que el tribunal ha fallado a favor del propietario en un caso de desalojo.

Sin embargo, **la orden de los CDC no se aplica a todos** y vence el 31 de julio de 2021. Si cree que una de las protecciones anteriores puede aplicarse a usted, comuníquese con Law Foundation al (408) 280-2424 o www.lawfoundation.org/alojamiento.

¿Tengo alguna protección contra el desalojo después de que finalice la moratoria estatal el 30 de septiembre de 2021?

Si. Aunque la moratoria de desalojos finaliza el 30 de septiembre de 2021, todavía habrá ciertas limitaciones sobre los desalojos en California. Desde **el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2022**, los inquilinos tienen estas dos protecciones contra el desalojo:

1. Su arrendador solo puede desalojarlo **si demuestra al tribunal** que: (1) se denegó su solicitud de asistencia para la renta; (2) intentaron presentar una solicitud, pero usted no cooperó con la solicitud; O (3) su arrendamiento comenzó después del 1 de octubre de 2021. Si su arrendador no puede probar una de estas tres condiciones ante el tribunal dentro de los 60 días de haber presentado su demanda de desalojo, el tribunal desestimará su caso.
2. Si su arrendador intenta desalojarlo, pero usted tiene una solicitud de asistencia de renta aprobada, puede pedirle al tribunal que demore la demanda de desalojo hasta que reciba la asistencia para el alquiler. Si la asistencia para el alquiler resuelve la demanda, el caso será desestimado.

A partir del 1 de octubre de 2021, los propietarios ya no están obligados a dar un aviso de 15 días por falta de pago de renta, por lo que se les permitirá dar un aviso de 3 días por falta de pago, como lo hicieron antes de la pandemia. Si necesita ayuda para pagar renta, es posible que califique para recibir asistencia para el alquiler. Comuníquese con Law Foundation al (408) 280-2424 o www.lawfoundation.org/housing.