

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA PROPIETARIOS

Sus derechos y responsabilidades bajo las leyes estatales sobre desalojos a partir del 5 de octubre de 2020



Los inquilinos pueden tener derechos adicionales bajo otras leyes

- Los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades han dictado una *Suspensión temporal de desalojos para evitar una mayor propagación del COVID-19* (Registro Federal 85, 55292).
 - **Las contravenciones de esta orden por parte de los propietarios pueden dar lugar a multas civiles y penales**
- Su ciudad o condado puede tener una ordenanza local con protecciones para inquilinos durante la pandemia del COVID-19.
- Si su propiedad de alquiler tiene una hipoteca multifamiliar garantizada por el gobierno federal para la cual se otorgó una indulgencia bajo 15 U.S.C., sección 9057, los inquilinos tienen protecciones adicionales.

Consulte con un abogado, una oficina de ayuda legal o el centro de ayuda de la corte para obtener información adicional sobre sus derechos y responsabilidades bajo la ley federal, estatal y local.

Los siguientes son requisitos de leyes estatales que se aplican solamente a alquileres residenciales donde el inquilino es una persona física (no una empresa o compañía).



Si entregó un Aviso de desalojo que **venció el 29 de febrero de 2020 o antes:**

- A partir del 5 de octubre de 2020, puede hacer la entrega legal al inquilino de una demanda por retención ilícita, por no haber pagado el alquiler o por cualquier otra razón permitida por ley.



PRIMER AVISO: Si sus inquilinos tienen una **deuda de alquiler del COVID-19** que venció entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020:

- Tiene que entregar a los inquilinos un Aviso del estado de California, con el lenguaje estipulado en el Código de Procedimiento Civil, sección 1179.04(a). El Aviso se puede entregar por correo o por los métodos indicados en la sección 1162 del Código de Procedimiento Civil.
- Este Aviso se tiene que entregar a más tardar el 30 de septiembre de 2020.
- Este Aviso se tiene que entregar **antes** de entregar a los inquilinos un Aviso de 15 días para pagar el alquiler, desalojar o proporcionar una declaración de deuda de alquiler del COVID-19 que venció entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020, y por deuda de alquiler del COVID-19 que venció entre el 1º de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021.

¿Qué es una “deuda de alquiler del COVID-19”? Una “deuda de alquiler del COVID-19” es un alquiler impago o cualquier otra obligación financiera impaga de un inquilino que venció entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021. Esta definición se puede encontrar en la sección 1179.02(c) del Código de Procedimiento Civil.



AVISO PARA UN ALQUILER QUE VENCÍÓ ENTRE EL 1º DE MARZO Y EL 31 DE AGOSTO DE 2020: Si sus inquilinos tienen una **deuda de alquiler del COVID-19** que venció entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020, y usted quiere desalojarlos por ello, tiene que entregarles un Aviso de 15 días para pagar el alquiler, desalojar (irse de la casa) o proporcionar una declaración:

Nota: Si ya entregó un Aviso que venció después del 29 de febrero de 2020 o presentó un caso entre el 1º de marzo y el 5 de octubre de 2020, igual tiene que entregar este Aviso para poder avanzar en su caso.

- Antes** de entregar este Aviso, tiene que entregar el “PRIMER AVISO” descrito más arriba.
- Nota:** Un Aviso de desalojo tiene que contener el mismo lenguaje e información requeridos antes del 5 de octubre de 2020. Lea más información sobre [Avisos de desalojo](#) aquí. Además de la información requerida normalmente en un Aviso para desalojar, un Aviso para desalojar o pagar el alquiler por una deuda de alquiler del COVID-19 tiene que contener cierto lenguaje específico sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos con una deuda de alquiler del COVID-19. El propietario también tiene que entregar junto con el Aviso un formulario en blanco de la Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 sin firmar.
- Este Aviso debería incluir un Aviso del estado de California con el lenguaje que aparece en la sección 1179.03(b) del Código de Procedimiento Civil y una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 sin firmar. Puede encontrar una muestra del Aviso aquí: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/landlord/forms.html>
- Si tiene que proporcionar un contrato de alquiler u otra documentación escrita a los inquilinos en un idioma que no sea inglés, conforme a los requisitos de la sección 1632 del Código Civil, tiene que proporcionar también una versión en el idioma extranjero de la Declaración. Para encontrar traducciones de la Declaración, vea: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html>
- Los inquilinos tienen 15 días para entregarle a usted una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 firmada (sin contar los sábados, domingos o feriados judiciales).
- La Declaración se puede entregar en persona (si el Aviso proporciona una dirección para hacer la entrega en persona), por email (si el Aviso proporciona

una dirección de email donde enviarla), por correo, o por el método utilizado normalmente por el inquilino para pagar el alquiler.

- Si el inquilino le entrega una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 antes del vencimiento del Aviso de 15 días, el alquiler adeudado se convierte en una deuda por la cual usted puede presentar una demanda de cobro, pero no puede desalojar al inquilino por no haber pagado.



AVISO PARA UN ALQUILER QUE VENCÍÓ ENTRE EL 1º DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE ENERO DE 2021:

Si sus inquilinos tienen una deuda de alquiler del COVID-19 que venció entre el 1º de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021, y usted quiere desalojarlos por ello, tiene que entregar a los inquilinos un Aviso de 15 días para pagar el alquiler, desalojar (irse de la casa) o proporcionar una Declaración:

Nota: Si ya entregó un Aviso que venció después del 29 de febrero de 2020 o presentó un caso entre el 1º de marzo y el 5 de octubre de 2020, igual tiene que entregar este Aviso para poder avanzar en su caso.

- **Antes** de entregar este Aviso, tiene que entregar el “PRIMER AVISO” descrito más arriba.
- **Nota:** Un Aviso de desalojo tiene que contener el mismo lenguaje e información requeridos antes del 5 de octubre de 2020. Lea más información sobre [Avisos de desalojo](#) aquí. Además de la información requerida normalmente en un Aviso para desalojar, un Aviso para desalojar o pagar el alquiler por una deuda de alquiler del COVID-19 tiene que contener cierto lenguaje específico sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos con una deuda de alquiler del COVID-19. El propietario también tiene que entregar junto con el Aviso un formulario en blanco de Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 sin firmar.
- Este Aviso debería incluir un Aviso del estado de California con el lenguaje que aparece en la sección 1179.03(c) del Código de Procedimiento Civil y una declaración sin firmar de problemas económicos derivados del COVID-19. Puede encontrar una muestra del Aviso aquí: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/landlord/forms.html>
- Si tiene que proporcionar un contrato de alquiler u otra documentación escrita a los inquilinos en un idioma que no sea inglés, conforme a los requisitos de la sección 1632 del Código Civil, tiene que proporcionar también una versión en el idioma extranjero de la declaración. Para encontrar traducciones de la declaración, vea: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html>
- Los inquilinos tienen 15 días para entregarle a usted una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 firmada (sin contar los sábados, domingos o feriados judiciales).
- La Declaración se puede entregar en persona (si el Aviso proporciona una dirección para hacer la entrega en persona), por email (si el Aviso proporciona

una dirección de email donde enviarla), por correo, o por el método utilizado normalmente por el inquilino para pagar el alquiler.

- Al 31 de enero de 2021, los inquilinos también tienen que pagarle el 25% del monto impago incurrido entre el 1° de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021.
- Si el inquilino le entrega una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 antes del vencimiento del Aviso de 15 días, no puede ser desalojado por no haber pagado hasta el 1° de febrero de 2021.
- Si el inquilino le entrega una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 antes del vencimiento del Aviso de 15 días Y le paga el 25% del monto impago al 31 de enero de 2021, no puede ser desalojado por no haber pagado el resto. El resto se convierte en una deuda por la cual puede presentar una demanda de cobro.



Si el inquilino no le entrega una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 dentro de 15 días de haber recibido el Aviso (sin contar los sábados, domingos y feriados judiciales), usted puede hacer la entrega legal de una demanda de retención ilícita por alquiler impago incurrido entre el 1° de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021:

- Tiene que adjuntar el formulario UD-101, *Carátula obligatoria del demandante y alegatos suplementarios—retención ilícita* al presentar su Demanda de retención ilícita.
- Al recibir la entrega legal de la Demanda, el inquilino puede presentar una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 ante la corte dentro de **cinco días**.
- Si un inquilino presenta una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 dentro de cinco días de recibir la entrega legal de la Demanda, la corte programará una audiencia para determinar si el inquilino no pudo entregarle la Declaración dentro de 15 días debido a un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia justificada. La corte le enviará un Aviso de la audiencia entre 5 y 10 días antes de la fecha de la audiencia.
- Después de la audiencia, si la corte determina que la Declaración no fue entregada debido a un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia justificada, la corte desestimaré el caso.



Reglas especiales para inquilinos de altos ingresos

Un **inquilino de altos ingresos** es aquel que tiene un ingreso anual del hogar del 130% de la mediana de ingresos del condado donde está ubicada la propiedad.

Cualquier persona con ingresos del hogar **menos de \$100,000 no es un inquilino de altos ingresos**.

- Las reglas especiales para inquilinos de altos ingresos solo se aplican si tiene un **comprobante de los ingresos del inquilino** antes de entregarles un Aviso alegando que son inquilinos de altos ingresos.
 - El comprobante puede ser alguno de las siguientes: una declaración de impuestos, formulario W-2, una declaración escrita de su empleador que indique sus ingresos, talones de sueldo, documentación que muestre distribuciones regulares de un fideicomiso, anualidad, cuenta 401K, pensión u otra cuenta, documentación de pagos ordenados por la corte, como manutención de los hijos o del cónyuge, documentación de una agencia gubernamental que muestre la recepción de beneficios públicos, o una declaración escrita firmada por el inquilino indicando sus ingresos, como por ejemplo una solicitud de alquiler.
- Puede pedirle a un inquilino de altos ingresos que entrega una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 que le proporcione documentación que justifique su reclamo de haber sufrido problemas económicos debido al COVID-19.
- Si le pide a un inquilino de altos ingresos que proporcione esta documentación, tiene que usar el lenguaje específico del Aviso de 15 días que aparece en la sección 1179.02.5(d) del Código de Procedimiento Civil.
- Si hace la entrega legal de una demanda de retención ilícita a un inquilino de altos ingresos y alega que el inquilino no cumplió con las reglas para inquilinos de altos ingresos, tiene que alegar que **usted cumplió** con los requisitos de la sección 1179.02 del Código de Procedimiento Civil. Tiene que hacer dicho alegato en el formulario UD-101, *Carátula obligatoria del demandante y alegatos suplementarios—retención ilícita*.
- Si el inquilino responde a su Demanda y dice que usted **no** cumplió con las reglas, por ejemplo que usted no tenía pruebas de los ingresos del inquilino antes de entregarle el Aviso, usted tendrá que presentar el comprobante de ingresos que usó como justificativo para su alegato de que el inquilino tiene altos ingresos. El inquilino puede presentar sus propias pruebas. Si la corte determina que usted no tuvo un comprobante de los altos ingresos del inquilino antes de entregar el Aviso, la corte otorgará los honorarios del abogado al inquilino.



Entre el 5 de octubre de 2020 y el 31 de enero de 2021 **puede desalojar a sus inquilinos** por las siguientes razones:

- Entregó a sus inquilinos un Aviso para desalojar que venció el 29 de febrero de 2020 o antes.
- Los inquilinos no pagaron el alquiler entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021 y:
 - Los inquilinos recibieron un Aviso de 15 días que incluía un Aviso del estado de California y una Declaración sin firmar; **Y**
 - Los inquilinos no entregaron una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 antes del vencimiento de 15 días; **Y**

- Los inquilinos no presentaron una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 firmada ante la corte dentro de cinco días de recibir la entrega legal de la demanda; **O**
 - Los inquilinos presentaron una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 firmada dentro de cinco días de recibir la entrega legal de la demanda; no obstante, después de la audiencia para considerar la Declaración, **la corte no determinó** que el inquilino no le entregó a usted la Declaración dentro de 15 días debido a un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia justificada.
- Los inquilinos son declarados culpables de retención ilícita debido a una causa justificada con culpa, como violar un término del contrato de alquiler, causar molestias o actividades delictivas.
 - Los desalojos de causa justificada con culpa se definen en la sección 1946.2(b)(1) del Código Civil.
 - **Nota:** Si la demanda de retención ilícita se basa solamente en una causa justificada con culpa, no puede recuperar la deuda por alquiler impago que el inquilino incurrió entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021.
- Los inquilinos son declarados culpables de retención ilícita por una de las causas justificadas sin culpa.
 - Hay restricciones adicionales para desalojos de causa justificada sin culpa hasta el 31 de enero de 2021. Para mayor información, vea la sección 1179.03.5 del Código de Procedimiento Civil.
 - Si esta propiedad y contrato de alquiler están sujetos a la Ley de Protección de Inquilinos de 2019, puede estar obligado a pagar o acreditar un monto del alquiler como ayuda para mudarse. Si los inquilinos deben alquiler impago del COVID-19, puede descontar el monto de la ayuda para mudarse que tiene que pagar o acreditar a los inquilinos el monto de la deuda impaga. Puede encontrar más información sobre la Ley de Protección de Inquilinos de 2019 aquí: http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=201920200AB1482
 - **Nota:** Si la demanda de retención ilícita se basa solamente en una causa justificada sin culpa, no puede recuperar la deuda por alquiler impago que el inquilino incurrió entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021.



A partir del 5 de octubre de 2020, **tiene que adjuntar el formulario UD-101, Carátula obligatoria del demandante y alegatos suplementarios—retención ilícita al presentar su demanda de retención ilícita.** Si presentó una demanda antes del 5 de octubre de 2020 y quiere que se emita una Citación para poder iniciar una demanda a

partir del 5 de octubre de 2020, o quiere que la corte tome cualquier otra acción, como dictar un fallo por falta de comparecencia, tiene que llenar y presentar el formulario UD-101, *Carátula obligatoria del demandante y alegatos suplementarios – retención ilícita* como alegatos suplementarios.



Demandas por montos de alquiler impagos y otros cargos:

- A partir del 1º de marzo de 2021, puede demandar a los inquilinos por montos que exceden los límites normales de la corte de reclamos menores. Los límites sobre la cantidad de reclamos que se pueden presentar en un año calendario también se suspenderán temporalmente para permitir el cobro de una deuda de alquiler del COVID-19 en la corte de reclamos menores.
- Antes del 1º de marzo de 2021, la ley no prohíbe a los propietarios que demanden a los inquilinos en la corte de reclamos menores por un monto menor a \$10,000 si es una persona física y menor a \$5,000 si es una empresa, siempre que se respete el límite de presentación de dos demandas de reclamos menores por más de \$2,500 por año calendario. El juez decidirá si puede presentar un reclamo por una deuda de alquiler impaga del COVID-19 en la corte de reclamos menores antes del 1º de marzo de 2021.
- La ley no limita la posibilidad de presentar una demanda por alquiler impago en la corte de derecho civil.



Se prohíben las represalias

No puede tomar represalias contra los inquilinos por no haber pagado la deuda del alquiler del COVID-19, como por ejemplo tratar de desalojarlo por alguna otra razón. Si el inquilino dice que usted está tratando de desalojarlo en represalia por no haber pagado, la corte puede determinar que el inquilino tiene razón y dictar un fallo en su contra en el caso de desalojo.

- Los inquilinos que se encuentran en esta situación pueden usar la represalia como una “defensa afirmativa” en su respuesta ante la corte.
- Si da un Aviso y hace la entrega legal de una demanda por retención ilícita por una razón que no sea la deuda por falta de pago del alquiler del COVID-19 de buena fe, e incluye dicha razón en el Aviso y la demanda, el inquilino puede alegar que esta no es la verdadera razón por la demanda de desalojo. Si el inquilino hace este alegato, tiene que mostrar pruebas en el juicio para demostrar que sus acciones no se tomaron en represalia y que el Aviso y demanda de desalojo se hicieron de buena fe, por los motivos indicados.

¿Qué es una “**defensa afirmativa**”? Una defensa afirmativa es un argumento que los inquilinos pueden dar en su respuesta para explicarle a la corte por qué no deberían ser desalojados, incluso si lo que usted dijo en la demanda era cierto.

Si pierde el caso porque la corte determina que estaba tomando represalias, el inquilino también puede presentar una demanda en su contra por represalias y solicitar daños, e incluso daños punitivos de hasta \$2,000 por cada acto de represalia, si llega a reclamar que usted ha cometido fraude, opresión o actuó en forma maliciosa.

Además, usted no puede tomar ninguna acción para obligar a sus inquilinos a irse de la casa fuera del proceso judicial, como cambiar la cerradura de la casa, cortar los servicios públicos o quitar las puertas o ventanas. Si toma acciones para obligar a los inquilinos a irse fuera del proceso judicial, y el inquilino le entregó una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19, puede ser responsable por daños de \$1,000 a \$2,500.

Consulte con un abogado, una oficina de ayuda legal o el centro de ayuda de la corte para obtener información adicional sobre sus derechos y responsabilidades bajo la ley federal, estatal y local.

¿Está buscando ayuda legal?

[Abogados y ayuda legal](#)

[LawHelp California](#)

[Recursos para inquilinos y propietarios](#)