

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA INQUILINOS

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



Nota: Puede 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).
- Su ciudad o condado puede tener una ordenanza local con protecciones para inquilinos durante la pandemia del COVID-19.
- Si vive en una propiedad que tiene una hipoteca multifamiliar garantizada por el gobierno federal para la cual se otorgó una indulgencia bajo 15 U.S.C., sección 9057, puede tener 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 las leyes federales, estatales y locales.



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

- A partir del 5 de octubre de 2020, puede recibir la entrega legal de una demanda por retención ilícita, por no haber pagado el alquiler por cualquier otra razón permitida por ley.
- Tiene **cinco días** para presentar una Respuesta a una demanda de retención ilícita.

¿Qué quiere decir “vencimiento”? Si recibe un “Aviso de tres días para desalojar” el 1º de febrero, el **vencimiento** del Aviso será tres días más tarde, sin contar los sábados, domingos o feriados judiciales.



Si recibe un Aviso de 15 días para pagar el alquiler u otro dinero requerido bajo el acuerdo de alquiler, desalojar (salirse de la casa) o proporcionar una declaración debido a una **deuda de alquiler del COVID-19** que no pagó entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020:

- El Aviso debería incluir un Aviso del estado de California sobre sus derechos y responsabilidades, y una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 sin firmar.
- Si no pagó el alquiler entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020 porque tenía un problema económico derivado del COVID-19, puede entregar al propietario una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 firmada.

- Tiene que entregar la Declaración antes del vencimiento del Aviso, que es 15 días después de que usted lo recibió (sin contar los sábados, domingos o feriados judiciales).
- La Declaración se puede entregar al propietario 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 que utiliza normalmente para pagar el alquiler.
- Si entrega una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 al propietario antes de que venza el Aviso de 15 días, el alquiler impago se convierte en una deuda, pero el propietario no puede ser desalojado por no pagarla. El propietario puede demandarlo para cobrar la deuda.

¿Qué es una “deuda de alquiler del COVID-19”? Una “deuda de alquiler del COVID-19” es cualquier alquiler u otro dinero impago que puede deber bajo el contrato de alquiler, como por ejemplo cuotas de estacionamiento, que venció entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021.



Si recibe un Aviso de 15 días para pagar el alquiler, desalojar (salirse de la casa) o proporcionar una declaración debido a una **deuda de alquiler del COVID-19** que no pagó entre el 1º de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021:

- El Aviso debería incluir un “Aviso del estado de California” sobre sus derechos y responsabilidades, y una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 sin firmar.
- Si no pagó el alquiler entre el 1º de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021 porque tenía un problema económico derivado del COVID-19, puede entregar al propietario una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 firmada.
- Tiene que entregar la Declaración antes del vencimiento del Aviso, que es 15 días después de que usted lo recibió (sin contar los sábados, domingos o feriados judiciales). (Nota: puede recibir un Aviso de 15 días y una Declaración en blanco todos los meses. Tiene que entregar una Declaración nueva cada vez que reciba un Aviso de 15 días, si no puede pagar).
- La Declaración se puede entregar al propietario 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 que utiliza normalmente para pagar el alquiler.
- Si entrega una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 al propietario antes de que venza el Aviso de 15 días **Y** paga el 25 % del monto adeudado al 31 de enero de 2021, no puede desalojado por no pagar el resto. El resto se convierte en una deuda por la cual el propietario puede demandarlo para cobrarla.



Si recibió la entrega legal de una demanda de retención ilícita que incluye un alegato de que usted no pagó una **deuda de alquiler del COVID-19** entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021:

- Puede presentar una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 ante la corte dentro de **cinco días** de haber recibido la demanda, si tuvo una buena razón por no haberla entregado antes. Puede usar el formulario UD-104, *Carátula para la declaración de problemas económicos derivados del COVID-19*, para presentar la declaración que recibió de su propietario. Si no tiene este formulario, puede usar el formulario UD-104(A) *Adjunto—Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19* para este fin.
- Si firma una declaración en otro idioma, tiene que presentar ante la corte **TANTO** la declaración firmada **COMO** una traducción al inglés de la declaración. Puede usar una de las traducciones disponibles aquí: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html>, o puede obtener su propia traducción, firmada por un traductor.
- Si 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 usted no pudo entregarle al propietario la Declaración dentro de 15 días de recibir el Aviso debido a un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia justificada.
- 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. Si no, el caso procederá y, si usted presentó una Respuesta, se fijará una fecha de juicio. Si no presentó una Respuesta, la corte puede dictar un fallo en su contra.
- Nota:** El hecho de que presente una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 no evita que tenga que presentar una Respuesta a la demanda de retención ilícita. Tiene **cinco días** para presentar una Respuesta a partir de la fecha en que recibió la entrega legal de una Demanda de retención ilícita.



Entre el 5 de octubre de 2020 y el 31 de enero de 2021, **puede ser desalojado** por las siguientes razones:

- Recibió un Aviso para desalojar que venció el 29 de febrero de 2020 o antes.
- No pagó el alquiler entre el 1º de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021 y:
 - Recibió un Aviso de 15 días que incluía un Aviso del estado de California y una Declaración sin firmar; **Y**
 - No entregó una Declaración firmada al propietario antes del vencimiento de 15 días; **Y**
 - No presentó 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**

- Presentó 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 de la cual recibió aviso, **la corte no determinó** que usted no le entregó al propietario la Declaración dentro de 15 días debido a un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia justificada.
- Lo declaran culpable de retención ilícita debido a una causa justificada con culpa, como violar un término del contrato de alquiler, causar molestias o actividades delictivas.
- Lo declaran culpable de retención ilícita por una causa justificada sin culpa, como por ejemplo si el propietario tiene que dar por terminado el contrato debido a una ley de salud y seguridad pública local.



Puede ser demandado por una **deuda de alquiler del COVID-19**:

Si entrega las Declaraciones de problemas económicos derivados del COVID-19 a su propietario a tiempo, no lo podrán desalojar por no pagar el alquiler. No obstante, le seguirá debiendo la deuda de alquiler del COVID-19 al propietario.

- A partir del 1º de marzo de 2021, el propietario puede demandarlo por montos que exceden los límites normales de la corte de reclamos menores.
- En algunos casos, el propietario puede demandarlo en la corte de reclamos menores antes del 1º de marzo de 2021 si el monto es menor a \$5,000 (si el propietario es una empresa) o \$10,000 (si el propietario es una persona física) y no supera la cantidad máxima de casos de reclamos menores que puede presentar en un año. El juez decidirá si el propietario puede demandarlo en la corte de reclamos menores antes del 1º de marzo de 2021.
- La ley no prohíbe al propietario que lo demande en una corte de derecho civil en cualquier momento.



Se prohíben las represalias

Si tiene una deuda de alquiler del COVID-19 y usted cree que el propietario está tratando de **tomar represalias** por ello y está tratando de desalojarlo por una razón distinta de la falta de pago de su deuda de alquiler del COVID-19, la corte puede determinar que el propietario estaba **tomando represalias** porque usted tenía una deuda de alquiler del COVID-19.

- Si cree que el propietario está tratando de desalojarlo como represalia porque usted tiene una deuda de alquiler del COVID-19 y trata de desalojarlo por alguna otra razón, puede argumentar que el propietario estaba tomando represalia como una “defensa afirmativa” en su [Respuesta](#) a la corte.
- Si el Aviso y la demanda que recibió del propietario indica una razón que no es por falta de pago de su deuda de alquiler del COVID-19, puede argumentar que esta no es la verdadera razón por la demanda. Si presenta este argumento, el

propietario tiene que demostrar en el juicio que el Aviso y la Demanda se hicieron de buena fe y por las razones citadas.

¿Qué es una “**defensa afirmativa**”? Una defensa afirmativa es un argumento que puede presentar en su [Respuesta](#) para explicarle a la corte por qué no debería ser desalojado, incluso si las declaraciones efectuadas por el demandante en la demanda son correctas.

Si usted cree que el propietario está tomando represalias en su contra, puede presentar también una demanda contra el propietario por represalias y solicitar daños, e incluso daños punitivos de hasta \$2,000 por cada acto de represalia, si reclama que el propietario ha cometido fraude, opresión o actuó en forma maliciosa. **Nota:** No puede presentar esta demanda como parte de la acción de retención ilícita. Tiene que ser una demanda separada.

Además, un propietario no puede tratar de obligarlo a que se salga de su casa fuera del proceso judicial, haciendo cosas como cambiar la cerradura para que no pueda entrar, cortar los servicios públicos, o quitar puertas o ventanas. Si el propietario hace cualquiera de estas cosas para obligarlo a que se salga de su casa fuera del proceso judicial, y le ha entregado al propietario una declaración de problemas económicos derivados del COVID-19, le puede pedir a la corte que le ordene al propietario que le pague daños de \$1,000 a \$2,500.



Cómo proporcionar información a la corte

Si recibió la entrega legal de una citación y demanda de retención ilícita, tiene **cinco días** para presentar una Respuesta ante la corte. Hay preguntas nuevas en el formulario UD-105, Respuesta, que puede usar para contarle a la corte lo que ocurrió en su caso:

- Punto 2: Aquí es donde dice si está o no de acuerdo con todo lo que dijo el propietario en la demanda y en el formulario UD-101. Siga las instrucciones cuidadosamente para identificar cada párrafo o punto de la demanda y del formulario UD-101 que contiene una declaración que usted cree que es FALSA o sobre la que no tiene suficiente información o convicción, de manera que la NIEGA. Si omite cualquier párrafo o punto de la demanda, le está diciendo a la corte que está DE ACUERDO con él.
- Punto 3/.: Aquí es donde le dice a la corte que cree que el propietario está tomando represalias en su contra porque tiene una deuda de alquiler del COVID-19, si bien el Aviso de desalojo es por otra cosa.
- Punto 3m.:
 - Marque (1) si el propietario no le entregó el Aviso requerido de 15 días.
 - Marque (2) si el propietario no le entregó una versión sin firmar de la Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19.

- Marque (3) si el propietario lo identificó como un inquilino de “altos ingresos” en el Aviso de 15 días, pero no tenía pruebas de sus ingresos en el momento en que le entregó el Aviso.
- Marque (4)(a) si presentó una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 a su propietario y describa cuándo y cómo la entregó.
- Marque (4)(b) si le entregó al propietario una declaración bajo la Suspensión de desalojo de los CDC, y describa cuándo y cómo la entregó.
- Marque (5) si está presentando una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 ante la corte junto con su Respuesta, o si ya presentó la misma ante la corte. Nota: Puede usar el formulario UD-104(A) para su Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19, y al momento de presentarla tiene que adjuntar con ella una carátula con su número de caso y los nombres de las partes. Puede usar el formulario UD-104 como carátula.
- Marque (6)(a) si la propiedad donde vive está cubierta por la Ley CARES y cree que el propietario contravino la Ley CARES porque la hipoteca garantizada por el gobierno federal de la propiedad recibió una indulgencia cuando el propietario presentó la demanda.
- Marque (6)(b) si la propiedad donde vive está cubierta por la Ley CARES y cree que el propietario contravino la Ley CARES porque no le dio el Aviso requerido de 30 días.
- Marque (7) si cree que el propietario contravino las leyes estatales, federales o locales de alguna manera. Tiene que describir brevemente los hechos que dieron lugar a la contravención en el punto o.

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 las leyes federales, estatales y locales.

¿Está buscando ayuda legal?

[Abogados y ayuda legal](#)

[LawHelp California](#)

[Recursos para inquilinos y propietarios](#)