

A partir del **1 de noviembre de 2021**, los propietarios tienen la opción de presentar una acción legal en una corte de reclamos menores para recuperar una deuda de renta por COVID-19 que sea mayor a los límites normales para acciones legales de reclamos menores. El objetivo de presentar estas demandas en la corte de reclamos menores es resolver disputas sobre la deuda de renta por COVID-19. La corte de reclamos menores **no** puede determinar la posesión de una propiedad residencial ni desalojar a un inquilino de la propiedad.

¿Qué es la deuda de renta por COVID-19?

Una deuda de renta por COVID-19 es todo monto impago de renta u otras obligaciones financieras bajo un contrato de alquiler residencial (por ejemplo, tasas de estacionamiento o pagos de servicios públicos) que venció entre el **1 de marzo de 2020** y el **30 de septiembre de 2021**.

¿Qué es una corte de reclamos menores?

Es una corte especial en la que la resolución de disputas es rápida y asequible. Las reglas son simples e informales. Puede pedir asesoramiento a un abogado antes de ir a la corte, pero este no puede estar presente en la corte.

¿Quiénes son las partes en un caso de reclamos menores?

- La persona que presenta la demanda es el demandante; el **propietario**, en estos casos. Si el propietario es una empresa, uno de sus empleados, como un gerente de propiedades, puede presentarse en el juicio de reclamos menores de parte del propietario (use el formulario [SC-109, Autorización para comparecer](#)).
- La persona demandada es el demandado; el **inquilino**, en estos casos. Es posible que más de un inquilino pague la renta de una única residencia. El propietario puede querer nombrar a todos como demandados.

¿Cómo se inicia un caso de deuda de renta por COVID-19 en una corte de reclamos menores?

El propietario tiene que:

- Completar y presentar el formulario [SC-500, Reclamo del demandante y ORDEN de presentarse en una corte de reclamos menores \(deuda de renta por COVID-19\)](#);
- Adjuntar documentación que muestre los esfuerzos de buena fe del propietario para solicitar ayuda con la renta (los ejemplos de documentación incluyen correos electrónicos, mensajes de texto y notas de llamadas telefónicas); y

- Hacer la entrega legal del formulario a los inquilinos (consulte el formulario [SC-100-INFO, Información para el demandante](#)).

¿Cómo responde el inquilino?

El inquilino no necesita presentar ninguna documentación antes de la fecha del juicio. Los inquilinos deben ir a la corte el día del juicio con pruebas sobre el monto de la deuda de renta por COVID-19, si hubiera.

¿Qué deben llevar los inquilinos a una corte de reclamos menores en un caso de deuda de renta por COVID-19?

En una acción que reclama una deuda de renta por COVID-19, tanto el propietario como el inquilino pueden presentar argumentos y pruebas sobre cuánto dinero creen que se debe, cuánto se ha pagado y otros factores que pueden afectar la cantidad de renta por COVID-19 que se tiene que pagar.

Las partes deben llevar el contrato de alquiler, cualquier recibo de renta y otros recibos o documentos que demuestren lo siguiente:

- Los **montos** de renta por COVID-19 impagos y las **fechas** de vencimiento de cada monto. Recuerde que una deuda de renta por COVID-19 es la renta y otras obligaciones económicas que vencieron entre el **1 de marzo de 2020** y el **30 de septiembre de 2021**.
- Todo monto que el inquilino **haya pagado** por la renta u otras obligaciones económicas y las **fechas de pago**.
- Otros montos de renta u otras obligaciones que fueron pagados por programas de ayuda con la renta u otras partes en nombre del inquilino.
- Toda evidencia de condiciones que afecten la residencia, como reparaciones necesarias.
- Toda evidencia que respalde los argumentos presentados para determinar la cantidad de dinero que se debe.

La página 2 de esta hoja de información ofrece una lista con algunos de los argumentos que los propietarios e inquilinos pueden presentar para ayudar a la corte a determinar la cantidad de deuda de renta por COVID-19 que se debe.

¿Puede llevar un testigo a una corte de reclamos menores?

Tanto el propietario como el inquilino pueden presentar testigos en el juicio, quienes pueden decir a la corte lo que saben sobre la deuda de renta por COVID-19, la condición de la vivienda y los acuerdos entre el propietario y el inquilino sobre la necesidad de reparaciones y el pago de estas.



¿Qué argumentos puede presentar?

El propietario y el inquilino pueden estar en desacuerdo sobre el monto de renta adeudada debido a diversas razones. Obtenga más información sobre estos motivos en la guía del Departamento de Bienes Raíces de California en landlordtenant.dre.ca.gov/resources/guidebook/index.html, en las secciones “[Living in the Rental Unit](#)” (Vivir en una unidad alquilada) y “[Dealing with Problems](#)” (Resolver los problemas). Abajo encontrará preguntas que pueden ayudarle a identificar los problemas que podrían existir en el caso y que podrían afectar el monto de la deuda de renta.

Tenga en cuenta que esta lista no incluye todos los argumentos posibles. Otras leyes, incluidas las ordenanzas locales, podrían afectar los derechos de los propietarios e inquilinos en los casos de deuda de renta por COVID-19.

- ¿Hizo el propietario un esfuerzo de buena fe para:
 - Investigar si hay ayuda gubernamental para la renta disponible para el inquilino;
 - Solicitar ayuda gubernamental para la renta para el inquilino; o
 - Cooperar con los esfuerzos del inquilino para obtener ayuda con la renta de una entidad gubernamental o un tercero conforme a la sección 1947.3(a)(3) del Código Civil?
- ¿Existe alguna solicitud pendiente de ayuda con la renta u otra compensación económica de otra fuente correspondiente al monto reclamado?
- ¿Recibió el propietario ayuda con la renta u otra compensación económica de otra fuente correspondiente al monto reclamado?
- ¿El propietario aplicó pagos indebidos a renta impaga sin el consentimiento escrito del inquilino?
- ¿El monto reclamado incluye tasas por servicio que aumentaron o no se habían cobrado antes?
- ¿El monto reclamado incluye multas por el pago atrasado de renta u otras obligaciones económicas?
- ¿El propietario aumentó la renta de forma inapropiada?
- ¿El inquilino o un tercero ofreció un pago por la renta que el propietario no aceptó?
- Si se terminó el contrato de alquiler, ¿se devolvió el depósito de garantía? Puede leer más sobre las reglas de los depósitos de garantía en www.courts.ca.gov/selfhelp- eviction-security-deposits.htm.
- ¿El inquilino realizó las reparaciones necesarias y descontó de la renta el costo de estas apropiadamente? Si fue así, ¿el propietario le atribuyó el crédito correspondiente?
- ¿El propietario no entregó instalaciones habitables? Esto significa que si la vivienda no cumplía con ciertos estándares, el monto adeudado se puede reducir.

Nota: Se prohíbe que un propietario tome represalias contra un inquilino por presentar cualquiera de las cuestiones anteriores o de las defensas indicadas en el formulario [UD-105, Respuesta a demanda de retención ilícita](#).

¿Puede un inquilino presentar una demanda en el caso del propietario?

Un inquilino que es demandado en un caso de deuda de renta por COVID-19 puede presentar una demanda contra el propietario en el mismo caso usando el formulario [SC-120, Reclamo del demandado y ORDEN de presentarse en una corte de reclamos menores](#).

¿Qué sucede si no está de acuerdo con la decisión de la corte?

Si usted es inquilino, puede apelar la decisión en una demanda presentada en su contra. Puede encontrar más información sobre las apelaciones en la información que se encuentra al final del [Reclamo del demandante y ORDEN de presentarse en una corte de reclamos menores \(deuda de renta por COVID-19\)](#) (formulario SC-500) y en www.courts.ca.gov/smallclaims/appeals.

Si usted es el propietario, no puede apelar una decisión de reclamos menores sobre una demanda que usted ha presentado. (Tenga en cuenta que el propietario tiene la opción de presentar un caso para la recuperación de una deuda de renta por COVID-19 ante una corte civil general [use el formulario [Reclamo: Recuperación de una deuda de renta por COVID-19](#), formulario [PLD-C-500](#)]). En una corte civil general, todas las partes pueden apelar la decisión de la corte y tener representación de abogados).

¿Cuánto cuesta presentar un caso ante una corte de reclamos menores?

El precio que la corte cobra al propietario por presentar un caso ante una corte de reclamos menores depende del monto demandado y de cuántos casos presenta el propietario por año. Las cuotas de presentación para los casos de reclamos menores se enumeran en la Lista estatal de cuotas para casos civiles, disponible en www.courts.ca.gov/7646.htm. El inquilino no tiene que pagar ninguna cuota por asistir a la audiencia.



¿Qué sucede si no puede pagar la cuota de presentación?

Si quiere demandar a alguien en una corte de reclamos menores y no puede pagar las cuotas y costos de la corte, es posible que no tenga que pagar. La corte podría eximir la totalidad o una parte de las cuotas **si usted**:

- recibe beneficios públicos, o
- es una persona con ingresos muy bajos, o
- no tiene suficientes ingresos para pagar las necesidades básicas de su hogar y las cuotas de la corte.

Para pedir a la corte que exima sus cuotas en una corte de reclamos menores, complete el formulario [FW-001, Solicitud de exención de cuotas de la corte](#). Presente su solicitud en la corte.

¿Dónde puede obtener ayuda con un caso de reclamos menores?

- **Asesores de reclamos menores.** Todos los condados tienen un asesor de reclamos menores que puede ayudar con su caso de reclamos menores. Estos son servicios gratuitos. Para encontrar al asesor de reclamos menores de su condado, visite www.courts.ca.gov/selfhelp-advisors.htm.
- **Formularios y ayuda en línea.** Puede encontrar los formularios de reclamos menores y más información sobre la corte de reclamos menores en el Centro de Ayuda de las Cortes de California en www.courts.ca.gov/smallclaims. También puede conseguir formularios y ayuda en la biblioteca legal de su condado o el juzgado más cercano.
- **Sitios web de la corte local.** Es posible que la corte local tenga información y ayuda adicional sobre el tema de los reclamos menores. Visite el sitio web de la corte local para obtener información actualizada sobre los procedimientos de audiencia de reclamos menores. Para obtener ayuda para encontrar su corte, visite www.courts.ca.gov/find-my-court.htm.
- **Organizaciones de servicios legales.** Las organizaciones locales podrían ayudar a las partes a prepararse para la corte. Las partes podrían encontrar una organización de servicios legales que trabaje en su área en <http://lawhelpca.org/>.
- **Abogados.** Ambas partes pueden consultar a un abogado sobre el caso, pero este no puede representar a ninguna de las partes en la corte en un juicio por reclamos menores. Generalmente, después del juicio y en la apelación, ambas partes pueden ser representadas por abogados.

¿Qué ayuda hay disponible cuando va a la corte?

- **Modificaciones por discapacidad.** Si tiene una discapacidad y necesita una modificación mientras está en la corte:
 - Puede usar el formulario [MC-410, Solicitud de modificación para personas con discapacidad](#), para informar a la corte sobre sus necesidades.
 - Para obtener más información sobre la solicitud de modificación por discapacidad, consulte el formulario [MC-410-INFO, Cómo solicitar una modificación para personas con discapacidad en la corte](#).
 - Recuerde presentar su solicitud al coordinador de la ADA o a la persona designada en su corte.
 - Visite el sitio web de su corte para encontrar al coordinador de la ADA o a la persona designada. Para obtener ayuda para encontrar su corte, visite www.courts.ca.gov/find-my-court.htm.
- **Intérpretes.** Si no habla bien el inglés:
 - Pida al secretario de la corte un intérprete proporcionado por la corte lo antes posible.
 - Puede usar el formulario [INT-300, Solicitud de intérprete \(casos civiles\)](#), o un formulario de la corte local para solicitar un intérprete.
 - Si no hay un intérprete disponible al momento de su juicio, puede ser necesario reprogramar el juicio.
 - No puede llevar su propio intérprete al juicio a menos que la corte haya aprobado al intérprete como un intérprete certificado, registrado o provisionalmente calificado. Consulte las Reglas de la Corte de California, regla 2.893, y el formulario [INT-140, Uso temporal de intérprete de lengua oral no certificado o no registrado](#).

¿Quién puede revisar el expediente de su caso?

- Si usted es demandado en una corte de reclamos menores por falta de pago de una deuda de renta por COVID-19, solo las siguientes personas pueden ver el expediente de su caso:
- Las partes (propietarios e inquilinos).
 - Una persona que brinde al secretario de la corte el nombre de al menos un propietario y un inquilino.
 - Una persona que viva en la residencia en la que se debe la renta por COVID-19 que demuestre una prueba de residencia y brinde al secretario de la corte el número de caso o el nombre de una de las partes.
 - Una persona que obtenga una orden de la corte después de demostrar que tiene una causa justificada para ver el expediente del caso.