

## LISTAS DE VERIFICACIÓN PARA PROPIETARIOS

Estas listas de verificación, comenzando en la página 2, explican sus derechos y responsabilidades bajo la **ley del Estado de California** en los casos de desalojo a partir del 1 de octubre de 2021. Esta información se aplica solamente a **alquileres residenciales** donde el inquilino es una **persona física** (no una empresa o compañía).



**Nota:** A partir del 1 de octubre de 2021, las leyes estatales que protegen a los inquilinos del desalojo basado en la falta de pagar renta del COVID-19 han cambiado. Entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, puede desalojar a un inquilino por no pagar la renta, pero si el contrato de alquiler comenzó antes del 1 de octubre de 2021, tiene que primero solicitar ayuda con el alquiler.

**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 actuales.**

### RESUMEN DE CAMBIOS LEGALES RECIENTES

- La **deuda de renta del COVID-19** es todo monto de renta u otros pagos atrasados bajo el contrato de alquiler, como por ejemplo cuotas de estacionamiento, que vencieron entre el **1º de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021**.
- Un inquilino con una deuda de renta del COVID-19 que venció entre el **1º de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020** que presentó una declaración indicando que no podía pagar debido a COVID dentro de 15 días de recibir el aviso de desalojo, no puede ser desalojado por esa deuda.
- Un inquilino con renta atrasada del COVID-19 que venció entre el **1º de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021**, tiene que haber pagado el 25% del monto total adeudado entre esas fechas **a más tardar el 30 de septiembre de 2021**. Si pagó el 25%, nunca puede ser desalojado por no pagarla.
- Los inquilinos todavía deben los montos impagos al propietario y el propietario los puede demandar por esos montos en una corte de reclamos menores o en una corte civil general a partir del **1º de noviembre de 2021**.
- Si no pagó el 25% a más tardar el 30 de septiembre de 2021, el propietario puede entregarle un aviso de tres días por no pagar la deuda a partir del **1º de octubre de 2021**. El propietario tendrá que solicitar ayuda con la renta antes de poder ir a la corte.
- Los inquilinos pueden calificar para ayuda con la renta. El estado de California estableció un **programa de Ayuda con la Renta de COVID-19** para ayudar a los inquilinos que no han podido pagar su renta y servicios públicos debido a la pandemia. El propietario es responsable de proporcionarles información acerca de este programa a sus inquilinos que tienen una deuda de renta del COVID-19. Si sus inquilinos son elegibles, puede recibir el 100% del monto de deuda de renta del COVID-19 incurrida entre el **1 de abril de 2020 y el 31 de marzo de 2022**.
- **Entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022**, si un inquilino no paga la renta y el contrato de alquiler se estableció antes del 1 de octubre de 2021, tendrá que incluir el aviso especial de 3 días de [la sección 1179.10 del Código de Procedimiento Civil con el aviso de terminación](#). También, tendrá que solicitar ayuda con la renta antes de que la corte emitirá una citación en el caso.
- **A partir del 1 de octubre de 2021, los inquilinos pueden ser desalojados por cualquier motivo legal y no discriminatorio, conforme a la ley que existía antes de la pandemia.**



## LISTAS DE VERIFICACIÓN PARA LA ENTREGA LEGAL DEL AVISO

El primer paso en todo caso de desalojo es cuando el propietario hace la entrega legal al inquilino de un aviso de terminación. El estado de California requiere la entrega legal de ciertos avisos especiales si sus inquilinos tienen una deuda de renta del COVID-19, que significa renta u otros montos incurridos entre el **1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021**.



**AVISO GENERAL:** A partir del **1 de julio de 2021**, si sus inquilinos tienen una deuda de renta del COVID-19 que venció entre el **1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021**:

- 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(c). El Aviso se puede entregar por correo o por los métodos indicados en la sección 1162 del Código de Procedimiento Civil. **Nota:** Tiene que entregar este aviso a pesar de que entregó un aviso parecido bajo la sección 1179.04(a) y/o bajo la sección 1179.04(b), porque contiene más información sobre el programa Ayuda con la Renta.
- Este Aviso se debe de entregar a más tardar el **31 de julio de 2021**.

¿Dónde puedo descargar este aviso?	<a href="https://housing.ca.gov/pdf/forms/landlord/1179_04c.pdf">https://housing.ca.gov/pdf/forms/landlord/1179_04c.pdf</a>
------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**AVISO PARA RENTA QUE VENCÍÓ ENTRE EL 1º DE MARZO Y EL 31 DE AGOSTO DE 2020:** Si sus inquilinos tienen una **deuda de renta 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. Si ya les hizo la entrega legal de un aviso de 3 días que se venció después del 29 de febrero de 2020, o entabló una demanda entre el 1 de marzo y el 5 de octubre de 2020, aún tiene que darles este nuevo aviso para poder avanzar en su caso.

**Nota:** Un Aviso de desalojo tiene que contener el mismo texto e información requeridos antes del 5 de octubre de 2020. Lea más información sobre los [Avisos de desalojo](#).

- Si entrega este aviso **después del 28 de febrero de 2021**, tiene que entregar el "AVISO GENERAL" descrito en la sección anterior **antes** de entregar este aviso.

- Este aviso debería incluir un aviso del estado de California con el texto que aparece en [Code of Civil Procedure section 1179.03\(b\)](#) y una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 sin firmar.
- Este aviso debería incluir los montos de renta y otros pagos atrasados de COVID-19 y la fecha en que se venció cada monto.
- Si tuvo la obligación de proporcionar un contrato de arrendamiento, contrato de alquiler, u otra documentación escrita a los inquilinos en un idioma que no sea el inglés conforme a los requisitos del [Civil Code section 1632](#), también tiene que proporcionar una versión de la declaración en blanco en ese idioma. Para obtener traducciones de la declaración, vea: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html>

**¿Dónde puedo descargar este aviso?**

[https://landlordtenant.dre.ca.gov/pdf/forms/landlord/1179.03\(b\)\(4\).pdf](https://landlordtenant.dre.ca.gov/pdf/forms/landlord/1179.03(b)(4).pdf)

### ¿Qué ocurre después?

Si les dio a los inquilinos este aviso de 15 días antes del 30 de septiembre de 2021 y los inquilinos le entregaron una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 antes del vencimiento del aviso de 15 días, la renta atrasada de esas fechas se convierte en una deuda por la cual puede presentar una demanda de cobro después del 1º de noviembre de 2021, y los inquilinos no pueden ser desalojados por no pagar esa renta.



**AVISO PARA UN ALQUILER QUE VENCÍÓ ENTRE EL 1º DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021:** Si sus inquilinos tienen una deuda de renta del COVID-19 que venció entre el 1º de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, y usted quiere desalojarlos por ello, tiene que entregar a los inquilinos un aviso de 15 días para pagar la renta, desalojar (irse de la casa) o proporcionar una Declaración.

**Nota:** Un Aviso de desalojo tiene que contener el mismo texto e información requeridos antes del 5 de octubre de 2020. Lea más información sobre los [Avisos de desalojo](#).

- Si entrega este aviso el día **30 de septiembre de 2021 o antes**, y no ha entregado todavía el “AVISO GENERAL” descrito arriba, entregue el “AVISO GENERAL” junto con este aviso.
- Si entrega este aviso el día **1 de julio de 2021 o después**, debería incluir un Aviso del Estado de California con el texto que se encuentra en [Code of Civil](#)

[Procedure section 1179.03\(c\)\(6\)](#), y una declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 no firmada.

- Este aviso debería incluir los montos de renta y otros pagos atrasados de COVID-19 y la fecha en que se venció cada monto.
  
- Si tuvo la obligación de proporcionar un contrato de arrendamiento, contrato de alquiler, u otra documentación escrita a los inquilinos en un idioma que no sea el inglés conforme a los requisitos del [Civil Code section 1632](#), también tiene que proporcionar una versión de la declaración en blanco en ese idioma. Para obtener traducciones de la declaración, vea:  
<https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html>

¿Dónde puedo descargar este aviso?	<a href="https://housing.ca.gov/pdf/forms/landlord/1179_03c_6.pdf">https://housing.ca.gov/pdf/forms/landlord/1179_03c_6.pdf</a>
¿Dónde puedo encontrar el texto para este aviso?	<a href="https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CCP&amp;sectionNum=1179.03">https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CCP&amp;sectionNum=1179.03</a>

### ¿Qué ocurre después?

Si les dio a los inquilinos este aviso de 15 días antes del 30 de septiembre de 2021, y si los inquilinos le entregaron una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 antes del vencimiento del aviso de 15 días, quedaron protegidos del desalojo hasta el **1 de octubre de 2021**.

A más tardar el **30 de septiembre de 2021**, los inquilinos tienen que haberle pagado el 25% del monto total de deuda de renta del COVID-19 que venció entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.

- Si los inquilinos le pagaron el 25% a más tardar el 30 de septiembre de 2021, el monto restante adeudado se convirtió en una deuda por la cual puede presentar una demanda de cobro después del 1º de noviembre de 2021.
- Si los inquilinos no le pagaron el 25% a más tardar el 30 de septiembre de 2021, el propietario puede iniciar el proceso de desalojo a partir del 1 de octubre de 2021.



**AVISO BASADO EN RENTA ATRASADA ENTRE EL 1 DE OCTUBRE DE 2021 – 31 DE MARZO DE 2022.** Si sus inquilinos tienen renta atrasada que venció entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, su contrato de alquiler comenzó antes del 1 de octubre de 2021, y usted quiere desalojarlos por no pagar la renta u otras obligaciones financieras que vencieron entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, tiene que proporcionarles un **aviso especial** de pagar la renta o irse (dejar el hogar) basado en [la sección 1179.10 del Código de Procedimiento Civil](#).

**Nota:** Un aviso de desalojo tiene que contener el mismo texto e información requeridos antes del 5 de octubre de 2020. Lea más información sobre los [Avisos de desalojo](#).

- Este aviso debería dar a los inquilinos **al menos 3 días** para pagar la renta atrasada o irse de la propiedad.
- Este aviso debería incluir los montos de renta y otros pagos atrasados de COVID-19 y la fecha en que se venció cada monto.
- Debe incluir un “Aviso del Estado de California” sobre la necesidad de solicitar inmediatamente la ayuda con la renta, y proporcionar un sitio web y un número de teléfono donde puede obtener más información. Este aviso indica que los inquilinos tienen 15 días para completar una solicitud de ayuda con la renta.
- Si tuvo la obligación de proporcionar un contrato de alquilar u otra documentación escrita a los inquilinos en otro idioma, conforme a los requisitos de la sección 1632 del Código Civil, tiene que darles una versión en inglés y en el otro idioma de este aviso. El aviso está disponible en inglés, español, chino, coreano, tagalo y vietnamita en el enlace a continuación.

<b>¿Dónde puedo descargar este aviso en inglés?</b>	<a href="https://housing.ca.gov/pdf/forms/landlord/3_day_notice.pdf">https://housing.ca.gov/pdf/forms/landlord/3_day_notice.pdf</a>
<b>¿Dónde puedo descargar versiones de este aviso en otros idiomas?</b>	<a href="https://housing.ca.gov/landlord/forms.html">https://housing.ca.gov/landlord/forms.html</a>

### SUS INQUILINOS PUEDEN CALIFICAR PARA AYUDA CON LA RENTA

- El estado de California estableció un **programa de ayuda de emergencia con la renta** para ayudar a los inquilinos que, a causa de la pandemia de COVID-19, no han podido pagar la renta y servicios públicos.
- El propietario es responsable de proporcionarles información acerca de este programa a sus inquilinos que tienen una deuda de renta del COVID-19 incurrida entre el **1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022**.
- Si sus inquilinos son elegibles, puede recibir el 100% del monto de deuda de renta del COVID-19 incurrida entre el **1 de abril de 2020 y el 31 de marzo de 2022**.
- Antes de que el secretario de la corte pueda emitir una citación para un caso de retención ilícita basado en una deuda de renta que venció entre el **1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022** en un contrato de alquiler que comenzó antes del 1 de octubre de 2021, tiene que verificar que solicitó ayuda con la renta por los montos demandados en el caso y 1) la solicitud fue **denegada** con una comunicación escrita; o 2) **no ha recibido una respuesta** del programa gubernamental de ayuda con la renta ni de los inquilinos sobre la solicitud 20 días después de entregar una solicitud completa.
- Antes de que una corte pueda emitir un fallo en su favor en un caso de retención ilícita basado en la falta de pagar la renta, tendrá que proporcionar una verificación que no ha recibido ayuda con la renta y no tiene una solicitud pendiente para ayuda con la renta del COVID-19 que está demandando.
- Puede obtener más información sobre el programa aquí <http://housingiskey.com> o al llamar a 1-833-422-4255.



## IR A LA CORTE A PARTIR DEL 1 DE OCTUBRE, 2021

A partir del 1 de octubre de 2021, **puede presentar una demanda de retención ilícita en las siguientes situaciones (después de entregar el aviso correcto):**

	<p>Los inquilinos tienen una <b>deuda de renta del COVID-19</b> que venció entre el 1° de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, y no han pagado el 25% de monto adeudado entre esas fechas a más tardar el <b>30 de septiembre de 2021</b>.</p>
	<p>Los inquilinos tienen <b>renta atrasada</b> que venció entre el <b>1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022</b> y su contrato de alquiler comenzó antes del 1 de octubre de 2021.</p> <p><b>Entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022</b>, si presenta una demanda de retención ilícita contra un inquilino que se base completamente o en parte en la falta de pagar estas deudas, antes de la emisión de una citación por la corte, tendrá que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar en el UD-101 que solicitó ayuda con la renta y su solicitud fue denegada; o</li> <li>• Declarar bajo pena de perjurio que solicitó la ayuda con la renta y después de 20 días, no recibió respuesta del programa Ayuda con la Renta del COVID-19, y ninguna comunicación del inquilino.</li> </ul> <p>Si no puede mostrar esta documentación o hacer esta declaración bajo pena de perjurio, no se emitirá una citación y puede ser desestimada la demanda.</p>
	<p>Los inquilinos dejan de pagar la renta que vence a partir del <b>1 de octubre de 2021</b> y el contrato de alquiler comenzó el 1 de octubre de 2021 o después.</p>
	<p>Existe una causa justificada para desalojar a los inquilinos de un contrato protegido bajo la Ley Protección de los Inquilinos conforme al <a href="#">Code Civil Procedure section 1946.2</a> o bajo una ley local de control de desalojos.</p>
	<p>Existe otra razón no discriminatoria ni de otra manera ilegal y les da el aviso correcto que busca terminar el contrato de alquiler.</p>

**Tiene que adjuntar un UD-101 *Plaintiff's Mandatory Cover Sheet and Supplemental Allegations—Unlawful Detainer* a toda demanda de retención ilícita.**

## INFORMACIÓN ADICIONAL PARA INQUILINOS



### Se prohíben las represalias

No puede tomar represalias contra los inquilinos por no haber pagado la deuda de renta 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 u objeción** 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 de la renta 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 u objeción**? Una defensa o una objeción 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, o si es desalojado, razones por las que no deben tener que pagar el monto total de dinero demandado.

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.



### Otras prohibiciones

- Se le prohíbe vender o asignar una deuda de alquiler de COVID-19 si los inquilinos calificaran para recibir ayuda con el alquiler, si el ingreso de su hogar no sobrepase el 80% del ingreso mediano del área (AMI, por sus siglas en inglés) para el año calendario 2020 o 2021.

- Por el tiempo que queda en un contrato de alquiler que existía entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, se le prohíbe:
  - Aplicar un depósito para satisfacer una deuda de alquiler del COVID-19 durante la vigencia de un contrato de alquiler (mientras el inquilino sigue alquilando la propiedad), a menos que el inquilino da su consentimiento por escrito; y
  - Aplicar un pago de alquiler mensual para satisfacer una deuda de alquiler del COVID-19 durante la vigencia de un contrato de alquiler (mientras el inquilino sigue alquilando la propiedad), a menos que el inquilino da su consentimiento por escrito.

Además, si sus inquilinos tienen una deuda de renta del COVID-19 y le han entregado una declaración de problemas económicos derivados del COVID-19, **generalmente se le prohíbe:**

- Cobrar cuotas o multas de recargo para la deuda de alquiler del COVID-19;
- Aumentar los cargos de servicios o establecer un cargo por un servicio que anteriormente ofrecía sin cargo al inquilino.

La única excepción a esta prohibición es una situación en que sus inquilinos han recibido un pago directamente del programa de ayuda con la renta y no le han entregado el monto total de renta atrasada dentro de 15 días después de recibir el pago del programa, sin contar los sábados, domingos y días feriados judiciales. En este caso, usted como el propietario puede cobrarle una multa de recargo que no sea mayor que el monto que le cobraría al inquilino por un solo pago atrasado de renta bajo los términos del contrato de alquiler. Nótese que la falta por parte del inquilino de pagar esta multa de recargo no puede ser la base de una demanda de retención ilícita.



#### **Demandas por montos de alquiler impagos y otros cargos:**

- **No puede presentar una demanda para una deuda de renta del COVID-19 hasta el 1º de noviembre de 2021.**
- La mayoría de las acciones para recuperar las deudas de alquiler del COVID-19 presentadas antes del 29 de enero de 2021 **están suspendidas hasta el 1º de noviembre de 2021**. Algunas acciones presentadas antes del 1º de octubre de 2020 y las acciones en ciertos lugares pueden proceder. Tendrá que consultar con un abogado o con el centro de ayuda de su corte local para determinar si tiene un caso que puede proceder.
- **A partir del 1º de noviembre de 2021**, puede presentar una demanda por una deuda de alquiler del COVID-19 en una corte civil tradicional o en una corte de reclamos menores, incluso si los montos exceden los límites normales de la corte de reclamos menores. Los límites sobre el número de reclamos que se puede presentar en la corte de reclamos menores 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. Habrá nuevos formularios del

Consejo Judicial para el 1 de noviembre que usted puede usar para entablar una demanda.

- **Es importante colaborar con los esfuerzos de su inquilino de obtener la ayuda con la renta del programa de ayuda de emergencia con la renta.** Con base en una ley que entró en vigencia el 28 de junio de 2021, los inquilinos que tienen una deuda de alquiler del COVID-19 y que han abandonado la propiedad también pueden calificar para la ayuda con la renta para poder pagarle a usted los montos que le deben.

Puede obtener más información sobre el programa aquí <http://housingiskey.com> o al llamar a 1-833-422-4255.



**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 actuales.**

Otros formularios y avisos disponibles en inglés y español aquí:  
<https://landlordtenant.dre.ca.gov/landlord/forms.html>

¿Está buscando ayuda legal?

[Abogados y ayuda legal](#)

[LawHelp California](#)

[Recursos para inquilinos y propietarios](#)