

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS A PARTIR DEL 1 DE OCTUBRE DE 2021

Este documento explica sus derechos y responsabilidades bajo las leyes del **estado de California** sobre los desalojos a partir del 1 de octubre de 2021.



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 ser desalojado por no pagar la renta, pero si el contrato de alquiler comenzó antes del 1 de octubre de 2021, el propietario 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**.
- Si tiene una deuda de renta del COVID-19 que venció entre el **1º de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020**, y presentó una declaración al propietario que no podía pagar debido a COVID dentro de 15 días de recibir el aviso de desalojo, no puede ser desalojado por esa deuda.
- Si tiene una deuda de renta 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 que debe entre esas fechas **a más tardar el 30 de septiembre de 2021**. Si pagó el 25%, el propietario nunca puede desalojarlo por no pagar esa deuda. Si no pagó el 25% a más tardar el 30 de septiembre de 2021, el propietario puede desalojarlo por no pagar la deuda a partir del **1º de octubre de 2021**.
- Todavía debe los montos atrasados al propietario y el propietario le puede demandar por esos montos a partir del **1º de noviembre de 2021**.
- Si no paga la renta 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 el propietario quiere desalojarlo por no pagar esa renta, tiene que darle un aviso especial de 3 días que contiene información sobre la ayuda con la renta.
- **Entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022**, si el propietario quiere desalojarlo por no pagar la renta u otras obligaciones financieras que vencieron entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022, y su contrato de alquiler comenzó antes del 1 de octubre de 2021, el propietario tiene que solicitar ayuda con la renta antes de presentar una demanda en su contra en la corte.
- Puede calificar para ayuda con la renta. El estado de California tiene 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 a partir del 1 de abril de 2020. No todos serán elegibles para este programa, pero puede aplicar sin importar su ciudadanía o estatus migratorio. No hay costo por solicitar o recibir ayuda del programa. Más información disponible aquí <http://housingiskey.com> o puede llamar al 1-833-422-4255.
- **A partir del 1 de octubre de 2021, puede ser desalojado por cualquier motivo legal, no discriminatorio, conforme a las leyes que existían antes de la pandemia.**

Derechos y responsabilidades en dos etapas del desalojo

Etapa 1: Aviso

En esta etapa, usted ha recibido (por entrega legal) un aviso indicando que tiene que salirse de la casa. El aviso también puede decir que usted está obligado a pagar un monto de dinero, tomar alguna acción o dejar de tomar alguna acción, o proporcionar una declaración.

Etapa 2: Corte

En esta etapa, usted ha recibido (por entrega legal) una Demanda de Retención Ilícita, que inicia el proceso de desalojo en la corte.

Read about your rights and responsibilities at each stage below.

Etapa 1: Aviso

El primer paso en todo caso de desalojo es cuando el propietario le hace la entrega legal de un aviso de terminación diciendo que los inquilinos se tienen que ir. El estado de California requiere la entrega legal de ciertos avisos especiales si el propietario quiere desalojarlo por no pagar la renta u otras obligaciones financieras que vencieron entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022. El aviso le explicará lo que tiene que hacer para quedarse, como pagar la renta que debe.



AVISO BASADO EN RENTA ATRASADA ENTRE EL 1 DE MARZO, 2020 – EL 31 DE AGOSTO, 2020. Si dejó de pagar la renta u otros montos entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020, puede haber recibido un aviso de 15 días para pagar la renta u otro dinero requerido bajo el acuerdo de alquiler, desalojar (salirse de la casa) o proporcionar una declaración de problemas económicos debidos al COVID-19.

Si entregó una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 al propietario antes de que venció el Aviso de 15 días, la renta atrasada se convierte en una deuda, y el propietario no puede desalojarlo por no pagarla. El propietario puede demandarlo para cobrar la deuda a partir del 1 de noviembre de 2021.

NOTA: El estado de California tiene 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 a partir del 1 de abril de 2020. **Se debe pedir la ayuda para una deuda de renta, incluso si ha dejado la propiedad.** No todos calificarán para recibir ayuda, pero puede solicitarla a pesar de su estado inmigratorio o de ciudadanía. No hay costo de aplicar ni de recibir esta ayuda. Se puede obtener información adicional sobre el programa en <http://housingiskey.com> o al llamar a 1-833-422-4255.



AVISO BASADO EN RENTA ATRASADA ENTRE EL 1 DE SEPTIEMBRE, 2020 – EL 30 DE SEPTIEMBRE, 2021. Si dejó de pagar la renta u otros montos entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, puede haber recibido un aviso de 15 días para pagar la renta u otro dinero requerido bajo el acuerdo de alquiler, desalojar (salirse de la casa) o proporcionar una declaración de problemas económicos debidos al COVID-19.

Si entregó una Declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 al propietario antes de que venza el Aviso de 15 días **Y si pagó el 25% del monto total que debe para el 30 de septiembre de 2021**, la renta atrasada se convierte en una deuda, y el propietario no puede desalojarlo por no pagarla. El propietario puede demandarlo para cobrar el resto de la deuda a partir del 1 de noviembre de 2021.

NOTA: El estado de California tiene 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 a partir del 1 de abril de 2020. **Se debe pedir la ayuda para una deuda de renta, incluso si ha dejado la propiedad.** No todos calificarán para recibir ayuda, pero puede solicitarla a pesar de su estado inmigratorio o de ciudadanía. No hay costo de aplicar ni de recibir esta ayuda. Se puede obtener información adicional sobre el programa en <http://housingiskey.com> o al llamar a 1-833-422-4255.



A PARTIR DEL 1 DE OCTUBRE DE 2021: El 1 de octubre de 2021, muchas de las protecciones para inquilinos terminarán, y puede recibir un aviso de terminación diciendo que tiene que desalojar (salirse) de la propiedad para cualquiera de las siguientes razones:

- Tiene una deuda de **renta del COVID-19** que venció entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, y para el **30 de septiembre de 2021**, no ha pagado el 25% de la renta atrasada que venció entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.
- Se atrasa en el pago de la renta a partir del **1 de octubre de 2021**.
- El propietario tiene una **causa justificada** para desalojarlo. Se requiere una causa justificada únicamente si el contrato de alquiler sea protegido bajo la Ley de Protección de Inquilinos conforme al [Code Civil Procedure section 1946.2](#) o por una ley local de control de desalojos.
- El propietario tiene otra razón que no sea discriminatoria ni de otra manera ilegal.



AVISO BASADO EN RENTA ATRASADO ENTRE EL 1 DE OCTUBRE, 2021 – EL 31 DE MARZO, 2022. Si no paga renta u otras obligaciones financieras que vencen entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, y su contrato de alquiler comenzó antes del 1 de octubre de 2021, puede recibir **un aviso especial de pagar la renta o desalojar (salirse de la casa) basado en el [Code of Civil Procedure section 1179.10](#)**.

¿Qué debe de contener este aviso?

- Este aviso le debe dar **al menos 3 días** para pagar la renta atrasada o salirse de la propiedad.
- 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.
- Los montos de renta atrasada del COVID-19 y las fechas en que cada monto se venció.
- Si negoció el contrato de alquiler en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano, y el propietario fue obligado a entregarle una traducción del contrato de alquiler conforme a la sección 1632 del Código Civil, el propietario también tiene que darle una traducción de este "Aviso del Estado de California" en ese idioma.

¿Qué puede hacer si recibe este aviso?

- Si no puede pagar el monto demandado por el propietario en el aviso, debería solicitar inmediatamente la ayuda con la renta.

NOTA: El estado de California tiene 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 a partir del 1 de abril de 2020. **Se debe pedir la ayuda para una deuda de renta, incluso si ha dejado la propiedad.** No todos calificarán para recibir ayuda, pero puede solicitarla a pesar de su estado inmigratorio o de ciudadanía. No hay costo de aplicar ni de recibir esta ayuda. Se puede obtener información adicional sobre el programa en <http://housingiskey.com> o al llamar a 1-833-422-4255.

Etapa 2: Corte

En esta etapa, el propietario ha presentado una Demanda de Retención Ilícita, que inicia el proceso en la corte. **Sus derechos y responsabilidades dependen de si usted tiene una deuda de renta que venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022, si el desalojo se base en esta deuda, si le entregó una declaración al propietario dentro del plazo requerido, y si el propietario tiene otro motivo legal para desalojarlo.**



Si recibió la entrega legal de una demanda de retención ilícita que incluye un alegato de que usted no pagó una **deuda de renta del COVID-19** entre el 1º de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 y **usted no le entregó al propietario una declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 dentro del plazo requerido:**

- 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 su declaración que presentará en la corte.
- 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 cualquier parte del caso que se base en una deuda de renta u otras obligaciones financieras que vencieron entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020; y
 - desestimaré cualquier parte del caso que se base en una deuda de renta u otras obligaciones financieras que vencieron entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, **con tal de que usted pague el**

25% de los montos adeudados de este período dentro de cinco días de emitir la orden de la corte.

- Si la corte **no determina** que la falta de entregar la declaración se debió a un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia justificada, 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-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.



Si recibió por entrega legal una demanda de retención ilícita que incluye un alegato de que usted no pagó una **deuda de renta del COVID-19** entre el 1º de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 **y le entregó al propietario una declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 dentro del plazo requerido:**

- Puede presentar una Respuesta a Demanda de retención ilícita con información sobre la declaración que entregó al propietario.
- Puede usar el formulario UD-105 [Respuesta-Retención ilícita](#) para responder a la demanda y proporcionar **defensas y objeciones** al desalojo.
- Hay nuevas preguntas en el formulario UD-105 que puede contestar para explicar a la corte lo que ocurrió en su caso, incluyendo si recibió el aviso correcto del propietario, si le entregó al propietario una declaración de problemas económicos derivados del COVID-19 dentro de los 15 días después de recibir el aviso, y otra información que ayudará a la corte a determinar si debe ser desalojado o no.
- **Recuerde:** Tiene **cinco días** para presentar una Respuesta a Demanda de retención ilícita a partir de la fecha en que recibió la entrega legal de una Demanda de retención ilícita.

¿Qué significa **defensas y objeciones** a un desalojo? Una defensa o una objeción es un argumento que puede presentar en el UD-105 [Respuesta-Retención ilícita](#) para explicarle a la corte por qué no debería ser desalojado, incluso si las declaraciones hechas por el demandante en la demanda son correctas, o si es desalojado, razones por las que no debe tener que pagar el monto total de dinero demandado.



A PARTIR DEL 1 DE OCTUBRE, 2021: Si el propietario quiere desalojarlo por cualquier razón que incluye la falta de pagar la renta entre el **1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022**, antes de que el secretario de la corte pueda emitir una citación y el propietario le pueda hacer la entrega legal de la citación con la demanda, el propietario tiene que:

- Presentar documentación a la corte mostrando que aplicó para la ayuda con la renta y su solicitud fue denegada; o
- Declarar bajo pena de perjurio que aplicó para 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 de usted, el inquilino.

Nota: Estas reglas se aplican únicamente si el acuerdo de alquiler comenzó antes del 1 de octubre de 2021.

NOTA: El estado de California tiene 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 a partir del 1 de abril de 2020. **Se debe pedir la ayuda para una deuda de renta, incluso si ha dejado la propiedad.** No todos calificarán para recibir ayuda, pero puede solicitarla a pesar de su estado inmigratorio o de ciudadanía. No hay costo de aplicar ni de recibir esta ayuda. Se puede obtener información adicional sobre el programa en <http://housingiskey.com> o al llamar a 1-833-422-4255.



SI SE APROBÓ SU SOLICITUD DE AYUDA CON LA RENTA: Si puede **contestar "sí" a todas las preguntas a continuación**, y recibe por entrega legal una Demanda de retención ilícita, puede solicitar que la corte suspenda el proceso de desalojo:

1. ¿Se basa el aviso de desalojo que recibió en una deuda de renta u otras obligaciones financieras que vencieron entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022?
2. ¿El contrato o acuerdo de alquiler (cuando empezó a vivir en la propiedad) comenzó antes del 1 de octubre de 2021?
3. ¿Su solicitud fue aprobada por el programa gubernamental de ayuda con la renta?

Si contestó "sí" a todas las tres preguntas, y ha recibido por entrega legal una Demanda de retención ilícita, puede llenar el formulario [UD-125 Application to Prevent Forfeiture Due to COVID-19 Rental Debt](#) (Solicitud para prevenir el decomiso debido a la deuda de renta del COVID-19) y entregarlo a la corte.

Nota: Tiene que adjuntar una copia de la decisión final del programa gubernamental de ayuda con la renta que aprueba la solicitud O proporcionar la dirección de la propiedad, el número de solicitud, y el nombre de la agencia gubernamental que aprobó la solicitud en el formulario UD-125.

Puede presentar el UD-125 en cualquier momento antes de que el propietario haya retomado posesión de la propiedad. El presentar un formulario UD-125 no sustituye por la presentación de una Respuesta en el caso, que tiene que hacer dentro de cinco días

después de recibir la Demanda para evitar la emisión de un fallo por falta de comparecencia.

Si presenta un formulario UD-125, la corte programará una audiencia y le dará entre cinco y días de aviso de la fecha de la audiencia. La audiencia puede tener lugar por separado, o puede ser parte de otra audiencia en el caso. Si la corte determina que se haya hecho un pago completo, incluyendo los montos cubiertos por la ayuda con la renta y cualquier otro monto que usted tenga que pagar (como el 25% de la renta que venció entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021), la corte desestimaré el caso. Si la corte determina que la ayuda con la renta ha sido aprobada pero aún no se ha remitido el pago, la corte aplazará el caso para permitir que se efectúe el pago y programará una audiencia de seguimiento.



Si recibe una Demanda de retención ilícita que **no indica que usted tiene una deuda de renta u otras obligaciones financieras que vencieron entre el 1 marzo de 2020 y el 31 de marzo de 2022:**

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.

¿Está buscando ayuda legal?

[Abogados y ayuda legal](#)

[LawHelp California](#)

[Recursos para inquilinos y propietarios](#)



Se prohíben las represalias

Si tiene una deuda de renta 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 renta del COVID-19, la corte puede determinar que el propietario estaba **tomando represalias** porque usted tenía una deuda de renta del COVID-19.

- Si cree que el propietario está tratando de desalojarlo como represalia porque usted tiene una deuda de renta del COVID-19 y trata de desalojarlo por alguna otra razón, puede argumentar que el propietario estaba tomando represalia como una **defensa u objeción** en el UD-105 [Respuesta-Retención ilícita](#).
- Si el aviso y la demanda que recibió del propietario indican una razón que no es por falta de pago de su deuda de renta 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.

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 el propietario ha cometido fraude, opresión o actuó en forma maliciosa. **Nota:** No puede presentar estos argumentos en el UD-105 [Respuesta-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.



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 la renta hasta después del 30 de septiembre de 2021. No obstante, le seguirá debiendo la deuda de renta del COVID-19 al propietario.

- No puede ser demandado por la deuda de renta del COVID-19 antes del 1º de noviembre de 2021.
- A partir del 1º de noviembre de 2021, el propietario puede demandarlo por los montos que debe. El propietario puede optar por presentar la demanda 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.
- **Si usted tiene una deuda de renta del COVID-19, puede calificar para la Ayuda con la Renta, incluso si ya dejó la propiedad.** Con base en una ley que entró en vigencia el 28 de junio de 2021, los inquilinos que tienen renta atrasada del COVID-19 y que ya abandonaron la casa que alquilaban, también pueden calificar para la ayuda con la renta.

Para más información sobre sus derechos y responsabilidades bajo la ley estatal y sobre programas que le pueden ayudar a pagar la renta, vea [Tenant Resources](#).

NOTA: El estado de California tiene 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 a partir del 1 de abril de 2020. **Se debe pedir la ayuda para una deuda de renta, incluso si ha dejado la propiedad.** No todos calificarán para recibir ayuda, pero puede solicitarla a pesar de su estado inmigratorio o de ciudadanía. No hay costo de aplicar ni de recibir esta ayuda. Se puede obtener información adicional sobre el programa en <http://housingiskey.com> o al llamar a 1-833-422-4255.