

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA INQUILINOS

Esta lista de verificación explica sus derechos y responsabilidades bajo las leyes del **estado de California** sobre los 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 extendido la [Suspensión temporal de desalojos para evitar una mayor propagación del COVID-19](#) hasta el **30 de junio de 2021**.
- Su ciudad o condado puede tener una ordenanza local con protecciones para inquilinos durante la pandemia del COVID-19.

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 tiene una **deuda de alquiler del COVID-19**, la ley estatal lo protege de ser desalojado por falta de pagar esa deuda hasta el **30 de junio de 2021**, si entrega al propietario una declaración indicando que no puede pagar a causa del COVID-19 **dentro de 15 días después de recibir el aviso**.
- La **deuda de alquiler del COVID-19** es todo monto de 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 30 de junio de 2021**.
- Si tiene una deuda de alquiler del COVID-19 que venció entre el **1º de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021**, tiene que pagar 25% del monto total adeudado entre esas fechas **a más tardar el 30 de junio de 2021**. Si paga el 25%, el propietario nunca puede desalojarlo por no pagar esa deuda. Si no paga el 25% a más tardar el 30 de junio de 2021, el propietario puede desalojarlo por no pagar la deuda a partir del **1º de julio de 2021**.
- Todavía debe los montos impagos al propietario y el propietario le puede demandar por esos montos a partir del **1º de agosto de 2021**.
- Puede calificar para asistencia con el alquiler. El estado de California estableció un **programa de asistencia de emergencia para el alquiler** para ayudar a los inquilinos que no han podido pagar su alquiler y servicios públicos debido a la pandemia. No todos serán elegibles para este programa, pero puede aplicar sin importar su ciudadanía o estatus migratorio. No hay costo por solicitar o recibir asistencia del programa. Más información disponible aquí <http://housingiskey.com> o puede llamar al 1-833-422-4255.
- **Todavía puede ser desalojado por otros motivos, por ejemplo, si causa una molestia en la propiedad, si comete un delito en la propiedad, o si el dueño tiene un motivo justificado por tomar posesión de la propiedad.**

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 ante la corte.

Lea a continuación sobre sus derechos y responsabilidades en cada etapa.

Etapa 1: Aviso

En esta etapa, usted ha recibido (por entrega legal) un aviso indicando que tiene que salirse de la casa. En algunos casos, el aviso le indica lo que tiene que hacer si se quiere quedar, como pagar el alquiler que debe.

Sus derechos y responsabilidades dependen del tipo de aviso que recibió.



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 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.
- Debe recibir un aviso general informándole que posiblemente califique para un programa de asistencia con el alquiler e indicar un sitio web y número de teléfono donde puede obtener más información.
- 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.
- Para tener protección contra el desalojo, 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, y el propietario no puede desalojarlo por no pagarla. El propietario puede demandarlo para cobrar la deuda.



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 30 de junio 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 recibió el aviso el 1º de febrero de 2021 o después, el aviso tiene que informarle que posiblemente califique para un programa de asistencia con el alquiler y proporcionar un sitio web y número de teléfono donde puede obtener más información.
- Si no pagó el alquiler entre el 1º de septiembre de 2020 y el 30 de junio 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.
- Para tener protección contra el desalojo, 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 30 de junio de 2021, no puede ser desalojado por no pagar el resto. El resto se convierte en una deuda por la cual el propietario puede demandarlo para cobrarla.



Si recibe un aviso con otra razón por terminar el contrato de alquiler, **no relacionada con una deuda de alquiler del COVID-19**:

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](#)

Etapa 2: Corte

En esta etapa, usted ha recibido (por entrega legal) una Demanda de Retención Ilícita, que inicia el proceso ante la corte. **Sus derechos y responsabilidades dependen de si usted tiene una deuda de alquiler del COVID-19, si el desalojo se base en una deuda de alquiler del COVID-19, y si entregó una declaración al propietario dentro del plazo requerido.**



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 30 de junio 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 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-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 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 30 de junio 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.



Si recibe una Demanda de retención ilícita que **no indica que usted tiene una deuda de alquiler del COVID-19:**

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](#)



Nota: Entre el 5 de octubre de 2020 y el 30 de junio 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 30 de junio 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.



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 u objeción** en el UD-105 [Respuesta-Retención ilícita](#).
- 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.

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

- No puede ser demandado por la deuda de alquiler del COVID-19 antes del 1º de agosto de 2021.
- A partir del 1º de agosto 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.

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](#).