



Justice Begins Here

GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO PARA AB 2179, LA LEY DE RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER COVID-19: LO QUE LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS NECESITAN SABER

Creado en el 16 de Junio de 2022

Tenga en cuenta que debido a que los Estados Unidos se encuentran en estado de emergencia, las directivas y órdenes gubernamentales y los procedimientos de aplicación asociados están cambiando rápidamente. El contenido de este documento no tiene fuerza ni efecto de ley. Este documento está destinado solo a proporcionar claridad al público con respecto a los requisitos existentes en virtud de la ley o las políticas de la agencia. Esta hoja informativa está destinada a proporcionar información precisa y general sobre los derechos legales relacionados con la vivienda en California. Sin embargo, debido a que las leyes y los procedimientos legales están sujetos a cambios frecuentes y diferentes interpretaciones, Legal Aid Society of San Diego, Inc. no puede garantizar que la información en esta hoja informativa esté actualizada ni ser responsable de ningún uso que se le des. No confíe en esta información sin consultar a un abogado o a la agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. Por favor, no dude en llamarnos para obtener la información más actualizada sobre su situación.



Tabla de contenido

1. ¿Qué es la Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID -19?
2. ¿Se aplican estas reglas a todos los inquilinos que enfrentan el desalojo por falta de pago del alquiler?
3. Presenté una Declaración de Dificultades COVID-19 en respuesta a cada Aviso de 15 días para el Pago de Alquiler o Desocupar que recibí anteriormente y pagué el 25% de los atrasos desde el 01 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, ¿puede mi arrendador desalojarme por el 75% pendiente?
4. ¿Qué pasa si no presenté oportunamente una Declaración de Dificultad COVID-19 en respuesta a un aviso de 15 días para pagar el alquiler o Desocupar?
5. ¿Todavía tengo derecho a un aviso de 15 días para pagar el alquiler o Desocupar?
6. ¿Qué pasa si un propietario ya presentó una acción de desalojo contra mí y me entregó una citación y una demanda?
7. ¿Qué pasa si no solicité ERAP para el 31 de marzo de 2022, estoy protegido?
8. Si mi ciudad pasó una moratoria para el desalojo por el no pago de alquiler, ¿estoy protegido?
9. Parece que estas protecciones están vinculadas a las solicitudes de asistencia de alquiler de emergencia, ¿cuándo y dónde puedo solicitarlas?
10. ¿Puede mi arrendador cobrarme cargos por mora o intereses?
11. ¿Puede mi arrendador aplicar mi depósito de seguridad o futuros pagos de alquiler a la deuda de alquiler de COVID-19?
12. Mi arrendador me entregó un aviso de "desalojo sin culpa", ¿tengo derecho a un aviso de "causa justa"?
13. ¿Qué pasa si vivo en una "propiedad cubierta" como se define en la Ley CARES?
14. ¿Hay alguna otra protección que deba tener en cuenta?
15. Todavía tengo preguntas, ¿a quién puedo contactar para obtener ayuda?



1. ¿Qué es la Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID -19?

La Legislatura del Estado de California aprobó, y el Gobernador promulgó la ley, sobre ciertas protecciones para inquilinos en respuesta al COVID-19. La mayoría de estas protecciones expiraron el 30 de septiembre de 2021, sin embargo, *los inquilinos aún mantienen ciertas protecciones contra el desalojo basadas en la falta de pago del alquiler después del 30 de septiembre de 2021.*

A partir del 01 de octubre de 2021, y hasta el 30 de junio de 2022, un propietario debe hacer declaraciones, bajo la pena de perjurio, confirmando que ha buscado asistencia de alquiler y completado una solicitud de asistencia de alquiler, y no puede obtener una citación para desalojar a un inquilino basada en la falta de pago del alquiler hasta que lo haya hecho.

Específicamente, un propietario debe declarar, bajo la pena de perjurio:

1. Que ese arrendador completó una solicitud de asistencia de alquiler antes de presentar la demanda de desalojo y recibió una decisión final sobre la solicitud y presentó una copia de la decisión final que confirma la negación de la solicitud;

-O-

2. Que todo lo siguiente es cierto:

1. El propietario presentó una solicitud completa de asistencia de alquiler de emergencia y han pasado veinte (20) días desde la fecha en que se presentó la solicitud o la fecha de un aviso que el propietario entregó al inquilino exigiendo que éste pague el alquiler o desocupe;

-Y-



2. El arrendador no ha recibido notificación ni ha obtenido verificación del programa de asistencia de alquiler de emergencia de que el inquilino no ha completado su parte de la solicitud de asistencia de alquiler de emergencia y el propietario no ha tenido noticias de que el inquilino la ha solicitado.

2. ¿Se aplican estas reglas a todos los inquilinos que enfrentan el desalojo por falta de pago del alquiler?

Los cambios descritos anteriormente se aplican a todas las demandas de desalojo basadas en la falta de pago del **alquiler**, ***a menos que su arrendamiento se haya establecido inicialmente a partir del 1 de octubre de 2021.***

1. Un arrendamiento se **establece inicialmente *la primera vez que usted ocupa legalmente las instalaciones, no*** luego de la renovación de un arrendamiento periódico, o la extensión de un contrato de arrendamiento o alquiler existente, o la ejecución de un nuevo contrato de arrendamiento o alquiler con una o más personas que ya ocupan las instalaciones.

O

Usted **no** tiene una solicitud pendiente de ayuda para el alquiler registrada **antes del 1ro de abril de 2022** para cubrir cualquier porción del alquiler demandado por el propietario.

3. Presenté una Declaración de Dificultades de COVID-19 en respuesta a cada Aviso de 15 días para el Pago o Desocupar que recibí anteriormente y pagué el 25% de los atrasos desde el 01 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, ¿puede mi arrendador desalojarme por el 75% pendiente?

No. No puede ser desalojado por deuda de alquiler de COVID-19 (es decir, alquiler que no pudo pagar debido a una dificultad de COVID-19)



desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, siempre y cuando:

1. Para el alquiler que se vencía desde el 1ro de marzo de **2020 hasta el 30 de agosto de 2020**, devolvió oportunamente una Declaración de Dificultad COVID-19 en respuesta a cada Aviso de 15 días para Pagar el alquiler o Desocupar que se le entregó, exigiendo el alquiler que vencía durante este tiempo;
2. Para el alquiler que vencía desde el **01 de septiembre de 2020 hasta el 31 de septiembre de 2021**, devolvió oportunamente una Declaración dificultad COVID-19 en respuesta a cada Aviso de 15 Días para Pagar el Alquiler o Desocupar que se le entregó durante este tiempo y pagó el 25% del total de los atrasos en el alquiler desde el 01 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021.

Siempre y cuando haya completado oportunamente los dos requisitos anteriores, el 75% pendiente de los atrasos en el alquiler nunca puede ser la base de una demanda de desalojo. Sin embargo, el 75% pendiente aún se debe al propietario y se puede solicitar en la Corte de reclamos menores [Small Claims Court] o en un tribunal civil general el 1 de noviembre de 2021 o después.

Antes de que se pueda dictar una sentencia a favor de un propietario por alquiler u otras obligaciones financieras acumuladas entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de septiembre de 2021; el propietario debe verificar **todo** lo siguiente bajo pena de perjurio:

- El arrendador **no ha recibido** ninguna ayuda de alquiler u otra compensación financiera de ninguna otra fuente relacionada con la cantidad exigida; y
- El arrendador no tiene **ninguna solicitud pendiente** de asistencia para el alquiler u otra compensación financiera de ninguna otra fuente relacionada con la cantidad exigida.



4. ¿Qué pasa si no presenté oportunamente una Declaración de Dificultad COVID-19 en respuesta a un Aviso de 15 Días para Pagar el Alquiler o Desocupar?

Si no presentó oportunamente una Declaración de Dificultades COVID-19 en respuesta a un aviso de 15 días para Pagar el Alquiler o Desocupar, es posible que aún pueda enviar una a su arrendador. Es probable que pueda presentarla esta Declaración a su arrendador, incluso si ya se le ha entregado una citación y una demanda de desalojo.

Si se encuentra en esta situación, comuníquese con Legal Aid Society of San Diego, inmediatamente, al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

5. ¿Todavía tengo derecho a un Aviso de 15 días para Pagar el Alquiler o Desocupar?

Sí, todavía tiene derecho a un Aviso de 15 días para Pagar el Alquiler o Desocupar, *si el alquiler que se exige en el aviso vencía entre el 01 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.*

Sin embargo, en las demandas de alquiler adeudado que vencían entre el 01 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022 (es decir, lo que se conoce como el "período de tiempo cubierto"), **solo tiene derecho a un aviso de 3 Días para Pagar el Alquiler o Desocupar.**

- Un Aviso de 3 Días para Pagar o Desocupar, exigiendo el alquiler que vencía entre el 01 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, debe incluir la cantidad de alquiler exigida, la fecha en que vencía cada cantidad, el número de teléfono y el sitio web para el programa de asistencia de alquiler local/ estatal, e instrucciones para solicitar asistencia de alquiler dentro de los quince (15) días posteriores al recibo de la



notificación.

6. ¿Qué pasa si un propietario ya presentó una demanda de desalojo contra mí y me entregó una citación y una demanda?

Comuníquese con Legal Aid Society of San Diego, inmediatamente, al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

En una acción judicial presentada **antes del 1ro de abril de 2022**, un propietario no puede obtener una sentencia o sentencia en rebeldía en una demanda de desalojo ***a menos que***, el tribunal determine que ambas de las siguientes declaraciones son ciertas:

1. Antes de presentar la demanda, el propietario (demandante) completó una solicitud de asistencia de alquiler de emergencia para cubrir la deuda de alquiler requerida en la demanda; ***y***
2. La solicitud del propietario (demandante) fue **negada** debido a la no elegibilidad del inquilino, el programa se quedó sin fondos ***o*** la ***solicitud quedó incompleta debido a que el inquilino no completó adecuadamente su parte de la solicitud dentro de los 15 días***, excluyendo sábados, domingos y otros feriados judiciales, después de que el propietario completó correctamente su parte de la solicitud.

Si ha recibido un aviso o una solicitud para completar una solicitud de asistencia de alquiler de emergencia, complete lo que se necesita lo antes posible y mantenga una línea abierta de comunicación con su propietario para asegurarse de que reciba la asistencia y usted se ponga al día en su alquiler.

En una acción registrada entre el **1ro de abril de 2022 al 30 de junio de 2022**, un propietario no puede obtener un fallo o un fallo por rebeldía en una demanda de desalojo **a menos que la corte determine que UNA de las siguientes declaraciones es cierta:**



1. Antes del 1ro de abril de 2022, el propietario (demandante) completó una solicitud de asistencia de alquiler de emergencia para cubrir la porción de la deuda de alquiler requerida en la demanda **y** la solicitud del propietario (demandante) fue negada debido a la **inelegibilidad del inquilino**, el programa se quedó sin fondos **o** la solicitud quedó incompleta debido a que **el inquilino no completó adecuadamente su parte de la solicitud dentro de los 15 días**, excluyendo sábados, domingos y otros feriados judiciales, después de que el propietario completó correctamente su parte de la solicitud.

O

2. **No** hay una determinación pendiente en una solicitud de asistencia de alquiler de emergencia, **registrada antes del 1ro de abril de 2022** para cubrir cualquier parte de la deuda de alquiler requerida en la demanda del propietario (demandante).

Además, ***incluso si ya se ha emitido una citación y una demanda y se le ha notificado, un tribunal debe restablecer su arrendamiento si puede demostrar:***

1. ***La demanda de desalojo exige el alquiler acumulado desde el 01 de marzo de 2020 hasta el 31 de marzo de 2022; y***
2. ***Tiene una solicitud aprobada para asistencia de alquiler de emergencia*** y puede presentar una prueba de la solicitud aprobada; ***y***
3. ***La asistencia de emergencia más cualquier pago adicional por parte del inquilino es igual al monto total del alquiler exigido en la demanda.***

Siempre y cuando cumpla con los tres (3) requisitos anteriores, ***puede solicitar alivio a la corte*** presentando el formulario UD 125 "Solicitud para Evitar la Confiscación Debido a la Deuda de Alquiler de COVID-19", ***hasta que haya sido desalojado físicamente de la propiedad por el sheriff.***



- Dependiendo de la etapa del caso de demanda de desalojo en la que se encuentre y si la asistencia de alquiler de emergencia aprobada realmente se ha desembolsado/pagado, el tribunal puede suspender los procedimientos y cualquier orden de posesión notificando al sheriff. Por lo tanto, **aún puede solicitar al tribunal esta reparación, incluso si ya se ha emitido una sentencia o sentencia en rebeldía en su contra.**

¡Realice un seguimiento y manténgase al corriente del estado de su solicitud de asistencia de alquiler de emergencia!

7. Qué pasa si no solicité ERAP para el 31 de marzo del 2022, ¿estoy protegido?

Desafortunadamente, si no solicitó la asistencia de alquiler de emergencia para el 31 de marzo de 2022, no está protegido. **Usted ya no es elegible para solicitar la asistencia de alquiler de emergencia aunque aún le queden meses de elegibilidad para la asistencia de alquiler.**

8. Si mi ciudad aprobó una moratoria de desalojo por el no pago del alquiler, ¿esto me protege?

No. La ley del Estado de California previene que todos los gobiernos locales, incluyendo su ciudad, aprueben una moratoria de desalojo hasta el 1ro de julio de 2022.

La Moratoria de Desalojo de la Ciudad de San Diego por el No Pago del Alquiler que fue aprobada en febrero 2021 no será vigente sino hasta el 1ro de julio de 2022 a menos que la acción preventiva del Estado se extienda una vez más.

1ro de julio de 2022 - Moratoria de Desalojo de la Ciudad de San Diego por el No pago del Alquiler

9. Parece que estas protecciones están vinculadas a las solicitudes de asistencia de alquiler de emergencia, ¿cuándo y dónde puedo solicitarlas?



Desafortunadamente, el último día para solicitar la asistencia de alquiler de emergencia fue el **31 de marzo de 2022**. Ya no se aceptan nuevas solicitudes. **Si tiene una solicitud pendiente de asistencia de alquiler de emergencia, es importante que revise regularmente el estado de su solicitud. Si rechazan la solicitud de asistencia de alquiler, solo tiene 15 días para corregir los problemas en su solicitud. El no corregir a tiempo los problemas resultará en la negación de su solicitud.**

Si se ha presentado una acción de desalojo en su contra, póngase en contacto inmediatamente con Legal Aid Society of San Diego, llamando al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

10. ¿Puede mi arrendador cobrarme cargos por mora o intereses?

Su arrendador **no puede cargarle ni cobrar tarifas por pagos atrasados de la deuda de alquiler de COVID-19** (es decir, el alquiler que venció desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021), en la mayoría de las circunstancias.

Sin embargo, si usted solicitó y recibió asistencia de alquiler de emergencia, tiene quince (15) días hábiles para pagarle a su propietario. Si la totalidad de la asistencia de alquiler recibida no se paga dentro de quince (15) días hábiles, el propietario **puede** cobrarle una tarifa por mora si se permiten cargos por pagos atrasados en virtud de un contrato de alquiler por escrito.

Su propietario también tiene prohibido aumentarle las tarifas cobradas o de cobrarle tarifas por servicios previamente proporcionado por el propietario libres de cargo.

Sin embargo, su propietario puede reducir temporalmente o hacer que los servicios o comodidades no estén disponibles en cumplimiento con las órdenes de salud pública federales, estatales y locales (por ejemplo, gimnasios en el lugar u otros servicios comunitarios).

11. ¿Puede mi arrendador aplicar mi depósito de seguridad o pagos futuros de alquiler a la deuda de alquiler de COVID-19?



Depósito de seguridad: Su arrendador no puede aplicar su depósito de seguridad a la deuda de alquiler de COVID-19, a menos que usted acuerde, por escrito, permitir que se aplique el depósito de seguridad.

Pagos de alquiler actuales y futuros realizados por el inquilino (es decir, no asistencia de alquiler de emergencia): Su arrendador solo puede aplicar pagos de alquiler al alquiler del mes futuro, **a menos que** usted acepte por escrito aplicar el pago retroactivamente.

12. Mi arrendador me entregó un aviso de "desalojo sin culpa", ¿tengo derecho a un ¿Aviso de "causa justa"?

Un desalojo llamado "sin culpa" es un desalojo en el que el inquilino es desalojado sin que tenga la culpa. El inquilino pagó su alquiler a tiempo y cumplió con las reglas; sin embargo, el propietario ha decidido al final del plazo del contrato de arrendamiento y con el debido aviso que ya no desea seguir alquilando a ese inquilino.

Anteriormente, las protecciones de "causa justa", que requerían que una de las causas justas permitidas enumeradas en la sección 1946.2 del Código Civil de Cal., se aplicara a todos los arrendamientos residenciales. ***Sin embargo, a partir del 30 de septiembre de 2021, estas "protecciones de causa" ya no se aplican a todos los arrendamientos residenciales.***

Por lo tanto, un aviso de desalojo "sin culpa" puede ser legal, sujeto a otras "protecciones por causa justa" estatales y locales (por ejemplo, la Ordenanza sobre el Derecho del Inquilino de San Diego a Saber, sección 1946.2 del Código Civil de California). Sin embargo, un propietario todavía tiene prohibido exigir que una deuda de alquiler COVID-19 se considere como daños en una demanda de desalojo si ésta se basa en un aviso de terminación de arrendamiento "sin culpa".

Para determinar si su vivienda puede estar sujeto a la Ley 2019 de Protección de Inquilinos (Cal. Civ. Código sección 1946.2 et. seq.) consulte [nuestras preguntas frecuentes sobre AB 1482 - La Ley 2019](#)



Justice Begins Here

[de Protección de Inquilinos](#)

Finalmente, la Ordenanza del Condado de San Diego No. 10724 puede invalidar los avisos de terminación de arrendamiento (excepto aquellos que exigen el pago del alquiler) notificados el o antes del 10 de agosto de 2021.

Si recibe un aviso de desalojo por una razón "sin culpa", llámenos al 877- LEGAL-AID (877-534-2524).

13. ¿Qué pasa si vivo en una "propiedad cubierta" como se define en la Ley CARES?

La Ley CARES establece que un propietario de una "propiedad cubierta" no puede desalojar a un inquilino excepto con treinta (30) días de anticipación. Los "arrendamientos cubiertos" incluyen arrendamientos de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8, arrendamientos de la Sección 8 Basados en Proyectos, arrendamientos de unidades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, otros arrendamientos subsidiados por el gobierno federal y arrendamientos en propiedades que son financiadas por un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal.

Para determinar si su hogar puede estar cubierto por la Ley CARES, consulte nuestras [Preguntas frecuentes sobre la Ley CARES](#).

Si recibe un aviso de desalojo y cree que vive en una "propiedad cubierta", llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).



14. Hay alguna otra protección que deba tener en cuenta?

- **Enmascaramiento**

- o *Todos los desalojos basados en el no pago de la deuda de alquiler COVID-19 presentados entre el 4 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, se enmascaran independientemente del resultado. Eso significa que el desalojo no aparecerá en su informe de crédito y la información del caso no estará disponible para que la vea el público en general. Las acciones de reclamos menores por deuda de alquiler COVID-19 también están enmascaradas.*

15. Todavía tengo preguntas, ¿con quién puedo ponerme en contacto para obtener ayuda?

La Sociedad de Ayuda Legal está abierta durante esta pandemia y nuestros especialistas en admisión pueden hablarle lunes a viernes, de 9:00 a.m a 5:00 p.m.

Llámenos al: (877) LEGAL-AID o (877) 534-2524