



Justice Begins Here

GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO RESPECTO A LA ORDEN DEL CENTRO PARA EL CONTROL DE ENFERMEDADES [CENTER FOR DISEASE CONTROL "CDC"] SOBRE LA SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS DESALOJOS RESIDENCIALES PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN ADICIONAL DEL COVID-

19:

LO QUE LOS ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Enmendada el 29 de marzo de 2021

Por favor esté informado que debido a que EE.UU. está en un estado de emergencia, las directivas y órdenes del gobierno, y los procedimientos para hacerlas cumplir están cambiando rápidamente. El contenido de este documento no tiene la fuerza y efecto de ley. Este documento solo tiene la intención de proveer claridad al público con respecto a los requisitos existentes bajo la ley o políticas de la agencia. Esta Hoja Informativa tiene el objetivo de proveer información general exacta con respecto a los derechos legales relacionados con la vivienda en California. Pero, en vista de que las leyes y procedimientos legales están sujetos a un cambio frecuente y diferencia en las interpretaciones, Legal Aid Society of San Diego, Inc. no puede asegurar que la información en esta Hoja Informativa es corriente ni es responsable por el uso que se le dé. 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 vacile en llamarnos para obtener información más actualizada con respecto a su situación.

1. ¿Cómo sé si la Orden de CDC aplica a mí o si en cambio es la Ley AB 3088/ SB 91 la que aplica?

En la *mayoría* de las circunstancias, la ley AB 3088/SB 91 de California reemplaza la Orden de CDC, lo que quiere decir es que la Orden de CDC *no aplica* a usted. Se necesita evaluar caso por caso respecto a si la Orden de CDC la reemplaza.

Por favor refiérase a nuestra hoja informativa Preguntas Más Frecuentes [FAQ] relacionada con la Ley AB 3088/SB 91 de California:

https://www.lasds.org/sites/default/files/imce/Articles/SB%2091%20COVID-19%20Tenant%20Protections%202.19.21_0.pdf



Justice Begins Here

Las leyes en particular tienen diferentes requisitos, por lo tanto por favor llámenos al **877-LEGAL-AID (877-534-2524)** para asegurarse de que no pierda ninguna protección a la cual pudiera tener derecho.

2. ¿Qué es la Orden del Centro para el Control de Enfermedades [Center for Disease Control] sobre la Suspensión Temporal en Desalojos Residenciales con el fin de Prevenir la Propagación Adicional del COVID-19 (“Orden de CDC”)?

La Orden de CDC fue promulgada el 4 de septiembre de 2020, se extendió el 29 de enero de 2021, y una segunda vez el 29 de marzo de 2021. La Orden de CDC está actualmente en vigencia hasta el **30 de junio de 2021**. Esta establece que un arrendador o dueño de propiedad residencial no puede desalojar de ésta a una “persona cubierta” debido al no pago del alquiler y/o motivos no exentos hasta el **30 de junio de 2021**. La intención de la Orden de CDC es prevenir la propagación adicional del COVID-19.

3. ¿Quién es una “persona cubierta” bajo la Orden de CDC?

Usted es una “persona cubierta” protegida por la Orden de CDC si:

- a. Es un arrendatario, inquilino (con contrato de arrendamiento), o residente de una propiedad residencial;
- b. No puede pagar el alquiler debido a la pérdida sustancial de ingreso, horas, despido, o gastos médicos extraordinarios¹ de su propio bolsillo
- c. Bien sea espera ganar no más de \$99,000 individualmente en el 2020 (o no más de \$198,00 como familia), o si recibió un cheque de estímulo, o no tuvo que presentar una declaración de impuestos de 2019;
- d. Ha hecho lo mejor que puede para acceder a cualquier fondo del gobierno que pudiera estar disponible para ayuda con el alquiler;
- e. Acuerda hacer a tiempo pagos parciales de alquiler basado en lo que el arrendatario tiene la capacidad de pagar; y

¹ La Orden de CDC define un “gasto médico extraordinario” como cualquier gasto médico sin reembolsar que probablemente exceda el 7.5% del ingreso bruto ajustado de la persona al año. Por favor comuníquese con Legal Aid Society para determinar si califica.



Justice Begins Here

f. Si es desalojado, el arrendatario quedará sin vivienda, necesita mudarse a un albergue para personas sin hogar, o a cualquier otro lugar lleno de gente o a una vivienda de calidad inferior.

4. Si soy una “persona cubierta” que no puede pagar el alquiler debido al COVID-19, ¿Cómo y cuándo informo a mi arrendador que no puedo pagar el alquiler?

Si usted es una “persona cubierta” y sus ingresos o capacidad de pagar el alquiler ha sido afectada debido a una pérdida significativa de ingresos o gastos médicos extraordinarios de su propio bolsillo, debe notificar a su arrendador entregándole una *Declaración de Elegibilidad* bajo la pena de perjurio.

Cada adulto nombrado en el contrato de arrendamiento, acuerdo de alquiler, o contrato de vivienda deberá completar y entregar su propia Declaración.

La Orden de CDC no especifica cómo entregar la Declaración. Le recomendamos entregarla de la misma manera en que usted normalmente se comunica con su arrendador.

A pesar de que no hay un plazo para entregar la Declaración, le recomendamos que lo haga tan pronto como sea posible, y no después de la fecha en que se vence su alquiler.

Además, le recomendamos que provea una Declaración nueva por cada mes que no pueda pagar su alquiler completo debido a la pérdida sustancial de ingreso o gastos médicos extraordinarios.

Si usted no presenta la Declaración a su arrendador, podría perder las protecciones bajo la Orden de CDC.

5. ¿Qué pasa si soy una “persona cubierta” pero no devuelvo mi Declaración de Elegibilidad?

Si usted no devuelve su Declaración de Elegibilidad, **usted quizás pierda las protecciones disponibles para el desalojo.** Como se notó arriba, no hay un plazo para presentar la Declaración, pero le recomendamos que la presente tan pronto como



Justice Begins Here

pueda, y no después de la fecha en que se vence su alquiler. Además, debería presentar una nueva Declaración por cada mes en que no puede pagar por completo su alquiler. **Debería guardar una copia o foto del formulario firmado para su archivo.**

6. ¿Necesito entregar documentación para demostrar la pérdida sustancial de ingreso y/o gastos médicos extraordinarios de mi propio bolsillo?

No. La Orden de CDC no requiere ninguna documentación adicional para demostrar la pérdida sustancial de ingresos o gastos médicos extraordinarios fuera de la Declaración de Elegibilidad firmada bajo la pena de perjurio.

Sin embargo, usted tal vez quiera juntar documentos en apoyo de su pérdida de ingresos y/o gastos médicos en caso de que su arrendador presente un reto a su Declaración de Elegibilidad.

La documentación puede incluir, pero no se limita a:

- Una carta o nota de su empleador diciendo que lo despidieron, o que sus horas fueron reducidas.
- Carta o texto, correo electrónico de la escuela/preescolar/guardería de su hijo respecto a los cierres de la escuela;
- Un mensaje en texto o por correo electrónico de su empleador pidiéndole que no vaya a trabajar;
- Capturas de pantalla [screenshots] de aplicaciones Uber, Lyft, Instacart, DoorDash, etc. mostrando que usted ha tenido ingresos reducidos;
- Talones de cheques de pago o copias de cheques de pago mostrando que su ingreso ha sido reducido;
- Recibos por gastos médicos extraordinarios de su propio bolsillo (en otras palabras, gastos médicos no cubiertos por el seguro).

Por favor note que, a diferencia de las protecciones estatales y locales para el desalojo, la Orden de CDC no requiere que muestre que la pérdida de ingreso o



Justice Begins Here

gastos médicos son relacionados con el COVID.

7. Si soy una “persona cubierta” bajo la Orden de CDC, ¿aún tengo que pagar mi alquiler?

Sí. La Orden de CDC no lo releva de su responsabilidad de pagar alquiler.

Si no ha experimentado una pérdida sustancial de ingreso o gastos médicos extraordinarios, no está protegido por la Orden de CDC y se requiere que pague su alquiler.

Inclusive, si **es** una “persona cubierta” bajo la Orden de CDC, y no puede pagar el alquiler debido a una pérdida sustancial de ingreso o gastos médicos extraordinarios de su propio bolsillo, su alquiler se vencerá cuando la Orden de CDC expire el 30 de junio de 2021.

Mientras que la Orden de CDC esté en vigencia, a los arrendatarios se les requiere que traten “lo mejor que puedan” de hacer pagos parciales a tiempo que se aproximen al total del alquiler tanto como sea posible.

8. Si estoy protegido por la Orden de CDC, ¿puede mi arrendador cobrarme cargos de mora o interés?

Sí. La Orden de CDC no evita que los arrendadores carguen o cobren tarifas de mora, penalidades, o interés como resultado del no pago del alquiler a tiempo por parte del arrendatario.

9. Recibí una notificación de “desalojo sin culpa” [“no-fault eviction” notice] de mi arrendador, ¿estoy protegido por la Orden de CDC?

Sí. La Orden de CDC impide los desalojos sin culpa siempre y cuando usted sea una “persona cubierta” como se habla en más detalle en la Pregunta 2 en la parte superior.



Justice Begins Here

10. ¿Puede un Arrendador presentar aún un desalojo por razones diferentes al no pago del alquiler mientras esté en vigencia la Orden de CDC?

Sí. Bajo la Orden de CDC el arrendador puede aún presentar desalojos basado en lo siguiente:

- a. Involucrarse en actividad criminal mientras esté en la vivienda;
- b. Amenazar la salud y seguridad de otros residentes;
 - i. El arrendador no puede desalojar a un inquilino que tiene COVID-19, que fue expuesto a COVID-19 o que se cree que tiene COVID-19 por “salud y seguridad” si el inquilino esta tomando precauciones razonables para no propagar las enfermedades.
- c. Dañar o presentar un riesgo de daño significativo e inmediato a la propiedad;
- d. Violar cualquier código aplicable de construcción, ordenanza sobre la salud, o reglamento similar relacionado con la salud y seguridad; o
- e. Violar cualquier otra obligación contractual, fuera del pago a tiempo del alquiler o un pago similar relacionado con la vivienda (incluyendo el no pago o pago retrasado de cargos, penalidades, o interés).

11. Si vivo en un garaje, casa móvil, alquilo una habitación, o vivo en una vivienda de alquiler ilegal, ¿me protege la Orden de CDC?

Sí. La Orden de CDC aplica a toda la “propiedad residencial”, que es definida como cualquier propiedad alquilada con el propósito de ser vivienda residencial, incluyendo cualquier casa, edificio, casa móvil o terreno en un parque de casas móviles, o morada similar.

La Orden de CDC no incluye un hotel, motel, u otra casa para invitados alquilada temporalmente o según la estación.

12. Si entregué anteriormente una Declaración de CDC firmada a el propietario, ¿tengo que volver a enviar una Declaración ahora que la orden de CDC se ha extendido?



Justice Begins Here

No, una declaración firmada enviada bajo la orden de CDC anterior sigue siendo válida después de la extensión y modificación de la orden de CDC.

13. Mi desalojo comenzó antes de que se promulgara la orden original de los CDC el 4 de septiembre de 2021, ¿estoy protegido?

Sí, un desalojo por falta de pago del alquiler iniciado antes del 4 de septiembre de 2020, pero aún no completado, está sujeto a la orden de CDC.

Sin embargo, si el desalojo se completó antes del 4 de septiembre de 2021, no está protegido por la orden de CDC.

14. Sí soy indocumentado, ¿me protege la Orden de CDC?

Sí. El punto de vista de Legal Aid Society es que la Orden de CDC aplica inclusive si usted es un indocumentado. Si es una “persona cubierta” como se discutió en la Pregunta 2 en la parte superior.

15. ¿Qué hago si mi arrendador viola la Orden de CDC y trata de desalojarme?

Si esto sucede, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

Si su arrendador le ha entregado una notificación de desalojo o ha iniciado el proceso de desalojo en su contra, por favor comuníquese con nosotros inmediatamente al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

16. Sí aún tengo preguntas, ¿con quién puedo comunicarme para ayuda?

Aunque las oficinas de Legal Aid Society están actualmente cerradas al público durante la pandemia, estamos trabajando duro, y nuestras especialistas de admisiones pueden hablar con usted de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.

Por favor llámenos al: **877-LEGAL-AID (877-534-2524)**.



Eviction Protection Declaration

The Centers for Disease Control and Prevention (CDC) has issued an order that may protect you from being evicted or removed from where you are living. **This means that you may be able to stay at the place where you live through JUNE 30, 2021, if you qualify.**

How to use this form

1. See if you qualify for eviction protection under the CDC order. If you'd like help from an expert, contact (800) 569-4287 or go to <https://www.hudexchange.info/programs/housing-counseling/rental-eviction/> to get contact information for a local HUD-approved housing counselor.
2. Sign the declaration that you qualify, on the next page.
3. Give the signed declaration page to the individual or company you rent from (for example, building management, landlord, etc.). Keep a picture or copy for your records and call your expert back if there's a problem.

1. Do I qualify?

If you can check at least one box in each column, you qualify.

Column A

I received a stimulus check (Economic Impact Payment) in 2020 or 2021

I was not required to report any income to the IRS in 2020

In 2020 or 2021, I earned (or expect to earn) **less than** \$99,000 as an individual or **less than** \$198,000 as a joint filer

You are likely to have earned under **this amount if you receive** any of the following benefits:

- Supplemental Nutrition Assistance Program (SNAP)
- Temporary Assistance for Needy Families (TANF)
- Supplemental Security Income (SSI)
- Supplemental Security Disability Income (SSDI)

None of the above — You do not qualify.

AND

Column B

I cannot pay my full rent or make a full housing payment because:

My household income has gone down substantially

I have been laid off from work

My work hours or wages have been cut

I have extraordinary out-of-pocket medical expenses¹

None of the above — You do not qualify.

You checked at least one item in each column? Your income level qualifies.

[Check the first box on the next page]

2. My Declaration that I qualify

By checking the boxes below, I declare that each statement is true.

My income level qualifies for the reasons explained above

I have done my best to make timely partial payments that are as close as possible to the full payment and to get government assistance in making my rent or housing payments.²

If I were evicted, I have no other available housing options, so I would:

- Probably become homeless, **or**
- Have to move to a homeless shelter, **or**
- Have to move in with others who live in close quarters.

I understand that after I sign:

- Unless I come to an agreement with my landlord, I am still responsible for rent, back rent, and any fees, penalties or interest under my lease.
- I must still follow the conditions of my lease.
- Unless I come to an agreement with my landlord, if I fail to make my required payments, I could be evicted when this temporary halt of evictions ends.
- I can still be evicted for reasons other than not paying rent or not making a housing payment.

Troubleshooting tools for tenants

Find emergency rental financial assistance

Call (800) 569-4287 to find a listing for local HUD-approved housing counselors

Report problems with debt collection

Submit a complaint to CFPB cfpb.gov/complaint

Report discrimination

Submit a complaint.
Call HUD at (800) 669-9777

I sign this declaration³ under penalty of perjury. That means I promise that the statements above are the truth and that I understand that I can be criminally punished for lying.

You sign here:

X _____

Date: _____

3. Give this signed page to the individual or company you rent from.

ATTN LANDLORDS: Thank you for your compliance. If you violate the CDC's eviction Order, you and/or your business may be subject to criminal penalties, including fines and a term of imprisonment.

²Calling a local expert is the best way to figure out all the help that is available to you. Find a listing for a local HUD-approved housing counselor by calling (800) 569-4287.

³If you have already signed an eviction moratorium declaration, you do not need to submit another one.