



GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO RESPECTO A SB 91, LA LEY FEDERAL PARA ALIVIO DEL COVID-19 Y AYUDA CON EL ALQUILER: LO QUE LOS ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES NECESITAN SABER

Emendado el 19 de febrero 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.

Tabla de Contenido

- 1. ¿Que es SB 91?**
- 2. ¿Quién en un “arrendatario elegible” a ser protegido por SB 91?**
- 3. ¿Qué tipo de notificaciones necesita entregarme mi arrendador?**
- 4. Si recibo una notificación de 3 días para pagar el alquiler o desalojar durante el “Período Cubierto” antes de que SB 91 se pusiera en vigencia, ¿es aún válida?**
- 5. He experimentado problemas financieros relacionados con el COVID-19. ¿Cuándo y cómo informo a mi arrendador que no puedo pagar mi alquiler?**
- 6. ¿Qué pasa si soy un arrendatario elegible pero no entrego a tiempo mi *Declaración de Problemas Financieros* debido al COVID-19?**
- 7. ¿Necesito entregar documentación para demostrar problemas financieros debido al COVID-19?**
- 8. Si soy un arrendatario de ingresos altos, qué clase de documentación necesito entregar a mi arrendador para demostrar que no puedo pagar el**



- alquiler como resultado del COVID-19, y cuándo necesito entregarla?
9. ¿Provee SB 91 ayuda financiera a los arrendatarios elegibles?
 10. ¿Puede mi arrendador desalojarme si tengo una solicitud pendiente de ayuda para el alquiler?
 11. ¿Qué pasa si mi arrendador rehúsa aceptar los fondos de ayuda para el alquiler disponible a través de SB 91?
 12. Califiqué para la ayuda del alquiler, ¿qué hago si mi arrendador rehúsa aceptarla o si no quiere completar los documentos necesarios?
 13. Si soy un arrendatario elegible bajo SB 91, ¿debo aún mi alquiler?
 14. ¿Debo aún mi alquiler si no experimenté problemas financieros relacionados con el COVID-19?
 15. ¿Puede mi arrendador demandarme en la Corte de Reclamaciones Menores [Small Claims Court] por el alquiler que no se ha pagado si tengo una solicitud pendiente de ayuda para el alquiler?
 16. Si estoy protegido por SB 91 ¿puede mi arrendador cobrarme cargos de mora o interés?
 17. ¿Puede mi arrendador usar mi depósito de seguridad o pagos de alquiler en el futuro a la deuda de alquiler por COVID-19?
 18. ¿Soy responsable por los honorarios de abogado si ellos registran un desalojo en mi contra?
 19. Si recibo una notificación de “desalojo sin culpa” [no-fault eviction] de mi arrendador, ¿estoy protegido por SB 91?
 20. ¿Puede un arrendador aún presentar una desalojo por razones diferentes al no pago de alquiler durante el “Período Cubierto”?
 21. ¿Ofrece SB 91 protecciones adicionales a los arrendatarios elegibles?
 22. Si vivo en un garaje, en una casa móvil, alquilo un cuarto, o en una vivienda ilegal, ¿me protege SB 91?
 23. Si soy indocumentado, ¿me protege SB 91?
 24. ¿Qué hago si mi arrendador viola la moratoria de emergencia para la desalojo y trata de desalojarme?
 25. Aún tengo preguntas, con quién puedo comunicarme para ayuda?



1. ¿Qué es SB 91?

SB 91, La Ley Federal Para Alivio del COVID-19 y Ayuda con el Alquiler fue aprobada y se convirtió en ley el 29 de enero del 2021. La Ley Federal Para Alivio del COVID-19 (“Ley de los Arrendatarios”) extiende las protecciones de la Ley AB 3088 relacionadas con el COVID-19, y provee protecciones nuevas importantes contra el desalojo a los arrendatarios elegibles. La Ley de los Arrendatarios prohíbe a la corte encontrar culpable de desalojo a los arrendatarios antes del 1ro de julio de 2021, sujeta a ciertas excepciones, incluyendo si el arrendatario era culpable del desalojo antes del 1ro de marzo de 2020.

2. ¿Quién es un “arrendatario elegible” protegido por SB 91?

Los arrendatarios residenciales elegibles incluyen aquellos que han experimentado problemas financieros relacionados con el COVID-19 tales como:

1. Pérdida de ingresos causados por la pandemia de COVID-19;
2. Incremento de gastos de su propia cuenta directamente relacionados con realizar un trabajo esencial durante la pandemia de COVID-19;
3. Incremento en los gastos directamente relacionados con el impacto en la salud por la pandemia del COVID-19;
4. Responsabilidades con el cuidado de los niños o con el cuidado de un miembro de la familia que es una persona de la tercera edad, un discapacitado, o enfermo, directamente relacionado con la pandemia de COVID-19 que limita la capacidad del arrendatario de tener un ingreso;
5. Incremento en los costos del cuidado de niños o por atención de un miembro de la familia que es una persona de la tercera edad, un discapacitado, o enfermo, directamente relacionado con la pandemia de COVID-19;
6. Otras circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19 que hayan reducido el ingreso del arrendatario o incrementado sus gastos.



Si su ingreso o capacidad de pagar el alquiler ha sido afectada por la pandemia de COVID-19, usted debe notificar a su arrendador presentando una *Declaración de problemas financieros relacionados con el COVID-19* bajo la pena de perjurio. **El no entregar esta declaración a tiempo hace que renuncie (pierda) las protecciones bajo SB 91.**

Por favor sepa que SB 91 *no* da protecciones en *todas* las situaciones que causen el no pago del alquiler– la incapacidad de pagar alquiler debe estar relacionada o ser el resultado de la pandemia de COVID-19. **SB 91 también aplica al no pago del alquiler y otras obligaciones financieras bajo un contrato de arrendamiento, tales como las obligaciones de los arrendatarios de pagar los servicios públicos [utilidades] y/o cargos de mora.**

3. ¿Qué tipo de notificaciones necesita entregarme mi arrendador?

- **Notificación de 15 Días para Pagar el Alquiler o Desalojar**
 - Bajo SB 91, el arrendador debe entregarle una Notificación de 15 días para pagar el alquiler o desalojar (los 15 días no incluyen fines de semana y días de fiesta judiciales) por el alquiler que se venció durante el “**Periodo Cubierto.**”
 - El “**Período Protegido**” - va desde el 1ro de marzo de 2020 al 30 de junio de 2021.
 - Por el alquiler que se debe durante el “Período Cubierto”, su arrendador no puede entregarle una “notificación de 3 días para pagar o desalojar.”
 - El “**Periodo Cubierto**” se divide en dos periodos diferentes, el “**Periodo Protegido**” y el “**Periodo Transicional**”:
 - “**Periodo Protegido**” - alquiler que se debe del 1ro de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020 (AB 3088)
 - La notificación de 15 días debe informarle al arrendatario del hecho de que ellos no pueden ser desalojados por no pagar el alquiler desde el 1ro de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020 siempre y cuando el arrendatario entregue al arrendador una declaración firmada de *problemas financieros debido al COVID-19* el o antes de la fecha en que expira la notificación de pagar el alquiler o desalojar o la



notificación para cumplir con los convenios o desalojar. Adicionalmente, la notificación de 15 días debe estar acompañada de una *Declaración*, en blanco, *de problemas financieros relacionados con el COVID-19*.

- Si usted le entrega a su Arrendador la Declaración de problemas financieros debido al COVID-19 nunca lo podrán desalojar basados en el no pago del alquiler durante el Periodo Protegido. El alquiler pendiente aún se debe; sin embargo, solo pueden tratar de cobrarlo en la Corte de Reclamaciones Menores [Small Claims Court] como una deuda civil.
- **“Período de Transición” - alquiler debido desde el 1ro de septiembre de 2020 hasta el 30 de enero de 2021**
 - La notificación de 15 días debe informar al arrendatario que ellos no pueden ser desalojados por no pagar el 100% del alquiler desde el 1ro de septiembre de 2020 hasta el 30 de junio de 2021 siempre y cuando el arrendatario entregue una declaración firmada al arrendador de problemas financieros debido al COVID-19 en o antes de la fecha en que expira la notificación de pagar el alquiler o desalojar o la notificación para cumplir con los convenios o desalojar, Y, que antes del 30 de junio de 2021, el arrendatario pague por lo menos el 25% del total del alquiler que se venció y no se pagó entre el 1ro de septiembre de 2020 hasta el 30 de junio de 2021. Adicionalmente, la notificación de 15 días debe estar acompañada de una *Declaración*, en blanco, *de problemas financieros relacionados con el COVID-19*
 - A usted no se le requiere que cada mes pague el 25% del pago requerido cuando se vence el alquiler. Siempre y cuando usted pague el 25% de la cantidad total del alquiler que se debe entre el 1ro de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021, su arrendador no puede desalojarlo por no pagar el 75% restante del alquiler que se debe entre el 1ro de septiembre de 2020 al 30 de junio de 2021.



4. Sí recibí una notificación de 3 días para pagar o desalojar durante el “Periodo Cubierto” antes de que SB 91 se pusiera en vigencia, ¿es aún válida esta notificación?

No. Se requiere que cualquier notificación de 3 días para pagar o desalojar demandando el alquiler entre el 1ro de marzo de 2020 a junio 20 de 2021 se requiere que cumpla con SB 91. Si su arrendador le entregó anteriormente una notificación de 3 días para pagar el alquiler o desalojar demandando el alquiler del 1ro de marzo de 2020 al 20 de junio de 2021, el arrendador debe entregarle una notificación de 15 días para pagar el alquiler o desalojar a fin de cumplir con SB 91. Adicionalmente, la notificación de 15 días debe informarle que usted no puede ser desalojado por no pagar el alquiler del 1ro de marzo de 2020 al 30 de junio de 2021 si usted entrega al arrendador una *declaración* firmada *de problemas financieros relacionados con el COVID-19* el o antes de la fecha en que expire la notificación para pagar el alquiler o desalojar o la notificación para cumplir con los pactos requeridos, y paga el 25% del alquiler que se acumuló desde el 1 de septiembre de 2020 al 30 de junio de 2021. Adicionalmente, la notificación de 15 días debe estar acompañada de una *Declaración*, en blanco, *de problemas financieros relacionados con el COVID-19*.

SB 91 **no** requiere que los arrendadores reserven una notificación de 15 días para pagar el alquiler o desalojar si la notificación de 15 días para desalojar entregada anteriormente cumple con los requisitos de AB 3088.

5. He experimentado problemas financieros relacionados con el COVID-19. ¿Cómo y cuándo informo a mi arrendador que no puedo pagar mi alquiler?

Usted debe informar a tiempo a su arrendador por escrito entregándole una *Declaración de problemas financieros relacionados con el COVID-19* bajo la pena de perjurio.

Bajo SB 91 a usted se le requiere que devuelva la *Declaración de problemas financieros relacionados con el COVID-19* no más tarde de 15 días (excluyendo los fines de semana y los días de fiesta judiciales) después de que le entreguen una notificación para pagar el alquiler o desalojar.



- **“Período Protegido”- alquiler debido desde el 1ro de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020 (AB 3088)**
 - No tiene que esperar a que el arrendador le entregue la notificación de 15 días para pagar el alquiler o desalojar. Usted puede dar una Declaración que cubra todo el alquiler durante el Período Protegido (puede encontrar una copia en blanco al final de este documento de las Preguntas Más Frecuentes)
 - Si usted es un arrendatario eligible, **NO ESPERE QUE LE ENTREGUEN UNA NOTIFICACIÓN DE 15 DÍAS. DEBERÍA ENTREGAR SU DECLARACIÓN A SU ARRENDADOR TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE. ¡NO ESPERE!**

- **“Período de Transición”- alquiler debido desde el 1ro de septiembre de 2020 al 31 de enero de 2021**
 - No tiene que esperar a que el arrendador le entregue la notificación de 15 días para pagar o desalojar. Sin embargo a usted se le requiere que provea una declaración por cada mes durante el Período de Transición o una declaración por todos los meses referenciados en la notificación de 15 días para pagar alquiler o desalojar (puede encontrar una copia en blanco al final de este documento de las Preguntas Más Frecuentes)
 - Si usted es un arrendatario eligible, **NO ESPERE A QUE LE ENTREGUEN UNA NOTIFICACIÓN DE 15 DÍAS. DEBERÍA ENTREGAR SU DECLARACIÓN A SU ARRENDADOR TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE Y NUEVAMENTE CADA MES DE AQUÍ EN ADELANTE. ¡NO ESPERE!**

EL NO PROVEER LA NOTIFICACIÓN DENTRO DE LOS DÍAS REQUERIDOS PUEDE RESULTAR EN LA PÉRDIDA DE LAS PROTECCIONES DE SB 91.

Usted puede entregarle su declaración al arrendador de la siguiente manera:

- Entregándola en persona si tal entrega es permitida en la notificación de 15 días;
- Enviando un correo electrónico si tal entrega es permitida en la notificación de 15 días;
- Enviándola por correo de EE.UU. a la dirección indicada en la notificación;
 - Si no le dieron una dirección para la entrega personal, la declaración se considerará recibida por el arrendador en la fecha en que tiene el



sello postal si puede mostrar la prueba de haberlo enviado por correo a la dirección

- Usando cualquiera de los mismos métodos que el arrendatario puede usar para entregar el pago de acuerdo a la notificación.

6. ¿Qué pasa si soy un arrendatario eligible pero no devuelvo a tiempo mi *Declaración de los problemas financieros debido al COVID-19*?

Si no devuelve su *Declaración de los problemas financieros debido al COVID-19* en el tiempo permitido, **podría perder las protecciones al desalojo disponibles para usted**. Debe devolver el formulario a tiempo para ser protegido. Debería de guardar una copia o foto del formulario firmado para su archivo. Si no entrega esta documentación y no paga la cantidad demandada en la notificación o entrega la posesión de la vivienda de regreso al arrendador como se requiere en la notificación, a usted no lo cubrirá las protecciones al desalojo promulgadas por la Legislatura de California como resultado de la pandemia del COVID-19, y su arrendador puede empezar el procedimiento de desalojo en su contra tan pronto como expire esta notificación de 15 días.

Si no produce a tiempo la declaración o los documentos de apoyo (solo los arrendatarios de ingresos altos) [refiérase a la pregunta 7 de abajo para la definición de un arrendatario de “Ingresos altos”]

- Los arrendatarios pueden presentar la declaración de problemas financieros debido al COVID-19 o documentos de apoyo (solo los arrendatarios de ingresos altos) dentro del tiempo del registro de la respuesta (5 días de corte a partir de la entrega de la Citación y Demanda [Summons and Complaint]).
- La corte entonces sostendrá una audiencia de 5 a 10 días de la notificación para determinar si fue un error, un descuido excusable, inadvertencia, o sorpresa que tuvo como resultado que el arrendatario no hubiera presentado a tiempo la declaración o documentación de apoyo (solo los arrendatarios de ingresos altos) al arrendador.

El método sería entregar a tiempo la declaración o documentos de apoyo (solo los arrendatarios de ingresos altos) a su arrendador. **No confié en que la corte**



entienda su incapacidad de entregar a tiempo los documentos requeridos. Adicionalmente, es muy probable que esta audiencia requiera la ayuda de un abogado para que cumpla efectivamente con los requisitos legales.

7. ¿Necesito proveer documentación para demostrar problemas financieros relacionados con el COVID-19?

SB 91 no requiere que un arrendatario provea documentación para demostrar problemas financieros relacionados con el COVID-19 *a menos que* el arrendatario se considere de “ingresos altos”. Se considera que un arrendatario tiene “ingresos altos” para el propósito de SB 91 si el hogar del arrendatario tiene un ingreso anual del 130% (\$120,510 para una familia de 4) o más por encima del ingreso medio, de acuerdo con lo publicado por el [Departamento de Vivienda y Desarrollo Económico \[Department of Housing and Community Development\]](#) en los Límites de Ingresos Oficiales del Estado para el 2020, en el condado en donde la propiedad residencial de alquiler está ubicada (ej.: \$92,700 es el actual ingreso medio para una familia de 4 en el Condado de San Diego; así que un hogar de 4 con un ingreso anual de por lo menos el 130% de esa cantidad, o \$120,510, sería considerado de “altos ingresos”. Un arrendatario de ingresos altos bajo SB 91 no incluye a un arrendatario con un ingreso del hogar de menos de \$100,000. Todos los ocupantes legales de una vivienda residencial de alquiler, incluyendo los niños menores, serán considerados en la determinación del tamaño del hogar.

Un arrendador quizás requiera que un arrendatario de ingresos altos presente documentación apoyando el reclamo de que el arrendatario ha sufrido problemas financieros relacionados con el COVID-19 si el arrendador tiene prueba de ingresos que muestren que el arrendatario tiene ingresos altos.

8. Si soy un arrendatario con ingresos altos, ¿qué clase de documentación necesito proveer a mi arrendador para demostrar que no puedo pagar el alquiler como resultado del COVID-19, y cuándo necesito proveerla?



Documentación aceptable de problemas financieros relacionados con el COVID-19. Cualquier forma de documentación objetivamente verificable que demuestre que los problemas financieros que el arrendatario está experimentando relacionados con el COVID-19 es suficiente para satisfacer los requisitos de esta subdivisión, incluyendo la prueba de ingresos (véase más adelante), una carta de un empleador, o un registro del seguro de desempleo.

Bajo SB 91, “prueba de ingresos” puede incluir lo siguiente:

- Formulario de Declaración de Impuestos;
- Formulario W-2;
- Declaración por escrito de un empleador del arrendatario que especifique el ingreso del arrendatario;
- Talones de cheques;
- Documentación mostrando distribuciones regulares de un fideicomiso, anualidad, 401k, pensión, u otro instrumento financiero;
- Documentación de pagos ordenados por la corte, incluyendo pero no limitándose a, mantenimiento del cónyuge o de los hijos;
- Documentación de una agencia del gobierno mostrando el recibo de asistencia pública, incluyendo pero no limitándose, al seguro social, seguro de desempleo, seguro por discapacidad, o licencia familiar remunerada;
- Una declaración por escrito firmada por el arrendatario que establece que el ingreso del arrendatario, incluyendo pero no limitándose. a una solicitud de alquiler.

Si usted es un arrendatario eligible, el mejor método es entregar la declaración para el día en que se vence su alquiler o antes de que le entreguen la notificación de 15 días para pagar o desalojar.

¡Empiece a juntar esta documentación temprano! Necesita entregarla a su arrendador lo más pronto posible, y necesitará dar documentación adicional más adelante si ocupa más tiempo para pagar el alquiler.

La ley requiere que cualquier información médica o financiera entregada al arrendador debe ser guardada en forma confidencial y ser usada solamente con el único propósito de evaluar el reclamo de elegibilidad del arrendatario bajo SB 91.



9. ¿Provee SB 91 ayuda para el alquiler a los arrendatarios elegibles?

Sí. SB 91 establece un fondo de alivio para el alquiler para los **arrendatarios residenciales** que han experimentado problemas financieros debido al COVID-19. SB 91 establecerá un fondo estimado de \$2.4 billones para ayuda con el alquiler con dinero recibidos del gobierno federal. El estado distribuirá el dinero a los condados por todo el estado basado en los datos del Censo de 2019.

El fondo de ayuda para el alquiler dará prioridad a los hogares en el orden siguiente: (1) menos del 50% del ingreso medio del área; (2) a las comunidades impactadas desproporcionalmente por el COVID-19, y luego (3) a los hogares restantes con menos del 80% del ingreso medio del área.

Los fondos de ayuda para el alquiler pueden ser usados para pagar el atraso en el alquiler, pagos futuros de alquiler, servicios públicos [utilities] y otros gastos incurridos relacionados con la vivienda, ocasionados directa o indirectamente, por la epidemia de la nueva enfermedad del coronavirus (COVID-19). Sin embargo, los fondos de ayuda con el alquiler usados para cubrir los atrasos tendrán prioridad sobre los servicios públicos, los pagos futuros de alquiler, y otros gastos de vivienda. La ayuda con los atrasos en el alquiler será limitada a compensar a los hogares elegibles en un 80% del alquiler sin pagar acumulado desde el 1ro de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

Para recibir los fondos, el arrendador debe estar de acuerdo por escrito en aceptar el 80% como completa satisfacción de la deuda (alquiler, cargos, interés y otras obligaciones financieras bajo el contrato de arrendamiento) por el periodo especificado. Lo que quiere decir es que el arrendador perdonará/renunciará al 20% restante y no podrá cobrarlo en un desalojo o en la corte de reclamaciones menores.

10. ¿Puede mi arrendador desalojarme si tengo una solicitud pendiente de ayuda con el alquiler?

Desalojos: Antes de que se pueda asentar un fallo a favor de un arrendador en una demanda de desalojo por el alquiler, u otras obligaciones financieras acumuladas entre el 1ro de abril de 2020 al 30 de junio del 2021; el arrendador 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 demandada en la notificación de la demanda; y
- El arrendador **no ha recibido** ninguna ayuda de alquiler u otra compensación financiera de ninguna otra fuente **después de la entrega de la notificación** en la demanda; y
 - El arrendador **no tiene ningunas solicitudes pendientes** para ayuda con el alquiler u otra compensación financiera de ninguna otra fuente relacionada con la cantidad demandada en la notificación de la demanda; y
 - El arrendador **no tiene ningunas solicitudes pendientes** para ayuda con el alquiler u otra compensación financiera de ninguna otra fuente **después de la entrega de la notificación** en la demanda.

11. Si soy elegible para la ayuda con el alquiler, ¿qué pasa si mi arrendador rehúsa aceptar los fondos de ayuda con el alquiler disponibles a través de SB 91?

SB 91 requiere que los arrendadores adjunten documentación al presentar el desalojo, mostrando que el arrendador hizo un esfuerzo de buena fe para investigar si la ayuda gubernamental con el alquiler estuvo disponible para su arrendatario. Adicionalmente, a ellos se les requiere que busquen ayuda gubernamental con el alquiler para el arrendatario o que cooperen con los esfuerzos del arrendatario para obtener ayuda para el alquiler con **cualquier entidad gubernamental o terceros** (siempre y cuando no se cree un alquiler con terceros).

Si un arrendador no cumple con los requisitos de SB 91 para buscar ayuda con el alquiler la corte pudiera reducir la compensación por daños en un desalojo que busque recobrar una deuda de alquiler debido a COVID-19, a menos que el arrendatario no cumpla con los requisitos de elegibilidad o que los fondos no estaban disponibles.

Adicionalmente, si su arrendador rehúsa participar en un programa de ayuda con el alquiler, los arrendatarios elegibles pueden aún solicitar ayuda por los atrasos en el alquiler. La ayuda con el alquiler pudiera estar limitada al 25% de la deuda del alquiler sin pagar del hogar elegible acumulada desde el 1ro de abril de 2020 al 31 de marzo de 2021.



12. Califiqué para ayuda con el alquiler, ¿qué hago si mi arrendador rehúsa aceptarla o no quiere completar los documentos necesarios?

El rechazo de un arrendador para aceptar la ayuda con el alquiler puede ser una fuente de discriminación por ingresos dependiendo de la fuente de los fondos. La ayuda bajo SB 91 está específicamente definida como una fuente de ingresos que está protegida en contra de discriminación bajo la ley del Estado de California. Usted tal vez pueda solicitar ayuda con el alquiler por su propia cuenta, pero puede tener derechos adicionales. Si su arrendador está rehusando participar en los programas de ayuda con el alquiler, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877) 534-2524.

13. ¿Sí soy un arrendatario elegible bajo SB 91, ¿Debo aún mi alquiler?

Sí, bajo SB 91 no lo alivia de su responsabilidad de pagar el alquiler. Más bien, si usted ha experimentado problemas financieros debido al COVID-19, SB 91 convierte el alquiler que no ha podido pagar durante el “Periodo Protegido” a una deuda civil. La deuda civil no puede ser la base para un desalojo siempre y cuando usted cumpla con los requisitos descritos arriba, pero aún puede tratar de ser cobrada por el Arrendador en la Corte de Reclamaciones Menores. Los arrendadores **pueden empezar a cobrar la deuda del alquiler en la Corte de Reclamaciones Menores empezando el 1ro de agosto de 2021.**

14. ¿Debo aún mi alquiler si no experimenté problemas financieros debido al COVID-19?

Sí. SB 91 no perdona el alquiler bajo ninguna circunstancia. Además, si no ha experimentado problemas financieros relacionados con el COVID-19, usted no es un “arrendatario elegible” bajo SB 91 y no puede convertir pagos de alquiler que no ha hecho durante el “Periodo Protegido” a una deuda civil.

15. ¿Puede mi arrendador demandarme en la Corte de Reclamaciones Menores por el alquiler sin pagar si tengo una solicitud pendiente de ayuda con el alquiler?

No. Antes de que se pueda asentar un fallo a favor del arrendador por el



alquiler y otras obligaciones financieras acumuladas entre el 1ro de abril al 30 de junio de 2021, el arrendador debe verificar todo lo siguiente bajo la pena de perjurio:

- El arrendador **no ha recibido** ninguna ayuda con el alquiler u otra compensación financiera de ninguna otra fuente relacionada a la cantidad demandada; y
- El arrendador no tiene **ningunas solicitudes pendientes** de ayuda con el alquiler u otra compensación financiera de ninguna otra fuente relacionada con la cantidad demandada.

16. ¿Si estoy protegido por SB 91, ¿puede mi arrendador cobrarme cargos de mora o interés?

SB 91 no permite a los arrendadores que hagan o cobren una tarifa por pagos tardíos de una deuda de alquiler COVID-19.

SB 91 también prohíbe que los arrendadores incrementen las tarifas cargadas a los arrendatarios o les cobren tarifas por servicios anteriormente provistos por el arrendador sin un cargo.

SB 91 permite a los arrendadores a que reduzcan temporalmente o vuelvan inaccesibles los servicios o comodidades con el fin de cumplir con las órdenes federales, estatales, y locales (e.g., gimnasios en el lugar u otras comodidades comunitarias).

17. ¿Puede mi arrendador aplicar mi depósito de seguridad o pagos de alquiler en el futuro a la deuda de alquiler por COVID-19?

Deposito de Seguridad: No, SB 91 limita la capacidad del arrendador a aplicar los pagos de alquiler para satisfacer la deuda pasada del alquiler COVID-19. El arrendador puede solamente aplicar los pagos del alquiler al alquiler del futuro mes **A MENOS QUE** el arrendatario acuerde a esto por escrito.



18. ¿Soy responsable por los honorarios de abogado del arrendador si presentan un desalojo en mi contra?

Generalmente, la corte solo concederá honorarios de abogado a la parte prevaleciente si está previsto en un contrato por escrito entre los partidos. Es común en contratos de alquiler residenciales tener honorarios de abogado a la parte prevaleciente si hay un litigio. Los honorarios de abogado pueden ser limitados a cierta cantidad o que sean “honorarios de abogado razonables.” Si su contrato por escrito, o si tiene un acuerdo oral, no concede honorarios de abogado a la parte prevaleciente, entonces cada parte es responsable por sus propios honorarios de abogado.

SB 91 limita los honorarios de abogado a la parte prevaleciente si estos fueron provistos de acuerdo a un acuerdo por escrito y el caso fue litigado bajo **circunstancias ordinarias**. Si el desalojo **no tiene oposición** el límite es **\$500.00**. Si el desalojo es **disputado** los honorarios de abogado se limitan a **\$1000.00**

La Corte puede mirar lo siguiente para determinar si el caso fue litigado bajo **circunstancias ordinarias**:

- El número y complejidad de las mociones antes y después del juicio;
- La naturaleza y extensión del descubrimiento hecho;
- Si el caso fue tratado por un jurado o por un juez;
- La longitud del juicio; o
- Cualquier otro factor que la corte encuentre relevante incluyendo si el arrendatario o el arrendador hubieran sido elegibles para los pagos de ayuda con el alquiler.

19. Recibí una notificación de un “desalojo sin culpa” [no-fault eviction] de mi arrendador, ¿Estoy protegida por SB 91?

Un desalojo llamado “sin culpa” es aquel en donde el arrendatario es desalojado sin que tenga la culpa; ellos pagaron su alquiler a tiempo y siguieron las reglas, sin embargo, el arrendador ha decidido que al final del contrato de arrendamiento ellos no quieren seguirle alquilando a ese arrendatario.



Bajo SB 91, los desalojos “sin culpa” son aún permitidos, sin embargo hay requisitos estrictos que un arrendador debe seguir a fin de desalojarlo por algo que no es su culpa. Además, a partir del 1 de enero de 2020, una nueva ley a lo largo del estado, comúnmente referida como AB 1482, entró en vigencia dando protecciones para los desalojos “sin culpa”

Si recibe una notificación de desalojo “sin culpa”, por favor llámenos al 877-LEGAL-AID (877-534-2524).

20. Puede un Arrendador presentar aún un desalojo por razones diferentes al no pago del alquiler durante el “Periodo Protegido”?

Si. Bajo SB 91 el arrendador puede aún hacer un desalojo basado en lo siguiente:

- Desalojos por la falta de pago por el alquiler debido antes del 1ro de marzo de 2020;
- Desalojos por la falta de pago en donde el arrendatario: (1) paga la renta demandada, o (2) entrega la declaración de problemas financieros debido al COVID-19 dentro de 15 días de que le hayan entregado una notificación de pagar el alquiler o desalojar;
- El arrendatario tiene violaciones importantes del contrato de arrendamiento después de que le han entregado una notificación de la violación y le han dado por lo menos 3 días de corte para corregir la violación;
- Mantiene, comete, o permite que se cometan molestias;
- El rechazo del arrendatario de ejecutar una extensión por escrito o renovación del contrato de arrendamiento para un periodo adicional con una duración y términos similares.
- Actividad criminal por el arrendatario en la propiedad residencial, incluyendo las áreas comunes o que la actividad criminal o amenaza es dirigida al dueño o agente de la propiedad residencial dentro o por fuera de la propiedad;
- Asignar o subarrendar el contrato de arrendamiento en violación de este o sin permiso del arrendador;



- El rechazo del arrendatario de permitir que el dueño entre a la propiedad residencial de acuerdo con los requisitos del estado sobre la notificación;
- Después de que el arrendatario provee una notificación por escrito al arrendador de que ellos terminaran el arrendamiento y el arrendatario no desocupa la propiedad a tiempo;
- Cuando el empleado/agente no desocupa después de la terminación como empleado del arrendador o agente del arrendador;

Si el arrendador hace un desalojo basado en una de las razones listadas “con culpa”, el arrendador no puede recuperar la deuda del alquiler en conexión a cualquier compensación por daños en el caso de desalojo, a menos que, el desalojo se base en que el arrendatario no haga una de las cosas siguientes; (pagar el alquiler debido antes del 1ro de marzo de 2020 o (2) entregar la declaración de los problemas financieros debido al COVID-19 dentro de 15 días de serle entregada una notificación para pagar el alquiler o desocupar.

21. ¿Ofrece SB 91 cualquier protección adicional a los arrendatarios elegibles?

Sí.

- **Encubrimiento**
 - Sí. Todos los desalojos por no pago de alquiler presentados entre el 4 de marzo del 2020 y el 31 de julio del 2021 son encubiertos no importa el resultado. Eso significa que el desalojo no aparecerá en su historial de crédito y no estará disponible al público en general. Las acciones en la Corte de Reclamaciones Menores por deudas relacionadas con COVID-19 también están encubiertas.
- **Represalias**
 - También es ilegal que un arrendador entable una demanda por desalojo basado en una causa de acción otra que el no pago de deuda de alquiler COVID-19 con el propósito de vengarse en contra del arrendatario porque éste tiene una deuda de alquiler COVID-19.
 - SB 91 permite honorarios de abogado razonables en una acción entablada por daños en un desalojo por represalias.
- **Cierres Ilegales/Corte de Servicios Públicos**



- SB 91 provee compensación adicional por daños si un arrendador ilegalmente le cierra la puerta a un arrendatario o corta sus servicios públicos. En adición a los daños regulares que un arrendatario puede obtener, SB 91 provee daños adicionales de por lo menos \$1,000.000 y no más que \$2,500.00. Los daños incrementados permanecerán en vigencia hasta el 1ro de julio de 2021.
- **Solicitando Vivienda en el Futuro**
 - **SB 91 previene a los proveedores/arrendadores de vivienda, las compañías que evalúan a los arrendatarios, de usar la deuda de alquiler alegada de COVID-19 como un factor negativo. SB 91 previene a los arrendadores de negar la solicitud de un posible arrendatario basados en que tienen una deuda de alquiler COVID-19.**

22. Si vivo en un garage, casa móvil, alquilo un cuarto, o vivo en una vivienda de alquiler ilegal, SB 91 me protege?

Sí, SB 91 aplica a cada arrendatario residencial no importa el tipo de vivienda en que vivan o cuanto hace que viven ahí. Si necesita una información más detallada, por favor llámenos al: 877-LEGAL-AID (877-534-2524)

23. Si soy un indocumentado, ¿me protege SB 91?

Sí. SB 91 aplica no importa el estado legal de los arrendatarios. Adicionalmente, SB 91 previene al arrendador de reportar, amenazar con reportar a los arrendatarios (y otros individuos que los arrendadores saben están asociados con los arrendatarios) a las autoridades de inmigración como represalia.

24. Que hago si mi arrendador viola la moratoria de desalojo y me trata de ilegalmente desalojarme?

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

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



Justice Begins Here

25. Aún tengo preguntas, ¿con quién puedo ponerme en contacto por ayuda?

Legal Aid Society está abierta durante esta pandemia y nuestros especialistas de admisiones pueden hablar con usted de lunes a viernes, de 9:00 a.m a 5:00 p.m

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

DECLARACIÓN DE PROBLEMAS FINANCIEROS DEBIDO A COVID-19

(FECHA)

(DIRECCIÓN DEL ARRENDADOR O DEL AGENTE DEL ARRENDADOR)

Estimado(a) _____,
(ARRENDADOR O AGENTE DEL ARRENDADOR)

En este momento no puedo pagar por completo mi alquiler u otras obligaciones financieras bajo el contrato de arrendamiento a causa de uno o más de los siguientes motivos:

1. Pérdida de ingresos causados por la pandemia del COVID-19.
2. Incremento en los gastos pagados por mi propia cuenta directamente relacionados con realizar trabajo esencial durante la pandemia de COVID-19.
3. Incremento en los gastos directamente relacionados con el impacto a la salud debido a la pandemia de COVID-19.
4. Responsabilidades con el cuidado de los niños o el cuidado de un miembro de la familia de la tercera edad, discapacitado o enfermo directamente relacionadas con la pandemia de COVID-19 que limita mi capacidad de generar ingresos.
5. Incremento en los costos del cuidado de niños o de atender un miembro de la familia de la tercera edad, discapacitado o enfermo directamente relacionados con la pandemia de COVID-19.
6. Otras circunstancias relacionadas con la pandemia de COVID-19 que han reducido mi ingreso o incrementado mis gastos.

Cualquier asistencia pública, incluyendo seguro de desempleo, ayuda de desempleo por la pandemia, seguro de discapacidad del estado [state disability insurance (SDI) en inglés], o licencia familiar remunerada que he recibido desde el comienzo de la pandemia de COVID-19 no compensa por completo la pérdida de mi ingreso y/o incremento en los gastos.

Firmado bajo la pena de perjurio:

Fechado:

Fechado:

NOMBRE DEL ARRENDATARIO (TODOS LOS
ARRENDATARIOS MAYORES DE 18 AÑOS)

FIRMA DEL ARRENDATARIO (TODOS LOS
ARRENDATARIOS MAYORES DE 18 AÑOS)

Esta página ha sido traducida al español para que pueda entender lo que dice la carta en inglés. Debe entregar esta carta a su arrendador usando la versión en inglés. Si su arrendador habla español como usted, entrégueles las versiones en inglés y español de la carta / aviso.

DECLARATION OF COVID-19 RELATED FINANCIAL DISTRESS

(DATE)

(ADDRESS OF LANDLORD OR LANDLORD'S AGENT)

Dear _____,
(LANDLORD OR LANDLORD'S AGENT)

I am currently unable to pay my rent or other financial obligations under the lease in full because of one or more of the following:

1. Loss of income caused by the COVID-19 pandemic.
2. Increased out-of-pocket expenses directly related to performing essential work during the COVID-19 pandemic.
3. Increased expenses directly related to health impacts of the COVID-19 pandemic.
4. Childcare responsibilities or responsibilities to care for an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic that limit my ability to earn income.
5. Increased costs for childcare or attending to an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic.
6. Other circumstances related to the COVID-19 pandemic that have reduced my income or increased my expenses.

Any public assistance, including unemployment insurance, pandemic unemployment assistance, state disability insurance (SDI), or paid family leave, that I have received since the start of the COVID-19 pandemic does not fully make up for my loss of income and/or increased expenses.

Signed under penalty of perjury:

Dated:

Dated:

TENANT'S NAME (ALL TENANTS OVER 18 YRS. OLD)

TENANT'S SIGNATURE (ALL TENANTS OVER 18 YRS. OLD)