

Preguntas Frecuentes para Propietarios La Ley de Alivio de COVID-19 al Inquilino de 2020



California aprobó la Ley de Alivio de COVID-19 al Inquilino de 2020 para proteger a los inquilinos afectados por el COVID-19 del desalojo. Estas preguntas frecuentes son para ayudar tanto a los propietarios como a los inquilinos a navegar esta nueva ley.

1. ¿Puede desalojar a un inquilino su propietario por no pagar la renta vencida entre el 1 de Marzo de 2020 y el 31 de Agosto de 2020?

Un inquilino nunca puede ser desalojado por no pagar la renta entre el 1 de Marzo de 2020 y el 31 de Agosto de 2020 si el inquilino presenta oportunamente al propietario una Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19.

2. ¿Puede desalojar a un inquilino su propietario por no pagar la renta que vence entre el 1 de Septiembre de 2020 y el 31 de Enero de 2021?

Un inquilino nunca puede ser desalojado por no pagar la renta entre el 1 de Septiembre de 2020 y el 31 de Enero de 2021 si el inquilino presenta declaraciones al propietario a tiempo Y paga un total del **25%** de la renta adeudado por todo el período de 5 meses antes del 31 de Enero de 2021.

Según la moratoria de desalojo del condado de Sonoma, los inquilinos afectados del condado de Sonoma tienen hasta **el 30 de Abril de 2021** para pagar esta renta atrasada.

3. ¿Antes del 30 de Septiembre de 2020 qué aviso obligatorio deben dar los propietarios a los inquilinos que están protegidos por la nueva ley?

El 30 de Septiembre de 2020 o antes, el propietario debe proporcionar un "Aviso del estado de California" sobre la Ley de Alivio para Inquilinos de 2020 a un inquilino que, al 1 de Septiembre de 2020, no haya pagado la renta vencida entre el 1 de Marzo de 2020 y 31 de Agosto de 2020.

Un propietario no puede entregar un aviso de desalojo para pagar o salir por el período entre el 1 de Marzo de 2020 y el 31 de Enero de 2021 antes de que el propietario haya entregado este "Aviso del Estado de California".

4. ¿Cuáles son los requisitos de notificación para un propietario que exige el pago de la renta vencida entre el 1 de Marzo de 2020 y el 31 de Enero de 2021?

Además del "Aviso del Estado de California" con respecto a los derechos del inquilino según la nueva ley, el propietario debe entregarle al inquilino un aviso de terminación de 15 días laborales y una copia sin firmar de una Declaración de asuntos financieros relacionados con COVID-19.

El aviso de terminación de 15 días laborales por falta de pago de la renta durante el período del 1 de Marzo de 2020 al 31 de Agosto de 2020 es diferente del aviso de terminación de 15 días laborales para el período del 1 de Septiembre de 2020 al 31 de Enero de 2021. **Si un inquilino debe renta por ambos períodos, el propietario debe entregar dos avisos por separado.**

El propietario debe proporcionar la copia sin firmar de la Declaración al inquilino en el idioma en el que se negoció el contrato de renta.

Un inquilino no puede ser desalojado si el propietario no proporciona el aviso adecuado o no proporciona una copia del formulario de Declaración con el aviso, independientemente de cuándo se emitió el aviso.

5. El inquilino todavía debe la renta no pagada?

Si. El inquilino sigue siendo responsable de devolver la renta. El propietario puede demandar al inquilino para recuperar este dinero en la corte de reclamos menores después del **1 de Marzo de 2021**.

6. ¿Qué sucede si un inquilino no puede pagar ninguna renta entre el 1 de Septiembre de 2020 y el 31 de Enero de 2021?

Incluso si un inquilino no puede pagar nada, **el 1 de Febrero de 2021** es la fecha más temprana en que se puede presentar un caso judicial de desalojo por falta de pago de la renta contra un inquilino, siempre y cuando el inquilino le entregue las Declaraciones firmadas al propietario cada mes.

7. ¿Los inquilinos deben proporcionar prueba de dificultades relacionadas con COVID bajo la Ley de Alivio para Inquilinos?

Para la mayoría de los inquilinos, los propietarios no pueden exigir ninguna prueba de cómo un inquilino sufrió pérdida de ingresos o aumento de costos debido a COVID-19. La Declaración firmada es suficiente.

Si el inquilino tiene "**ingresos altos**" y el propietario tiene prueba de ello antes de entregar el aviso de 15 días, el propietario puede solicitar documentación de los impactos económicos. Esto se hace mediante la entrega de un aviso que incluye el lenguaje de "altos ingresos" requerido por la nueva ley.

Un propietario no puede exigir prueba de ingresos ni intentar obtener registros financieros confidenciales.

8. ¿Que tipos de propiedades están cubiertas por la Ley de Alivio al Inquilino?

Todas las unidades residenciales de renta, parques de casas móviles y espacios o lotes para parques de casas móviles.

9. ¿Qué pasa con los desalojos basados en algo más que no pagar la renta?

TODOS los inquilinos están cubiertos por protecciones de causa justa hasta el 1 de Febrero de 2021. Un propietario no puede desalojar a un inquilino sin indicar una razón permitida, como violar el contrato de arrendamiento o participar en actividades delictivas en el terreno. Estas protecciones **NO** requieren una Declaración de dificultades financieras relacionadas con COVID-19 o cualquier otra acción para proteger a los inquilinos.

Es ilegal que un propietario presente un tipo diferente de caso de desalojo para tomar represalias contra un inquilino por no pagar la renta debido a COVID-19.

10. ¿Existen nuevas sanciones para los propietarios que se involucran en conductas de acoso extremo?

Si. Los propietarios enfrentan mayores sanciones si bloquean ilegalmente a los inquilinos, cierran los servicios públicos como el agua caliente o se involucran en otras conductas de acoso extremo.

Si necesita información adicional, comuníquese con la Línea directa de vivienda de Legal Aid of Sonoma County: 707-843-4432 o visite nuestro sitio web en <https://legalaidsc.org/programs/home/>