CONOZCA SUS DERECHOS:
PROTECCIONES PARA INQUILINOS DURANTE COVID-19

Bet Tzedek Legal Services

21 de mayo de 2020

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

APLAZAMIENTO DE LA RENTA Y PROTECCIONES CONTRA EL DESOLOJO

- Se aplica a inquilinos que no pueden pagar la renta debido a COVID-19, incluyendo:
  - **Pérdida de ingresos** debido al cierre del lugar de trabajo
  - **Gastos de cuidado** de niños debido al cierre de las escuelas
  - **Los gastos de salud** para si mismo, personas en su hogar o su familia
  - **Gastos razonables** conectados a las ordenes de emergencia del gobierno

PROTECCIONES PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES	
Aplazamiento de la renta	Sí
Periodo de Reembolso	12 mes.
Prohibe desalojos por no pagar renta	Sí
Prohibe cargos por pagos atrasados	Sí

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

APLAZAMIENTO DE LA RENTA Y PROTECCIONES CONTRA EL DESOLOJO (CONT.)

- **Inquilinos protegidos pueden posponer pagos de renta**
  - Deben pagar la renta atrasada dentro de 12 meses despues del fin del período de emergencia
- La renta no se a cancelado - todavia debe la renta completa
- No hay interés o multas
- No importa si su unidad esta cubierta bajo control de renta (LARSO)

PROTECCIONES PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES	
Aplazamiento de la renta	Sí
Periodo de Reembolso	12 mes.
Prohibe desalojos por no pagar renta	Sí
Prohibe cargos por pagos atrasados	Sí

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

AVISO AL PROPIETARIO

- No tiene que notificarle a su propietario que no puede pagar la renta
- **<u>Pero recomendamos que le avise al propietario</u>**
  - **Puede ser por escrito**:
    - Una carta
    - Correo electronico
    - Mensaje de texto
  - **Lo antes posible**

PROTECCIONES PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES	
Fecha límite de aviso	Ninguna
Fecha límite para documentación	Ninguna

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

DOCUMENTACIÓN

- No es necesario mandar documentos al propietario
- **Pero** debería reunir y mantener pruebas de su circunstancias financieras, incluyendo:
  - Recibo de sueldo
  - Carta de su empleador avisandole que a sido despedido
  - Cuentas bancarias
  - Carta de su doctor
  - Aviso del cierre de las escuelas
- Es posible que necesite estos documentos más tarde (p.e., en corte)

PROTECCIONES PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES	
Fecha límite de aviso	Ninguna
Fecha límite para documentación	Ninguna

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

AVISO AL PROPIETARIO

- Bet Tzedek tiene una carta de muestra disponible
- http://www.bettzedek.org/our-services/resources/

- Guarde pruebas que le dio aviso

PROTECCIONES PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES	
Fecha límite de aviso	Ninguna
Fecha límite para documentación	Ninguna

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

PLAN DE PAGO

- **Tenga cuidado.**
- Inquilinos no deben aceptar un plan de pago
  - **Busque asesoramiento legal de inmediato**
- Inquilinos **no deben** entregar su reembolso de apoyo federal al propietarios según la ley de la ciudad de LA

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

OTRAS PROTECCIONES DURANTE COVID-19

- **Se prohíben en general los desalojos "sin culpa"** (por ejemplo, si el propietario gusta mudarse a la unidad, Ley Ellis)
- Aviso de 30/60/90 días para desocupar la unidad
- Restricciones adicionales para desalojos bajo la Ley Ellis
- **No hay desalojos** basados en ocupantes no autorizados, mascotas o molestias si están relacionados con COVID-19
- **Los propietarios deben proveer aviso** a los inquilinos sobre las protecciones
- **HCIDLA investigará quejas de inquilinos relacionadas con las protecciones**

PROTECCIONES PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES	
Prohibe desalojos "sin culpa" del inquilino	Sí *
Prohibe otros desalojos	Sí*
Restricciónes para la Ley Ellis	Sí

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

CONGELAMIENTO DE RENTA

- Se aplica **solamente** a unidades ocupadas cubiertas bajo LARSO en la ciudad de LA
- Se prohíbe un aumento de la renta hasta un año despues del fin del período de emergencia local

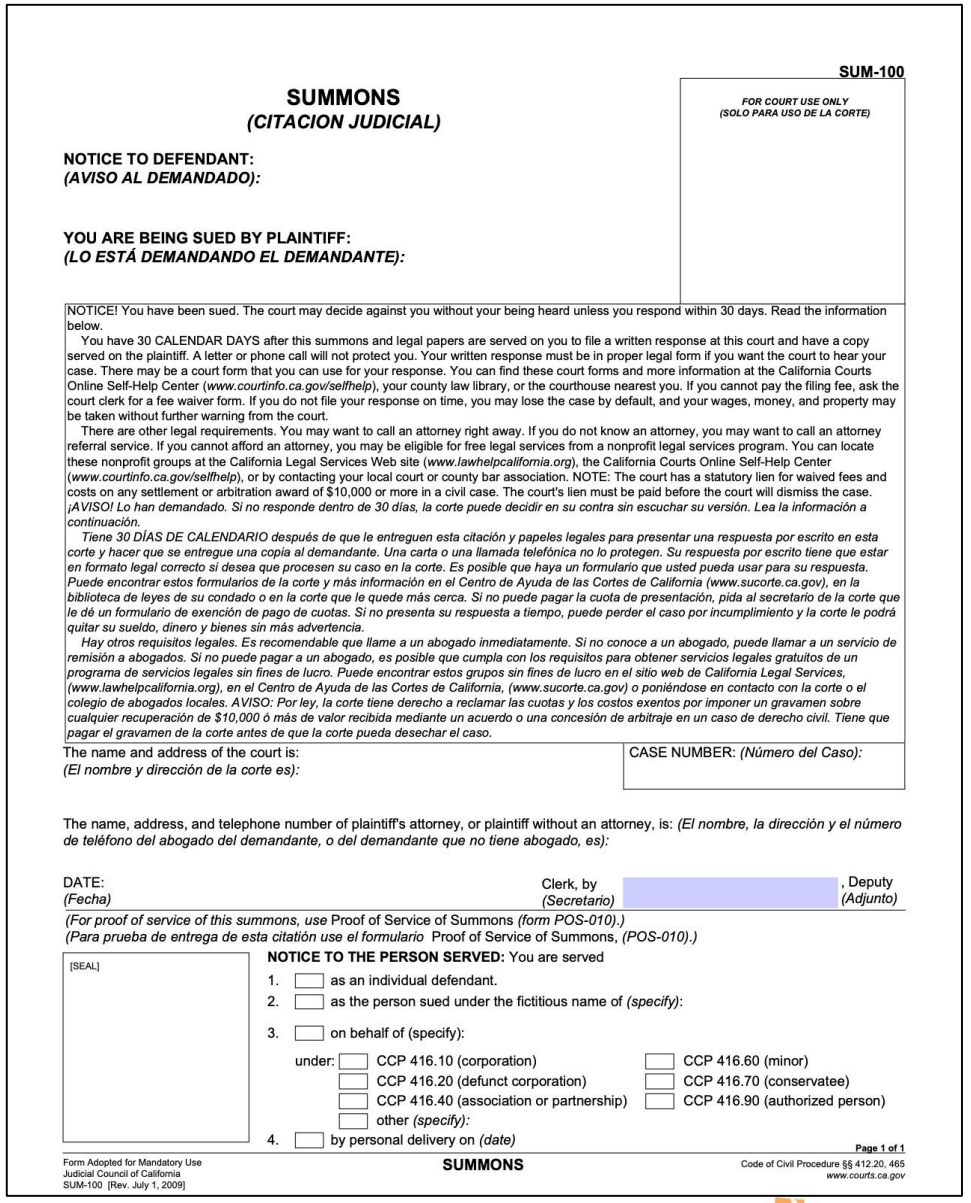
BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

EL ESTADO DE LOS CASOS DE DESALOJO EN EL CONDADO DE LOS ÁNGELES

- La mayoría de casos de desalojo se han congelado debido al cierre de las cortes
- La corte no puede emitir una citación en un caso de desalojo
  - Excepción: dónde sea necesario para proteger la salud y seguridad
- Si recibe una Citación y Queja:
  - Tiene **5 días** para presentar una respuesta
  - **Busque asesoría legal inmediatamente**
- Si recibe algun documento legal o aviso del propietario, **busque asesoría legal de inmediato**

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

- Esta es una citación
- Si recibe una citación, tiene **5 días** para presentar una respuesta



SUM-100

SUMMONS
(CITACION JUDICIAL)

FOR COURT USE ONLY
(SOLO PARA USO DE LA CORTE)

NOTICE TO DEFENDANT:
(AVISO AL DEMANDADO):

YOU ARE BEING SUED BY PLAINTIFF:
(LO ESTÁ DEMANDANDO EL DEMANDANTE):

NOTICE! You have been sued. The court may decide against you without your being heard unless you respond within 30 days. Read the information below.

You have 30 CALENDAR DAYS after this summons and legal papers are served on you to file a written response at this court and have a copy served on the plaintiff. A letter or phone call will not protect you. Your written response must be in proper legal form if you want the court to hear your case. There may be a court form that you can use for your response. You can find these court forms and more information at the California Courts Online Self-Help Center (*www.courtinfo.ca.gov/selfhelp*), your county law library, or the courthouse nearest you. If you cannot pay the filing fee, ask the court clerk for a fee waiver form. If you do not file your response on time, you may lose the case by default, and your wages, money, and property may be taken without further warning from the court.

There are other legal requirements. You may want to call an attorney right away. If you do not know an attorney, you may want to call an attorney referral service. If you cannot afford an attorney, you may be eligible for free legal services from a nonprofit legal services program. You can locate these nonprofit groups at the California Legal Services Web site (*www.lawhelpcalifornia.org*), the California Courts Online Self-Help Center (*www.courtinfo.ca.gov/selfhelp*), or by contacting your local court or county bar association. NOTE: The court has a statutory lien for waived fees and costs on any settlement or arbitration award of $10,000 or more in a civil case. The court's lien must be paid before the court will dismiss the case. *¡AVISO! Lo han demandado. Si no responde dentro de 30 días, la corte puede decidir en su contra sin escuchar su versión. Lea la información a continuación.*

Tiene 30 DÍAS DE CALENDARIO después de que le entreguen esta citación y papeles legales para presentar una respuesta por escrito en esta corte y hacer que se entregue una copia al demandante. Una carta o una llamada telefónica no lo protegen. Su respuesta por escrito tiene que estar en formato legal correcto si desea que procesen su caso en la corte. Es posible que haya un formulario que usted pueda usar para su respuesta. Puede encontrar estos formularios de la corte y más información en el Centro de Ayuda de las Cortes de California (www.sucorte.ca.gov), en la biblioteca de leyes de su condado o en la corte que le quede más cerca. Si no puede pagar la cuota de presentación, pida al secretario de la corte que le dé un formulario de exención de pago de cuotas. Si no presenta su respuesta a tiempo, puede perder el caso por incumplimiento y la corte le podrá quitar su sueldo, dinero y bienes sin más advertencia.

Hay otros requisitos legales. Es recomendable que llame a un abogado inmediatamente. Si no conoce a un abogado, puede llamar a un servicio de remisión a abogados. Si no puede pagar a un abogado, es posible que cumpla con los requisitos para obtener servicios legales gratuitos de un programa de servicios legales sin fines de lucro. Puede encontrar estos grupos sin fines de lucro en el sitio web de California Legal Services, (www.lawhelpcalifornia.org), en el Centro de Ayuda de las Cortes de California, (www.sucorte.ca.gov) o poniéndose en contacto con la corte o el colegio de abogados locales. AVISO: Por ley, la corte tiene derecho a reclamar las cuotas y los costos exentos por imponer un gravamen sobre cualquier recuperación de $10,000 ó más de valor recibida mediante un acuerdo o una concesión de arbitraje en un caso de derecho civil. Tiene que pagar el gravamen de la corte antes de que la corte pueda desechar el caso.

The name and address of the court is:
(El nombre y dirección de la corte es):

CASE NUMBER: *(Número del Caso):*

The name, address, and telephone number of plaintiff's attorney, or plaintiff without an attorney, is: *(El nombre, la dirección y el número de teléfono del abogado del demandante, o del demandante que no tiene abogado, es):*

DATE: *(Fecha)*

Clerk, by *(Secretario)* _____, Deputy *(Adjunto)*

(For proof of service of this summons, use Proof of Service of Summons *(form POS-010).)*
(Para prueba de entrega de esta citatión use el formulario Proof of Service of Summons, *(POS-010).)*

[SEAL]

NOTICE TO THE PERSON SERVED: You are served

1. ☐ as an individual defendant.
2. ☐ as the person sued under the fictitious name of *(specify)*:
3. ☐ on behalf of (specify):
   under: ☐ CCP 416.10 (corporation) ☐ CCP 416.60 (minor)
   ☐ CCP 416.20 (defunct corporation) ☐ CCP 416.70 (conservatee)
   ☐ CCP 416.40 (association or partnership) ☐ CCP 416.90 (authorized person)
   ☐ other *(specify)*:
4. ☐ by personal delivery on *(date)*

Page 1 of 1

Form Adopted for Mandatory Use
Judicial Council of California
SUM-100 [Rev. July 1, 2009]

SUMMONS

Code of Civil Procedure §§ 412.20, 465
www.courts.ca.gov

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

DESALOJO ILEGAL

- El Departamento del Sheriff del Condado de LA **no** está ejecutando los desalojos o los cierres ilegales durante la orden de emergencia local
  - Excepción: casos emergentes

- Los propietarios **no pueden** cambiar las cerraduras para intentar sacar a los inquilinos
  - Tampoco pueden:
    - Apagar las utilidades (luz, agua)
    - Quitar puertas/ventanas
    - Quitar sus pertenencias personales
    - Esto es ilegal y un crimen bajo la ley y pueden ser obligados a pagar daños y perjuicios
- Si su propietario está amenazando con cambiar las cerraduras o sacarlo, busque asesoría legal inmediatamente.

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

CUANDO PUEDE ENTRAR EL PROPIETARIO A MI APARTAMENTO?

- Usualmente, los propietarios deben dar aviso suficiente (por lo menos 24 horas) para entrar
  - Deben especificar la razón (p.e., reparaciones)

- Si las reparaciones no son urgentes
  - Pide que las posponga
- Si las reparaciones son necesarias debido a una emergencia, puede pedir:
  - Mascaras y equipo de protección para los trabajadores
  - Desinfectar las superficies despues de que las reparaciones tomen lugar
  - Acortar el tiempo

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

Servicios legales gratuitos de respuesta rápida para inquilinos durante COVID-19

CLÍNICA LEGAL DE PREVENCIÓN DE DESALOJO

por el Proyecto de Prevención y Eliminación de la Falta de Vivienda

LUNES, MIERCOLES Y VIERNES

10AM - 12PM Y 3PM - 5PM

Si necesita **consejo legal** o tiene preguntas acerca de su vivienda de alquiler, deje un mensaje de voz al **323-939-0506** o mande un correo electrónico a **housinghelp@bettzedek.org** para solicitar una cita.

WWW.BETTZEDEK.ORG

Estado de emergencia de COVID-19: Lo que inquilinos en el condado de Los Ángeles deben saber

1. **Tiene protecciones.** Se han aprobado muchas medidas de emergencia, que otorgan más derechos y protecciones a inquilinos afectados.
2. **Si no puede pagar su renta debido a COVID-19, busque asesoría legal de inmediato.** En la mayoría de casos, debe notificar al arrendador dentro de siete días que se venza el alquiler. Puede visitar *norent.org* para recibir ayuda para escribir una carta a su arrendador.
3. **No se apresure a firmar un plan de pago.** Si su arrendador le pide que firme un plan de pago, tenga cuidado y busque ayuda legal antes de firmar.
4. **Su arrendador no puede sacarlo de su casa o apartamento.** Esto es ilegal y un crimen bajo la ley. Su arrendador debe seguir la ley y el proceso judicial.
5. **La mayoría de las demandas por detención ilegal (desalojo) están en espera.** Sin embargo, aún puede recibir un aviso de desalojo del arrendador, y el arrendador podría presentar una demanda de desalojo. Si recibe un aviso de 3 días para pagar o renunciar del propietario, documentos por correo de la corte u otros documentos legales, busque asesoramiento legal de inmediato. Si recibe una **citación** en una demanda de desalojo, debe presentar una respuesta ante la corte **dentro de 5 días.**
6. **No haga nada y busque ayuda.** Si recibe un aviso del arrendador o recibe documentos de la corte, busque asesoría legal. Conozca qué protecciones se aplican a usted. El Departamento del Sheriff del Condado de Los Ángeles actualmente no está ejecutando los desalojos (o cierres patronales) a menos que sea un caso emergente. Esto podría cambiar sin previo aviso.

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL

PREGUNTAS

Contactenos a:

housinghelp@bettzedek.org

Jonathan Alvarez
Ysabel Jurado
Matthew Kay
Hana Kommel
Yael Pineda

BET TZEDEK
JUSTICE FOR ALL