



**CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW**
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

<<La versión en español comienza en la página 11>>

Last modified: March 25, 2021

Disclaimer: This resource was created by the Richmond Rent Program to assist Tenants and Landlords with understanding their rights and responsibilities pertaining to rents and evictions as a result of the COVID-19 Tenant Relief Act, Contra Costa County’s Urgency Ordinance 2021-04, and City of Richmond Urgency Ordinance 02-21. This information is solely informational and does not constitute legal advice. If you have questions about your particular situation, you may contact the Rent Program to speak with a Housing Counselor, but they will not provide legal advice. The Rent Board has no jurisdiction to decide issues of possession in the event of an unlawful detainer (eviction lawsuit). Those issues will ultimately be decided in court. Furthermore, please note this resource does not address the COVID-19 Small Landlord and Homeowner Relief Act. For more information about the COVID-19 Small Landlord and Homeowner Relief Act, California recommends you contact lawhelpca.org.

<p>A local state of emergency exists in California and Contra Costa County.</p>	<p>On March 10, 2020, the Contra Costa County Board of Supervisors and Contra Costa Health Services declared a local emergency and local public health emergency to aid the regional healthcare and governmental community in responding to COVID-19.</p>
<p>On or about January 28, 2021, the California Legislature passed SB-91, which extended the COVID-19 Tenant Relief Act.</p>	<p>The “COVID-19 Tenant Relief Act of 2020,” was signed by Governor Newsom on August 31, 2020. The Act prohibited evictions of residential Tenants for nonpayment of rent or other unpaid financial obligations from March 1, 2020, through January 31, 2021, if the reason for nonpayment of rent is COVID-19 related financial distress and certain requirements were met. As amended through the passage of SB-91, the COVID-19 Tenant Relief Act (“CTRA”) currently prohibits evictions of residential Tenants for nonpayment of rent or other unpaid financial obligations due from March 1, 2020, through June 30, 2021, so long as certain requirements are met (see below for explanation of these requirements).</p>
<p>Under the COVID-19 Tenant Relief Act, Landlords may not evict Tenants for nonpayment of rent, provided Tenants complete certain requirements.</p>	<p>Under the COVID-19 Tenant Relief Act, Landlords may not evict Tenants for nonpayment of rent that became due between March 1, 2020, and August 31, 2020, if the Tenant returns a Declaration of COVID-19-related financial distress to the Landlord. Access the Declaration of COVID-19-related financial distress at the following link: https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html.</p> <p>Furthermore, Landlords may not evict Tenants for nonpayment of rent that became due between September 1, 2020, and June 30, 2021, if the Tenant returns a Declaration of COVID-19-related financial distress to the Landlord AND pays 25% of the total rent due by June 30, 2021. Tenants must provide a Declaration for every notice of termination of tenancy for nonpayment of rent that they receive.</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

	<p>In either case, Tenants have until the expiration of the notice of termination of tenancy for nonpayment of rent, to return the Declaration of COVID-19-related financial distress. In the event that no termination notice is issued or received, Tenants are still encouraged to send the Declaration of COVID-19 financial distress for any month they cannot pay the rent in full due to COVID-19 related financial distress.</p>
<p>Under City of Richmond’s Urgency Ordinance 02-21 (“Eviction Moratorium”), adopted March 23, 2021, Landlords are prohibited from evicting tenants in most circumstances during the Local Emergency and sixty (60) days afterward.</p>	<p>On March 23, 2021, the Richmond City Council adopted Urgency Ordinance 02-21, establishing a temporary moratorium on certain evictions of residential tenants in Richmond through the state of the local emergency and sixty (60) days thereafter. The Urgency Ordinance states, among other things, that:</p> <p>(A) During the local emergency and continuing for sixty days afterward, except as set forth under sections (B) and (C), no landlord may lawfully engage in any of the following behaviors in respect to residential tenants:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Evict a tenant or require a tenant to vacate, including seeking the entry of an eviction judgement or by causing or permitting a writ of possession to be executed. 2. Represent to a tenant that the tenant is required by law to move out of their unit. <p>(B) Nothing in subsection (A) above shall limit a landlord from using the procedures outlined in state law, COVID-19 Tenant Relief Act, Code of Civil Procedure 1179.01 through 1179.07 and any subsequent state law regarding evictions related to a tenant’s failure to pay rent.</p> <p>(C) The prohibitions in subsections (A)(1-2) above do not apply where the grounds for eviction stated in the termination notice are:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A nuisance that poses an imminent health or safety threat 2. The tenant has failed to pay rent that came due between March 1, 2020, and June 30, 2021, pursuant to the COVID-19 Tenant Relief Act 3. The termination is to remove the residential real property from the rental market (Ellis Act), but only authorized by Government Code section 7060 et seq. and following the requirements of the Chapter 5, Richmond Rent Board Regulation.
<p>City of Richmond Urgency Ordinance 02-21 Noticing Requirements</p>	<p>Any notice of termination of tenant served on a tenant during the local emergency and sixty days afterward shall include the following statement in bold underlined, 12-point font:</p> <p><u>“An Emergency Eviction Moratorium is currently in effect. Other than for failure to pay rent, an imminent health or safety threat or to remove the residential real property from the rental market, but only when authorized by Government Code section 7060 et seq..</u>”</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

	<p><u>residential evictions are restricted during the local COVID-19 Emergency declared by the City of Richmond. Residential tenants who are being evicted for failure to pay rent may have additional protections under California law. You may contact the Richmond Rent Program at (510) 234-RENT(7368) for additional information and referrals or visit www.richmondrent.org.</u></p> <p>The section above shall not apply in cases of eviction for nonpayment of rent that became due between March 1, 2020, and June 30, 2021.</p>
<p>Violations of the City’s Urgency Ordinance may be asserted as an affirmative defense in any action brought to recover possession of a Residential unit and Tenants may institute civil proceedings for injunctive relief and treble damages, including damages for mental and emotional distress.</p>	<p>Violations of the City’s Urgency Ordinance may be asserted as an affirmative action defense in any action brought to recover possession of a residential unit where the notice of termination was served during the local emergency or sixty (60) days after.</p> <p>If a Landlord violates the City’s Ordinance, an aggrieved tenant may institute a civil proceeding for injunctive relief, money damages of not more than three times actual damages (including damages for mental or emotional distress), and whatever other relief a court deems appropriate. If damages are awarded for mental or emotional distress, the award shall only be trebled if the trier of fact finds that the Landlord acted in knowing violation of or in reckless disregard of the provisions of the Ordinance. The prevailing party shall be entitled to reasonable attorney’s fees and costs pursuant to order of the court. The remedy available under this section shall be in addition to any other existing remedies which may be available to the tenant under local, state, or federal law.</p>
<p>Under Contra Costa County’s Urgency Ordinance 2021-11 adopted March 23, 2021, Landlords are prohibited from evicting Tenants for certain reasons through June 30, 2021.</p>	<p>Under Contra Costa County’s Urgency Ordinance 2021-11, adopted March 23, 2021, Landlords are prohibited from evicting Tenants on the basis of a Tenant allowing an unauthorized occupant to live in the dwelling unit, if the occupant is a member of the Tenant’s immediate family living in the dwelling unit as a result of the COVID-19 pandemic, through June 30, 2021.</p>
<p>Landlords of rent-controlled properties may not increase the rent through June 30, 2021, with certain exceptions.</p>	<p>Pursuant to Contra Costa County Urgency Ordinance No. 2021-11, Landlords may not increase the residential rent through June 30, 2021. According to the Richmond City Attorney’s Office, rent controlled properties in the City of Richmond fall under this prohibition.</p>
<p>Landlords must have “just cause” to evict in the City of Richmond.</p>	<p>The City’s just cause for eviction law provided in the Richmond Rent Ordinance (RMC 11.100) will continue to apply to most Tenants. Under the just cause for eviction provisions of the Rent Ordinance, Tenants can only be evicted for specific reasons stated in the law. For more information on the “just causes” for eviction in Richmond, please visit http://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy or call (510) 234-RENT [7368].</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

<p>Due to the passage of SB-91, the repayment period for rent deferred under Richmond’s eviction and rent increase moratorium is August 1, 2021.</p>	<p>Landlords may not pursue rent debt owed that fell within the active time period of the City’s moratorium until after the expiration of the covered time period under the CTRA. Any rent debt owed that is incurred after the expiration of the City’s moratorium is still protected under State law, the collection of which must be consistent with SB-91.</p> <p>In accordance with the City’s grace period, and SB-91, Landlords may not pursue COVID-19 rental debt in Small Claims Court until August 1, 2021.</p>
<p>Violations of the County’s Urgency Ordinance may be asserted as an affirmative defense in an unlawful detainer action and Tenants may institute civil proceedings for injunctive relief and treble damages, including damages for mental and emotional distress.</p>	<p>Violations of the County’s Urgency Ordinance may be asserted as an affirmative defense in an unlawful detainer action.</p> <p>If a Landlord attempts to recover possession or recovers possession of residential real property in violation of the County Ordinance, retaliates against a Tenant for the exercise of any rights under the County Ordinance, or attempts to prevent a Tenant from acquiring any rights under the County Ordinance, the Tenant may institute a civil proceeding for injunctive relief, money damages of not more than three times actual damages (including damages for mental or emotional distress), and whatever other relief a court deems appropriate. If damages are awarded for mental or emotional distress, the award shall only be trebled if the trier of fact finds that the Landlord acted in knowing violation of or in reckless disregard of the provisions of the Ordinance. The prevailing party shall be entitled to reasonable attorney’s fees and costs pursuant to order of the court.</p>
<p>The full text of the COVID-19 Tenant Relief Act of 2020 is accessible on the State of California website.</p> <p>The full text of the amended COVID-19 Tenant Relief Act is accessible on the State of California website.</p> <p>The full text of the County Urgency Ordinance is accessible on the Contra Costa County website.</p> <p>The full text of the City of Richmond Eviction Moratorium is accessible on our website.</p>	<p>COVID-19 Tenant Relief Act of 2020: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088</p> <p>(Amended) COVID-19 Tenant Relief Act: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91</p> <p>Contra Costa County Urgency Ordinance 2021-11: https://www.contracosta.ca.gov/DocumentCenter/View/70132/Urgency-Ordinance-2021-11</p> <p>City of Richmond Urgency Ordinance 02-21, Eviction Moratorium: http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57404/Ordinance-02-21-NS</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

<p>Call the City of Richmond Cares Hotline at (510) 620-6700 for Richmond COVID-19-related resources and information.</p>	<p>Call the Richmond Cares Hotline at (510) 620-6700 if you have any questions related to Richmond COVID-19 resources, City of Richmond services, or the Shelter-In-Place Order. The hotline is operational Monday-Friday, from 8:30 AM to 5:00 PM.</p>
<p>Additional COVID-19 related resources and information is accessible on the City of Richmond’s website.</p>	<p>Access additional resources and information about City Services and Richmond COVID-19 resources at www.ci.richmond.ca.us./3914/Richmond-Coronavirus-Info</p>
<p>More information about the current Shelter In Place order is accessible on the Contra Costa County website.</p>	<p>For more information about COVID-19 and the County’s response, please visit https://www.coronavirus.cchealth.org/</p>
<p>Additional resources to address food, shelter, health, and other emergency needs are accessible through the Contra Costa County Crisis Center (211).</p>	<p>The 211 online database hosts a comprehensive, up-to-date, and free-of-charge database of local health and social services: https://cccc.myresourcedirectory.com/ Or dial 2-1-1 for assistance.</p>

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

1. Should I get legal help? Where can I find more information?

The new laws are complicated. If you are a Tenant or Landlord and have any concerns about what you need to do under the new laws, we strongly recommend you contact an attorney as soon as possible. Through a contract with the Rent Program, Bay Area Legal Aid offers a virtual clinic for both Landlords and Tenants. To speak with a Bay Area Legal Aid representative, please call (510) 250-5270. If you are a Tenant and have received an eviction notice, you may contact the Eviction Defense Center at (510) 452-4541 for legal assistance and potential representation. For additional information about legal resources that may be available to you, please contact the Contra Costa County Bar Association Lawyer Referral and Information Service at (925) 825-5700 or visit <http://www.cccbba.org/community/find-a-lawyer/>.

There are many additional educational resources available. The state has created an [educational website](#). The state website provides a [summary of protections](#), [frequently asked questions \(FAQs\)](#), and an [app to provide information tailored to your situation](#). However, the information on the state website covers only statewide protections, so it may provide incomplete information as to protections for Richmond Tenants who could not pay rent that became due before September, or who are facing eviction for reasons other than nonpayment of rent.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

2. Can a Landlord serve an eviction notice for nonpayment of rent?

Yes. Even if a Tenant has given their Landlord notice and documentation under the City's moratorium, the state law allows Landlords to serve a notice for nonpayment (notice to pay or quit). However, the notice must give the Tenant 15 days, excluding holidays and weekends, instead of just three days to pay. Further, on or before February 28, 2021, Landlords shall provide Tenants who, as of February 1, 2020, have not paid one or more rental payments that became due during the "covered" time period (March 1, 2020 – June 30, 2021); with a written notice in 12-point font that explains the Tenants' rights under the COVID-19 Tenant Relief Act of 2020. The notice must recite verbatim language provided in the state law. The Landlord may also provide this notice when they issue the termination notice for nonpayment of rent that is served on or before February 28, 2021. If a Tenant receives an eviction notice for nonpayment of rent, we strongly encourage they follow the instructions within the notice and return to the Landlord a signed Declaration of COVID-19 related financial distress prior to the expiration of the notice of termination of tenancy for nonpayment of rent. Additionally, prior to serving a notice for nonpayment of rent, Landlords are encouraged to contact an attorney as the changes in the law are very complicated and may increase a Landlord's liability if they fail to adhere to its provisions. Likewise, Tenants, who receive a notice for nonpayment of rent, are encouraged to contact an attorney as soon as possible, as a Tenant's rights may depend on them taking specific actions required by law.

3. If a Tenant can't pay rent, are they still protected?

Yes. If a Tenant cannot pay their rent in full due to the financial impacts of COVID-19, they are still potentially protected from eviction, but the state law has changed what they must do to invoke those protections. Starting September 1, 2020, any eviction notice for nonpayment of rent must include a declaration of COVID-19-related financial distress form. This is a pre-written statement indicating that the Tenant cannot pay rent because of effects of the pandemic. In order to be protected by the state law, the Tenant must sign and return the declaration of COVID-19-related financial distress form to the Landlord prior to the expiration of the notice of nonpayment of rent. The Declaration is under "penalty of perjury." This means that if the Tenant signs the declaration, they are swearing that the statements in the declaration are truthful.

If a Tenant cannot pay rent due to impacts of COVID-19, we strongly encourage them to (1) provide a COVID-19 related financial distress Declaration to their Landlord on or before rent is due each month, regardless of whatever they are given by the Landlord **AND** return all Declarations that must be provided with eviction notices for nonpayment of covered rent. The declaration form is available [here](#). Tenants should provide the form by one of the methods listed in Question 6 below, request acknowledgment of receipt in writing, and keep proof that they sent the declaration.

4. Has the payment deadline changed?

The state law provides eviction protections through June 30, 2021, but in order to be protected, the Tenant must (1) return the declaration of COVID-19-related financial distress hardship declaration prior to the expiration of eviction notice, and (2) pay at least 25 percent of the total rent owed from September 1, 2020, through June 30, 2021, by June 30, 2021.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

Compliance with the requirements of the COVID-19 Tenant Relief Act will protect tenants from eviction for nonpayment of rent, however, the collection of COVID-19 rental debt is subject to the limitations of both SB-91 and the City of Richmond's Moratorium. If the Tenant met the requirements of the City's moratorium, they will have until August 1, 2021, to pay any rent covered by the City's moratorium or the Landlord may pursue the debt in court.

5. The state law provides eviction protections through June 30, 2021. What rents fall under this protection? What do Tenants have to do and how much do they have to pay to be permanently protected from eviction?

The state law separates rent into two time periods: (A) the "protected" time period, and (B) the "transition" time period.

(A) The protected time period – Rent owed between March 1, 2020, and August 31, 2020.

Landlords may serve a notice to pay rent or quit; however, if, prior to the expiration of the notice of nonpayment of rent the Tenant signs and returns the declaration of COVID-19-related financial distress (which the Landlord must provide with any eviction notice for nonpayment of rent), the Tenant cannot be evicted for nonpayment of this rent, even if the Tenant does not pay any of it.

(B) The transition time period – Rent owed between September 1, 2020, and June 30, 2021.

Landlords may serve a notice to pay rent or quit for each month during this period for which the Tenant has unpaid rent; however, if the Tenant (1) prior to the expiration of the notice of nonpayment of rent, signs and returns the declaration of COVID-19-related financial distress (which the Landlord must provide with any eviction notice for nonpayment of rent), and (2) pays 25 percent of the total rent they could not pay from September 1, 2020, through June 30, 2021, by June 30, 2021, they cannot be evicted for nonpayment of rent. Tenants are required to submit a new Declaration form for each notice of nonpayment of rent that covers rent owed between March 1, 2020, and June 30, 2021. We encourage Tenants to submit a Declaration on their own each month that they cannot pay for the reasons stated in the declaration, whether or not they receive any notice.

Example 1: If a Tenant is unable to pay September and October rent and they (1) provide a declaration of COVID-19-related financial distress to their Landlord prior to the expiration of each notice the Landlord serves for nonpayment of September and October rent, and (2) make a payment or payments equal to 25 percent of the combined rent for those two months of rent on or before June 30, 2021, then the Landlord cannot evict the Tenant for nonpayment of this rent.

Example 2: If a Tenant is unable to pay any of the rental payments that come due between September 1, 2020, and June 30, 2021, and they provide their Landlord with the Declarations in response to each 15-day notice the Landlord sent to them during that time period, and they make a payment or payments equal to 25% of the combined rent due from September through June 30, 2021, by June 30, 2021, then the Landlord cannot evict the Tenant for nonpayment of this rent.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

6. How should Tenants return the Declaration form to their Landlord?

Tenants can deliver the Declaration of COVID-19-related financial distress to their Landlord in the following ways:

- In person, if the Landlord indicates in the notice an address at which the declaration may be delivered in person.
- By e-mail, if the Landlord indicates an e-mail address in the notice to which the declaration may be delivered.
- Through U.S. mail to the address indicated by the Landlord in the notice. If the Landlord does not provide an address for delivery in person, then upon the mailing of the declaration by the Tenant to the address provided by the Landlord, the declaration is deemed received by the Landlord on the date posted, if the Tenant can show proof of mailing to the address provided by the Landlord.
- Through any of the same methods that the Tenant can use to deliver the payment pursuant to the notice, if delivery of the declaration by that method is possible. [Tenant Relief Act, Code of Civil Procedure Section 1179.03(f).]

It is important for Tenants to keep proof that they delivered the declaration. For example, if they mail the declaration, they should obtain proof of mailing or proof of service from the Post Office and take a picture of the signed declaration alongside the addressed envelope.

7. Do Tenants have to provide any documentation to prove inability to pay?

No, most Tenants do not have to provide documentation other than the mandatory declaration of COVID-19-related financial distress, even if the Landlord asks for it. However, prior to service a notice for nonpayment of rent, if a Landlord has independent evidence in their possession that a Tenant is a “High-income Tenant” (those earning more than 130 percent of median household income) a Landlord may request that the high-income Tenant provide documentation to support their Declaration of a Covid-19 related financial distress. Such a request by the Landlord must be made in their 15-day notice for nonpayment of rent for “High-income Tenant” and must include specific language provided by the State. If a Landlord decides to pursue this avenue, they are strongly encouraged to contact an attorney, as failure to adhere to the provisions of the State law may subject Landlords to increase liability, including attorney fees. Under no circumstance may a Landlord request or demand a regular income Tenant to provide financial documentation.

For more information about the documentation requirement for high-income Tenants, please visit <https://landlordtenant.dre.ca.gov/faqs.html> and scroll down to the question “Can a Landlord require a high-income Tenant to provide documentation supporting the Tenant’s claim that the Tenant has suffered COVID-19-related financial distress?”

8. What if a Tenant does not return the mandatory declaration on time?

For the “protected” time period (March 1, 2020 to August 31, 2020), in order to be protected from eviction, Tenants must sign and return the declaration prior to the expiration of the notice of nonpayment of rent. However, if they do not do so on time, they may be able to do so later in response to an unlawful detainer action (eviction lawsuit) that is filed and if they can convince

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

the court that their inability to return the declaration within the required time period was due to “mistake, inadvertence, surprise, or excusable neglect,” the court must dismiss the case. Additionally, if the alleged rent owed is for the “transition” time period (September 1, 2020 to June 30, 2021), then the Tenant must also pay 25% of the rent owed within 5 days of the court’s order to do so. If paid within this time, the court must dismiss the case.

9. How are the courts handling eviction cases?

The temporary emergency court rules that effectively delayed most evictions have been lifted; however, the state law extends the pause for nonpayment of rent eviction cases until July 1, 2021. The pause is not a reason for Tenants to do nothing. In order to be protected from eviction for nonpayment of rent, Tenants must provide their Landlord with the declaration of COVID-19-related financial distress in response to each 15-day notice the Landlord serves the Tenant prior to the expiration of the notice and, if applicable, pay 25% of the total rent owed by June 30, 2021. Even if the Tenant does not receive any notices, we encourage Tenants to provide declarations to their Landlord on or before rent is due if they cannot pay in full due to effects of COVID-19.

10. If Tenants cannot be evicted, do they still owe rent?

Yes, neither Richmond’s Eviction Moratorium nor the state law cancels deferred rent. While the state law protects Tenants from eviction for nonpayment of rent during the covered period, the unpaid rents are still owed to the Landlord as a form of consumer debt, and Landlords can sue Tenants to recover and collect the unpaid rents in small claims courts or other civil courts. The state law provides that Landlords may not sue in Small Claims court to try to collect rent that became due between March 1, 2020, and June 30, 2021, until August 1, 2021. Read in conjunction with the latest iteration of the COVID-19 Tenant Relief Act, the due date for rent protected under the Richmond Eviction Moratorium (rent that became due between on or about March 14, 2020 and September 30, 2020), is August 1, 2021.

11. Does the state law affect eviction for reasons other than nonpayment, such as a lease violation or nuisance?

No. The state law does not affect evictions for reasons other than nonpayment due to the impacts of the COVID-19 emergency.

12. Can Landlords use a different excuse to try to evict Tenants for nonpayment?

Landlords cannot attempt to use other reasons to evict as a backdoor to evict for nonpayment of rent. Under state law (Civil Code 1942.5, as amended by the CTRA), it is unlawful for a Landlord to bring a different kind of eviction case in order to retaliate against a Tenant for having COVID-19 rental debt. Any lessor or agent of a lessor who violates this section shall be liable to the lessee in a civil action for actual damages, punitive damages where the lessor or agent has been guilty of fraud, oppression, or malice with respect to that act, reasonable attorney’s fees, and any other remedy provided by statutory or decisional law.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

13. Where can I go to access information regarding rent assistance for Landlords and Tenants?

Governor Newsom signed SB 91, which established the CA COVID-19 Rent Relief Program, allocating \$2.6 billion in federal rent assistance. These efforts will enable landlords and tenants most impacted by the COVID-19 pandemic to check if they are eligible to apply for the CA Rent Relief Program.

If you have experienced a financial hardship due to COVID-19, have past due rent or utilities, and have a household income that is not more than 80% of the [Area Median Income](#), you may be eligible to receive help to pay past due or future rent and utilities from the state of California.

Landlords and tenants can verify eligibility immediately by visiting [HousingKey.com](https://www.housingkey.com), or by calling (833) 430-2122.

For more information regarding other rent assistance resources available in the Bay Area, landlords and tenants may visit the Rent Program's Rent Assistance Resource webpage at the following link:

<http://www.ci.richmond.ca.us/4024/Rent-Assistance-Resources>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

CORONAVIRUS (COVID-19) Y RENTAS:
LO QUE NECESITAN SABER LOS INQUILINOS Y ARRENDADORES DE RICHMOND
 LEYES ESTATALES Y DEL CONDADO SOBRE EL DESALOJO Y AUMENTO DE RENTA DURANTE LA
 PANDEMIA DEL COVID-19

Última modificación: 25 de Marzo de 2021

Descargo de responsabilidad: Este recurso fue creado por el Programa de Renta de Richmond para ayudar a los Inquilinos y Propietarios a entender sus derechos y responsabilidades en relación con los arrendamientos y desalojos como resultado de la Ley de Alivio de Inquilinos COVID-19, la Ordenanza de Urgencia del Condado de Contra Costa 2021-04, y la Ordenanza de Urgencia de la Ciudad de Richmond 02-21. Esta información es únicamente informativa y no constituye asesoramiento legal. Si usted tiene preguntas sobre su situación particular, puede contactar al Programa de Renta para hablar con un Consejero de Vivienda, pero ellos no le darán asesoría legal. La Junta de Rentas no tiene jurisdicción para decidir cuestiones de posesión en caso de una retención ilegal (demanda de desalojo). Esas cuestiones se decidirán en última instancia en los tribunales. Además, tenga en cuenta que este recurso no aborda la Ley COVID-19 de Ayuda a Pequeños Propietarios y Arrendadores. Para obtener más información sobre la Ley COVID-19 de Ayuda a Pequeños Propietarios y Arrendadores de Viviendas, California le recomienda que se ponga en contacto con lawhelpca.org.

<p>Hay un estado de emergencia local en California y en el Condado de Contra Costa.</p>	<p>El 10 de marzo de 2020, el Consejo de Supervisores del Condado de Contra Costa y los Servicios de Salud de Contra Costa declararon la emergencia local y la emergencia de salud pública local para ayudar a la comunidad regional de atención médica y gubernamental como respuesta al COVID-19.</p>
<p>El 28 de enero de 2021, aproximadamente, la Legislatura de California aprobó la SB-91, que extendió la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19.</p>	<p>La “Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020” fue firmada por el Gobernador Newsom el 31 de agosto de 2020. La Ley prohíbe los desalojos de los inquilinos residenciales por la falta de pago de la renta o de otras obligaciones financieras pendientes de pago desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de enero de 2021, si el motivo para no pagar la renta es una dificultad financiera relacionada con el COVID-19 y se cumple con ciertos requisitos. De conformidad con la enmienda realizada con la aprobación de la SB-91, la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 (“CTRA”) actualmente prohíbe los desalojos de inquilinos residenciales por falta de pago de la renta o de otras obligaciones financieras pendientes de pago desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio de 2021, siempre y cuando se cumpla con ciertos requisitos (vea más adelante la explicación de estos requisitos).</p>
<p>De conformidad con la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos por la falta de pago de la renta, siempre y cuando los inquilinos cumplan con ciertos requisitos.</p>	<p>De conformidad con la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos por la falta de pago de la renta que venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020, si el inquilino entrega al arrendador una Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con el COVID-19. Ingrese a la Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con el COVID-19 en el siguiente enlace: https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html.</p> <p>Además, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos por la falta de pago de la renta que venció entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021, si el inquilino entrega al arrendador una Declaración de Dificultades</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

	<p>Financieras Relacionadas con el COVID-19 Y ADEMÁS paga el 25% de la renta total adeudada hasta el 30 de junio de 2021. Los inquilinos deben entregar una Declaración por cada notificación de terminación de tenencia por falta de pago de la renta que reciban.</p> <p>En todo caso, los inquilinos tienen hasta la expiración de la notificación de terminación de tenencia por falta de pago de la renta para devolver la Declaración por COVID-19 relacionada con dificultades financieras. En el supuesto de que no se emita y no reciban una notificación de terminación, se sugiere a los inquilinos que envíen la Declaración de Dificultades Financieras por COVID-19 por cualquier mes que no puedan pagar la renta por completo por este motivo.</p>
<p>Bajo la Ordenanza de Urgencia 02-21 de la Ciudad de Richmond ("Moratoria de Desalojo"), adoptada el 23 de marzo de 2021, los propietarios tienen prohibido desalojar a los inquilinos en la mayoría de las circunstancias durante la Emergencia Local y sesenta (60) días después.</p>	<p>El 23 de marzo de 2021, el Consejo Municipal de Richmond adoptó la Ordenanza de Urgencia 02-21, que establece una moratoria temporal sobre ciertos desalojos de inquilinos residenciales en Richmond hasta el estado de emergencia local y sesenta (60) días después. La Ordenanza de Urgencia establece, entre otras cosas, que:</p> <p>(A) Durante la emergencia local y continuando durante sesenta días después, excepto lo establecido en las secciones (B) y (C), ningún propietario puede realizar legalmente ninguna de las siguientes conductas con respecto a los inquilinos residenciales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Desalojar a un inquilino o exigirle que desocupe, incluyendo la solicitud de una sentencia de desalojo o haciendo o permitiendo que se ejecute una orden de posesión. 2. Comunicar a un inquilino que está obligado por ley a abandonar su vivienda. <p>(B) Nada en la subsección (A) anterior limitará a un propietario de usar los procedimientos descritos en la ley estatal, COVID-19 Ley de Alivio al Inquilino, Código de Procedimiento Civil 1179.01 a 1179.07 y cualquier ley estatal subsiguiente con respecto a los desalojos relacionados con la falta de pago de la renta por parte de un inquilino.</p> <p>(C) Las prohibiciones de las subsecciones (A)(1-2) anteriores no se aplican cuando los motivos de desalojo indicados en la notificación de terminación son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Una molestia que suponga una amenaza inminente para la salud o la seguridad 2. El inquilino ha dejado de pagar el alquiler que vencía entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021, de acuerdo con la Ley de Ayuda al Inquilino COVID-19 3. La terminación es para remover la propiedad inmobiliaria residencial del mercado de alquiler (Ley Ellis), pero sólo autorizada por el Código de Gobierno sección 7060 et seq. y siguiendo los requisitos del Capítulo 5, Reglamento de la Junta de Alquileres de Richmond.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

<p>Ordenanza de urgencia de la ciudad de Richmond 02-21 Requisitos de Notificación</p>	<p>Toda notificación de terminación del contrato de arrendamiento que se entregue a un inquilino durante la emergencia local y sesenta días después deberá incluir la siguiente declaración en negrita y subrayada, en letra de 12 puntos:</p> <p><u>"Actualmente está en vigor una Moratoria de Desalojo de Emergencia, que no sea por falta de pago de la renta, por una amenaza inminente a la salud o a la seguridad o para retirar el inmueble residencial del mercado de renta, pero sólo cuando lo autorice la sección 7060 y siguientes del Código de Gobierno, los desalojos residenciales están restringidos durante la emergencia local COVID-19 declarada por la ciudad de Richmond. Los inquilinos residenciales que están siendo desalojados por falta de pago de la renta pueden tener protecciones adicionales bajo la ley de California. Puede ponerse en contacto con el Programa de Renta de Richmond en el (510) 234-RENT(7368) para obtener información adicional y referencias o visite www.richmondrent.org."</u></p> <p>El apartado anterior no se aplicará en los casos de desalojo por falta de pago de la renta que haya vencido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021.</p>
<p>Las violaciones de la Ordenanza de Urgencia de la Ciudad pueden ser afirmadas como una defensa afirmativa en cualquier acción presentada para recuperar la posesión de una unidad Residencial y los Arrendatarios pueden instituir procedimientos civiles para el desagravio por mandato judicial y daños triples, incluyendo daños por angustia mental y emocional.</p>	<p>Las violaciones de la Ordenanza de Urgencia de la Ciudad pueden ser afirmadas como una defensa de acción afirmativa en cualquier acción presentada para recuperar la posesión de una unidad residencial donde el aviso de terminación fue servido durante la emergencia local o sesenta (60) días después.</p> <p>Si un Propietario viola la Ordenanza de la Ciudad, un inquilino agraviado puede iniciar un procedimiento civil para obtener un desagravio por mandato judicial, daños monetarios de no más de tres veces los daños reales (incluyendo daños por angustia mental o emocional), y cualquier otro desagravio que un tribunal considere apropiado. Si se conceden daños y perjuicios por angustia mental o emocional, la indemnización sólo se triplicará si el juez determina que el arrendador actuó violando a sabiendas o haciendo caso omiso de las disposiciones de la Ordenanza. La parte vencedora tendrá derecho a los honorarios razonables de los abogados y a las costas de conformidad con la orden del tribunal. El recurso disponible bajo esta sección será adicional a cualquier otro recurso existente que pueda estar disponible para el inquilino bajo la ley local, estatal o federal.</p>
<p>De conformidad con la Ordenanza de Urgencia del Condado de Contra Costa 2021-11 adoptada el 23 de marzo de 2021, los arrendadores tienen prohibido desalojar a los inquilinos por ciertos motivos hasta el 30 de junio de 2021.</p>	<p>En virtud de la Ordenanza de Urgencia 2021-11 del Condado de Contra Costa, adoptada el 22 de marzo de 2021, se prohíbe a los arrendadores desalojar a los inquilinos por permitir que un ocupante no autorizado viva en la unidad de vivienda, si el ocupante es un miembro de la familia inmediata del inquilino que vive en la unidad de vivienda como resultado de la pandemia de COVID-19, hasta el 30 de junio de 2021.</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

<p>Los arrendadores de propiedades con renta controlada no pueden aumentar la renta hasta el 30 de junio de 2021, con ciertas excepciones.</p>	<p>De conformidad con la Ordenanza de Urgencia del Condado de Contra Costa No. 2021-11, los arrendadores no pueden incrementar la renta residencial hasta el 30 de junio de 2021. De acuerdo con la Oficina del Procurador de la Ciudad de Richmond, las propiedades con renta controlada en la Ciudad de Richmond se encuentran dentro de esta prohibición.</p>
<p>Los arrendadores deben tener una “causa justificada” para practicar un desalojo en la Ciudad de Richmond.</p>	<p>La ley de causas justificadas para desalojo de la Ciudad contemplada en la Ordenanza de Rentas de Richmond (RMC 11.100) seguirá siendo aplicable a la mayoría de los inquilinos. De conformidad con las disposiciones para el desalojo por causa justificada previstas en la Ordenanza de Rentas, los inquilinos solamente pueden ser desalojados por los motivos específicos contemplados en la ley. Para obtener más información sobre “causas justificadas” para el desalojo en Richmond, por favor visite http://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy o llame al (510) 234-RENT [7368].</p>
<p>Con motivo de la aprobación de la SB-91, el periodo de amortización de la renta diferida de conformidad con la moratoria de desalojos e incrementos de renta de Richmond se extiende hasta el 1 de agosto de 2021.</p>	<p>Los arrendadores no pueden exigir las deudas por rentas amparadas por el periodo activo de la moratoria de la Ciudad sino hasta después de la expiración del periodo cubierto por la CTRA. Cualquier deuda por renta que se incurra después de la expiración de la moratoria de la Ciudad seguirá estando protegida por la ley del Estado, cuya cobranza debe ser consistente con la SB-91.</p> <p>De conformidad con el periodo de gracia de la Ciudad y la SB-91, los arrendadores no pueden exigir las deudas por renta COVID-19 en un Tribunal de Primera Instancia hasta el 1 de agosto de 2021.</p>
<p>Después del 1 de julio de 2021, los arrendadores pueden interponer una demanda civil para cobrar la renta pendiente de pago. Sin embargo, debido a la moratoria de la Ciudad y/o si la reclamación fue presentada en un Tribunal de Primera Instancia, esas acciones no comenzarán antes del 1 de agosto de 2021.</p>	<p>Según la SB-91, a partir del 1 de julio de 2021, los arrendadores pueden interponer una demanda civil para cobro de deuda (para cobrar las rentas pendientes de pago cubiertas por la ley). No obstante, si la deuda por rentas del inquilino está protegida por el periodo de gracia de la Ciudad de Richmond, el arrendador no puede comenzar la cobranza de su deuda hasta el 1 de agosto de 2021. Además, si la acción se ejerce en un Tribunal de Primera Instancia, no debe interponerse antes del 1 de agosto de 2021.</p>
<p>Las violaciones a la Ordenanza de Urgencia del Condado pueden ser reivindicadas como una defensa afirmativa en un juicio de desahucio y los inquilinos pueden iniciar un</p>	<p>Las violaciones a la Ordenanza de Urgencia del Condado pueden ser reivindicadas como una defensa afirmativa en un juicio de desahucio.</p> <p>Si el arrendador intenta recuperar la posesión o efectivamente recupera la posesión de un bien inmueble residencial en violación de la Ordenanza del Condado, tiene represalias en contra de un inquilino por ejercer los derechos</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

<p>procedimiento civil para obtener una medida cautelar y daños triplicados, inclusive daños por angustia mental y emocional.</p>	<p>previstos en la Ordenanza del Condado, o intenta impedir que un inquilino adquiera los derechos previstos en la Ordenanza del Condado, el inquilino puede iniciar un procedimiento civil para obtener una medida cautelar, daños monetarios sin exceder tres veces el valor de los daños reales (inclusive daños por angustia mental o emocional) y cualquier otra indemnización que el tribunal considere apropiada. Si se adjudican daños por angustia mental o emocional, el fallo solamente será triplicado si el juzgador determina que arrendador actuó con pleno conocimiento de la violación o hizo caso omiso de las disposiciones de la Ordenanza. La parte vencedora tendrá derecho a los honorarios razonables de abogado y a los costos de conformidad con la orden del tribunal.</p>
<p>El texto completo de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020 está disponible en el sitio web del Estado de California.</p> <p>El texto completo de la enmienda a la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 está disponible en el sitio web del Estado de California.</p> <p>El texto completo de la Ordenanza de Urgencia del Condado está disponible en el sitio web del Condado de Contra Costa.</p> <p>El texto completo de la moratoria de desalojo de la ciudad de Richmond está disponible en nuestro sitio web.</p>	<p>Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088</p> <p>Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 (enmienda): https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91</p> <p>Ordenanza de Urgencia del Condado de Contra Costa 2021-11: https://www.contracosta.ca.gov/DocumentCenter/View/70132/Urgency-Ordinance-2021-11</p> <p>Ordenanza de Urgencia 02-21 de la Ciudad de Richmond, Moratoria de Desalojos: http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57404/Ordinance-02-21-NS</p>
<p>Llame a la línea telefónica gratuita de la Ciudad de Richmond (510) 620-6700 para obtener recursos e información sobre temas relacionados con el COVID-19 en Richmond.</p>	<p>Llame a la línea telefónica gratuita (510) 620-6700 de Richmond Cares si tiene preguntas relacionadas con los recursos por COVID-19 en Richmond, los servicios de la Ciudad de Richmond o la Orden de Refugios en el Lugar. La línea telefónica gratuita opera de lunes a viernes de 8:30 AM hasta las 5:00 PM.</p>

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
 COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
 PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

Hay acceso a información y recursos adicionales relacionados con el COVID-19 en el sitio web de la Ciudad de Richmond.	Puede tener acceso a recursos e información adicionales sobre los servicios de la Ciudad y los recursos por COVID-19 en Richmond en www.ci.richmond.ca.us./3914/Richmond-Coronavirus-Info
Más información sobre la Orden de Refugios en el Lugar vigente está disponible en el sitio web del Condado de Contra Costa.	Para obtener más información sobre el COVID-19 y la respuesta del Condado, visite https://www.coronavirus.cchealth.org/
Hay recursos adicionales disponibles para atender necesidades de alimentos, albergue, salud y de otro tipo de emergencia a través del Centro de Crisis del Condado de Contra Costa (211).	La base de datos en línea 211 cuenta con una base de datos exhaustiva, actualizada y gratuita de servicios locales de salud y sociales: https://cccc.myresourcedirectory.com/ O marque 2-1-1 para recibir asistencia.

PREGUNTAS FRECUENTES

1. ¿Debería recibir ayuda legal? ¿Dónde puedo encontrar más información?

Las leyes nuevas son complicadas. Si usted es un inquilino o un arrendador y tiene preocupaciones sobre lo que necesita hacer de conformidad con las leyes nuevas le recomendamos que contacte a un abogado tan pronto como sea posible. A través de un contrato con el Programa de Rentas, Bay Area Legal Aid ofrece una asesoría virtual tanto para arrendadores como inquilinos. Para conversar con un representante de Bay Area Legal Aid, llame al (510) 250-5270. Si usted es un inquilino y recibió una notificación de desalojo, puede contactar al Centro de Defensa contra Desalojos al (510) 452-4541 para procurar asistencia legal y potencial representación. Para obtener información adicional sobre recursos legales que pudieran estar disponibles, contacte al Servicio de Información y Referencia de Abogados de la Asociación de Abogados del Condado de Contra Costa al (925) 825-5700 o visite <http://www.cccbba.org/community/find-alawyer/>.

Hay muchos recursos educativos adicionales disponibles. El estado creó un [sitio web educativo](#). El sitio web del estado contiene un [resumen de protecciones](#), [preguntas frecuentes \(FAQ\)](#), y una [app para brindar información personalizada para su situación](#). No obstante, la información en el sitio web del Estado solamente cubre las protecciones a nivel estatal, por lo tanto, la información pudiera estar incompleta respecto de las protecciones para los inquilinos en Richmond que no pudieron pagar la renta que venció antes de septiembre o que están enfrentando un desalojo por motivos distintos a la falta de pago de la renta.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

2. ¿Puede un arrendador entregar una notificación de desalojo por falta de pago de la renta?

Sí. Incluso si un inquilino entregó a su arrendador la notificación y documentación de conformidad con la moratoria de la Ciudad, la ley del estado permite que los arrendadores entreguen una notificación por falta de pago (notificación de intimación al pago). No obstante, la notificación debe otorgar al inquilino 15 días, excluyendo feriados y fines de semana, en lugar de solo tres días para realizar el pago. Adicionalmente, hasta el 28 de febrero de 2021, los arrendadores deberán entregar a los inquilinos que al 1 de febrero de 2020 no han realizado uno o más pagos de la renta que vencieron durante el periodo “cubierto” (1 de marzo de 2020 - 30 de junio de 2021), una notificación por escrito con tamaño de letra 12 puntos que explique los derechos del inquilino previstos en la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 de 2020. La notificación debe recitar textualmente el contenido previsto en la ley estatal. El arrendador también puede entregar esta notificación cuando emite la notificación de terminación por falta de pago de la renta que sea entregada formalmente antes o hasta el 28 de febrero de 2021. Si un inquilino recibe una notificación de desalojo por falta de pago de la renta, le recomendamos que siga las instrucciones contempladas en la notificación y que entregue al arrendador la Declaración de Dificultad Financiera Relacionada con el COVID-19 firmada antes de la expiración de la notificación de terminación de la tenencia por falta de pago de la renta. Adicionalmente, antes de entregar una notificación por falta de pago de la renta, se sugiere a los arrendadores que contacten a un abogado ya que los cambios en la ley son muy complicados y pudieran incrementar la responsabilidad del arrendador si no cumplen con sus disposiciones. De igual manera, sugerimos a los inquilinos que reciben una notificación por falta de pago de la renta

que contacten a un abogado tan pronto como sea posible, ya que los derechos de los inquilinos pudieran depender de que tomen las acciones específicas requeridas por la ley.

3. Si un inquilino no puede pagar la renta, ¿sigue estando protegido?

Sí. Si un inquilino no puede pagar la renta por completo debido al impacto financiero generado por el COVID-19, potencialmente sigue estando protegido contra el desalojo, pero la ley del estado cambió lo que debe hacer para invocar esas protecciones. A partir del 1 de septiembre de 2020, toda notificación de desalojo por falta de pago de la renta debe incluir un formulario de declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19. Esta es una declaración ya escrita que indica que el inquilino no puede pagar la renta debido a los efectos generados por la pandemia. Para poder estar protegido por la ley estatal, el inquilino debe firmar y entregar la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 al arrendador antes de la expiración de la notificación por falta de pago de la renta. La declaración se realiza “bajo pena de perjurio”. Esto significa que si el inquilino firma la declaración, está jurando que las afirmaciones contenidas en la declaración son ciertas.

Si un inquilino no puede pagar la renta debido al impacto generado por el COVID-19, le recomendamos que (1) entregue una declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 a su arrendador antes o hasta la fecha de vencimiento de la renta cada vez, sin importar lo que haya recibido del arrendador Y devuelva todas las Declaraciones que se deben entregar con las notificaciones de desalojo por falta de pago de la renta cubierta. El formulario de declaración está disponible [aquí](#). Los inquilinos deben entregar el formulario por uno de los

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

métodos indicados en la Pregunta 6 más adelante, solicitar el acuse de recibo por escrito, y conservar la prueba de que enviaron la declaración.

4. ¿Cambió la fecha límite de pago?

La ley estatal proporciona protecciones contra el desalojo hasta el 30 de junio de 2021, pero para poder contar con la protección, el inquilino debe (1) devolver la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 antes de la expiración de la notificación de desalojo, y (2) pagar por lo menos 25 por ciento del total de la renta adeudada desde el 1 de septiembre de 2020 al 30 de junio de 2021, hasta el 30 de junio de 2021.

Cumplir con los requisitos de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 protegerá a los inquilinos contra el desalojo por la falta de pago de la renta, sin embargo, la cobranza de la renta adeudada COVID-19 está sujeta a limitaciones tanto por la SB-91 como por la moratoria de la Ciudad de Richmond. Si el inquilino cumple con los requisitos de la moratoria de la Ciudad, tendrá hasta el 1 de agosto de 2021 para pagar la renta cubierta por la moratoria de la ciudad o el arrendador puede demandar el pago de la deuda en un tribunal.

5. La ley estatal brinda protección contra el desalojo hasta el 30 de junio de 2021. ¿Cuáles rentas están amparadas por esta protección? ¿Qué tienen que hacer los inquilinos y cuánto tienen que pagar para quedar protegidos permanentemente contra el desalojo?

La ley estatal separa la renta en dos periodos: (A) el periodo “protegido”, y (B) el periodo de “transición”.

(A) El periodo protegido – renta adeudada entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020.

Los arrendadores pueden entregar una notificación de intimación al pago; sin embargo, si antes de la expiración de la notificación por falta de pago de la renta el inquilino firma y devuelve la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 (que el arrendador debe entregar con la notificación de desalojo por falta de pago de la renta), el inquilino no puede ser desalojado por la falta de pago de esta renta, incluso si no paga ninguna parte de dicha renta.

(B) El periodo de transición – renta adeudada entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021.

Los arrendadores pueden entregar una notificación de intimación al pago cada mes durante este periodo en el cual el inquilino no haya pagado la renta; sin embargo, si el inquilino (1) antes de la expiración de la notificación por falta de pago de la renta firma y devuelve la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 (que el arrendador debe entregar con la notificación de desalojo por falta de pago de la renta), y (2) paga el 25 por ciento del total de la renta que no había podido pagar desde el 1 de septiembre de 2020 al 30 de junio de 2021, hasta el 30 de junio de 2021, no puede ser desalojado por la falta de pago de la renta. Los inquilinos están obligados a entregar un nuevo formulario de Declaración con cada notificación de falta de pago de la renta que cubre las rentas adeudadas entre el 1 de marzo de 2020 al 30 de junio de 2021. Sugerimos a los inquilinos que entreguen una Declaración por su cuenta cada

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

mes que no puedan hacer el pago por las razones indicadas en la declaración, sin importar si recibieron o no la notificación.

Ejemplo 1: si un inquilino no puede pagar la renta de septiembre y de octubre, y (1) entrega una declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 a su arrendador antes de la expiración de cada notificación que el arrendador le entregue por falta de pago de la renta de septiembre y de octubre, y (2) realiza un pago o varios pagos equivalentes al 25 por ciento de la renta combinada por esos dos meses de renta hasta el 30 de junio de 2021, entonces el arrendador no puede desalojar al inquilino por falta de pago de esta renta.

Ejemplo 2: Si un inquilino no puede realizar ningún pago de la renta que venció entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de junio de 2021 y entrega a su arrendador las Declaraciones en respuesta a cada notificación de 15 días que el arrendador le envía durante ese periodo, y realiza uno o varios pagos equivalentes al 25% de la renta combinada adeudada desde septiembre al 30 de junio de 2021, hasta el 30 de junio de 2021, entonces el arrendador no puede desalojar al inquilino por falta de pago de esta renta.

6. ¿Cómo deben los inquilinos entregar el formulario de Declaración a su arrendador?

Los inquilinos pueden entregar la Declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19 al arrendador de las siguientes maneras:

- Personalmente, si el arrendador indica en la notificación una dirección donde se puede entregar la declaración personalmente.
- Por correo electrónico, si el arrendador indica una dirección de correo electrónico en la notificación donde se puede entregar la declaración.
- A través del correo de los EE. UU. a la dirección indicada por el arrendador en la notificación. Si el arrendador no indica una dirección para la entrega personal, entonces mediante el envío por el inquilino de la declaración por correo a la dirección proporcionada por el arrendador, y se considera que el arrendador recibió la declaración en la fecha del franqueo postal, si el inquilino puede demostrar el envío por correo a la dirección proporcionada por el arrendador.
- A través de cualquiera de los mismos métodos que el inquilino puede utilizar para entregar el pago de conformidad con la notificación, si la entrega de la declaración por ese método es posible. [Ley de Alivio al Inquilino, Código de Procedimiento Civil, Sección 1179.03(f)].

Es importante que los inquilinos conserven la prueba de que entregaron la declaración. Por ejemplo, si envían la declaración por correo, deben obtener una prueba del envío por correo o de la entrega por la oficina postal y tomar una fotografía de la declaración firmada junto con el sobre con la dirección.

7. ¿Tienen los inquilinos que entregar alguna documentación para demostrar su imposibilidad de realizar el pago?

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

No, la mayoría de los inquilinos no tienen que entregar documentación adicional a la declaración obligatoria de dificultad financiera relacionada con el COVID-19, incluso si el arrendador la solicita. No obstante, antes de entregar una notificación por falta de pago de la renta, si un arrendador tiene evidencia independiente en su posesión de que el inquilino es un “inquilino con altos ingresos” (aquellos que devengan más del 130 por ciento del ingreso familiar promedio) el arrendador puede solicitar que el inquilino con altos ingresos entregue documentación para soportar su declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19. Esa solicitud por el arrendador se debe realizar en su notificación de 15 días por falta de pago de la renta al “inquilino con altos ingresos” y debe incluir un texto específico dispuesto por el estado. Si un arrendador decide actuar por esta vía, le sugerimos contactar a un abogado ya que no cumplir con las disposiciones de la ley estatal puede acarrear para los arrendadores un incremento de responsabilidad, inclusive honorarios de abogado. En ninguna circunstancia un arrendador puede demandar o solicitar a un inquilino con ingreso regular que entregue documentación financiera.

Para obtener más información sobre los requisitos de documentación para inquilinos con altos ingresos, visite <https://landlordtenant.dre.ca.gov/faqs.html> y avance hasta la pregunta “¿Puede un arrendador requerir a un inquilino con altos ingresos que entregue documentación para soportar el alegato del inquilino de que ha sufrido una dificultad financiera relacionada con el COVID-19?”

8. ¿Qué sucede si el inquilino no devuelve la declaración obligatoria a tiempo?

Para el periodo “protegido” (1 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020), para poder estar protegido contra el desalojo, los inquilinos deben firmar y entregar la declaración antes de la

expiración de la notificación por falta de pago de la renta. No obstante, si no lo hacen a tiempo, es posible que puedan hacerlo posteriormente para responder a una acción por retención ilícita (juicio de desahucio) que haya sido interpuesta y si pueden convencer al tribunal que no pudieron devolver la declaración dentro del periodo requerido debido a un “error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable”, el tribunal debe desestimar el caso. Adicionalmente, si la supuesta renta adeudada es por el periodo de “transición” (1 de septiembre de 2020 al 30 de junio de 2021), entonces el inquilino también debe pagar el 25% de la renta adeudada dentro de los 5 días de la orden del tribunal para realizar el pago. Si realiza el pago dentro de este plazo, el tribunal debe desestimar el caso.

9. ¿Cómo están manejando los tribunales los casos de desalojo?

La norma judicial de emergencia temporal que efectivamente suspendió la mayoría de los desalojos ha sido levantada; sin embargo, la ley estatal extiende la pausa para los casos de desalojo por falta de pago de la renta hasta el 1 de julio de 2021. La pausa no es un motivo para que los inquilinos no hagan nada. Para poder estar protegido contra el desalojo por falta de pago de la renta, el inquilino debe entregar a su arrendador la declaración de dificultad financiera relacionada con el COVID-19 en respuesta a cada notificación de 15 días que el arrendador entregue el inquilino antes de la expiración de la notificación y, si corresponde, pagar el 25% de la renta total adeudada hasta el 30 de junio de 2021. Incluso si el inquilino no recibe una notificación, le sugerimos que entregue las declaraciones a su arrendador antes o hasta el

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

vencimiento de la renta, si no puede pagarla por completo debido a los efectos causados por el COVID-19.

10. Si los inquilinos no pueden ser desalojados, ¿todavía deben pagar la renta?

Sí, ni la moratoria de desalojo de Richmond ni la ley estatal cancela las rentas diferidas. Si bien la ley estatal protege a los inquilinos contra el desalojo por falta de pago de la renta durante el periodo cubierto, las rentas pendientes de pago se siguen adeudando al arrendador bajo la forma de una deuda del consumidor, y los arrendadores pueden demandar a los inquilinos para recuperar y cobrar las rentas pendientes de pago en un tribunal de menor cuantía o en otro tribunal civil. La ley estatal dispone que los arrendadores no pueden demandar en un Tribunal de Primera Instancia para tratar de cobrar las rentas que vencieron entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021, hasta el 1 de agosto de 2021. Interpretada en conjunto con la última versión de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19, la fecha de vencimiento para las rentas protegidas de conformidad con la Moratoria de Desalojo de Richmond (rentas que vencieron entre el 14 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2020), es el 1 de agosto de 2021.

11. ¿La ley estatal afecta los desalojos por motivos distintos a la falta de pago, por ejemplo, una violación al arrendamiento o alteración del orden público?

No. La ley estatal no afecta los desalojos por motivos distintos a la falta de pago debido al impacto de la emergencia generada por COVID-19.

12. ¿Pueden los arrendadores utilizar una excusa diferente para tratar de desalojar a los inquilinos por falta de pago?

Los arrendadores no pueden tratar de utilizar otros motivos para desalojar para encubrir un desalojo por falta de pago de la renta. De conformidad con la ley estatal (Código Civil 1942.5, enmendado por la CTRA), es ilegal que un arrendador interponga un caso de desalojo de

naturaleza diferente con el propósito de ejercer represalias en contra de un inquilino por tener una deuda de rentas COVID-19. El arrendador o su mandatario que infrinja esta sección será responsable ante el inquilino en una acción civil por los daños reales, daños punitivos cuando el arrendador o su mandatario sean encontrados culpables de fraude, opresión o malicia respecto de ese acto, honorarios razonables de abogado y cualquier otra indemnización prevista en los estatutos o en la ley decisoria.

13. ¿Dónde puedo acceder la información relativa a la ayuda a la renta para propietarios e inquilinos?

El gobernador Newsom firmó el proyecto de ley SB 91, que estableció el Programa de Alivio de Alquileres COVID-19 de CA, asignando 2,6 mil millones de dólares en asistencia federal para el alquiler. Estos esfuerzos permitirán a los propietarios e inquilinos más afectados por la pandemia de COVID-19 comprobar si son elegibles para solicitar el Programa de Ayuda al Alquiler de CA.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW
COUNTY AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19
PANDEMIC

Last modified: March 25, 2021

Si usted ha experimentado una dificultad financiera debido a COVID-19, tiene alquileres o servicios públicos vencidos, y tiene un ingreso familiar que no supera el 80% del ingreso medio del área, puede ser elegible para recibir ayuda para pagar alquileres y servicios públicos vencidos o futuros del estado de California.

Los propietarios e inquilinos pueden verificar la elegibilidad inmediatamente visitando [HousingIsKey.com](https://www.housingiskey.com), o llamando al (833) 430-2122.

Para obtener más información sobre otros recursos de ayuda al alquiler disponibles en el Área de la Bahía, los propietarios e inquilinos pueden visitar la página web de recursos de ayuda al alquiler del Programa de Renta en el siguiente enlace:

<http://www.ci.richmond.ca.us/4024/Rent-Assistance-Resources>