



CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS
 DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<< Versión en Español disponible en la página 16 >>

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, the COVID-19 Rental Housing Recovery Act, 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.

<p>A local state of emergency exists in the City of Richmond.</p>	<p>On March 17, 2020, the City Manager, in her role as Director of Emergency Services, proclaimed the existence of a local emergency pursuant to Chapter 2.20 of the Richmond Municipal Code to ensure the availability of mutual aid and assist the City’s response to COVID-19, which was approved by Council through Resolution 18-20.</p>
<p>Under the COVID-19 Rental Housing Recovery Act, Landlords seeking to evict based on nonpayment of rent that accumulated due to COVID-19 hardship between October 1, 2021, and July 1, 2022, must comply with several additional requirements when filing an Unlawful Detainer or the court may not issue the Summons for the case.</p>	<p>Between October 1, 2021, and July 1, 2022, in an unlawful detainer (eviction) action pertaining to residential real property and based, in whole or in part, on nonpayment of rental debt that accumulated due to COVID-19 hardship, a court shall not issue a summons on a complaint unless the plaintiff (Landlord or their agent), in addition to any other requirements required by law, also files any of the following: (Cal. Code of Civ. Proc. § 1179.11):</p> <ul style="list-style-type: none"> o (1) (Both) <ul style="list-style-type: none"> o A statement that before filing the complaint, the landlord completed an application for government rental assistance to cover the rental debt demanded from the defendants in the case, but the application was denied. o A copy of the final decision from the pertinent governmental assistance program denying a rental assistance application for the property at issue in the case. o (2) (All) <ul style="list-style-type: none"> o Before filing the complaint, the landlord submitted a completed application, as defined in Section 50897 of the Health and Safety Code, for rental assistance to the pertinent government rental assistance program to cover the rental debt demanded from the defendants in the case. o 20 days have passed since the later of either: the date the landlord submitted the application for rental assistance OR the date the landlord served the tenant with a three -day notice underlying the complaint. o The landlord has not received notice or verification from the pertinent governmental assistance program indicating the tenant submitted a completed application for rental assistance to cover

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>Landlords must provide copies of all of the documents required under the COVID-19 Rental Housing Recovery Act to the tenant.</p>	<ul style="list-style-type: none">the rental debt demanded from the defendants (tenants) in the case.○ The landlord has received no communication from the tenant that the tenant applied for governmental rental assistance to cover the unpaid rental debt demanded from the defendants in the case.○ (3)<ul style="list-style-type: none">○ A statement, under penalty of perjury, that the rental debt demanded from the defendant in the complaint accumulated under a tenancy that was initially established on or after October 1, 2021.<ul style="list-style-type: none">▪ (A summons on a complaint issued pursuant to paragraph (3) shall not be construed to subject the complaint to these requirements).○ (4)<ul style="list-style-type: none">○ A statement, under penalty of perjury, that a determination is not pending on an application, filed prior to April 1, 2022, for government rental assistance to cover any part of the rental debt demanded from the defendants in the case. <p>The statements under penalty of perjury described above shall be made on a form developed or revised by the Judicial Council for this purpose if the Judicial Council determines that this requirement is necessary to accomplish the purpose of the statement. (CCP 1179.11(b))</p> <p>If the criteria for issuance of a summons pursuant to subdivision (a) of Section 1179.11 (as stated above) have not been satisfied within 60 days of the complaint's filing, the court shall dismiss the action without prejudice. (CCP 1179.14)</p> <p>This chapter shall remain in effect until September 30, 2024, and as of that date, is repealed. (CCP 1179.15)</p> <p>In addition to the summons, the complaint, and any other required document, the Landlord shall serve the Tenant with copies of any of the aforementioned statement(s) and final decision(s) filed with the court. The absence of these copies shall be sufficient grounds to grant a motion to quash service of the summons. (CCP 1179.11(d))</p>
--	--

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

Last modified: April 27, 2022

COVID-19 relief plan, money has been set aside to help renters who have fallen behind on rent or utility payments.

If you cannot pay the amount demanded in this notice, YOU SHOULD COMPLETE A RENTAL ASSISTANCE APPLICATION IMMEDIATELY! It is free and simple to apply. Citizenship or immigration status does not matter.

DO NOT DELAY! IF YOU DO NOT COMPLETE YOUR APPLICATION FOR RENTAL ASSISTANCE WITHIN 15 BUSINESS DAYS, YOUR LANDLORD MAY BE ABLE TO SUE TO OBTAIN A COURT ORDER FOR YOUR EVICTION.

You can start your application by calling 1-833-430-2122 or visiting <http://housingiskey.com>.

- This notice must be in the language the lease contract was negotiated, if negotiated a different language than English.

On or after April 1, 2022, and before July 1, 2022, a notice for residential rental property that demands payment of COVID-19 recovery period rental debt shall be modified as follows:

“NOTICE FROM THE STATE OF CALIFORNIA:

If you completed an application for government rental assistance on or before March 31, 2022, you may have protections against eviction. For information about legal resources that may be available to you, visit lawhelpca.org.”

The court or defendant may motion to dismiss the case if the notice does not comply with these requirements.

A defendant may raise the insufficiency of a notice pursuant to this section as a complete defense to an unlawful detainer.

For rental debt that accumulated due to COVID-19 hardship that was incurred on or after October 1, 2021, and before March 31, 2022, a landlord must be compensated for all the unpaid rent demanded in the notice that forms the basis of the complaint to prevent an unlawful detainer judgment based on that complaint.

A court shall prevent the forfeiture of a lease or rental agreement, whether written or oral, and whether the tenancy has terminated, and restore the tenant to the former estate or tenancy, if necessary, if all the following apply:

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

Tenants may apply for rental assistance (by March 31, 2022) and can use this to apply for relief from forfeiture of their lease or rental agreement (to have the court dismiss the unlawful detainer case).

(1) The complaint for unlawful detainer is based on a demand for payment of rental debt that accumulated due to COVID-19 financial hardship.

(2) The tenant submits verification to the court that a government rental assistance program has approved an application for rental assistance corresponding to part or all of the rental debt demanded in the complaint.

(3) The approved payment from the rental assistance program, together with any additional payments made by the tenant, constitute full payment of the rental debt demanded in the complaint.

Upon the filing of an application for relief pursuant to this section, the court shall do both of the following:

(1) Set a hearing on the matter on not less than 5 days' notice and not more than 10 days' notice to the parties, to be given by the court, and to be held separately or in conjunction with any regularly noticed hearing or trial in the case.

(2) Stay the action if no judgment has been entered in the case, immediately stay execution of any writ of possession issued in the case through the date of the hearing, and notify the sheriff accordingly.

At this hearing, the court will rule on the application for relief from the tenant in one of the following ways:

(A) If the tenant does not qualify for relief pursuant to subdivision (a), the court shall deny the application. A denial pursuant to this subparagraph may be used as evidence in an unlawful detainer action between the parties.

(B) If the tenant qualifies for relief, and the landlord has received all of the payments as described in paragraph (3) above, then the court shall grant the application, set aside any judgment issued in the case, and dismiss the case.

(C) If the tenant qualifies for relief, and the landlord has not received all of the payments described in paragraph (3) above, the court shall do all of the following:

(i) Set a follow up hearing to be held within 15 days, excluding Saturdays, Sundays, and other judicial holidays.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>A Court will not issue a Judgment or a Default Judgment unless the Court finds certain requirements are met. (CCP 1179.11(c))</p>	<p>(ii) Extend the stay of the action through the date of that. Follow up hearing.</p> <p>(iii) Extend the stay of execution of any writ of possession in the case through the date of that follow up hearing.</p> <p>In an action filed before April 1, 2022, judgment or default judgment shall not be issued in favor of the plaintiff (Landlord) unless the court finds, upon review of the pleadings and any other evidence brought before it, that both of the following are true:</p> <p>(A) Before filing the complaint, the plaintiff completed an application to the pertinent government rental assistance program for rental assistance to cover the rental debt demanded in the complaint.</p> <p>(B) The plaintiff’s application for rental assistance was denied because of lack of eligibility, lack of funding, or the application remained incomplete due to the tenant’s failure to properly complete the portion of the application that is the responsibility of the tenant for 15 days, excluding Saturdays, Sundays, and other judicial holidays, after the landlord properly completed the portion of the application that is responsibility of the landlord.</p> <p>In an action filed on or after April 1, 2022, and before July 1, 2022, a judgment or default judgment shall not be issued in favor of the plaintiff (Landlord) unless the court finds, upon review of the pleadings and any other evidence brought before it that one of the following is true:</p> <p>(A) (i) Before April 1, 2022, the plaintiff (Landlord) completed an application to the pertinent governmental rental assistance program for rental assistance to cover that portion of the rental debt demanded in the complaint that constitutes rental debt that accumulated due to COVID-19 hardship; AND (ii) the plaintiff’s application for rental assistance was denied because of lack of eligibility, lack of funding, or the application remained incomplete due to the tenant’s failure to properly complete the portion of the application that is the responsibility of the tenant for 15 days, excluding Saturdays, Sundays, and other judicial holidays, after the landlord properly completed the portion of the application that is responsibility of the landlord.</p> <p>(B) A determination is not pending on an application, filed prior to April 1, 2022, for government rental assistance to cover any part of the rental debt demanded from the defendants in the case.</p>
---	---

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

	<p>If the Tenant contests whether the Landlord has met the requirements above, the Landlord shall bear the burden of proving to the court that they have met those requirements. (CCP 1179.11(e))</p> <p>Failure to comply with these requirements may render the lawsuit defective and the court will not issue summons and/or the case will be subject to dismissal in court.</p> <p>SHOULD YOU HAVE ANY QUESTIONS REGARDING THE ABOVE INFORMATION, YOU SHOULD SPEAK TO AN ATTORNEY AS SOON AS POSSIBLE.</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 threat2. The tenant has failed to pay rent that came due between March 1, 2020, and September 30, 2021, pursuant to the COVID-19 Tenant Relief Act3. 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.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<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> <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><i>*This date is subject to change to comply with AB 832.</i></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>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**

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>Due to the passage of AB-832, the repayment period for rent deferred under Richmond’s eviction and rent increase moratorium is November 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 AB-832.</p> <p>In accordance with the City’s grace period, and AB-832, Landlords may not pursue COVID-19 rental debt in Small Claims Court until November 1, 2021.</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 amended COVID-19 Tenant Relief Act and the COVID-19 Rental Housing Recovery Act is accessible on the State of California 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.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088</p> <p>COVID-19 Tenant Relief Act (As Amended by SB-91): https://leginfo.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91</p> <p>COVID-19 Rental Housing Recovery Act (AB-832): https://leginfo.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB832</p> <p>COVID-19 Rental Housing Recovery Act (As amended by AB-2179): https://leginfo.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB2179</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>
<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>

**CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW**

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<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>Access the California State’s Rental Assistance Program at housingiskey.com</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/</p> <p>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.

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, for rental debt accumulated from March 1, 2020 to September 30, 2021, the

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

Last modified: April 27, 2022

notice must give the Tenant at least 15 days, excluding holidays and weekends, instead of just three days to pay. Further, on or before July 30, 2021, Landlords shall provide Tenants who, as of July 1, 2020, have not paid one or more rental payments that became due during the “covered” time period (March 1, 2020 – September 30, 2021); with a written notice in 12-point font that explains the Tenants’ rights under the COVID-19 Tenant Relief Act. 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 September 30, 2021. For rental debt accumulated on or after October 1, 2021, the notice must give the Tenant at least 3 days, excluding holidays and weekends. Further, Landlords must also provide specific language created by the State (See above for language) in their notice for nonpayment of rent.

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. If a Tenant receives a notice for rental debt accumulated on or after October 1, 2021, it is encouraged to continue to inform your landlord in writing of any COVID-19 related financial distress. 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, through September 30, 2021, 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.

Some of the above requirements are no longer applicable for rental debt owed on or after October 1, 2021. Please review the above section on the “COVID-19 Rental Housing Recover Act” for further information. Further, Tenants should immediately contact and apply for rental

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

Last modified: April 27, 2022

assistance through “Housing Is Key” by calling 1-833-430-2122 or visiting <http://housingiskey.com>.

4. Has the payment deadline changed?

The state law provides eviction protections through September 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 September 30, 2021, by September 30, 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 AB-832 and the City of Richmond’s Moratorium. If the Tenant met the requirements of the City’s moratorium, they will have until November 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 September 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 three time periods: (A) the “protected” time period; (B) the “transition” time period (These two periods together are called the “covered period”); and (C) the “recovery” 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 September 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 September 30, 2021, by September 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 September 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.

(C) “COVID-19 recovery period rental debt” means a rental debt of a tenant under a tenancy that came due between October 1, 2021, and March 31, 2022.

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

Last modified: April 27, 2022

Example 1: If a Tenant is unable to pay September 2020 and October 2020 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 September 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 September 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 1, 2020 through September 30, 2021, by September 30, 2021, then the Landlord cannot evict the Tenant for nonpayment of this rent.

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

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

Last modified: April 27, 2022

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 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 September 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 October 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 September 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 September 30, 2021, until November 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 November 1, 2021.

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

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

Last modified: April 27, 2022

No. The state law does not affect evictions for reasons other than nonpayment due to the impacts of the COVID-19 emergency. However, evictions for demolition or to substantially remodel (neither of which are Just Causes under the Richmond Rent Ordinance) have some additional requirements. (See Code of Civil Procedure 1179.03.5(a)(3)(A)(ii)(II) for further information).

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.

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

Governor Newsom has signed laws which establish the CA COVID-19 Rent Relief Program, allocating billions of dollars 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 [HousingIsKey.com](https://www.housingiskey.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**
LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

**CORONAVIRUS (COVID-19) Y RENTAS: LO QUE
ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES DE RICHMOND DEBEN SABER**
LEYES LOCALES Y ESTATALES RELATIVAS A LOS DESALOJOS
DURANTE LA PANDEMIA DE COVID-19

Última modificación: 27 de Abril del 2022

Descargo de responsabilidad: Este recurso fue creado por el Programa de Rentas de Richmond para ayudar a los Arrendatarios y Arrendadores a comprender sus derechos y responsabilidades relacionados con las rentas y desalojos como resultado de la Ley de Ayuda de COVID-19 para Arrendatarios, la Ley de Recuperación de Viviendas de Renta de COVID-19 y la Ordenanza de Urgencia 02-21 de la Ciudad de Richmond. Esta información es solamente informativa y no constituye una asesoría legal. Si tiene preguntas sobre su situación particular, puede comunicarse con el Programa de Renta para hablar con un Asesor de Vivienda, pero no le brindarán asesoría legal. La Junta de Control de Rentas no tiene jurisdicción para decidir cuestiones de posesión en el caso de una retención ilegal (demanda de desalojo). Esas cuestiones se decidirán en última instancia en los tribunales.

<p>Existe un estado de emergencia local en la Ciudad de Richmond.</p>	<p>El 17 de marzo de 2020, la Administradora de la Ciudad, como Directora de Servicios de Emergencia, proclamó la existencia de una emergencia local de acuerdo con el Capítulo 2.20 del Código Municipal de Richmond para garantizar la disponibilidad de ayuda mutua y ayudar en la respuesta a COVID- 19 de la Ciudad, que fue aprobado por el Consejo a través de la Resolución 18-20.</p>
<p>Bajo la Ley de Recuperación de Viviendas de Renta COVID-19, los arrendadores que buscan desalojar debido a la falta de pago de la renta acumulado por dificultades de COVID-19 entre el 1 de octubre de 2021 y el 1 de julio de 2022 deben cumplir con varios requisitos adicionales al presentar una retención ilegal o el tribunal puede no emitir la Citación para el caso.</p>	<p>Entre el 1 de octubre de 2021 y el 1 de julio de 2022, en una acción de retención ilegal (desalojo) relacionada con bienes inmuebles residenciales y basada, en parte o en su totalidad, en la falta de pago de la deuda de renta acumulada por dificultades de COVID-19, un tribunal no emitirá una citación sobre una demanda a menos que el demandante (Arrendador o su agente), además de cualquier otro requisito exigido por la ley, también presente cualquiera de los siguientes: (Cal. Code of Civ. Proc. § 1179.11):</p> <ul style="list-style-type: none"> o (1) (Ambas) <ul style="list-style-type: none"> o Una declaración de que antes de presentar la demanda, el arrendador completó una solicitud de asistencia de renta del gobierno para cubrir la deuda de renta exigida a los demandados en el caso, pero la solicitud no fue aceptada. o Una copia de la decisión final del programa de asistencia gubernamental pertinente que deniega una solicitud de asistencia de renta para la propiedad en cuestión en el caso. o (2) (Todas) <ul style="list-style-type: none"> o Antes de presentar la demanda, el arrendador presentó una solicitud completa, de acuerdo a la definición en la Sección 50897 del Código de Salud y Seguridad, para asistencia de renta al programa de asistencia de renta del gobierno pertinente para cubrir la deuda de renta exigida a los demandados en el caso. o Han pasado 20 días desde la última de las siguientes: la fecha en que el arrendador presentó la solicitud de asistencia para la renta O la fecha en que el arrendador entregó al arrendatario un aviso de tres días en el que se basa la queja.

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

Last modified: April 27, 2022

<p>Los arrendadores deben proporcionar copias de todos los documentos requeridos bajo la Ley de Recuperación de Viviendas de Renta COVID-19 al arrendatario.</p>	<ul style="list-style-type: none">○ El arrendador no ha recibido notificación o verificación del programa de asistencia gubernamental pertinente que indique que el arrendatario presentó una solicitud completa de asistencia de renta para cubrir la deuda de renta exigida a los demandados (arrendatarios) en el caso.○ El arrendador no ha recibido ninguna comunicación del arrendatario de que el arrendatario solicitó asistencia de renta gubernamental para cubrir la deuda de renta adeudada exigida a los demandados en el caso.○ (3)<ul style="list-style-type: none">○ Una declaración, bajo pena de perjurio, de que la deuda de renta exigida al demandado en la demanda se acumuló bajo una renta establecida inicialmente a partir del 1 de octubre de 2021.<ul style="list-style-type: none">▪ (Una citación sobre una queja emitida de acuerdo con el párrafo (3) no se interpretará como que sujeta la queja a estos requisitos).○ (4)<ul style="list-style-type: none">○ Una declaración, bajo pena de perjurio, de que no hay una determinación pendiente sobre una solicitud, presentada antes del 1 de abril de 2022, de asistencia de renta del gobierno para cubrir cualquier parte de la deuda de renta exigida a los demandados en el caso. <p>Las declaraciones bajo pena de perjurio descritas anteriormente se harán en un formulario desarrollado o revisado por el Consejo Judicial para este propósito si el Consejo Judicial determina que este requisito es necesario para lograr el propósito de la declaración. (CPC 1179.11(b))</p> <p>Si los criterios para la emisión de una citación de acuerdo con la subdivisión (a) de la Sección 1179.11 (como se indica anteriormente) no se han satisfecho dentro de los 60 días posteriores a la presentación de la demanda, el tribunal desestimaré la acción sin perjuicio. (CPC 1179.14)</p> <p>Este capítulo permanecerá en vigor hasta el 30 de septiembre de 2024, y a partir de esa fecha queda derogado. (CPC 1179.15)</p> <p>Además de la citación, la demanda y cualquier otro documento requerido, el Arrendador entregará al Arrendatario copias de cualquiera de las declaraciones y decisiones finales antes mencionadas presentadas ante el tribunal. La falta de estas copias será causa suficiente para conceder la nulidad de la notificación de la citación. (CPC 1179.11(d))</p>
---	---

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>Definiciones importantes</p>	<p>“Deuda de renta” se refiere a una renta impaga u otra obligación financiera impaga de un arrendatario en virtud del arrendamiento que ha vencido.</p> <p>“Deuda de renta que se acumuló debido a las dificultades de COVID-19” se refiere a la deuda de renta de COVID-19, la deuda de renta del período de recuperación de COVID-19 o una combinación de ambas, si se acumuló durante un arrendamiento establecido inicialmente antes del 1 de octubre de 2021.</p> <p>“Deuda de renta por COVID-19” se refiere a la renta impago o cualquier otra obligación financiera impaga de un arrendatario bajo el arrendamiento que venció durante el período de tiempo cubierto. “Período de tiempo cubierto” significa el período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.</p> <p>“Deuda de renta del período de recuperación de COVID-19” significa una deuda de renta de un arrendatario bajo un arrendamiento vencido entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022.</p> <p>“Programa de asistencia de renta del gobierno pertinente” significa un programa de asistencia de renta del gobierno para la ciudad, el condado o la ciudad y el condado en los que se encuentra el inmueble en cuestión.</p> <p>La "decisión final" no incluye: El rechazo de una solicitud como incompleta o mal realizada por un arrendador O la notificación de que una solicitud está temporalmente pendiente de acción adicional por parte del programa de asistencia de alquiler del gobierno o del solicitante.</p>
<p>Para los arrendadores que tienen arrendatarios que incurren en una deuda de renta "Deuda de renta del período de recuperación de COVID-19" (entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022), se debe incluir un lenguaje especial en el Aviso para el pago de la renta.</p>	<p>Para los arrendadores de arrendatarios con "deuda de renta del período de recuperación de COVID-19", los arrendadores deben, en el aviso para pagar la renta o desalojar, proporcionar un aviso sobre el plan estatal de ayuda de renta de COVID-19 (Cal. Code of Civ. Proc. §1179.10) .</p> <p>Antes del 1 de abril de 2022, un aviso para una propiedad residencial de renta que exige la deuda de renta del período de recuperación de COVID-19 se modificará de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none">○ El plazo en que el arrendatario podrá pagar la cantidad adeudada o entregar la posesión del inmueble no será inferior a tres días, excluyendo sábados, domingos y demás feriados judiciales.○ Este aviso debe incluir:<ul style="list-style-type: none">○ La cantidad de renta exigida y la fecha de vencimiento de cada cantidad.○ El número de teléfono y la dirección del sitio web de Internet del programa de asistencia de renta del gobierno pertinente.○ El siguiente texto en negrita en fuente de al menos 12 puntos:

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

Last modified: April 27, 2022

- **“AVISO IMPORTANTE DEL ESTADO DE CALIFORNIA: DEBE TOMAR MEDIDAS PARA EVITAR UN DESALOJO:** Como parte del plan de ayuda por COVID-19 del Estado, se ha reservado dinero para ayudar a los arrendatarios que se han atrasado en el pago de renta o de los servicios públicos.

Si no puede pagar la cantidad exigida en este aviso, ¡DEBE COMPLETAR UNA SOLICITUD DE ASISTENCIA DE RENTA DE INMEDIATO! Es gratis y fácil de aplicar. No importa la ciudadanía o el estatus migratorio.

¡NO SE TARDE! SI USTED NO REALIZA LA SOLICITUD DE ASISTENCIA DE RENTA DENTRO DE 15 DÍAS HÁBILES, SU ARRENDADOR PUEDE DEMANDAR PARA OBTENER UNA ORDEN JUDICIAL PARA SU DESALOJO.

Puede iniciar su solicitud llamando al 1-833-430-2122 o visitando <http://housingiskey.com>.

- Este aviso debe estar en el idioma en que se negoció el contrato de arrendamiento, si se negoció en un idioma diferente al inglés.

A partir del 1 de abril de 2022 y antes del 1 de julio de 2022, un aviso de propiedad residencial de renta que exija el pago de la deuda de renta del período de recuperación de COVID-19 se modificará de la siguiente manera

“AVISO DEL ESTADO DE CALIFORNIA:

Si realizó una solicitud de asistencia de renta del gobierno el 31 de marzo de 2022 o antes, puede tener protecciones contra el desalojo. Para obtener información sobre los recursos legales que pueden estar disponibles para usted, visite lawhelpca.org”

El tribunal o el demandado pueden pedir que se desestime el caso si el aviso no cumple con estos requisitos.

Un demandado puede alegar la insuficiencia de un aviso de conformidad con esta sección como una defensa completa a una retención ilegal.

Para la deuda de renta acumulada por dificultades de COVID-19 en las que se incurrió a partir del 1 de octubre de 2021 y antes del 31 de marzo de 2022, el arrendador debe ser compensado por toda la renta impaga exigida en el aviso que forma la base de la queja para evitar una sentencia de retención ilícita basada en esa denuncia.

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>Los arrendatarios pueden solicitar asistencia para la renta (antes del 31 de marzo de 2022) y pueden usar esto para solicitar asistencia de la pérdida de su contrato de arrendamiento o renta (para que el tribunal desestime el caso de retención ilegal).</p>	<p>Un tribunal evitará la pérdida de un contrato de arrendamiento o renta, escrito u oral, y si la renta ha terminado, y restaurará al arrendatario a la propiedad o arrendamiento anterior, si es necesario, si todo lo siguiente se aplica:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) La demanda por retención ilegal se basa en una demanda de pago de la deuda de renta acumulada por dificultades financieras de COVID-19(2) El arrendatario presenta una verificación al tribunal de que un programa de asistencia de renta del gobierno ha aprobado una solicitud de asistencia de renta correspondiente a una parte o la totalidad de la deuda de renta exigida en la demanda.(3) El pago aprobado del programa de asistencia de renta, junto con cualquier pago adicional realizado por el arrendatario, constituyen el pago total de la deuda de renta exigida en la demanda. <p>Tras la presentación de una solicitud de asistencia conforme a esta sección, el tribunal deberá hacer las dos cosas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) Fijar una audiencia sobre el asunto con no menos de 5 días de aviso y no más de 10 días de aviso a las partes, que será otorgada por el tribunal, y que se llevará a cabo por separado o junto con cualquier audiencia o juicio notificado regularmente en el caso.(2) Suspender la acción si no se ha dictado sentencia en el caso, suspender inmediatamente la ejecución de cualquier auto de posesión emitido en el caso hasta la fecha de la audiencia y notificar al alguacil, por consiguiente. <p>En esta audiencia, el tribunal decidirá sobre la solicitud de desagravio del arrendatario de una de las siguientes maneras:</p> <ol style="list-style-type: none">(A) Si el arrendatario no reúne los requisitos para la asistencia de acuerdo con la subdivisión (a), el tribunal denegará la solicitud. Una denegación de conformidad con este subpárrafo puede usarse como evidencia en una acción de retención ilícita entre las partes.(B) Si el arrendatario califica para la asistencia y el arrendador ha recibido todos los pagos como se describe en el párrafo (3) anterior, entonces el tribunal otorgará la solicitud, anulará cualquier sentencia emitida en el caso y desestimaré el caso.
--	---

CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:

WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>Un tribunal no emitirá una sentencia o una sentencia por incumplimiento a menos que el tribunal determine que se cumplen ciertos requisitos. (CPC 1179.11(c))</p>	<p>(C) Si el arrendatario califica para la asistencia y el propietario no ha recibido todos los pagos descritos en el párrafo (3) anterior, el tribunal deberá hacer todo lo siguiente</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Fijar una audiencia de seguimiento a realizarse dentro de 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros feriados judiciales.(ii) Prorrogar la suspensión de la acción hasta la fecha de la audiencia de seguimiento.(iii) Extender la suspensión de la ejecución de cualquier auto de posesión en el caso hasta la fecha de audiencia de seguimiento <p>En una acción presentada antes del 1 de abril de 2022, no se emitirá sentencia o sentencia por incumplimiento a favor del demandante (Arrendador) a menos que el tribunal determine, tras la revisión de las declaraciones y cualquier otra prueba presentada ante él, que ambos de los siguientes son verdaderos:</p> <ul style="list-style-type: none">(A) Antes de presentar la demanda, el demandante completó una solicitud al programa de asistencia de renta del gobierno pertinente para asistencia de renta para cubrir la deuda de renta exigida en la demanda.(B) La solicitud de asistencia de renta del demandante fue denegada debido a la falta de elegibilidad, falta de fondos o la solicitud quedó incompleta debido a que el arrendatario no completó correctamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del arrendatario durante 15 días, exceptuando sábados, domingos y otros feriados judiciales, después de que el arrendador haya completado correctamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del arrendador <p>En una acción presentada a partir del 1 de abril de 2022 y antes del 1 de julio de 2022, no se emitirá una sentencia o sentencia en incumplimiento a favor del demandante (Arrendador) a menos que el tribunal determine, tras la revisión de las declaraciones y cualquier otra prueba presentada ante ella que uno de los siguientes es verdadero:</p> <ul style="list-style-type: none">(C) (i) Antes del 1 de abril de 2022, el demandante (Arrendador) completó una solicitud al programa de asistencia de renta del gobierno pertinente para asistencia de renta para cubrir esa parte de la deuda de renta exigida en la demanda que constituye deuda de renta acumulada por dificultades de COVID-19; Y (ii) la solicitud de asistencia de renta del demandante fue denegada debido a la falta de elegibilidad, falta de fondos o la solicitud quedó incompleta debido a que el arrendatario no completó correctamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del arrendatario durante 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros feriados judiciales, después
---	---

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

Last modified: April 27, 2022

	<p>de que el arrendador haya completado correctamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del arrendador.</p> <p>(D) No hay una determinación pendiente sobre una solicitud, presentada antes del 1 de abril de 2022, de asistencia de renta del gobierno para cubrir cualquier parte de la deuda de renta exigida a los demandados en el caso.</p> <p>Si el Arrendatario cuestiona si el Arrendador ha cumplido con los requisitos anteriores, el Arrendador asumirá la carga de probar ante el tribunal que ha cumplido con esos requisitos. (CPC 1179.11(e))</p> <p>El incumplimiento de estos requisitos puede hacer que la demanda sea defectuosa y el tribunal no emitirá citación y/o el caso estará sujeto a ser rechazado en el tribunal.</p> <p>SI TIENE ALGUNA PREGUNTA REFERENTE A LA INFORMACIÓN ANTERIOR, DEBE HABLAR CON UN ABOGADO LO ANTES POSIBLE.</p>
<p>Según la Ordenanza de Urgencia 02-21 de la Ciudad de Richmond ("Moratoria de Desalojo"), adoptada el 23 de marzo de 2021, los Arrendadores tienen prohibido desalojar a los arrendatarios en la mayoría de las circunstancias durante la Emergencia Local y sesenta (60) días después.</p>	<p>El 23 de marzo de 2021, el Concejo Municipal de Richmond adoptó la Ordenanza de Urgencia 02-21, que establece una moratoria temporal sobre ciertos desalojos de arrendatarios residenciales en Richmond durante el estado de emergencia local y sesenta (60) días después. La Ordenanza de Urgencia establece, entre otras cosas, que</p> <p>(D) Durante la emergencia local y en los sesenta días posteriores, excepto lo establecido en las secciones (B) y (C), ningún arrendador puede participar legalmente en ninguno de los siguientes comportamientos con respecto a los arrendatarios residenciales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Desalojar a un arrendatario o exigir que un arrendatario desaloje, lo que incluye buscar la entrada de una sentencia de desalojo o hacer que se ejecute o permitir que se ejecute una orden de posesión. 4. Declarar a un arrendatario que el arrendatario está obligado por ley a mudarse de su unidad. <p>(E) Nada en la subsección (A) anterior limitará a un arrendador de usar los procedimientos descritos en la ley estatal, la Ley de Ayuda COVID-19 para Arrendatarios, el Código de Procedimiento Civil 1179.01 a 1179.07 y cualquier ley estatal posterior con respecto a los desalojos relacionados con la falta de pago de renta por un arrendatario.</p> <p>(F) Las prohibiciones en las subsecciones (A)(1-2) anteriores no aplican cuando los motivos de desalojo establecidos en el aviso de término son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Una molestia que representa una amenaza inminente para la salud o la seguridad

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

Last modified: April 27, 2022

	<p>5. El arrendatario no ha pagado la renta vencida entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, de acuerdo con la Ley de Ayuda COVID-19 para Arrendatarios</p> <p>6. El término es para retirar los bienes inmuebles residenciales del mercado de renta (Ley Ellis), pero solo está autorizado por la sección 7060 et seq del Código de Gobierno, y siguiendo los requisitos del Capítulo 5, Regulación de la Junta de Renta de Richmond.</p>
<p>Requisitos de notificación de Ordenanza de Urgencia 02-21 de la ciudad de Richmond</p>	<p>Cualquier aviso de término del contrato de arrendamiento entregado a un arrendatario durante la emergencia local y sesenta días después deberá incluir la siguiente declaración en negrita subrayada, fuente de 12 puntos:</p> <p><u>“Actualmente está vigente una moratoria de desalojo de emergencia, que no sea por falta de pago de la renta, una amenaza inminente para la salud o la seguridad o para retirar los bienes inmuebles residenciales del mercado de renta, pero solo cuando esté autorizado por la sección 7060 et seq. del Código de Gobierno, desalojos residenciales están restringidas durante la emergencia local de COVID-19 declarada por la ciudad de Richmond. Los arrendatarios residenciales que están siendo desalojados por no pagar la renta pueden tener protecciones adicionales bajo la ley de California. Puede comunicarse con el Programa de Renta de Richmond al (510) 234-RENT (7368) para obtener información adicional y referencias o visite www.richmondrent.org”</u></p> <p>Lo dispuesto en el apartado anterior no aplica en los supuestos de desalojo por falta de pago de renta vencida entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021. *</p> <p><i>* Esta fecha está sujeta a cambios para cumplir con AB 832.</i></p>
<p>Las violaciones de la Ordenanza de Urgencia de la Ciudad se pueden afirmar como una defensa afirmativa en cualquier acción iniciada para recuperar la posesión de una unidad residencial y los Arrendatarios pueden iniciar procedimientos civiles para medidas cautelares y daños triplicados, incluyendo daños por angustia mental y emocional.</p>	<p>Las violaciones de la Ordenanza de Urgencia de la Ciudad se pueden afirmar como una defensa de acción afirmativa en cualquier acción iniciada para recuperar la posesión de una unidad residencial donde se entregó el aviso de término durante la emergencia local o sesenta (60) días después.</p> <p>Si un Arrendador viola la Ordenanza de la Ciudad, un arrendatario agraviado puede iniciar un procedimiento civil para medidas cautelares, daños monetarios de no más de tres veces los daños reales (incluyendo los daños por angustia mental o emocional), y cualquier otra reparación que un tribunal considere apropiada. Si se otorgan daños por angustia mental o emocional, la adjudicación solo se triplicará si el juez de los hechos determina que el Arrendador actuó a sabiendas de la violación o en desacato imprudente de las disposiciones de la Ordenanza. La parte vencedora tendrá derecho a honorarios y costos razonables de abogado de conformidad con la orden del tribunal. El remedio disponible bajo esta sección se sumará a cualquier otro remedio existente que pueda estar disponible para el arrendatario bajo la ley local, estatal o federal.</p>

**CORONAVIRUS (COVID-19) AND RENTALS:
WHAT RICHMOND TENANTS AND LANDLORDS NEED TO KNOW**

LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>Los arrendadores deben tener una "causa justa" para desalojar en la ciudad de Richmond.</p>	<p>La ley de causa justa para el desalojo de la Ciudad prevista en la Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100) seguirá aplicándose a la mayoría de los Arrendatarios. De acuerdo con las disposiciones de causa justa para el desalojo de la Ordenanza de Renta, los Arrendatarios solo pueden ser desalojados por razones específicas establecidas en la ley. Para obtener más información sobre las "causas justas" para el desalojo en Richmond, visite http://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy o llame al (510) 234-RENT [7368].</p>
<p>Debido a la aprobación de AB-832, el período de pago de la renta diferida bajo la moratoria de desalojo y aumento de la renta de Richmond es el 1 de noviembre de 2021.</p>	<p>Los arrendadores no pueden perseguir la deuda de renta adeudada que cayó dentro del período de tiempo activo de la moratoria de la Ciudad hasta después del vencimiento del período de tiempo cubierto por la CTRA. Cualquier deuda de renta adeudada que se incurra después de la expiración de la moratoria de la Ciudad todavía está protegida por la ley estatal, cuyo cobro debe ser consistente con AB-832.</p> <p>De acuerdo con el período de gracia de la ciudad y AB-832, los arrendadores no pueden presentar una deuda de renta de COVID-19 en el tribunal de reclamos menores hasta el 1 de noviembre de 2021.</p>
<p>El texto completo de la Ley de Ayuda COVID-19 para Arrendatarios de 2020 está disponible en el sitio web del Estado de California.</p> <p>El texto completo de la Ley de Ayuda COVID-19 para Arrendatarios enmendada está disponible en el sitio web del Estado de California.</p> <p>El texto completo de la Ley de Ayuda COVID-19 para Arrendatarios enmendada y la Ley de Recuperación de Viviendas de Renta COVID-19 está disponible en el sitio web del Estado de California.</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 Ayuda Covid-19 para arrendatarios: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088</p> <p>Ley de Ayuda Covid-19 para arrendatarios (enmendada por SB-91): https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91</p> <p>Ley de recuperación de viviendas de renta COVID-19 (AB-832): https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB832</p> <p>Ley de recuperación de viviendas de renta COVID-19 (Enmendada por AB-2179): https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB2179</p> <p>Ordenanza de Urgencia 02-21 de la Ciudad de Richmond, Moratoria de Desalojo: 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**
LOCAL AND STATE LAWS CONCERNING EVICTIONS AND RENT INCREASES DURING THE COVID-19 PANDEMIC

Last modified: April 27, 2022

<p>Llame a la línea directa de atención de la ciudad de Richmond al (510) 620-6700 para recursos e información relacionados con Richmond y COVID-19.</p>	<p>Llame a la línea directa de atención de la Ciudad de Richmond al (510) 620-6700 si tiene alguna pregunta relacionada con los recursos de COVID-19 de Richmond, servicios de la ciudad de Richmond o la orden de cuarentena. La línea directa está disponible de lunes a viernes, de 8:30 AM a 5:00 PM.</p>
<p>Se puede acceder a recursos e información adicionales relacionados con COVID-19 en el sitio web de la ciudad de Richmond.</p>	<p>Acceda a recursos e información adicionales sobre los servicios de la ciudad y los recursos de COVID-19 de Richmond en www.ci.richmond.ca.us./3914/Richmond-Coronavirus-Info</p> <p>Ingrese al Programa de Asistencia de Renta del Estado de California en housingiskey.com</p>
<p>Se puede acceder a más información sobre la orden actual de Cuarentena en el sitio web del condado de Contra Costa.</p>	<p>Para obtener más información sobre COVID-19 y la respuesta del condado, visite https://www.coronavirus.cchealth.org/</p>
<p>Los recursos adicionales para abordar las necesidades de alimentos, vivienda, salud y otras emergencias están disponibles a través del Centro de Crisis del Condado de Contra Costa (211).</p>	<p>La base de datos en línea 211 alberga una base de datos extensa, actualizada y gratuita de los servicios sociales y de salud locales: https://cccc.myresourcedirectory.com/</p> <p>O marque 2-1-1 para recibir asistencia.</p>

PREGUNTAS FRECUENTES

1. ¿Debo buscar ayuda legal? ¿Dónde puedo encontrar más información?

Las nuevas leyes son complicadas. Si usted es un inquilino o un propietario y tiene alguna duda sobre lo que debe hacer bajo las nuevas leyes, le recomendamos encarecidamente que se ponga en contacto con un abogado lo antes posible. A través de un contrato con el Programa de Renta, Bay Area Legal Aid ofrece una clínica virtual tanto para los Arrendadores como para los Inquilinos. Para hablar con un representante de Bay Area Legal Aid, por favor llame al (510) 250-5270. Si usted es un Inquilino y ha recibido un aviso de desalojo, puede contactar al Centro de Defensa de Desalojos al (510) 452-4541 para asistencia legal y potencial representación. Para obtener información adicional sobre los recursos legales que pueden estar disponibles para usted, por favor póngase en contacto con el Servicio de

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

Last modified: April 27, 2022

Información y Referencia de Abogados de la Asociación de Abogados del Condado de Contra Costa al (925) 825-5700 o visite <http://www.cccba.org/community/find-a-lawyer/>.

Hay muchos recursos educativos adicionales disponibles. El Estado ha creado un [sitio web educativo](#). El sitio web del estado proporciona un [resumen de las protecciones, preguntas frecuentes \(FAQs\)](#), y una [aplicación para proporcionar información adaptada a su situación](#). Sin embargo, la información en el sitio web del estado cubre sólo las protecciones en todo el estado, por lo que puede proporcionar información incompleta en cuanto a las protecciones para los inquilinos de Richmond que no pudieron pagar la renta que se venció antes de septiembre, o que se enfrentan al desalojo por razones distintas a la falta de pago de la renta.

2. ¿Puede un propietario notificar un desalojo por falta de pago de la Renta?

Sí. Incluso si un Inquilino ha dado a su Arrendador aviso y documentación bajo la moratoria de la Ciudad, la ley estatal permite a los Arrendadores entregar un aviso por falta de pago (aviso para pagar o abandonar). Sin embargo, para la deuda de alquiler acumulada desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, el aviso debe dar al Inquilino al menos 15 días, excluyendo los días festivos y los fines de semana, en lugar de sólo tres días para pagar. Además, el 30 de julio de 2021 o antes, los Arrendadores deberán proporcionar a los Arrendatarios que, a partir del 1 de julio de 2020, no hayan pagado uno o más pagos de alquiler que hayan vencido durante el período de tiempo "cubierto" (1 de marzo de 2020 - 30 de septiembre de 2021); un aviso por escrito en letra de 12 puntos que explique los derechos de los Arrendatarios en virtud de la Ley COVID-19 de Ayuda al Arrendatario. El aviso debe recitar textualmente el lenguaje previsto en la ley estatal. El Arrendador también puede proporcionar este aviso cuando emita la notificación de terminación por falta de pago de la Renta que se entrega en o antes del 30 de septiembre de 2021. En el caso de la deuda de alquiler acumulada a partir del 1 de octubre de 2021, el aviso debe dar al Inquilino un mínimo de 3 días, excluyendo los días festivos y los fines de semana. Además, los Propietarios también deben proporcionar el lenguaje específico creado por el Estado (Ver arriba para el lenguaje) en su notificación por falta de pago de la Renta.

Si un Inquilino recibe un aviso de desalojo por falta de pago de la Renta, se le recomienda encarecidamente que siga las instrucciones dentro del aviso y que devuelva al Propietario una Declaración firmada de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 antes de que expire el aviso de terminación del arrendamiento por falta de pago de la Renta. Si un Arrendatario recibe un aviso por deuda de alquiler acumulada a partir del 1 de octubre de 2021, se le recomienda que siga informando a su arrendador por escrito de cualquier dificultad financiera relacionada con la COVID-19. Además, antes de entregar una notificación por falta de pago de la Renta, se recomienda a los Arrendadores que se pongan en contacto con un abogado, ya que los cambios en la ley son muy complicados y pueden aumentar la responsabilidad del Arrendador si no cumple con sus disposiciones. Del mismo modo, se recomienda a los inquilinos que reciban una notificación por falta de pago de la

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

Last modified: April 27, 2022

Renta, que se pongan en contacto con un abogado lo antes posible, ya que los derechos del inquilino pueden depender de que tomen las medidas específicas exigidas por la ley.

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

Sí. Si un Inquilino no puede pagar su Renta en su totalidad debido a los impactos financieros de COVID-19, todavía están potencialmente protegidos contra el desalojo, pero la ley estatal ha cambiado lo que deben hacer para invocar esas protecciones. A partir del 1 de septiembre de 2020 y hasta el 30 de septiembre de 2021, cualquier aviso de desalojo por falta de pago de la Renta debe incluir un formulario de declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19. Se trata de una declaración redactada previamente en la que se indica que el inquilino no puede pagar la Renta debido a los efectos de la pandemia. Para estar protegido por la ley estatal, el Arrendatario debe firmar y devolver al Arrendador el formulario de declaración de dificultades económicas relacionadas con la COVID-19 antes de que expire el aviso de impago de la Renta. La declaración es bajo "pena de perjurio". Esto significa que si el Inquilino firma la declaración, está jurando que las afirmaciones de la declaración son veraces.

Si un Inquilino no puede pagar la renta debido a los impactos de la COVID-19, le recomendamos encarecidamente que (1) proporcione una Declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 a su Arrendador en o antes de la fecha de vencimiento de la renta cada mes, independientemente de lo que le dé el Arrendador Y devuelva todas las Declaraciones que deben proporcionarse con los avisos de desalojo por falta de pago de la renta cubierta. El formulario de declaración está disponible [aquí](#). Los inquilinos deben proporcionar el formulario por uno de los métodos indicados en la pregunta 6 que figura a continuación, solicitar un acuse de recibo por escrito y conservar una prueba de que han enviado la declaración.

Algunos de los requisitos anteriores ya no son aplicables para las deudas de alquiler que se deban a partir del 1 de octubre de 2021. Por favor, revise la sección anterior sobre la "Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID-19" para obtener más información. Además, los inquilinos deben ponerse en contacto inmediatamente y solicitar asistencia para el alquiler a través de "Housing Is Key" llamando al 1-833-430-2122 o visitando <http://housingiskey.com>.

4. ¿Ha cambiado la fecha de pago?

La ley estatal proporciona protecciones contra el desalojo hasta el 30 de septiembre de 2021, pero para estar protegido, el Inquilino debe (1) devolver la declaración de dificultad financiera COVID-19 antes de que expire el aviso de desalojo, y (2) pagar al menos el 25 por ciento del total de la Renta adeudada desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, antes del 30 de septiembre de 2021.

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

Last modified: April 27, 2022

El cumplimiento de los requisitos de la Ley de Alivio al Inquilino COVID-19 protegerá a los inquilinos del desalojo por falta de pago de la Renta, sin embargo, el cobro de la deuda de alquiler COVID-19 está sujeto a las limitaciones tanto de AB-832 como de la Moratoria de la Ciudad de Richmond. Si el Inquilino cumplió con los requisitos de la moratoria de la Ciudad, tendrá hasta el 1 de noviembre de 2021, para pagar cualquier renta cubierta por la moratoria de la Ciudad o el Propietario puede perseguir la deuda en la corte.

5. La ley estatal ofrece protección contra el desalojo hasta el 30 de septiembre de 2021. ¿Qué rentas entran en esta protección? ¿Qué tienen que hacer los inquilinos y cuánto tienen que pagar para estar permanentemente protegidos contra el desalojo?

La ley estatal separa la Renta en tres periodos de tiempo: (A) el periodo de tiempo "protegido"; (B) el periodo de tiempo "de transición" (estos dos periodos juntos se denominan "periodo cubierto"); y (C) el periodo de "recuperación".

(A) El período de tiempo protegido - Renta debida entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020.

Los arrendadores pueden entregar un aviso para que pague la renta o renuncie a ella; sin embargo, si antes del vencimiento del aviso de falta de pago de la renta el Inquilino firma y devuelve la declaración de COVID-19 dificultades financieras (que el Arrendador debe entregar con cualquier aviso de desalojo por falta de pago de la renta), el Inquilino no puede ser desalojado por falta de pago de esta renta, aunque no pague nada de ella.

(B) El período de transición - Renta adeudada entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.

Los propietarios pueden entregar un aviso de pago de la Renta o de desalojo por cada mes de este periodo en el que el Arrendatario tenga rentas impagadas; Sin embargo, si el Inquilino (1) antes del vencimiento del aviso de no pago de la renta, firma y devuelve la declaración de dificultades financieras COVID-19 (que el Arrendador debe entregar con cualquier aviso de desalojo por falta de pago de la Renta), y (2) paga el 25 por ciento del total de la renta que no pudo pagar desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, antes del 30 de septiembre de 2021, no podrá ser desalojado por falta de pago de la Renta. Los Inquilinos deben presentar un nuevo formulario de Declaración por cada aviso de falta de pago del alquiler que cubra la renta adeudada entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. Animamos a los Inquilinos a que presenten una Declaración por su cuenta cada mes que no puedan pagar por las razones expuestas en la declaración, independientemente de que reciban o no alguna notificación.

(C) "Deuda de alquiler del período de recuperación de COVID-19" significa una deuda de alquiler de un Inquilino en virtud de un contrato de arrendamiento que venció entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022.

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

Last modified: April 27, 2022

Ejemplo 1: Si un Inquilino no puede pagar el alquiler de septiembre de 2020 y octubre de 2020 y (1) presenta una declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 a su Arrendador antes del vencimiento de cada notificación que el Arrendador haga por falta de pago del alquiler de septiembre y octubre, y (2) realiza un pago o pagos equivalentes al 25 por ciento del alquiler combinado de esos dos meses de alquiler el 30 de septiembre de 2021 o antes, entonces el Arrendador no puede desalojar al Inquilino por falta de pago de esta renta.

Ejemplo 2: Si un Inquilino no puede pagar ninguno de los pagos de alquiler que vencen entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, y proporciona a su Arrendador las Declaraciones en respuesta a cada aviso de 15 días que el Arrendador le envió durante ese período de tiempo, y realiza un pago o pagos equivalentes al 25% del alquiler combinado que vence desde el 1 de septiembre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, antes del 30 de septiembre de 2021, entonces el Arrendador no puede desalojar al Inquilino por falta de pago de esta Renta.

6. ¿Cómo deben los inquilinos devolver el formulario de declaración al propietario?

Los inquilinos pueden entregar al arrendador la declaración de penuria económica relacionada con la COVID-19 de las siguientes maneras:

- En persona, si el Arrendador indica en la notificación una dirección en la que pueda entregarse la declaración en persona.
- Por correo electrónico, si el Arrendador indica en la notificación una dirección de correo electrónico a la que se puede entregar la declaración.
- Por correo postal de los Estados Unidos a la dirección indicada por el Arrendador en la notificación. Si el Arrendador no proporciona una dirección para la entrega en persona, entonces al enviar la declaración por el Arrendatario a la dirección proporcionada por el Arrendador, la declaración se considerará recibida por el Arrendador en la fecha de envío, si el Arrendatario puede mostrar una prueba de envío a la dirección proporcionada por el Arrendador.
- A través de cualquiera de los mismos métodos que el Arrendatario puede utilizar para entregar el pago conforme a la notificación, si la entrega de la declaración por ese método es posible. [Ley de Ayuda al Inquilino, Código de Procedimiento Civil Sección 1179.03(f)].

Es importante que los inquilinos guarden una prueba de que han entregado la declaración. Por ejemplo, si envían la declaración por correo, deben obtener un comprobante de envío o prueba de servicio de la oficina de correos y tomar una foto de la declaración firmada junto al sobre con la dirección.

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

Last modified: April 27, 2022

7. ¿Tienen los inquilinos que aportar alguna documentación para demostrar su incapacidad de pago?

No, la mayoría de los inquilinos no tienen que presentar otra documentación que no sea la declaración obligatoria de dificultades económicas relacionadas con la COVID-19, aunque el arrendador la solicite. Sin embargo, antes de entregar una notificación por falta de pago de la Renta, si un Arrendador tiene pruebas independientes en su poder de que un Arrendatario es un "Arrendatario de altos ingresos" (aquellos que ganan más del 130 por ciento de la renta media del hogar), un Arrendador puede solicitar que el Arrendatario de altos ingresos proporcione documentación para respaldar su Declaración de una dificultad financiera relacionada con la COVID-19. Dicha solicitud por parte del Arrendador debe hacerse en su notificación de 15 días por falta de pago de la Renta para el "Arrendatario de altos ingresos" y debe incluir el lenguaje específico proporcionado por el Estado. Si un arrendador decide seguir esta vía, se le recomienda encarecidamente que se ponga en contacto con un abogado, ya que el incumplimiento de las disposiciones de la ley estatal puede someter a los arrendadores a una mayor responsabilidad, incluidos los honorarios de los abogados. Bajo ninguna circunstancia puede un Arrendador solicitar o exigir a un Arrendatario de ingresos regulares que proporcione documentación financiera.

Para obtener más información sobre el requisito de documentación para los Inquilinos de altos ingresos, visite <https://landlordtenant.dre.ca.gov/faqs.html> y desplácese hacia abajo hasta la pregunta "¿Puede un Arrendador exigir a un Inquilino de altos ingresos que proporcione documentación que apoye la afirmación del Inquilino de que ha sufrido dificultades financieras relacionadas con COVID-19?"

8. ¿Qué pasa si un Inquilino no devuelve la declaración obligatoria a tiempo?

Para el periodo de tiempo "protegido" (del 1 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020), para estar protegidos contra el desalojo, los inquilinos deben firmar y devolver la declaración antes de que expire el aviso de impago de la Renta. Sin embargo, si no lo hacen a tiempo, pueden hacerlo más tarde en respuesta a una acción de retención ilícita (demanda de desalojo) que se presente y si pueden convencer al tribunal de que su incapacidad para devolver la declaración dentro del plazo requerido se debió a "error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable", el tribunal debe desestimar el caso. Además, si la supuesta renta adeudada corresponde al periodo de "transición" (del 1 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2021), entonces el Inquilino también debe pagar el 25% de la Renta adeudada en un plazo de 5 días desde que el tribunal se lo ordene. Si se paga dentro de este plazo, el tribunal debe desestimar el caso.

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

Las normas judiciales temporales de emergencia que efectivamente retrasaron la mayoría de los desalojos se han levantado, sin embargo, la ley estatal extiende la pausa para los casos de desalojo por falta de pago de la Renta hasta el 1 de octubre de 2021. La pausa no

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

Last modified: April 27, 2022

es una razón para que los inquilinos no hagan nada. Para estar protegidos contra el desalojo por falta de pago del alquiler, los Inquilinos deben proporcionar a su Arrendador la declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 en respuesta a cada aviso de 15 días que el Arrendador entregue al Inquilino antes del vencimiento del aviso y, si corresponde, pagar el 25% del total de la Renta adeudada antes del 30 de septiembre de 2021. Aunque el Arrendatario no reciba ningún aviso, animamos a los Arrendatarios a que presenten declaraciones al Arrendador en la fecha de vencimiento de la Renta o antes, si no pueden pagarla en su totalidad debido a los efectos de la COVID-19.

10. Si los inquilinos no pueden ser desalojados, ¿siguen debiendo la Renta?

Sí, ni la Moratoria de Desalojo de Richmond ni la ley estatal cancelan la Renta diferida. Si bien la ley estatal protege a los Inquilinos del desalojo por falta de pago de la Renta durante el período cubierto, las rentas no pagadas se siguen debiendo al Propietario como una forma de deuda del consumidor, y los Propietarios pueden demandar a los Inquilinos para recuperar y cobrar las rentas no pagadas en los tribunales de reclamos menores u otros tribunales civiles. La ley estatal establece que los Arrendadores no pueden demandar en el tribunal de reclamos menores para tratar de cobrar la Renta que se venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, hasta el 1 de noviembre de 2021. Leído en conjunto con la última iteración de la Ley de Alivio de Inquilinos COVID-19, la fecha de vencimiento de la Renta protegida bajo la Moratoria de Desalojo de Richmond (la renta que se venció entre el 14 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2020, aproximadamente), es el 1 de noviembre de 2021.

11. ¿Afecta la ley estatal al desalojo por motivos distintos a la falta de pago, como la violación del contrato de alquiler o las molestias?

No. La ley estatal no afecta a los desalojos por razones distintas a la falta de pago debido a los impactos de la emergencia COVID-19. Sin embargo, los desalojos por demolición o para remodelar sustancialmente (ninguno de los cuales son Causas Justas bajo la Ordenanza de Renta de Richmond) tienen algunos requisitos adicionales. (Ver Código de Procedimiento Civil 1179.03.5(a)(3)(A)(ii)(II) para más información).

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

Los arrendadores no pueden intentar utilizar otros motivos de desalojo como puerta trasera para desalojar por falta de pago de la Renta. Según la ley estatal (Código Civil 1942.5, enmendado por la CTRA), es ilegal que un Arrendador presente un caso de desalojo de otro tipo para tomar represalias contra un Arrendatario por tener COVID-19 deuda de alquiler. Cualquier arrendador o agente de un arrendador que viole esta sección será responsable ante el arrendatario en una acción civil por daños reales, daños punitivos cuando el arrendador o el agente hayan sido culpables de fraude, opresión o malicia con respecto a ese acto, honorarios razonables de abogados y cualquier otro remedio provisto por la ley estatutaria o decisonal.

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

Last modified: April 27, 2022

13. ¿Dónde puedo acceder a la información sobre la ayuda a la Renta para propietarios e inquilinos?

El Gobernador Newsom ha firmado leyes que establecen el Programa de Alivio de Renta de CA COVID-19, asignando miles de millones de dólares en ayuda 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 Alivio de Renta de CA.

Si usted ha experimentado una dificultad financiera debido a COVID-19, tiene renta o servicios públicos vencidos, y tiene un ingreso familiar que no es más del 80% [del ingreso medio del área](#), usted puede ser elegible para recibir ayuda para pagar la renta y los servicios públicos vencidos o futuros del estado de California.

Los propietarios e inquilinos pueden verificar la elegibilidad inmediatamente visitando [HousingIsKey.com](https://www.ci.richmond.ca.us/4024/Rent-Assistance-Resources), o llamando al (833) 430-2122.

Para obtener más información sobre otros recursos de asistencia para el pago de la renta disponibles en el Área de la Bahía, los propietarios e inquilinos pueden visitar la página web de recursos de asistencia para el pago de la renta del Programa de Rentas en el siguiente enlace:

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