



**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 está disponible en la página 16>>

Last modified: September 30, 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, 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. 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](http://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 June 28, 2021, the California Legislature passed AB-832, which extended the COVID-19 Tenant Relief Act through September 30, 2021.</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 was 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”) prohibited 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. As amended through the passage of AB-832, the most recent version of the CTRA prohibits evictions of residential Tenants for nonpayment of rent or other unpaid financial obligations due from March 1, 2020, through September 30, 2021, so long as certain requirements are met (see below for explanation of these requirements).</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: September 30, 2021

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Under the COVID-19 Tenant Relief Act, Landlords may not evict Tenants for nonpayment of rent, provided Tenants complete certain requirements.</b></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: <a href="https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html">https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html</a>.</p> <p>Furthermore, Landlords may not evict Tenants for nonpayment of rent that became due between September 1, 2020, and September 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 September 30, 2021. Tenants must provide a Declaration for every notice of termination of tenancy for nonpayment of rent that they receive.</p> <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><b>Under the COVID-19 Rental Housing Recovery Act, Landlords seeking to evict based on nonpayment of rent between October 1, 2021, and March 31, 2022, must comply with several additional requirements when filing an Unlawful Detainer.</b></p> | <p>Between October 1, 2021, and March 31, 2022, landlords seeking to evict for non-payment of rental debt that accumulated due to COVID-19 hardship, must file with the court, in addition to any other requirements by law any of the following statements under penalty of perjury, including but not limited to (Cal. Code of Civ. Proc. §1179.11):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ (1)<ul style="list-style-type: none"><li>○ A statement that before filing the complaint, the landlord applied for government rental assistance, but the application was denied.</li><li>○ A copy of the final decision from the pertinent governmental assistance program that their application for government rental assistance was denied.</li></ul></li><li>○ (2)<ul style="list-style-type: none"><li>○ 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.</li><li>○ 20 days have passed since the later of either the date the application for rental assistance or the date the landlord submitted to the tenant with a 3-Day Notice underlying the complaint.</li><li>○ 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</li></ul></li></ul> |

**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: September 30, 2021

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Landlords must provide copies of all of the documents required under the COVID-19 Rental Housing Recovery Act to the tenant.</b></p><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><p><b>Important Definitions</b></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>the rental debt demanded.</li><li>○ The landlord has received no communication from the tenant that the tenant applied for governmental rental assistance to cover the debt demanded.</li><li>○ (3)</li><li>○ 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"><li>▪ (A summons on a complaint issued pursuant to paragraph (3) shall not be construed to subject the complaint to these requirements).</li></ul></li></ul> <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.</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.</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.</p> <p>“Rental debt” means an unpaid rent or other unpaid financial obligation of a tenant under the tenancy that has come due.</p> <p>“Rental debt that accumulated due to COVID-19 hardship” means COVID-19 rental debt, COVID-19 recovery period rental debt, or a combination of both, if it accumulated during a tenancy initially established before October 1, 2021.</p> <p>“COVID-19 rental debt” means unpaid rent or any other unpaid financial obligation of a tenant under the tenancy that came due during the covered time period. “Covered time period” means the time period between March 1, 2020, and September 30, 2021.</p> <p>“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.</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: September 30, 2021

|  |   |
|--|---|
| <p>For landlords who have tenants that incur rental debt between October 1, 2021, and March 31, 2022, special language must be included in the Notice to Pay Rent.</p> | <p>“Pertinent government rental assistance program” means a government rental assistance program for the city, county, or city and county in which the property at issue is located.</p> <p>“Final decision” does not include: The rejection of an application as incomplete or improperly completed by a landlord OR notification that an application is temporarily pending further action by the government rental assistance program or the applicant.</p> <p>For Landlords of tenants with “COVID-19 recovery period rental debt,” landlords must, in the notice to pay rent or quit, provide notice about the state’s COVID-19 rental relief plan (Cal. Code of Civ. Proc. §1179.10). The notice shall include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ The time period in which the tenant may pay the amount due or deliver possession of the property shall be no shorter than three days, excluding Saturdays, Sundays, and other judicial holidays.</li><li>○ The amount of rent demanded and date each amount became due</li><li>○ Telephone number and website address of pertinent government rental assistance program.</li><li>○ The following <b>bold</b> text in at least 12-point font:<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>“IMPORTANT NOTICE FROM THE STATE OF CALIFORNIA – YOU MUST TAKE ACTION TO AVOID AN EVICTION: As part of the state’s COVID-19 relief plan, money has been set aside to help renters who have fallen behind on rent or utility payments.</b></li></ul></li></ul> <p style="text-align: center;"><b>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.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>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.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>You can start your application by calling 1-833-430-2122 or visiting <a href="http://housingiskey.com">http://housingiskey.com</a>.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ This notice must be in the language the lease contract was negotiated, if negotiated a different language than English.</li></ul> <p>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.</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: September 30, 2021

**Tenants can apply for rental assistance 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).**

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 of the unpaid rent demanded in the notice that forms the basis of the complaint in order 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 or not the tenancy has terminated, and restore the tenant to the former estate or tenancy, if necessary, if all of the following apply:

- (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

**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: September 30, 2021

|  |  |
|--|--|
| <p><b>A Court will not issue a Judgment or a Default Judgment unless the Court finds certain requirements are met.</b></p>               | <p>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.</p> <p>(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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Set a follow up hearing to be held within 15 days, excluding Saturdays, Sundays, and other judicial holidays.</li> <li>(ii) Extend the stay of the action through the date of that. Follow up hearing.</li> <li>(iii) Extend the stay of execution of any writ of possession in the case through the date of that follow up hearing.</li> </ul> <p>A court will not issue a judgment or default judgment unless the court finds both of the following to be true:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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.</li> <li>(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.</li> </ul> <p>If the Tenant contests whether the Landlord has met the two requirements above, the Landlord shall bear the burden of proving to the court that they have met those requirements.</p> <p>Failure the 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><b>SHOULD YOU HAVE ANY QUESTIONS REGARDING THE ABOVE PROCESS, YOU SHOULD SPEAK TO AN ATTORNEY AS SOON AS POSSIBLE.</b></p> |
| <p><b>Under City of Richmond’s Urgency Ordinance 02-21 (“Eviction Moratorium”), adopted March 23, 2021, Landlords are prohibited</b></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>  |

**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: September 30, 2021

|  |  |
|--|--|
| <p>from evicting tenants in most circumstances during the Local Emergency and sixty (60) days afterward.</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"> <li>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.</li> <li>2. Represent to a tenant that the tenant is required by law to move out of their unit.</li> </ol> <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"> <li>1. A nuisance that poses an imminent health or safety threat</li> <li>2. 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 Act</li> <li>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.</li> </ol> |
| <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><b><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></b></p> <p><b><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 <a href="http://www.richmondrent.org">www.richmondrent.org</a>.”</u></b></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</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</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: September 30, 2021

|   |   |
|---|---|
| <p>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>(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 <a href="http://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy">http://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy</a> or call (510) 234-RENT [7368].</p>  |
| <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>COVID-19 Tenant Relief Act of 2020:<br/> <a href="https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088">https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088</a></p> <p>COVID-19 Tenant Relief Act (As Amended by SB-91):<br/> <a href="https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91">https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91</a></p> <p>COVID-19 Tenant Relief Act (As Amended by AB-832):<br/> <a href="https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB832">https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB832</a></p> <p>City of Richmond Urgency Ordinance 02-21, Eviction Moratorium:</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: September 30, 2021

|   |   |
|---|---|
| <p>The full text of the City of Richmond Eviction Moratorium is accessible on our website.</p>  | <p><a href="http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57404/Ordinance-02-21-NS">http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57404/Ordinance-02-21-NS</a></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>   |
| <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 <a href="http://www.ci.richmond.ca.us/3914/Richmond-Coronavirus-Info">www.ci.richmond.ca.us/3914/Richmond-Coronavirus-Info</a></p> <p>Access the California State’s Rental Assistance Program at <a href="http://housingiskey.com">housingiskey.com</a></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 <a href="https://www.coronavirus.cchealth.org/">https://www.coronavirus.cchealth.org/</a></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: <a href="https://cccc.myresourcedirectory.com/">https://cccc.myresourcedirectory.com/</a></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?

## **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: September 30, 2021

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 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?**

**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: September 30, 2021

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 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.

**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: September 30, 2021

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.

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

**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: September 30, 2021

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 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

**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: September 30, 2021

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?**

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.

**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: September 30, 2021

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: September 30, 2021

**CORONAVIRUS (COVID-19) Y RENTAS:**  
**LO QUE LOS INQUILINOS Y ARRENDADORES DE RICHMOND**  
**NECESITAN SABER**

LEYES DEL CONDADO Y DEL ESTADO SOBRE DESALOJOS Y AUMENTOS DE RENTA  
DURANTE LA PANDEMIA DEL COVID-19

Última modificación: 30 de septiembre de 2021

**Descargo de responsabilidad:** Este recurso fue creado por el Programa de Renta de Richmond para ayudar a los inquilinos y a los arrendadores a comprender sus derechos y responsabilidades en relación con la renta y los desalojos como resultado de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19, la Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler por COVID-19 y la Ordenanza de Urgencia 02-21 de la ciudad de Richmond. Esta información es únicamente informativa y no constituye un asesoramiento jurídico. Si tiene preguntas sobre su situación particular, puede ponerse en contacto con el Programa de Renta para hablar con un Consejero de Vivienda, pero no le proporcionarán asesoramiento legal. El Consejo de Renta no tiene jurisdicción para tomar decisiones en asuntos relacionados con la posesión en caso de una retención ilícita (juicio de desalojo). Dichos problemas serán decididos en un tribunal. Además, tenga en cuenta que este recurso no aborda la Ley de Ayuda para Pequeños Propietarios y Arrendadores por COVID-19. Para más información sobre la Ley de Ayuda para Pequeños Propietarios y Arrendadores por COVID-19, California le recomienda que se ponga en contacto con [lawhelpca.org](http://lawhelpca.org).

|  |  |
|--|--|
| <b>Hay un estado de emergencia local en California y en el Condado de Contra Costa.</b>  | El 10 de marzo de 2020, el Consejo de Supervisores del Condado de Contra Costa y los Servicios Médicos de Contra Costa declararon una emergencia local y una emergencia de salud pública local para ayudar a la comunidad regional de atención médica y gubernamental a responder al COVID-19.   |
| <b>El 28 de junio de 2021, o alrededor de esa fecha, la Legislatura de California aprobó la ley AB-832, que prorrogó la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19 hasta el 30 de septiembre de 2021.</b> | La "Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19 de 2020", fue firmada por el Gobernador Newsom el 31 de agosto de 2020. La ley prohíbe los desalojos de inquilinos residenciales por falta de pago de la renta u otras obligaciones financieras no pagadas desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de enero de 2021, si el motivo de la falta de pago de la renta es un problema financiero relacionado con el COVID-19 y se cumplen ciertos requisitos. Enmendada mediante la aprobación de la Ley SB-91, la "Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19" ("CTRA", por sus siglas en inglés) prohibió los desalojos de los inquilinos residenciales por falta de pago de la renta u otras obligaciones financieras no pagadas que se adeuden desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio de 2021, siempre que se cumplan ciertos requisitos. Tal y como se modificó mediante la aprobación de la Ley AB-832, la versión más reciente de la CTRA prohíbe los desalojos de los inquilinos residenciales por falta de pago de la renta u otras obligaciones financieras no pagadas que venzan desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos (vea a continuación la explicación de estos requisitos). |



**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: September 30, 2021

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Según la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos por falta de pago de la renta, siempre que los inquilinos cumplan ciertos requisitos.</b></p> <p><b>En virtud de la Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler por COVID-19, los propietarios que pretendan desalojar por falta de pago de la renta entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022 deben cumplir varios requisitos adicionales al presentar una retención ilícita.</b></p> | <p>En virtud de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19, los arrendadores no podrán desalojar a los inquilinos por falta de pago de la renta vencida entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020, si el inquilino le entrega al arrendador una declaración de dificultades financieras relacionada con el COVID-19. Acceda a la Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con la COVID-19 en el siguiente enlace: <a href="https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html">https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html</a>.</p> <p>Además, los arrendadores no podrán desalojar a los inquilinos por falta de pago de la renta vencida entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, si el inquilino le entrega al arrendador una declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19 Y paga el 25% del total de la renta vencida antes del 30 de septiembre de 2021. Los inquilinos deben entregar una declaración por cada notificación de la terminación de la renta por la falta de pago de la renta que reciben.</p> <p>En cualquiera de los casos, los inquilinos tienen hasta la expiración de la notificación de terminación de la tenencia por falta de pago de la renta, para devolver la Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con el COVID-19. En caso de que no se emita o reciba una notificación de terminación, se anima a los inquilinos a que envíen la declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19 por cualquier mes en el que no puedan pagar la renta en su totalidad debido a dificultades financieras relacionadas con el COVID-19.</p> <p>Entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, los propietarios que pretendan desalojar por falta de pago de la deuda de alquiler que se acumuló debido a las dificultades relacionadas con el COVID-19, deben presentar ante el tribunal, además de cualquier otro requisito exigido por la ley, cualquiera de las siguientes declaraciones bajo pena de perjurio, incluyendo, pero no limitándose a (Código de Procedimientos Civiles de California §1179.11):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ (1)<ul style="list-style-type: none"><li>○ Una declaración de que antes de presentar la denuncia, el arrendador solicitó una ayuda gubernamental para la renta, pero la solicitud fue denegada.</li><li>○ Una copia de la decisión final del programa de asistencia gubernamental pertinente de que su solicitud de ayuda gubernamental para la renta fue denegada.</li></ul></li><li>○ (2)<ul style="list-style-type: none"><li>○ Antes de presentar la demanda, el arrendador presentó una solicitud completa, según la definición de la Sección 50897 del Código de Salud y Seguridad, para recibir ayuda con la renta al programa gubernamental de ayuda con la renta pertinente para cubrir la deuda de alquiler exigida a los demandados en el caso.</li><li>○ Han pasado veinte días desde lo que ocurra más tarde, entre la fecha de la solicitud de asistencia con la renta o la fecha en que el arrendador le presentó al inquilino el aviso de tres días que subyace a la demanda.</li><li>○ El arrendador no ha recibido una notificación ni una verificación del programa gubernamental de ayuda pertinente que indique que el inquilino presentó una solicitud completa de ayuda con la renta para</li></ul></li></ul> |
|--|--|

**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: September 30, 2021

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Los arrendadores deben proporcionarle al inquilino copias de todos los documentos exigidos por la Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler por COVID-19.</b></p> <p><b>Definiciones importantes</b></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>○ cubrir la deuda de alquiler exigida.</li><li>○ El arrendador no ha recibido ninguna comunicación del inquilino en el sentido de que éste haya solicitado una ayuda gubernamental con la renta para cubrir la deuda exigida.</li><li>○ (3)</li><li>○ Una declaración, bajo pena de perjurio, de que la deuda de alquiler exigida al demandado en la demanda se acumuló en virtud de un arrendamiento que se estableció inicialmente, en o después del 1 de octubre de 2021.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ (La citación de una denuncia emitida de conformidad con el párrafo (3) no se interpretará como una sujeción de la denuncia a estos requisitos).</li></ul></li></ul> <p>Las declaraciones bajo pena de perjurio descritas arriba 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.</p> <p>Si los criterios para la emisión de una citación de conformidad con la subdivisión (a) de la Sección 1179.11 (como se ha indicado anteriormente) no se han cumplido dentro de los 60 días de la presentación de la demanda, el tribunal desestimará la acción sin perjuicio.</p> <p>Además de la citación, la demanda y cualquier otro documento requerido, el Arrendador deberá entregarle al Inquilino copias de cualquiera de las declaraciones antes mencionadas y de la(s) decisión(es) final(es) presentada(s) ante el tribunal. La ausencia de estas copias será motivo suficiente para conceder una moción de anulación de la notificación de la citación.</p> <p>"Deuda de alquiler" significa una renta no pagada u otra obligación financiera no pagada de un inquilino en virtud del arrendamiento que ha vencido.</p> <p>"La deuda de alquiler que se acumuló debido a la dificultad relacionada con el COVID-19" significa la deuda de alquiler relacionadas con el COVID-19, la deuda de alquiler del período de recuperación del 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 alquiler relacionada con el COVID-19" significa la renta no pagada o cualquier otra obligación financiera no pagada de un inquilino en virtud del arrendamiento que haya vencido durante el período de tiempo cubierto. "Período de tiempo cubierto" se refiere al período de tiempo entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021.</p> <p>"Deuda de alquiler del período de recuperación de COVID-19" significa una deuda de alquiler de un inquilino en virtud de un arrendamiento que venció entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022.</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: September 30, 2021

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Para los arrendadores que tienen inquilinos que incurren en deudas de renta entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, se debe incluir un texto especial en el Aviso de Pago de la Renta.</b></p> | <p>"Programa gubernamental pertinente de ayuda con la renta" significa un programa gubernamental de ayuda con la renta para la ciudad, el condado o la ciudad y el condado en el que la propiedad en cuestión se encuentra.</p> <p>La "decisión final" no incluye: El rechazo de una solicitud por considerarla incompleta o mal cumplimentada por parte de un arrendador O la notificación de que una solicitud está temporalmente pendiente de una nueva acción por parte del programa gubernamental de ayuda con la renta o del solicitante.</p> <p>En el caso de los arrendadores de inquilinos con "deuda de alquiler del período de recuperación del COVID-19", los propietarios deben, en la notificación de pago de la renta o desalojo, proporcionar un aviso sobre el plan de ayuda de renta por COVID-19 del estado (Código de Procedimientos Civiles de California §1179.10). El aviso deberá incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ El plazo en el que el inquilino puede pagar la cantidad adeudada o entregar la posesión de la propiedad no será inferior a tres días, excluyendo sábados, domingos y otros días festivos judiciales.</li><li>○ El monto de renta exigido y la fecha de vencimiento de cada monto</li><li>○ Número de teléfono y dirección del sitio web del programa gubernamental correspondiente de ayuda con la renta.</li><li>○ El siguiente texto <b>en negrita</b> y en letra de 12 puntos como mínimo:<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>"AVISO IMPORTANTE DEL ESTADO DE CALIFORNIA - DEBE TOMAR MEDIDAS PARA EVITAR UN DESALOJO: Como parte del plan de ayuda estatal por COVID-19, se ha reservado dinero para ayudar a los inquilinos que se han retrasado en el pago de la renta o los servicios públicos.</b></li></ul></li></ul> <p><b>Si no puede pagar la cantidad exigida en este aviso, ¡DEBE LLENAR UNA SOLICITUD DE AYUDA CON LA RENTA INMEDIATAMENTE! Aplicar es gratuito y sencillo. La ciudadanía o el estatus migratorio no importan.</b></p> <p><b>¡NO SE RETRASE! SI NO COMPLETA SU SOLICITUD DE AYUDA CON LA RENTA EN UN PLAZO DE 15 DÍAS HÁBILES, EL ARRENDADOR PUEDE DEMANDAR PARA OBTENER UNA ORDEN JUDICIAL PARA SU DESALOJO.</b></p> <p><b>Puede iniciar su solicitud llamando al 1-833-430-2122 o visitando <a href="http://housingiskey.com">http://housingiskey.com</a>.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ El aviso debe estar en el idioma en que se negoció el contrato de arrendamiento, si se negoció en un idioma distinto al inglés.</li></ul> <p>El tribunal o el demandado pueden solicitar la desestimación del caso si la notificación no cumple con estos requisitos. Un acusado puede plantear la</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: September 30, 2021

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Los inquilinos pueden solicitar la ayuda para la renta y pueden utilizarla para solicitar la anulación de su contrato de alquiler o de arrendamiento (para que el tribunal desestime el caso de retención ilegal).</b></p> | <p>insuficiencia de una notificación conforme a esta sección como una defensa completa ante una retención ilegal.</p> <p>Para la deuda de alquiler que se acumuló debido a una dificultad relacionada con el COVID-19 en la que se incurrió en o después del 1 de octubre de 2021, y antes del 31 de marzo de 2022, un arrendador debe ser compensado por la totalidad de la renta no pagada exigida en la notificación que forma la base de la queja con el fin de evitar una sentencia de retención ilegal basada en esa queja.</p> <p>Un tribunal impedirá la caducidad de un contrato de alquiler o de arrendamiento, ya sea escrito o verbal, y tanto si el arrendamiento ha terminado como si no, y restituirá al inquilino a su antiguo patrimonio o arrendamiento, si es necesario, si se dan todas las circunstancias siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) La denuncia por retención ilegal se basa en la exigencia del pago de la deuda de alquiler que se acumuló debido a las dificultades financieras relacionadas con el COVID-19.</li><li>(2) El inquilino le presenta al tribunal la verificación de que un programa gubernamental de ayuda con la renta ha aprobado una solicitud de ayuda con la renta que corresponde a una parte o la totalidad de la deuda de alquiler exigida en la demanda.</li><li>(3) El pago aprobado del programa de ayuda con la renta, junto con cualquier pago adicional realizado por el inquilino, constituyen el pago completo de la deuda de alquiler exigida en la demanda.</li></ol> <p>Tras la presentación de una solicitud de reparación de conformidad con esta sección, el tribunal deberá hacer lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) Fijar una audiencia sobre el asunto con no menos de 5 días de anticipación y no más de 10 días de anticipación a las partes, que será dada por el tribunal, y que se celebrará por separado o junto con cualquier audiencia o juicio regularmente notificado en el caso.</li><li>(2) Suspender la acción si no se ha dictado sentencia en el caso, suspender inmediatamente la ejecución de cualquier orden de posesión emitida en el caso hasta la fecha de la audiencia, y notificar al alguacil en consecuencia.</li></ol> <p>En esta audiencia, el tribunal se pronunciará sobre la solicitud de ayuda del inquilino de una de las siguientes maneras:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(A) Si el inquilino no califica para la ayuda de acuerdo con la subdivisión (a), el tribunal denegará la solicitud. Una denegación conforme a este subpárrafo puede ser utilizada como prueba en una acción de retención ilegal entre las partes.</li></ol> |
|--|---|

**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: September 30, 2021

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Un tribunal no emitirá una sentencia o un fallo en rebeldía a menos que el tribunal considere que se cumplen ciertos requisitos.</b></p>          | <p>(B) Si el inquilino reúne los requisitos para la ayuda y el arrendador ha recibido todos los pagos según lo descrito en el párrafo (3) de arriba, entonces el tribunal concederá la solicitud, anulará cualquier sentencia emitida en el caso y desestimaré el caso.</p> <p>(C) Si el inquilino reúne los requisitos para recibir la ayuda y el arrendador no ha recibido todos los pagos descritos en el párrafo (3) de arriba, el tribunal debe hacer todo lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fijar una audiencia de seguimiento que se celebrará en un plazo de 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros días festivos judiciales.</li> <li>(ii) Extender la suspensión de la acción hasta la fecha de esa audiencia de seguimiento.</li> <li>(iii) Extender la suspensión de la ejecución de cualquier orden de posesión en el caso hasta la fecha de esa audiencia de seguimiento.</li> </ul> <p>Un tribunal no emitirá una sentencia o un fallo en rebeldía a menos que el tribunal considere que ambas cosas son ciertas:</p> <p>(A) Antes de presentar la demanda, el demandante llenó una solicitud presentada al programa gubernamental de ayuda con la renta pertinente para cubrir la deuda de alquiler exigida en la demanda.</p> <p>(B) La solicitud de ayuda con la renta del demandante fue denegada por falta de elegibilidad, falta de fondos o porque la solicitud quedó incompleta debido a que el inquilino no completó adecuadamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del inquilino durante 15 días, excluyendo sábados, domingos y otros días festivos judiciales, después de que el arrendador completara adecuadamente la parte de la solicitud que es responsabilidad del arrendador.</p> <p>Si el inquilino impugna si el arrendador ha cumplido con los dos requisitos anteriores, el arrendador tendrá la carga de demostrarle al tribunal que ha cumplido con dichos requisitos.</p> <p>El incumplimiento de estos requisitos puede hacer que la demanda sea defectuosa y el tribunal no emita la citación y/o el caso sea objeto de desestimación en el tribunal.</p> <p><b>SI TIENE ALGUNA PREGUNTA SOBRE EL PROCESO ANTERIOR, DEBE HABLAR CON UN ABOGADO LO ANTES POSIBLE.</b></p> |
| <p><b>Bajo la Ordenanza de Urgencia 02-21 de la Ciudad de Richmond ("Moratoria de Desalojo"), adoptada el 23 de marzo de 2021, los arrendadores</b></p> | <p>El 23 de marzo de 2021, el Ayuntamiento de Richmond adoptó la Ordenanza de Urgencia No. 02-21, que establece una moratoria temporal sobre ciertos desalojos de inquilinos residenciales en Richmond en el estado de la emergencia local y sesenta (60) días después. La Ordenanza de Urgencia establece, entre otras cosas, que:</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: September 30, 2021

|  |   |
|--|---|
| <p><b>tienen prohibido desalojar a los inquilinos en la mayoría de las circunstancias durante la Emergencia Local y sesenta (60) días después.</b></p> | <p>(D) Durante la emergencia local y continuando durante sesenta días después, excepto según lo establecido en las secciones (B) y (C), ningún arrendador puede realizar legalmente ninguna de las siguientes conductas con respecto a los inquilinos residenciales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Desalojar a un inquilino o exigirle que desocupe, incluso solicitando la entrada de una sentencia de desalojo o haciendo o permitiendo que se ejecute una orden de posesión.</li> <li>4. Hacerle creer a un inquilino que está obligado por la ley a mudarse de su unidad.</li> </ol> <p>(E) Nada de lo dispuesto en la subsección (A) anterior limitará a un arrendador de utilizar los procedimientos descritos en la ley estatal, la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19, el Código de Procedimientos Civiles 1179.01 a 1179.07 y cualquier ley estatal posterior en relación con los desalojos relacionados con la falta de pago de la renta por parte de un inquilino.</p> <p>(F) Las prohibiciones de los subapartados (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"> <li>4. Una molestia que suponga una amenaza inminente para la salud o la seguridad.</li> <li>5. El inquilino ha dejado de pagar la renta que vencía entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, de acuerdo con la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19.</li> <li>6. La terminación es para retirar el inmueble residencial del mercado de renta (Ley Ellis), pero solo autorizada por la Sección 7060 y siguientes del Código de Gobierno, y siguiendo los requisitos del Capítulo 5, Reglamentos del Consejo de Renta de Richmond.</li> </ol> |
| <p><b>Requisito de notificación de la Ordenanza de Urgencia 02-21 de la ciudad de Richmond</b></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 <b>negrita subrayada</b> y en letra de 12 puntos:</p> <p><b><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 para la salud o la seguridad o para retirar el inmueble residencial del mercado de la renta, pero solo cuando lo autorice la sección 7060 y siguientes del Código de Gobierno, los desalojos residenciales están restringidos durante la emergencia local por COVID-19 declarada por la ciudad de Richmond.</u></b></p> <p><b><u>Los inquilinos residenciales que son desalojados por no pagar la renta pueden tener protecciones adicionales bajo la ley de California. Puede ponerse en contacto con el Programa de Renta de Richmond en el teléfono (510) 234-RENT (7368) para obtener más información y referencias o puede visitar <a href="http://www.richmondrent.org">www.richmondrent.org</a>.</u></b></p> <p>La sección anterior no se aplicará en los casos de desalojo por falta de pago de la renta que hayan vencido 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 la AB 832.</i></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: September 30, 2021

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Las violaciones de la Ordenanza de Urgencia de la Ciudad pueden afirmarse como una defensa afirmativa en cualquier acción presentada para recuperar la posesión de una unidad residencial y los inquilinos pueden entablar un proceso civil para obtener un desagravio por mandato judicial y el triple de daños, incluyendo daños por angustia mental y emocional.</b></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 cuando la notificación de terminación fue servida durante la emergencia local o sesenta (60) días después.</p> <p>Si un arrendador viola la Ordenanza de la ciudad, el inquilino agraviado puede iniciar un procedimiento civil para obtener una reparación por mandato judicial, una indemnización monetaria no superior al triple de los daños reales (incluyendo los daños por angustia mental o emocional) y cualquier otra reparación que un tribunal considere apropiada. Si se adjudican daños por angustia mental o emocional, la adjudicación solo será triplicada si el juez determina que el arrendador violó o hizo caso omiso conscientemente de las estipulaciones de la Ordenanza. La parte vencedora tendrá derecho a honorarios y costos legales razonables de acuerdo 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><b>Los arrendadores deben tener una "causa justa" para desalojar en la Ciudad de Richmond.</b></p>  | <p>La ley de causa justa para el desalojo de la ciudad prevista en la Ordenanza de la Renta de Richmond (RMC 11.100) seguirá aplicándose a la mayoría de los inquilinos. Bajo las estipulaciones de causa justa para desalojo de la Ordenanza de Renta, los inquilinos solo pueden ser desalojados por razones específicas establecidas en la ley. Para más información sobre las "causas justas" de desalojo en Richmond, visite <a href="http://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy">http://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy</a> o llame al (510) 234-RENT [7368].</p>  |
| <p><b>Debido a la aprobación de la ley AB-832, el período de reembolso de la renta aplazada en virtud de la moratoria de desalojos y aumentos de la renta de Richmond es el 1 de noviembre de 2021.</b></p>  | <p>Los propietarios no pueden cobrar la deuda de alquiler que se encontraba dentro del periodo de tiempo activo de la moratoria de la ciudad hasta después de la expiración del periodo de tiempo cubierto por la CTRA. Cualquier deuda de alquiler en la que se incurra después de la expiración de la moratoria de la ciudad sigue estando protegida por la ley estatal, cuyo cobro debe ser coherente con la AB-832.</p> <p>De acuerdo con el período de gracia de la ciudad, y el AB-832, los arrendadores no pueden cobrar la deuda de alquiler por COVID-19 en el Tribunal de Reclamaciones Menores hasta el 1 de noviembre de 2021.</p>   |
| <p><b>El texto completo de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19 de 2020 está accesible en el sitio web del estado de California.</b></p> <p><b>El texto completo de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19 enmendada está disponible en el sitio web del Estado de California.</b></p> <p><b>El texto completo de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19</b></p> | <p>La Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID del 2020:<br/> <a href="https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088">https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088</a></p> <p>Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19 (Enmendada por el SB-91):<br/> <a href="https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91">https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202120220SB91</a></p> <p>Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19 (Enmendada por el AB-832)<br/> <a href="https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB832">https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB832</a></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: September 30, 2021

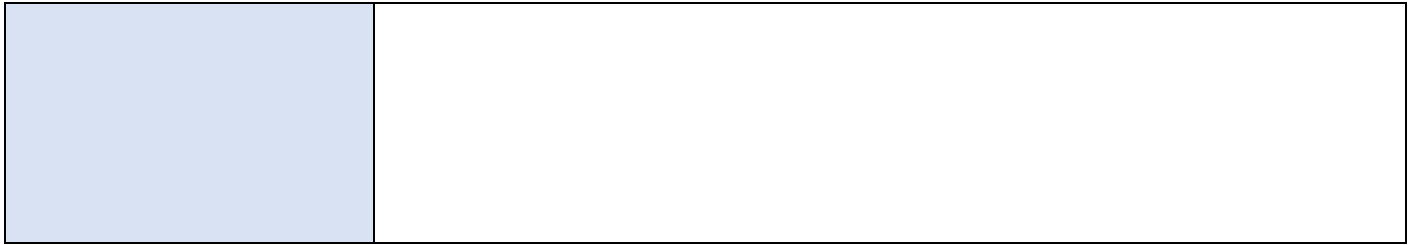
|  |  |
|--|--|
| <p>enmendada y de la Ley de Recuperación de la Vivienda de Alquiler por COVID-19 está disponible en el sitio web del Estado de California.</p> <p>El texto completo de la moratoria de desalojo de la ciudad de Richmond está disponible en nuestro sitio web.</p> | <p>Moratoria de Desalojo de la Ordenanza de Urgencia 02-21 de la ciudad de Richmond:<br/> <a href="http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57404/Ordinance-02-21-NS">http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57404/Ordinance-02-21-NS</a></p>  |
| <p>Llame a la línea City of Richmond Cares al (510) 620-6700 para obtener recursos e información relacionados con la COVID-19 de Richmond.</p>   | <p>Llame a la línea directa de Richmond Cares al (510) 620-6700 si tiene alguna pregunta relacionada con los recursos de Richmond relacionados con el COVID-19, los servicios de la ciudad de Richmond o la orden de refugio en el lugar. La línea funciona de lunes a viernes, de 8:30 AM a 5:00 PM.</p>  |
| <p>Hay recursos e información adicional relacionada con el COVID disponible en el sitio web de la ciudad de Richmond.</p>  | <p>Acceda a recursos adicionales e información sobre los servicios de la ciudad y los recursos de Richmond relacionados con el COVID-19 en <a href="http://www.ci.richmond.ca.us/3914/Richmond-Coronavirus-Info">www.ci.richmond.ca.us/3914/Richmond-Coronavirus-Info</a></p> <p>Acceda al Programa de Ayuda con la Renta del Estado de California en <a href="http://housingiskey.com">housingiskey.com</a></p> |
| <p>Hay más información sobre la orden actual de Refugio en el Lugar en el sitio web del Condado de Contra Costa.</p>   | <p>Para más información sobre el COVID-19 y la respuesta del Condado, por favor visite <a href="https://www.coronavirus.cchealth.org/">https://www.coronavirus.cchealth.org/</a></p>   |
| <p>Hay recursos adicionales para comida, refugio, salud y otras necesidades de emergencia en el Centro de Crisis del Condado de Contra Costa (211).</p>  | <p>La base de datos en línea 211 alberga una base de datos completa, actualizada y gratuita de los servicios sanitarios y sociales locales:<br/> <a href="https://cccc.myresourcedirectory.com/">https://cccc.myresourcedirectory.com/</a></p> <p>O marque el 2-1-1 para obtener ayuda.</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: September 30, 2021



**PREGUNTAS FRECUENTES**

**4. ¿Debería recibir ayuda legal? ¿En dónde puedo encontrar más información?**

Las nuevas leyes son complicadas. Si usted es un inquilino o arrendador y está preocupado sobre lo que necesita hacer bajo las nuevas leyes, le recomendamos que se comunique con un abogado tan pronto como sea posible. A través de un contrato con el Programa de Renta, la Ayuda Legal del Área de la Bahía ofrece una clínica virtual para los arrendadores e inquilinos. Para hablar con un representante de Ayuda Legal del Área de la Bahía, llame al (510) 250-5270. Si usted es un inquilino y ha recibido una notificación de desalojo, puede ponerse en contacto con el Centro de Defensa contra el Desalojo al (510) 452-4541 para obtener asistencia legal y posible representación. Para obtener información adicional sobre los recursos legales que pueden estar a su disposición, póngase en contacto con el Servicio de Información y Referencia de Abogados del Colegio de Abogados del Condado de Contra Costa en (925) 825-5700 o visite <http://www.cccbba.org/community/find-a-lawyer/>.

Hay muchos recursos educativos adicionales disponibles. El estado ha creado un [sitio web educativo](#). El sitio web del estado ofrece un [resumen de las protecciones](#), [preguntas frecuentes](#) y una [aplicación para proporcionar información adaptada a su situación](#). Sin embargo, la información en el sitio web del estado solo cubre 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 vencía antes de septiembre, o que se enfrentan a un desalojo por razones distintas a la falta de pago de la renta.

**5. ¿Puede un arrendador entregar un aviso de desalojo por la falta de pago de renta?**

Sí. Incluso si un inquilino le ha dado a su arrendador un aviso y documentación bajo la moratoria de la Ciudad, la ley estatal permite que los arrendadores entreguen un aviso por falta de pago (aviso de desalojo). Sin embargo, para la deuda de alquiler acumulada entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, el aviso debe darle al inquilino al menos 15 días, excluyendo los días festivos y los fines de semana, en lugar de solo tres días para pagar. Además, el 30 de julio de 2021 o antes, los arrendadores deberán proporcionar a los inquilinos que, a partir del 1 de julio de 2020, no hayan pagado uno o más pagos de la renta que hayan vencido durante el período de tiempo "cubierto" (1 de marzo de 2020 - 30 de septiembre de 2021); una notificación por escrito en letra de 12 puntos que explique los derechos de los inquilinos en virtud de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19. El aviso debe decir textualmente lo que está establecido 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 el 30 de septiembre de 2021 o antes. Para la deuda de alquiler acumulada en o después del 1 de octubre de 2021, el aviso debe darle al inquilino al menos 3 días, excluyendo los días festivos y los fines de semana. Además, los arrendadores también deben proporcionar un texto específico creado por el estado (ver el texto arriba) 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, le recomendamos encarecidamente que siga las instrucciones que figuran en el aviso y que le devuelva al arrendador

# **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: September 30, 2021

una declaración firmada de problemas financieros relacionados con el COVID-19 antes de que expire el aviso de finalización de la renta por falta de pago. Si un inquilino recibe una notificación 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 el COVID-19. Además, antes de entregar un aviso por falta de pago de la renta, sugerimos que los arrendadores se comuniquen con un abogado ya que los cambios en la ley son muy complicados y pueden aumentar la responsabilidad del arrendador si no cumplen con estas estipulaciones. De igual manera, los inquilinos que reciben un aviso por la falta de pago de renta deben comunicarse con un abogado tan pronto como sea posible ya que los derechos de un inquilino podrían depender de que tomen acciones específicas requeridas por la ley.

### **6. Si un inquilino no puede pagar la renta, ¿aún está protegido?**

Sí. Si un inquilino no puede pagar su renta en su totalidad debido a los impactos financieros del COVID-19, todavía está potencialmente protegido contra el desalojo, pero la ley estatal ha cambiado lo que debe hacer para invocar esas protecciones. A partir del 1 de septiembre de 2020 y hasta el 30 de septiembre de 2021, toda notificación de desalojo por falta de pago de la renta debe incluir un formulario de declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19. Esta es una declaración escrita previamente que indica que el inquilino no puede pagar renta debido a los efectos de la pandemia. Para estar protegido por la ley estatal, el inquilino debe firmar y devolverle al arrendador el formulario de declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19 antes de que expire el aviso de falta de pago de la renta. La declaración se hace bajo pena de perjurio. Esto significa que, si el inquilino firma la declaración, está jurando que lo que dice en su declaración es la verdad.

Si un inquilino no puede pagar la renta debido a los impactos del COVID-19, le recomendamos encarecidamente que (1) le proporcione una declaración de dificultades financieras relacionadas con el 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 del alquiler cubierto. El formulario de declaración está disponible [aquí](#). Los inquilinos deben proporcionar el formulario a través de uno de los métodos mencionados en la Pregunta 6 de abajo, solicitando la recepción por escrito y guardando una prueba de que enviaron la declaración.

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

### **4. ¿Cambió 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 por el 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.

El cumplimiento de los requisitos de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19 protegerá a los inquilinos contra el desalojo por falta de pago de la renta. Sin embargo, el cobro de la deuda de alquiler del COVID-19 está sujeto a las limitaciones tanto de la AB-832 como de la Moratoria de la Ciudad de Richmond. Si el inquilino cumple con los requisitos de la moratoria de la ciudad, tendrá

**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: September 30, 2021

hasta el 1 de noviembre de 2021 para pagar la renta cubierta por la moratoria de la ciudad o el arrendador podrá cobrar la deuda en los tribunales.

**14. La ley estatal proporciona protecciones contra el desalojo hasta el 30 de septiembre de 2021. ¿Qué rentas caen bajo esta protección? ¿Qué tienen que hacer los inquilinos y cuánto tienen que pagar para estar protegidos permanentemente contra el desalojo?**

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

(A) El período de tiempo protegido - Renta adeudada 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 desaloje; sin embargo, si antes del vencimiento del aviso de falta de pago de la renta, el inquilino firma y devuelve la declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19 (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 tiempo de transición - Renta adeudada entre el 1 de septiembre 2020 y el 30 de septiembre de 2021.

Los arrendadores pueden entregar un aviso de pago de la renta o de desalojo por cada mes de este período en el que el arrendatario tenga renta no pagada; sin embargo, si el inquilino (1) antes del vencimiento del aviso de falta de pago de la renta, firma y devuelve la declaración de dificultades financieras relacionadas con el 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 la falta de pago de la renta. Los inquilinos deben presentar un nuevo formulario de declaración por cada aviso de falta de pago de la renta que cubra la renta adeudada entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. Sugerimos que los inquilinos envíen una declaración por sí solos cada mes que no puedan pagar por las razones mencionadas en la declaración, ya sea que reciban alguna notificación o no.

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

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

Ejemplo 2: Si un inquilino no puede pagar ninguno de los pagos de la renta que vencen entre el 1 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, y le 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 hace un pago o pagos iguales al 25% de la renta combinada que se debe 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.

**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: September 30, 2021

**15. ¿Cómo deben entregarle los inquilinos el formulario de declaración a su arrendador?**

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

- En persona, si el arrendador indica en el aviso una dirección en la cual la declaración puede ser entregada en persona.
- Por correo electrónico, si el arrendador indica en el aviso una dirección de correo electrónico a la cual se pueda enviar la declaración.
- Por medio del correo de los Estados Unidos, a la dirección indicada en el aviso por el arrendador. Si el arrendador no proporciona una dirección para la entrega en persona, entonces cuando el inquilino envíe la declaración a la dirección proporcionada por el arrendador, la declaración será considerada recibida por el arrendador en la fecha publicada, si el inquilino puede mostrar pruebas de envío a la dirección proporcionada por el arrendador.
- A través de cualquiera de los mismos métodos que el inquilino puede usar para entregar el pago de acuerdo con el aviso, si la entrega de la declaración por ese método es posible [Ley de Ayuda para Inquilinos, Código de Procedimientos Civiles, Sección 1179.03(f)].

Es importante que los inquilinos guarden pruebas de que entregaron la declaración. Por ejemplo, si envían la declaración por correo, deben obtener pruebas de envío o pruebas de entrega con la Oficina Postal y deben tomar una foto de la declaración firmada junto con el sobre con dirección.

**16. ¿Los inquilinos tienen que proporcionar alguna documentación para probar que no pueden pagar?**

No, la mayoría de los inquilinos no tienen que aportar más documentación que la declaración obligatoria de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19, aunque el arrendador se la pida. Sin embargo, antes de entregar una notificación por falta de pago de la renta, si el arrendador tiene pruebas independientes en su poder de que un inquilino es un "inquilino de altos ingresos" (aquellos que ganan más del 130 por ciento de los ingresos medios del hogar), el arrendador puede solicitar que el inquilino de altos ingresos proporcione la documentación que respalde su declaración de un problema financiero relacionado con el 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 "inquilino de altos ingresos" y debe incluir el texto 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, incluyendo los honorarios de los abogados. En ninguna circunstancia podrá el arrendador solicitar o exigirle a un inquilino con ingresos regulares que proporcione documentación financiera.

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

**17. ¿Qué pasa si un inquilino no entrega 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 falta de pago de la renta. Sin embargo, si no lo hacen a tiempo, pueden hacerlo

**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: September 30, 2021

más tarde en respuesta a una acción de retención ilegal (demanda de desalojo) que se presente y si pueden convencer al tribunal de que su incapacidad para devolver la declaración en el 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), el inquilino también deberá pagar el 25% de la renta adeudada en un plazo de 5 días a partir de la orden del tribunal para hacerlo. Si se paga dentro de este plazo, el tribunal debe desestimar el caso.

**18. ¿Cómo manejan los tribunales los casos de desalojo?**

Las normas judiciales temporales de emergencia que retrasaban efectivamente la mayoría de los desalojos han sido levantadas, 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 es una razón para que los inquilinos no hagan nada. Para estar protegidos contra el desalojo por falta de pago de la renta, los inquilinos deben proporcionarle a su arrendador la declaración de dificultades financieras relacionadas con el COVID-19 en respuesta a cada aviso de 15 días que el arrendador le entregue al inquilino antes de la expiración del aviso y, si procede, pagar el 25% del total de la renta adeudada antes del 30 de septiembre de 2021. Incluso si el inquilino no recibe ningún aviso, sugerimos que los inquilinos les entreguen a sus arrendadores declaraciones el día o antes de que se deba pagar la renta si no pueden hacer el pago completo debido a los efectos del COVID-19.

**19. 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 contra el desalojo por la falta de pago de la renta durante el período cubierto, las rentas no pagadas aún son adeudadas al arrendador como una forma de deuda del consumidor y los arrendadores pueden demandar a los inquilinos para recuperar y cobrar las rentas no pagadas en los tribunales para casos menores u otros tribunales civiles. La ley estatal establece que los arrendadores no pueden demandar en el tribunal de demandas menores para tratar de cobrar las rentas vencidas entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, hasta el 1 de noviembre de 2021. Leído juntamente con la última iteración de la Ley de Ayuda para Inquilinos por COVID-19, la fecha de vencimiento de las rentas protegidas bajo la Moratoria de Desalojo de Richmond (rentas que vencieron entre el 14 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2020, aproximadamente), es el 1 de noviembre de 2021.

**20. ¿La ley estatal afecta el desalojo por motivos que no sean la falta de pago, como una violación del contrato de arrendamiento o molestias?**

No. La ley estatal no afecta los desalojos por motivos que no sean la falta de pago debido a los impactos de la emergencia del COVID-19. Sin embargo, los desalojos por demolición o para remodelar sustancialmente (ninguna de los cuales son causas justas según la Ordenanza de Renta de Richmond) tienen algunos requisitos adicionales. (Vea el Código de Procedimientos Civiles 1179.03.5(a)(3)(A)(ii)(II) para obtener más información).

**21. ¿Los inquilinos pueden usar una excusa diferente para intentar desalojar a los inquilinos por la falta de pago?**

Los arrendadores no pueden intentar utilizar otros motivos de desalojo como una forma para desalojar por la falta de pago de la renta. De acuerdo con la ley estatal (Código Civil 1942.5, modificado por la CTRA), es ilegal que un arrendador inicie un caso de desalojo de otro tipo para tomar represalias contra un inquilino por tener una deuda de alquiler por COVID-19. Cualquier arrendador o agente de un arrendador que infrinja esta sección será responsable ante el inquilino

**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: September 30, 2021

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, los honorarios razonables de los abogados y cualquier otro recurso previsto por la ley o la decisión.

**22. ¿Dónde puedo acceder a la información relativa a las ayudas con la renta para arrendadores e inquilinos?**

El gobernador Newsom ha firmado las leyes que establecen el Programa de Ayuda de Renta por COVID-19 de California, asignando miles de millones de dólares en ayuda federal para la renta. Estos esfuerzos permitirán a los arrendadores y a los inquilinos más afectados por la pandemia del COVID-19 comprobar si tienen derecho a solicitar el Programa de Ayuda de Renta de California.

Si usted ha experimentado una dificultad financiera debido al COVID-19, tiene rentas o servicios públicos atrasados, y tiene un ingreso familiar que no supera el 80% del [Ingreso Medio del Área](#), puede ser elegible para recibir ayuda para pagar la renta y los servicios públicos atrasados o futuros del estado de California.

Los arrendadores e inquilinos pueden verificar la elegibilidad inmediatamente visitando [HousingKey.com](http://HousingKey.com) o llamando al (833) 430-2122.

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

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