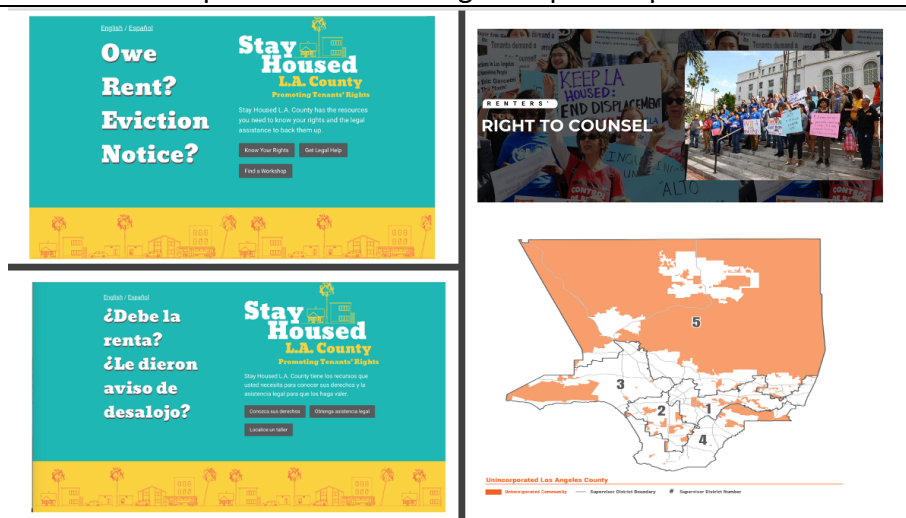


GUÍA DE SUPERVIVENCIA PARA INQUILINOS EN TIEMPOS DE COVID-19¹ (Para California con un sesgo del condado de Los Ángeles²) Tabla de contenido

¡Quédese alojado! ¡No te muevas! ¡No firme! ¡Que no cunda el pánico! ¡Mantenerse a salvo! ¡Quédese alojado!	2
Alto al Hostigamiento	3
Obtenga Ayuda Legal – StayhousedLA.org (in LA County)	4
¡Infórmese!	4
Preguntas frecuentes	5
Encuentre las leyes que le protegen	7
Alto a los bloqueos ilegales	10
Alto al Hostigamiento – paso por paso	11
¿Que es control de renta? Estoy protegido? ³	12
¿Quiere leyes mas fuertes?	13
Huelguistas de alquiler en solidaridad	14
¿Que mas puedo hacer?	15
Derechos de inquilinos/Inmigrantes/Derecho ha ayuda de gobierno	16
Que evidencia necesito para comprobar mi caso	17
Declaración de AB3088	19
Carta de derecho de acción privada para inquilinos de la ciudad de Los Ángeles si el propietario viola las medidas de protección de emergencia para inquilinos	22



¹ Esta Guía de supervivencia es posible gracias a las generosas contribuciones de Aids Healthcare Foundation, Castelblanco Law Group, APLC, The Change Reaction a través de una donación de Greg y Jodi Perlman, L.A. Care Health Plan y South Bay Center for Counseling.

² Aunque vive fuera del condado de Los Ángeles, esta guía puede resultarles útil. Al leer, esté atento a cuando hablamos de protecciones estatales y cuando nos enfocamos específicamente en el condado de Los Ángeles o una ciudad dentro del condado de Los Ángeles.

³ El uso de la “e” en ves de la “o” o de la “a” es para evitar el sexismo implicado en el binario de genero.

MANTENERSE EN CASA

**¡No se mueva! ¡No firme! ¡Que entre en pánico!
¡Manténgase a salvo! ¡Quédese alojado!**

Las leyes de emergencia le protegen: Hay inquilines viviendo en sus automóviles o se amontonan con familiares y amigos por temor a deudas de alquiler o al acoso de los propietarios. Esto propaga el virus.

Las siguientes leyes lo protegen. Encuentre enlaces a estas leyes en las páginas 7 y 8. Para obtener ayuda legal, consulte la página 4.

Ley	A Quién Protege	Contra que protege	Requisitos
AB3088 8/31/2020 Se vence: 1/31/2021. Esperamos una nueva ley enero 20201. .	Todos inquilinos en CA. Protección para dueños pequeños.	Desalojo: 1. No pagar renta ha raíces de COVID-19; 2. Desalojos sin razón. Si sigue los casos su deuda de renta se convierte en deuda de consumidor protección para su crédito.	Tiene que mandar una declaración para las rentas que debe entre 3/1/2020 and 8/31/2020. Tiene que mandar una declaración cada mes para las rentas que no paga entre 9/1/2020 y 1/31/2020. Tiene. Que pagar 25% de las renta de 9/1/2020 ha 1/31/2020 antes de 1/31/2020.
Leyes locales de emergencia que protegen ha inquilinos.	Inquilinos viviendo en la jurisdicción que paso la ley.	Depende en cada ley: 1. falta de pagar renta ha raíces de COVID-19; 2. desalojos sin causa; 3. Tener personas extras o mascotas en violación del contrato.	Revisar la ley en su ciudad. Vea la pagina 7 Sigue debiendo la renta.
Centro de Control de Enfermedad 9/4/2020 Se Vence: 12/31/2020	Todos inquilinos en el país.	Desalojo por: 1. Falta de pagar renta; 2. Desalojos sin causa; 3. Desalojos sin culpa.	Tiene que mandar la declaración. Sigue debiendo la renta..

Puede ser que tiene protección de mas de una de estas leyes. Para ayuda legal via pagina 4.

Leyes locales de control (estabilización) de rentas o el TPA	Unidades elegibles dependiendo en la ley.	1. Aumentos de renta grandes; 2. Desalojos sin motivo; 3. Perdida de amenidades..	Depende en cada ley.
Malas condiciones	Todos inquilines en California.	Falta de hacer reparaciones.	Documente las malas condiciones.
Discriminación	Todos inquilines en California.	Discriminación	
Represalias	Todos inquilines en California.	Acción contra inquiline que ejerce sus derechos.	
Especulación de Precios (Rent Gouging)	Todos inquilines en California.	Aumentos de >10% durante estado de emergencia	
Acomodación Razonable	Inquilines en California con discapacidades	Inquilines discapacidades pueden pedir una acomodación razonable. Ej. Rampa, animal de servicio, animal de apoyo emocional, cambio de plazo de pagar renta	
Acuerdo de arrendamiento	Ud	Depende en lo que dice el acuerdo.	Hay que leerlo.

DETENGA EL ACOSO DEL PROPIETARIO

Los propietarios están obligando a los inquilinos a firmar acuerdos que renuncian a sus derechos y ponen en riesgo su vivienda y su salud.

La mejor cura para el acoso del propietario es unirse a una organización de derechos de inquilinos:

Acción ACCE: <https://actionnetwork.org/groups/acce-action>

Tenants Together: <https://www.tenants-together.org>

Unión autónoma de inquilinos: <https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScMlICIdgs8kpAddMinmFdFrVmiM8mxPxIGrGv2e3Co-O4clg/viewform>

Para obtener una lista de organizaciones, consulte la página 13.

Estos grupos de inquilinos se reúnen a través de Zoom y crean comunidades de inquilinos que se protegen entre sí y se movilizan por leyes más estrictas.

No enfrente al propietario: Si el propietario lo acosa, no se involucre. Hemos visto a inquilinos responder comentarios igualmente groseros hasta largas súplicas de perdón. Ambos son inapropiados e infructuosos.

Mantenga su relación con el arrendador profesional: No se comporte mal. Y si es amigable con su arrendador, recuerde que esta es una relación comercial. No pague en efectivo. Obtenga recibos. Documente todo. Mantenga la emoción fuera. No intensifique una discusión incluso si el propietario lo está haciendo.

No firme nada sin consultar a un abogado. Consulte Obtener ayuda legal en la página 4.

Conozca las leyes que lo protegen: Cumpla con las medidas de protección de emergencia para inquilinos (ETPM) de COVID-19 que le protegen y luego no se deje atrapar por el acoso del propietario:

1. Ponga una respuesta automática en los correos electrónicos y léala los mensajes una vez por semana;
2. Bloquear el teléfono de su arrendador para que no llame o envíe mensajes de texto y lea los mensajes de texto una vez por semana;
3. Únase a una organización de derechos de los inquilinos y coloque el letrero de esa organización en su puerta.

Muestras de señales:

ACCE: <https://drive.google.com/file/d/16boZi3SVNb1JXfTQPMQjPr09fXx3lRaT/view?usp=sharing>

LA Tenants Union: https://drive.google.com/file/d/1eNhnQX8rhULJO8xn22Sx_mJcw11B7a_1/view

<https://drive.google.com/file/d/1c7onKuU8NQwvhx6FDYU676vBpXAIU6k4/view>

Unión de inquilinos de Pasadena:

<https://docs.google.com/document/d/1bgFy53avwRDcMWZHyGRrRK7HPvkvq8vqRYAqtCqymE/edit?usp=sharing>

Infórmese. Mantente informado. Asista a uno de nuestros seminarios web / clínicas legales.

Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Todos los jueves a las 5 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Todos los sábados 13:00 h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>

Obtenga ayuda de una organización de derechos de los inquilinos: Las organizaciones de derechos de los inquilinos están defendiendo a los inquilinos que están siendo acosados por los propietarios con gran éxito. ¡Conectarse! ¡Unirse! ¡Manténgase conectada! ¡¡Protégase!!

AYUDA LEGAL!

Hay ayuda legal disponible. En el condado de Los Ángeles, StayHousedLA.org le conecta con las 10 agencias que brindan asistencia legal gratuita y de bajo costo

¿Dónde vive Ud?	Obtenga Abogado Gratis	No puede leer/No tiene computadora	Bloqueos inmediatos/Respuesta Rápida 24 horas al día
Condado de Los Ángeles	www.StayHousedLA.org	Llamé ha: 213/357-5473 Lunes ha Viernes 9AM to 12PM	Eviction Defense Network (En Defensa del Inquilino 213/340-4714 ACCE: 888/964-8086 Sindicato de Inquilines de Los Ángeles https://latenantsunion.org/en/locals/ Encuentre su local y llame al numero indicado
California NO en el Condado de Los Ángeles	askanattorney@edn.la (consejería solamente) https://www.laaonline.org/lawhelppca/		Autonomous Tenants Unions: Sindicatos de Inquilines Autonomes https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScMIIcIdgs8kpAddMinnFdFrVmiM8mxPxIGrGv2c-o-04clg/viewform
Fuera de California	https://www.lsc.gov/grants-grantee-resources/our-grantees		Autonomous Tenants Union: Sindicatos de. Inquilines Autonomes https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScMIIcIdgs8kpAddMinnFdFrVmiM8mxPxIGrGv2c-o-04clg/viewform

¡Eduquese! ¡Manténgase informado!

Los inquilinos en California pueden asistir a cualquiera de estos seminarios web

Cada Martes 6PM <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Cada Jueves 5PM <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Cada Sabado 1PM. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>

Programas de asistencia para el alquiler: Llame al 211 para conocer el estado de cualquier programa de asistencia de alquiler. Servicio 24 horas. Están menos ocupados en las primeras horas de la mañana.

COVID-19 Data:

CDC: https://covid.cdc.gov/covid-data-tracker/#cases_totalcases

Estado: <https://www.gov.ca.gov/2020/06/25/governor-newsom-unveils-california-covid-assessment-tool-an-open-source-model-of-models-that-will-allow-scientists-researchers-and-public-to-access-the-most-current-covid-19-data/>

Condado de Los Ángeles: <http://publichealth.lacounty.gov/media/coronavirus/data/index.htm>

Ciudad de Los Ángeles: <https://corona-virus.la/data>

Conozcan sus Derechos:

LA List: <https://laist.com/2020/02/14/renters-guide-housing-apartment-rules-los-angeles.php>

NOLO: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-landlord-tenant-laws-california.html>

Encuentre las leyes relacionadas con COVID que le protegen en la página 7.

PREGUNTAS FRECUENTES

Me está hostigando el/la dueño: Vega pagina 11.

Tengo una notificación escrita: Busque ayuda y webinarios – Vea la pagina 4.

Tengo notificación de la corte Busque ayuda legal INMEDIATAMENTE. Vea la pagina 4.

Tengo nota de 5 días de desalojo del Sheriff? Busque ayuda legal INMEDIATAMENTE. Vea la pagina 4.

¿Tengo que pagar la renta? El alquiler no se ha cancelado. Las leyes de emergencia protegen contra el desalojo y el impacto crediticio.

¿Cuáles son las leyes que me protegen si no he pagado el alquiler? Depende de dónde viva y de otros factores, incluido el tipo de vivienda y el tiempo que lleva viviendo en la unidad y la antigüedad del edificio. El cuadro de la página 2 describe esas leyes.⁴ Los cuadros de las páginas 8 y 9 le brindan resúmenes de cada ley y enlaces. Asista a un seminario web. Para obtener ayuda legal y una lista de seminarios web, consulte la página 4.

¿Qué pasa si tengo el alquiler o parte del alquiler pero tengo miedo de que más adelante no tendré suficiente para comer? Haga un presupuesto de 4 meses. ¿Cuáles son sus ingresos previstos? ¿Cuáles son sus gastos anticipados priorizados de la siguiente manera: 1) comida; 2) gastos médicos; 3) alquiler; 4) otra deuda. Tome decisiones frugales según sus necesidades. En última instancia, un juez o jurado decidirá si sus decisiones cumplieron con la ley.

¿No puedo pagar mis servicios públicos? Muchas de las órdenes de emergencia locales contienen disposiciones para mantener los servicios públicos encendidos y otorgar extensiones de multas de estacionamiento. Consulte la página 8 para conocer las leyes de su ciudad o condado.

¿Se cancelarán los alquileres? Sea el grano de arena que incline la balanza a nuestro favor. Tuitea mientras comes. Todos los días ... en cada comida ingresa a @Gavinnewsom en Twitter y responde a cada uno de sus tweets con nuestros hashtags. #NoEvictions #Newsomeville2020 #CancelRent #CancelHipotas #OnEveryFridge. Únase a ACCE, Tenants Together o Autonomous Tenants Union.

¿Tengo que enviar una carta? Para aprovechar AB3088 debe enviar una declaración muy específica. Para obtener una copia e instrucciones, consulte la página 19-20. Envíe según las instrucciones incluso si ha enviado una carta cada mes.

¿Tengo que enviar la prueba con mi declaración? En algunas jurisdicciones lo hace. Envíe comprobante básico (copia de la carta de terminación o carta del EDD, copias de los recibos). Reúna y guarde otras pruebas. Consulte la lista en la página 17.

¿Le digo a mi arrendador si alguien de mi hogar está enfermo? Absolutamente NO. La información médica es privada. Manténlo en privado. Evite el miedo y el acoso irracionales.

¿Debería alquilar una huelga? Si tiene una razón COVID-19 para no pagar su alquiler, únase a una de estas campañas. Conéctese con otras personas en su situación, busque apoyo y luche por leyes más estrictas.

https://www.rentstrikemovement.org/?fbclid=IwAR34cC5J18IZxbvxyeolVcbTGUdd4htFSbp7N_D7El3JvIktuO9px06tGM8.

<https://www.tenantsaltogether.org/campaigns/cancelrent-california> <https://foodnotrent.org>.

Huelguistas en Solidaridad: Si no tiene una razón relacionada con COVID-19 por no pagar el alquiler y quiere hacer una huelga solidaria, consulte a un abogado. La decisión lleva riesgos. Envíe un correo electrónico consulta@edn.la Asunto: Nombre. Dirección. Delantero Solidario. Consulte también la página 14.

⁴ Muchos se refieren a estas leyes como moratorias de desalojo. Debido a que los desalojos se pueden presentar, preferimos el término Medida de protección de emergencia para inquilinos

¿Debería negociar con mi arrendador? Espere a que tenga empleo seguro. No acepte mudarse. No firme un acuerdo de pagos. No ase obligue pagos futuros. No se asuste por las amenazas de presentar un desalojo. No firme nada sin la aprobación de un abogado. Para ayuda legal y webinarios, consulte la página 4.

¿Puede el arrendador presentar una acción de desalojo en mi contra? Si. A pesar de todas las “moratorias,” se están archivando desalojos. Para obtener ayuda legal y una lista de seminarios web, consulte la página 4.

Si hay tantas moratorias, ¿por qué me molestan por el alquiler? No hay una verdadera moratoria. Hay leyes que ofrecen protección. Consulte la tabla en la página 2. Los cuadros de las páginas 7 a 9 proporcionan enlaces al idioma y resúmenes. Para obtener ayuda legal y una lista de seminarios web, consulte la página 4.

Si hay una moratoria, ¿por qué el Sheriff bloquea a las personas? El 31 de julio de 2020, el Sheriff comenzó a bloquear a inquilines que tenían sentencias de desalojo en su contra antes de la crisis. Estamos deteniendo estos cierres. Si ya está en proceso de desalojo, solicite ayuda legal de inmediato. Consulte la página 4.

¿Qué pasa con la moratoria del gobernador? El gobernador no emitió una moratoria. Sus órdenes se pueden encontrar en este enlace: <https://www.gov.ca.gov/category/executive-orders/> y en la página 9.

¿Qué es AB3088? Promulgada por la legislatura y firmada por el gobernador el 31 de agosto de 2020, detiene los desalojos por falta de pago del alquiler hasta el 5 de octubre de 2020. Aún debe el alquiler. Si sigue pasos específicos, el/la propietario no podrá desalojarle. La deuda se convierte en deuda regular. Las instrucciones en las paginas 19-21. Obtenga ayuda legal y una lista de seminarios web, en la página 4.

Existe mucha confusión sobre cómo AB3088 interactúa con las protecciones locales. Manténgase informado:

Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Todos los jueves a las 5 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Todos los sábados 13:00 h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>

¿Estoy protegido por la “moratoria” federal? Todos los inquilines están protegidos por la nueva Moratoria del CDC. La ley CARES solo se aplica a viviendas subsidiadas por el Gobierno Federal (vivienda pública, con Tax Credit, Sección 8) o si el/la propietario tiene un préstamo asegurado por el gobierno federal. Lista de dichas viviendas: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/2020.03.27-NHLP-CARES-Act-Eviction-Moratorium-Summary.pdf> Para ver si se aplica a Ud:

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/guide-coronavirus-mortgage-relief-options/> Actualizaciones: [https://nlihc.org/?ct=t\(update_041720\)](https://nlihc.org/?ct=t(update_041720))

¿Mi arrendador está aumentando mi alquiler? Eso puede ser legal o no dependiendo de dónde viva, la edad de su unidad y cuántas unidades hay en el lote. Necesitamos determinar si está protegido por una ley local de estabilización de alquileres (consulte la página 8-9) o por la Ley de Protección del Inquilino del Estado (consulte la página 9) o una de las medidas de emergencia locales (consulte la página 7-9). Asista a un seminario web; para obtener una lista, consulte la página 4.

Mi alquiler ha subido más del 10%: Los aumentos de alquiler del 10% o más también violan la ley estatal anti-calibre. Puede guardar esto como una defensa en su acción de desalojo o puede presentar una queja. <https://www.tenants-together.org/resources/tenants-affected-california-state-emergency-info-price-gouging-ban>

Mi arrendador quiere inspeccionar: Puede encontrar un resumen de los derechos del arrendador/inquilino, incluido el derecho a ingresar, en este enlace <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-landlord-tenant-laws-california.html>. Debe permitir la entrada si el/la propietario tiene una razón legítima para entrar (por ejemplo, para reparar una fuga que está afectando a un vecino de la planta baja). Algunas jurisdicciones (por ejemplo, Los Ángeles) han agregado protecciones contra las solicitudes de entrada de los propietarios. También puede pedir un Ajuste Razonable para denegar la entrada si Ud es una persona de alto riesgo. Ayuda legal? Página 4.

¿Qué más puedo hacer para protegerme? Consulte las páginas 17-18. Empiece a reunir pruebas. Tome con fotografías y video. Mantenga notas en un calendario de pared grande y/o en un diario. Incluya fecha, hora, hechos y testigos. ¿Malas condiciones? Llame: Ciudad de Los Ángeles - 311 solicite inspección

<http://hcidapp.lacity.org/ReportViolation/Pages/ReportViolation>. Condado de Los Ángeles 888 / 700-9995 <http://publichealth.lacounty.gov/eh/>.

ENCUENTRE LAS LEYES QUE LE PROTEGEN

Algunas ciudades y condados han aprobado medidas de protección de inquilinos de emergencia (ETPM) locales que:

- 1) Proporcionar una defensa contra el desalojo por alquiler relacionado con COVID-19;
- 2) Proporcionar una extensión de 3 a 12 meses para pagar el alquiler dependiendo de la jurisdicción;
- 3) Establecer estándares sobre la prueba que debe proporcionarse; y
- 4) En algunos casos, proporcione protecciones adicionales contra el desplazamiento.
- 5) Algunos de estos ETPM incluyen protección contra la terminación de servicios públicos y multas de estacionamiento.

Todos los inquilinos del estado también están protegidos por AB3088 y la Orden de los CDC. Averiguar cómo interactúan estas leyes entre sí requiere ayuda legal. Asiste a un seminario.

Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Todos los jueves a las 5 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Todos los sábados 13:00 h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>

Vea lo que Matthew Desmond (autor de Evicted) y la Coalición Nacional de Vivienda para Personas de Bajos Ingresos piensan sobre las leyes que aprobaron nuestros funcionarios electos. <https://evictionlab.org/covid-policy-scorecard/>

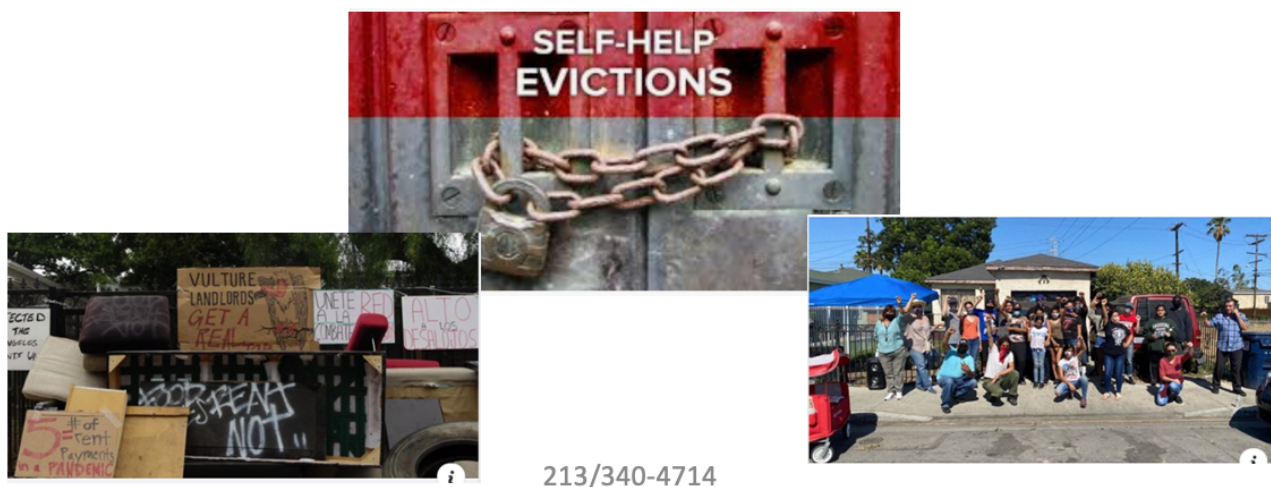
Aplica ha:	Sumarios y Enlaces
AB3088 (California) Todos inquilinos. Algunos dueños. Empieza: 8/31/2020 Hasta: 1/31/2021	¿Que protección da? 1. Si el inquilino sigue pasos específicos, convierte la deuda de alquiler en deuda del consumidor, elimina el riesgo de desalojo. 2. Expande las protecciones de desalojo de la Ley de Protección de Inquilinos del estado a todos los inquilinos; 3. Cierra algunas brechas de la Ley de Protección de Inquilinos (por ejemplo, remodelación sustancial); 4. Aumenta las sanciones por acciones ilegales de los propietarios. Resumen de Stay Housed LA: StayHousedLA.org Haga clic en: "Conozca sus Derechos" NOLO Press: https://www.nolo.com/legal-updates/california-s-foreclosure-protections-under-the-homeowner-bill-of-rights-extended-to-small-landlords.html Resumen del Departamento de Bienes Raíces de California AB3088: https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/protection_guidelines.html Centro occidental sobre derecho y pobreza https://wclp.org/wp-content/uploads/2020/09/CA-Tenants-KYR-Kit.pdf Housing Now! https://www.housingnowca.org/ab3088knowyourrights Declaración del Consejo Judicial https://www.courts.ca.gov/documents/sp20-06.pdf La Ley AB3088: https://leginfo.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB3088
CDC Order (National)	¿Que hace? 1. Prohíbe los desalojos por cualquier NO pago (no limitado a la deuda de alquiler COVID-19); 2. Prohíbe los desalojos sin causa contra inquilinos que no tienen estabilización de alquileres o protecciones de control de alquileres. No necesitamos esto en California porque la Ley de Protección de Inquilinos se expandió a todas las unidades desprotegidas. 3. Prohíbe los desalojos "sin culpa". Por ejemplo Sin desalojo por mudanza ocupada por el propietario.

	Culver City: Nada en su sitio web y la Guía que encontré no la he leído. Se actualizará más tarde. Gardena: https://www.cityofgardena.org/fair-housing-foundation/ Inglewood: https://www.cityofinglewood.org/1264/Housing-Protection-Initiative Glendale (Just Cause): https://www.glendaleca.gov/government/departments/community-development/housing/rent/just-cause-eviction-ordinance Los Angeles: https://la.curbed.com/2018/6/4/17302800/rent-control-los-angeles-rules-guide Find out if you live in an RSO property. It's easy! Text to 1-855-880-7368. https://hcidla2.lacity.org/What-is-Covered-under-the-RSO Santa Monica: https://www.smgov.net/Overview.aspx Thousand Oaks: https://www.toaks.org/departments/community-development/housing/affordable-housing-program/rental-assistance-programs Unincorporated LA County: https://dcba.lacounty.gov/rentstabilization-ordinance/ WeHo: https://www.weho.org/home/showdocument?id=15066 Guide: https://www.weho.org/home/showdocument?id=15066 Ordinance Link: https://www.weho.org/city-government/rent-stabilization-housing/rent-stabilization/evictions-and-relocations
State Tenant Protection Act (TPA) Ley estatal de Estabilización de Rentas	Si no está protegido por una ley más estricta, está protegido por esta ley: 1. Si su unidad tiene menos de 15 años; 2. Excepto si su unidad es una vivienda unifamiliar o un condominio (a menos que sea propiedad de una empresa); 3. Excepto si vive en un dúplex y el propietario vive en una de las unidades; NOLO PRESS: https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/statewide-rent-control-has-arrived-california-s-tenant-protection-act-of-2019.html
Gobernador (En todo el Estado De California) Historia de las Ordenes del gobernador	https://www.gov.ca.gov/category/executive-orders/ Orden N-28-20 (16 de marzo de 2020): Autorizó al gobierno local a aprobar leyes para proteger y prevenir los desalojos. https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/03/3.16.20-Executive-Order.pdf Orden N-37-20 (27 de marzo de 2020): le da a un inquilino con una razón COVID-19 para no pagar el alquiler 55 días adicionales para responder al tribunal SI el propietario presenta una acción de desalojo y SI el inquilino envió una carta a el propietario dentro de los 7 días de la fecha de vencimiento del alquiler. Esa orden expiró el 31 de mayo de 2020 .: https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/03/3.27.20-EO-N-37-20-text.pdf Pedido N-66-20 (29 de marzo de 2020): pedidos anteriores extendidos por 60 días a partir del 29 de mayo de 2020, incluido el N-28-20. https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/05/5.29.20-EO-N-66-20-text.pdf. Hubo más extensiones. AB3088 limitó esta potencia a partir del 18/8/2020.
Regla 1 del Concilio Judicial (Todo el Estado)	Eficaz Regla que paro desalojos de 4/6/2020 ha 9/2/2020. Ya no existe.. https://newsroom.courts.ca.gov/news/court-emergency-orders-6794321 https://wclp.org/summary-california-courts-emergency-rule-on-evictions-and-foreclosures/
Corte Superior del Condado de Los Ángeles	http://www.lacourt.org/newsmedia/ui/covid19NewsCenter.aspx Enlace a las órdenes judiciales en todo el estado de California. Se ocupa principalmente de los plazos extendidos de la corte.

Enlace a nuestra presentación para los webinarios.

<https://docs.google.com/presentation/d/1nKlmPhnj3X1REs1f3fG6kmLH7BAzaoKt/edit#slide=id.p1>

STOP ILLEGAL. LOCK OUTS!
ALTO HA DESALOJOS ILEGALES!



213/340-4714

Emergency Illegal Lock Out Hotline

Línea de emergencia para desalojos inmediatos ilegales

La Sección 418 del Código Penal tipifica como delito desalojarle sin una orden judicial. También es ilegal apagar los servicios públicos. La Sección 789.3 del Código Civil le permite demandar a un arrendador que intenta bloquearlo, bloquearlo o desconectar los servicios públicos.

La mayoría de los departamentos de policía no hacen cumplir la Sección 418 del Código Penal. En general, si un inquilino está bloqueado, los oficiales de policía dicen incorrectamente que es un "asunto civil" y usted tiene que demandar al propietario para volver a entrar.

Estamos viendo un aumento en el acoso, la cancelación de servicios públicos y los cierres patronales ilegales. Para activar un equipo de Respuesta Rápida de Emergencia que vendrá a su casa para detener el bloqueo, llame al 213 / 340-4714.

Si ha sido bloqueado y no quiere volver a entrar o si sus servicios públicos se han desactivado para obtener ayuda legal y una lista de seminarios web, consulte la página 4.

Documente la situación. Lleve un diario que establezca los hechos en detalle y de forma clara y sin emociones. Tomar fotografías. Toma video. Los correos electrónicos y los textos deben ser objetivos, nivelados y claros. No discutas ni seas hostil.

Llame a todos sus representantes electos, incluido el Concejal de la Ciudad, el representante de la Junta de Supervisores, el miembro de la Asamblea Estatal y su Congresista para informarles lo que sucedió.

<https://www.commoncause.org/find-your-representative/addr/>

<https://www.usa.gov/elected-officials>

Google: ¿Cómo encuentro a mi concejal?

ALTO AL HOSTIGAMIENTO

Block the text – check weekly
Bloquear los textos – revisen
semanal

Auto-reply the email
Auto-respuesta correo electrónico

Block the calls
Bloquear llamadas

Put sign on door or window
Letrero en la puerta o ventana



LANDLORD/PROCESS SERVER:

THIS APARTMENT IS
 PROTECTED BY THE TENANTS
 RIGHTS MOVEMENT.
 PLEASE DO NOT KNOCK.
 IF I OPEN MY DOOR,
 OUR CONVERSATION WILL
 BE RECORDED.
 PLEASE PUT YOUR REQUEST IN
 WRITING SO THAT I CAN TAKE
 IT TO MY TENANT UNION AND
 MY LAWYER.



**I AM A MEMBER OF ACCE,
 THE STATEWIDE TENANT & HOUSING
 RIGHTS ORGANIZATION.
 WE HAVE BEEN INFORMED OF OUR
 TENANTS' RIGHTS.**

Landlord/ Property Manager, please put any request
 or questions in writing so I can discuss it with my
 tenant rights organizer and solidarity attorney.

Please ensure written reasonable notice of at least 24
 hours before asking to enter premises.

And if you decide to continue to enter this premises you
 will be recorded for transparency.



WWW.ACCEACTION.ORG
 INFO@CALORGANIZE.ORG

**Your actions violate
 state and/or local
 emergency tenant
 protection measures.
 Please stop, texting,
 calling, emailing,
 knocking on the door.
 Put all requests into a
 proper notice so that I
 can take it to my tenant
 union, tenant rights
 organization and our
 solidarity attorney.**



**Sus acciones violan las medidas de
 protección de inquilinos de emergencia
 estatales y / o locales. Por favor deje de
 enviar mensajes de texto, llamar, enviar
 correos electrónicos, llamar a la puerta.
 Ponga todas las solicitudes en un aviso
 adecuado para que pueda llevarlo a mi
 sindicato de inquilinos, organización de
 derechos de inquilinos y nuestro abogado
 solidario.**

También:

1. Mantenga un diario que describa los hechos en detalle y de forma clara y sin emociones. Toma fotografías. Toma video. Los correos electrónicos y los textos deben ser objetivos, no argumentativos ni hostiles.
2. Asista a uno de estos seminarios web / clínicas:
 Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>
 Todos los jueves a las 5PM <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>
 Todos los sábados a las 13h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>
3. Llame a todos sus representantes electos, incluido el Concejal de la Ciudad, el representante de la Junta de Supervisores, el miembro de la Asamblea Estatal y su Congresista.
<https://www.commoncause.org/find-your-representative/addr/>
<https://www.usa.gov/elected-officials>
 Google: ¿Cómo encuentro a mi concejal?
4. ¡Participe! Consulte la página 13 para obtener una lista completa de los grupos a los que puede unirse.

¿QUÉ ES EL CONTROL DE RENTA Y ESTOY PROTEGIDO?

Las leyes de control de alquileres protegen a los inquilinos de grandes aumentos de alquiler, de la pérdida de servicios (estacionamiento, lavandería, sala de recreación, etc.) y de desalojos sin causa.

¿Qué es una ley de control de alquileres? Una ley que restringe cuándo y cuánto puede subir el alquiler al inquilino actual y al próximo inquilino, es decir, tiene los mismos controles si hay un cambio de inquilino. A esto se le llama control de vacantes.

¿Qué es el control de vacantes? Una disposición en una ley de control de alquileres que establece que si un inquilino desocupa la unidad (se muda) por cualquier motivo, el alquiler para el nuevo inquilino es lo que hubiera sido para el inquilino anterior.

¿Qué es una ley de estabilización de alquileres? Restringe cuándo y cuánto puede subir el alquiler, pero NO hay control de vacantes.

¿Qué es la protección de causa justa? El alquiler puede aumentar sin restricción, PERO restringe las razones del desalojo.

¿Existen leyes de control de alquileres en el estado? No. En 1996, una ley estatal llamada Costa Hawkins convirtió las leyes de control de alquileres en leyes de estabilización de alquileres. La Proposición 21 de noviembre de 2020 devolverá parte de ese control al gobierno local.

¿Cómo sé si estoy protegido por una ley de estabilización de alquileres?

PASO 1: ¿Existe una ley local en su ciudad o condado?

<https://www.tenantstogether.org/resources/list-rent-control-ordinances-city>

<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/california-rent-control-law.html>

<https://antievictionmap.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=9648a716c1514755b7e633837610dcb5>

PASO 2: ¿Está su unidad protegida por esa ley local? Cada jurisdicción tiene sus propios requisitos. Los rastreadores anteriores resumen las leyes locales y lo vinculan al sitio web de su jurisdicción.

Para determinar si su unidad está protegida en el condado de Los Ángeles (cualquier jurisdicción)

<http://rentcontrol.ownit.la/?fbclid=IwAR1Qj5S3R45SYqMf22NCYMxFYIqJPuZFSJDjp6wcRpxOyPf3eTxZmh-gW1Dg#17/34.076557/>

PASO 3: Si no está protegido por una ley local de estabilización de alquileres, ¿está protegido por la Ley de protección del inquilino de 2019? El TPA protege: 1) todas las unidades que tienen 15 años o más; 2) excepto unidades protegidas por una ley local y 3) dúplex si el propietario vive en una de las unidades; y excepto 3) viviendas unifamiliares a menos que el propietario sea una corporación o una compañía de responsabilidad limitada con un miembro corporativo.

<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/statewide-rent-control-has-arrived-california-s-tenant-protection-act-of-2019.html>

<https://www.acceaction.org> <https://www.tenantstogether.org/resources/1482>

¿Dónde puedo obtener más información sobre las leyes de protección de inquilinos? Si su ciudad no figura en la lista, busque en Google.

Historial de control de alquileres: https://en.wikipedia.org/wiki/Rent_control_in_the_United_States

Historia (incompleta) de la estabilización de alquileres en So Cal: <http://projects.scpr.org/timelines/rent-stablization-in-southern-california/>

NOLO: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/california-rent-control-law.html>

NOLO: Excelente recurso para una explicación general pero no actualizado <https://www.nolo.com/sites/default/files/California-Rent-Control-Laws.pdf>

¡Actúe ahora para un control más estricto de los alquileres! <https://yeson21ca.org>

Asista a una de nuestras clínicas de seminarios web

Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Todos los jueves a las 5PM <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Todos los sábados a las 13h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>

¿QUIERES LEYES MÁS FUERTES? PARTICIPE - RESPONDA A LAS ALERTAS DE ACCIÓN

Paso 1: Si tiene algún problema, además de buscar ayuda, llame a sus funcionarios electos. Concejal de la ciudad, su representante de la Junta de Supervisores, su miembro de la Asamblea Estatal y su congresista. Necesitan saber por lo que está pasando para aprobar leyes más estrictas la próxima vez que estén en sesión.

Paso 2: haga un video de 60 segundos compartiendo tu historia. Publique su video en las redes sociales y etiquete a sus funcionarios electos. Utilice los hashtags #NoEvictions #CancelRent # Newsomeville2020 #OnEveryFridge

Para encontrar a sus funcionarios electos:

<https://www.commoncause.org/find-your-representative/addr/>

<https://www.usa.gov/elected-officials>

Google: ¿Cómo encuentro a mi concejal?

Paso 3: FB Group: COVID 19 Derechos del inquilino #OnEveryFridge para mantenerse informado

Paso 4: Únase a su Sindicato de Inquilinos o una Organización Comunitaria que Organice Inquilinos

Burbank: <https://www.burbanktenants.com>

Glendale: <https://www.glendaletenants.org>

Inglewood: <https://www.facebook.com/InglewoodTenantsUnion/>

Ciudad de Los Ángeles: <https://latenantsunion.org/en>

Los Ángeles - Condado: <https://www.facebook.com/UnincorporatedTenantsUnited/>

Pasadena: <http://pasadenatenantsunion.org/en/>

Pomona: <https://pomonadaylabor.org/blog/2019/06/10/pomona-united-for-stable-housing/>

South Pasadena: <http://www.tenantstogether.org/resources/south-pasadena-tenants-union>

Otra área: Red de sindicatos autónomos de inquilinos atuntenants@gmail.com

Alliance of Californians for Community Empowerment (ACCE) <https://www.acceaction.org>

Coalición para la supervivencia económica (CES) <http://www.cesinaction.org>

Inquilinos Unidos <http://www.tenantstogether.org>

Red de Acción Comunitaria de Los Ángeles (LA-CAN) <https://cangress.org>

Personas organizadas para el empoderamiento comunitario (POWER) <https://www.power-la.org>

Acciones estratégicas para una nueva economía (SAJE)

Unión de Vecinos <http://www.uniondevecinos.org>

Únase a una organización estatal de derechos de los inquilinos;

Alliance of Californians for Community Empowerment (ACCE) <https://www.acceaction.org>

Tenants Together <http://www.tenantstogether.org>

Únase a una coalición que haga cambios en la ley

Ciudad y condado de Los Ángeles: HealthyLA.org

Estado de California - ¡Vivienda ahora !: <https://www.housingnowca.org>

Estado de California - Tenants Together: <http://www.tenantstogether.org>

Ley de vivienda asequible: <https://www.housinghumanright.org/about/>

Federal: Comité de Protección Federal de HealthyLA.org o <https://www.groundgamela.org>

Paso 5: Infórmese sobre las huelgas de alquiler

https://www.rentstrikemovement.org/?fbclid=IwAR34cC5J18IZxbvxyeolVcbTGUdd4htFSbp7N_D7EI3JvIktoO9px06tGM8.

<https://www.tenantstogether.org/campaigns/cancelrent-california>

<https://foodnotrent.org>.

Paso 6: Asista a uno de nuestros seminarios web/clínicas:

Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Todos los jueves a las 5PM <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Todos los sábados a las 13h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345f>

CONSEJOS ESPECIALES PARA HUELGUISTES SOLIDARIES

¿Qué es un huelguiste solidarie? Alguien que no tiene una reducción de COVID-19 en ingresos o aumento de gastos, pero quiere hacer huelga en solidaridad con sus vecinos para hacer una declaración política a nuestros funcionarios electos sobre la necesidad de #CancelRents y #CancelMortgages.

¿Qué deberían considerar los huelguistes solidaries?

1. Está no cumpliendo con la ley (en este caso, una ley civil);
2. Si el caso avanza a juicio, a menos que el/la propietarie cometa un error en el aviso y/o viole una ley local de control de alquileres (si existe) y/o existe un incumplimiento sustancial de la garantía de habitabilidad (es decir, muy malas condiciones), no tendrá defensa ante la acción de desalojo y probablemente perderá el caso;
3. A menos que ganemos #VacancyControl, si usted se encuentra en una unidad de renta estabilizada/renta controlada por debajo de la tasa de mercado, el/la propietarie estará muy motivado para expulsarle.
4. Es más seguro hacer una huelga solidaria si forma parte de una asociación de inquilines de todo el edificio con demandas específicas de huelga, como reparaciones, reducción de alquileres, reembolsos reducidos de COVID-19 o planes de pago extendidos.
5. Es más seguro hacer huelga en solidaridad si forma parte de un Sindicato de Inquilines u otro grupo basado en miembros.
6. Es más seguro hacer una huelga solidaria si identifica a un abogado que pueda trabajar con usted para identificar otras posibles defensas a la acción de desalojo y se compromete a representarlo.
7. Considere con mucho cuidado que si dice públicamente. Si dice que es un huelguista solidarie, podría usarse en su contra en la corte. Esto incluye seminarios web sobre redes sociales y zoom.
8. No firme una declaración AB3088 o CDC. Estas declaraciones son bajo pena de perjurio y los huelguistes solidaries no cumplen con los criterios para estas declaraciones.

¿Cuáles son las consecuencias de perder un desalojo?

1. Pérdida de hogar;
2. Desalojo registrado;
3. Deuda con el arrendador que acumula 10% de interés por año y grandes multas por cobranza.

¿Puedo unirme en solidaridad y luego cambiar de opinión? Si no paga el alquiler dentro del período de un aviso para pagar el alquiler o renunciar, el arrendamiento termina oficialmente. Puede continuar viviendo en la unidad hasta que el tribunal decida el caso, pero de hecho está viviendo en la unidad ilegalmente. Es por eso que a la demanda de desalojo se le llama "retención ilícita". Hay dos formas de restablecer su derecho a permanecer en la unidad: 1) persuadir al propietarie para que llegue a un acuerdo con usted; o 2) ganar el caso. Entonces, la respuesta es no, no puede comenzar una huelga solidaria y luego cambiar de opinión. Tiene que comprometerse dentro del período del aviso.

¿Qué otras cosas deberían hacer los huelguistas solidarios?

1. Documente todo. Toma fotografías y videos.
2. Lleve un diario que describa los hechos en detalle y de forma clara y sin emociones.
3. Los correos electrónicos y las publicaciones deben ser objetivos. No discutiendo.
4. Envíe un correo electrónico a consulta@edn.la. Nombre. Direcciones. Delantero Solidario.
4. Asista a nuestros seminarios web:

Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Todos los jueves a las 5PM <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Todos los sábados a las 13h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>

¿QUE MÁS PUEDO HACER?

Paso 1: ¡Que no entre en el pánico! ¡No difunda información falsa!

Paso 2: Solicite los beneficios que tiene derecho a recibir. Consulte la página 16.

Paso 3: Gasta con frugalidad. Alimenta a tu familia. Tome decisiones lógicas al priorizar otras deudas. Luche por #CancelRent.

Paso 4: Practique el distanciamiento social extenso. Quedarse en casa. Si debe trabajar, practique el distanciamiento social. Lávese las manos con frecuencia. No te toques la cara. Desinfecta con frecuencia. Desinfecte los artículos que lleguen a nuestro hogar. Evite recibir visitas.

Paso 5: ¡Involúcrate! Consulte la página 13 para obtener una lista de los grupos a los que puede unirse.

Paso 6: Mantenga el ánimo en alto. Levántate todos los días. Ducha. Vestirse. Participar en actividades productivas. Camine mientras practica el distanciamiento social.

Paso 7: Reconozca que está bien estar aprensivo y asustado y luego aléjese del miedo. Cuente sus bendiciones una vez al día. Reconozca una oportunidad que la crisis le brinda todos los días.

Paso 8: Después de leer esta Guía de Supervivencia, si tiene preguntas o necesita ayuda, asista a uno de nuestros seminarios o busque ayuda legal como se indica en la página 4.

Todos los martes a las 6 p.m. <https://us02web.zoom.us/j/88324434157>

Todos los jueves a las 5PM <https://us02web.zoom.us/j/86747724443>

Todos los sábados a las 13h. <https://us02web.zoom.us/j/81158846345>

Paso 9: Manténgase positivo y fuerte y gracias por mantenerse informado.

Paso 10: Obtenga ayuda legal a la primera señal de problemas. Consulte la página 4.

How to get help or get connected?
¿Cómo obtener ayuda o conectarse?

Step 1:
www.stayhousedla.org

Step 2: Know your rights or Get legal help

Step 3: Answer questions about your notice.

Step 4: Complete referral form and an attorney or organizer will get in touch with you.

Stay Housed L.A. County
Promoting Tenants' Rights

Did you receive an eviction notice or notice to vacate?
This notice would have been posted on your door.

Referral Form
You may be eligible for representation.
Please fill out this form to connect you with a Legal Services Provider and a Community Based Organization.

Phone Number
Phone Extension
Language Preference
First Name
Last Name
Email
What is your family size?
Annual Household Income

DERECHOS DEL TRABAJADOR

Bet Tzedek Workers Rights Legal Clinic: <https://www.bettzedek.org/>

California Employment Attorneys Association, at this link: <https://cela.org/index.cfm?pg=FindAMember>
<http://celavoice.org/2020/04/23/how-to-access-paid-time-off-when-caring-for-loved-ones-with-covid-19/>

EDD overview: https://www.edd.ca.gov/Unemployment/After_You_Filed.htm

Information about relief funds: <https://legalaidatwork.org/blog/relief-funds/>

Also Call 211 for rent relief programs.

Information about essential workers: <https://www.dir.ca.gov/dlse/Essential-and-Non-essential-Workers.htm>

LA Jobs portal: <https://lajobsportal.org>

Wage replacement and how to apply:

- https://www.edd.ca.gov/about_edd/coronavirus-2019/workers.htm
- <https://www.labor.ca.gov/coronavirus2019/#chart>
- <https://www.labor.ca.gov/pandemic-unemployment-assistance-pua-program/>
<https://legalaidatwork.org/blog/relief-funds/>

DERECHOS DE INMIGRANTES

Guide for Immigrant Californians concerning COVID-19: <https://covid19.ca.gov/guide-immigrant-californians/>

Multi-language Summary: <https://docs.google.com/document/d/1IsPLuHoYK6ec7Gzxaw0i7On-NT1Z9IEj/preview?fbclid=IwAR1xvCnGaV2VLjYM-zPE4F5FVUoPlqiY0tkudvG-somr7j1LfCIXYXF5ciw>

California Department of Social Services https://www.cdss.ca.gov/home/fbclid/iwar12shiztdlxcqa5gv-lxwrgyut3jzbrxljmf9u_eyxbccpswmwgqxnvd0

Protestor Rights: https://www.nilc.org/get-involved/community-education-resources/know-your-rights/protests_what_every_worker_should_know

BENEFICIOS DE GOBIERNO

California Department of Social Services

https://www.cdss.ca.gov/home/fbclid/iwar12shiztdlxcqa5gv-lxwrgyut3jzbrxljmf9u_eyxbccpswmwgqxnvd0

Covered California: <https://www.coveredca.com>

Hunger Action LA: <https://www.hungeractionla.org>

LA County is: <http://dpss.lacounty.gov/wps/portal/dpss/main/home/news>

FAQ that addresses reporting issues for CalFresh, CalWORKs, GR, Medi-Cal and immigrant benefit issues too:

<http://dpss.lacounty.gov/wps/portal/dpss/main/home/news?1dmy&page=dept.dpss.home.news.detailhidden&urile=wm%3apath%3a/dpss+content/dpss+site/home/news/b5c4d7d2-999f-4b75-8d7b-7bf1cb8b0aa2>

Spanish Know Your Rights regarding benefits: <https://youtu.be/JQ6bWCHP-goSEP>

English Know Your Rights regarding benefits: <https://youtu.be/ta5CD9BQtWM>

City of Los Angeles Links to food and other resources: <https://hcidla2.lacity.org/family-source-centers?fbclid=IwAR1mzJ6nGpoA7xNiXh8ImGkTy32YE4oSv4aexnPoRB18ryPgYoK5ChBVvto>

GIAS GENERALES

Alliance of Californians for Community Empowerment: https://www.acceaction.org/covid_19_recurors

Tenants Together: https://docs.google.com/document/d/1G-n_wK1JXuNHc2drgFiq3JdY-8ILG343zvbM5q8Ykx8/edit#

Nolo Pres: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/coronavirus-covid-19-california-eviction-bans-and-tenant-protections.html?fbclid=IwAR0HlfQ-LsKARfW95XdjQrW5nBcuGr8CLWyT7YPJBVMYRKftY5GYaaxZfqY>

COMPROVANDO SU CASO - EVIDENCE NECESARIA SI QUIERE GANAR?

Un buen resultado depende de usted. Favor de traer su evidencia inmediatamente.

TERMINOS DE CONTRATO/ NIVEL DE RENTA ✓ Todos los contratos de renta para la unidad ✓ Comprobantes de todos sus pagos de renta ✓ Cada notificación y carta que le a dado el dueño ❑ Comprobante que paga los servicios (gas, luz). ✓ Compre un cuaderno. Apunte todo lo que pasa. Ponga fecha, hora, que paso y testigos Escriba en una manera neutral y profesional. STAFF: Verify there are no illegal rent increases. Initial here that it is done: _____	ES VALIDA UNA FIRMA? ❑ Necesitamos comprobar que una firma es autentica en un recibo, acuerdo o documento ✓ Un testigo que ha visto a la persona firmar ✓ Muchos ejemplos de la firma ✓ Experto que verifica firmas (cobran \$500 min) DISCRIMINACION/ACOMODACION RAZONABLE Si hay conexión entre su caso y deseabilidad pida acomodación razonable: ❑ Housing Rights Center 800/477-5977 ❑ Fair Housing Foundation 800/466-3247 ❑ Fair Housing Council San Fernando 818/373-1185
SI USTED PAGO LA RENTA ❑ Copia del frente y revés para comprobar que fue cambiado (mándelo ha conseguir inmediatamente) ❑ Copia de del talón del giro o recibo. ❑ Carbón del cheque (no lo remueva de la chequera) ❑ Comprobante que mando el pago por correo ❑ Comprobante del acuerdo que hico para pagar después de la notificación de 3 días	EL DUENO/FAMILIARES VAN A VIVIR EN SU UNIDAD ❑ Evidencia de unidades vacías en el edificio ❑ Evidencia que el dueño tiene otras unidades ❑ Evidencia que el dueño trato de desalojarlo o aumentar la renta injustamente ❑ Evidencia que el dueño trato de desalojar o logro la salida voluntaria de otro inquilino ❑ Evidencia/fotos del hogar presente del ocupante ❑ Evidencia/fotos of del vecindario presente
USTED DEBE LA RENTA ✓ Si se quiere mudar es posible que le podamos conseguir tiempo y que le perdonen la renta. PERO, debe la renta hasta que usted entregue la unidad, aunque el dueño se niegue a aceptarlo, y aun si tiene juzgamiento en un caso previo por \$0 de renta. ✓ Compre cheque certificados de su banco, o giros (SOLO Continental Express o Western Union). ✓ Compre cheque certificado o giro por cada mes en cuanto se cumpla. Haga copia. Separe el talón y guarde los en 3 lugares seguros. Si pierde el talon y el giro no podrá recuperar el dinero. ❑ Para evitar un desalojo o que archiven un nuevo caso, pague como dice la notificación de 3 días. Si le piden que pague por correo, mándelo con "delivery confirmation" sin firma requerida. ✓ Si se quiere quedar traiga su renta a corte en fondos certificados. Si su caso es retirado o verdecito es a su favor, usted debe pagar su renta inmediatamente.	CASO DE WASTE/NUISANCE /HOARDING ❑ Fotos de las condiciones de que lo acusan ❑ Fotos viejas de la misma condición si las tiene ❑ Fotos presentes de la condición ❑ Recibos para reparaciones o productos de limpieza ❑ Recibos de el lugar donde guardaron las cosas ❑ Evidencia que no estaban en casa cuando sucedió el incidente (vea ejemplos abajo) ❑ Que alguien trate de repetir lo que el dueño dice que ocurrió; la persona tiene que ser testigo.
	CARRO QUE NO SIRVE O NO REGISTRADO ❑ Pruebas que si sirve. Ex. Video que muestra que corre; Registro de DMV ❑ Comprobante que el mecánico arreglo el carro.
	COVID-19 RELATED LOSS OF INCOME ❑ Carta de despedida ❑ Documentos de EDD ❑ Recibos de gastos extras ❑ Comprobante que los niños no están en la escuela ❑ Cartas de sus colegas de trabajo
CONPROVANTE DE QUIEN ES DUENO ✓ Copia certificada del título de la propiedad. No es necesaria si el demandante es el dueño. Si son varias hojas, solo agarre la página que dice quien es dueño. Vaya al "Recorder's Office" localizado: ❑ 12400 Imperial Hwy #227, Norwalk 90650, 562/462-2133 ❑ 1701 S. La Cienega Blvd. 6th Flr, LA 90045, 310/727-6142 ❑ 14340 W. Sylvan St, Van Nuys 91401, 818/374-7191 Llame para confirmar el horario. Asegúrese que le estampen cada pagina	MASCOTA ❑ Permiso escrito para tener el mascota ❑ Comprobante que lo tenían al principio ❑ Comprobante que el dueño sabia que lo tenían ❑ Fotos viejas y hasta el presente ❑ Cartas del dueño que mencionan el mascota ❑ Prueba que el mascota tiene licencia ❑ Facturas del veterinario; pruebas de vacunas ❑ Comprobante que lo removieron/testigos

Rev. 4/8/2015

CONDICION DE SU UNIDAD ☐ Pida una inspección de su unidad ☐ LA Housing Department (Dpto de Vivienda): Llame 311 ☐ LA Building & Safety (Dpto de Edificios y Seguridad): Llame 311 201 N. Figueroa St., 1st Flor ☐ La agencia que se encarga en su ciudad: Llame 211/411 ☐ Health Department (Dpto de Salubridad): 888/700-9995 ☐ Obtenga la tarjeta del inspector ☐ Copias CERTIFICADAS de los reportes (estampa en cada pagina . ☐ Copia CERTIFICADA de Certificate of Occupancy con la estampa en todas las paginas (illegal unit) ☐ Si no funciona la calefacción, calentón de agua o estufa llame al Gas Company. ☐ Para comprobar que tiene mojo necesita una agencia privada. ☐ Recibos de reparaciones que ha hecho.	PRUEBAS DE QUE ALGUIN VIVE EN ALGUN LUGAR (Unauthorized Occupants and Pre Judgment Claims) Si necesita comprobar que alguien vive en esta unidad o en otro lugar necesita muchos ejemplos de los siguientes papeles desde la fecha que necesitamos comprobar al presente con el nombre de la persona y la dirección en el papel. ☐ Acuerdo de arrendamiento ☐ Notificaciones del dueño ☐ Cartas de o ha la persona ☐ Facturas de los servicios ☐ Registro de votación de la persona ☐ Licencia o ID con el domicilio ☐ Impuestos con el domicilio ☐ Registro de carro con el domicilio ☐ Seguranza de carro con el domicilio ☐ Records de su banco y otras facturas ☐ Records de escuela ☐ Muchas cartas a la persona ☐ Fotos de la persona ☐ Acta de nacimiento ☐ Acta de matrimonia ☐ Fotos de quien duerme donde ☐ Cheques de trabajo con el nombre de la persona ☐ Records del medico con el nombre de la persona ☐ Documentos de migración ☐ Factura de hotel comprobando que la persona se salió dentro de los 3 días																								
PHOTOS Para comprobar que algo existió y todavía existe tiene que tomar fotos a lo menos una vez a la semana de ahora hasta que se resuelva o el caso o la condición. La foto tiene que tener estampa de fecha correcta o el periódico del día (guarde el periódico). Imprima la mejor foto de cada cosa cada día. Su hogar tiene que estar limpio y organizado. Fotos de: ☐ Lo que necesita arreglos ☐ De afuera si no mantienen bien esas áreas ☐ De las paredes de la lavandería, áreas comunes y área alrededor de los buzones (mostrando falta de notificaciones requeridas) ☐ Ponga un roach motel o trampa de ratones en el periódico del día y tome una foto cada día hasta que se llene. Remplace la trampa y el para mostrar la frecuencia que caen los bichos. ☐ Mostrando la configuración (unidades ilegales). ☐ Mostrando un solo medidor eléctrico	TESTIGOS Necesitamos los nombres y teléfonos de todas las personas que saben lo que paso. Tienen que saberlo no porque alguien les dijo pero por que lo vieron. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Nombre</th> <th style="width: 33%;">Teléfono</th> <th style="width: 33%;">Defensa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Nombre	Teléfono	Defensa																					
Nombre	Teléfono	Defensa																							
CONTROL DE RENTA ☐ Copia CERTIFICADA "Declaration of Registration Status and Payment of SCEP Fees." M-F 9-4PM: ☐ 3550 Wilshire Blvd, 15th Fl, LA, 90010 ☐ 690 Knox St #125, Torrance 90502 ☐ 6640 Van Nuys Blvd, Van Nuys 91405 ☐ 2215 North Broadway, LA 90032 ☐ WeHo City Hall 8300 Santa Monica Blvd. ☐ Santa Monica 1685 Main Street, Room 202 Díganos si no tienen su propiedad en sus records. ☐ Quéjese con la agencia de control de renta: ☐ Los Angeles: 311 ☐ West Hollywood: 323/848-6450 ☐ Santa Monica: 310/458-8411	☒ Si esta en REAP y se quiere quedar pague a REAP.																								
SI NO LE DIERON LOS PAPELES ☐ Evidencia que no estaba en casa cuando el dueño dice que le dieron [] la notificación o [] queja ☐ Trabajo: talones, timesheets, testigos ☐ Si andaba de compras: recibos, testigos ☐ Si viajaba: boleto de avión, factura de hotel	Firme que entiende y que recibió esta hoja. Fecha: _____ Nombre: _____ Firma: _____																								

Declaration of COVID-19 Related Financial Distress

Compliant with Section 20 of the COVID-19 Tenant Relief Act of 2020, AB 3088
California Tenants ONLY

TO: Landlord Name: _____
Address: _____

FROM: Tenant Name(s): _____
Address: _____

Re: Rent for (*check one box only*)

- March 2020 – August 2020
- September 2020
- October 2020
- November 2020
- December 2020
- January 2021

I am currently unable to pay my rent or other financial obligations under the lease in full because of one or more of the following:

1. Loss of income caused by the COVID-19 pandemic.
2. Increased out-of-pocket expenses directly related to performing essential work during the COVID-19 pandemic.
3. Increased expenses directly related to health impacts of the COVID-19 pandemic.
4. Childcare responsibilities or responsibilities to care for an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic that limit my ability to earn income.
5. Increased costs for childcare or attending to an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic.
6. Other circumstances related to the COVID-19 pandemic that have reduced my income or increased my expenses.

Any public assistance, including unemployment insurance, pandemic unemployment assistance, state disability insurance (SDI), or paid family leave, that I have received since the start of the COVID-19 pandemic does not fully make up for my loss of income and/or increased expenses.

I declare under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing is true and correct.

OR

Signed under penalty of perjury.

Dated: _____ Tenant Signature: _____

Printed Name: _____

You can use this declaration to proactively alert your landlord if the landlord has not sent you a declaration. See instructions. If the landlord sends you a declaration, the highlighted section must be written out exactly this way. We have already seen one landlord add language that is not required. See a clean copy of the declaration at page 21. For a fillable version go to StayHousedLA.org Click on Know Your Rights.

DECLARACIÓN DE DISTRIBUCIÓN FINANCIERA RELACIONADA CON COVID-19

LEY DE ALIVIO PARA INQUILINOS COVID-19 DE 2020 (AB 3088),
Código de Procedimiento Civil de California, sección 1179.02 (d)
ENTREGUE LA DECLARACION EN INGLÉS

PARA: Nombre del arrendador: _____ Dirección: _____

DE: Nombre (s) del inquilino: _____ Dirección: _____

Re: Alquiler por (marque solo una casilla)

- ☐ Marzo 2020 – Agosto 2020 ☐ Septiembre 2020 ☐ Octubre 2020
☐ Noviembre 2020 ☐ Diciembre 2020 ☐ Enero 2021

Estimado arrendador:

Actualmente no puedo pagar mi alquiler u otras obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento en su totalidad debido a uno o más de los siguientes:

1. Pérdida de ingresos causada por la pandemia de COVID-19.
2. Aumento de los gastos de bolsillo directamente relacionados con el desempeño de trabajar en una ocupación esencial durante la pandemia de COVID-19.
3. Mayores gastos directamente relacionados con los impactos en la salud del COVID-19 pandemia.
4. Responsabilidades de cuidado de niños o responsabilidades de cuidar a un anciano, discapacitado, o miembro de la familia enfermo directamente relacionado con la pandemia COVID-19 que limita mi capacidad para generar ingresos.
5. Aumento de los costos de cuidado de niños o atención a ancianos, discapacitados o miembro de la familia enfermo directamente relacionado con la pandemia de COVID-19.
6. Otras circunstancias relacionadas con la pandemia COVID-19 que han reducido mis ingresos o aumentaron mis gastos.

Cualquier asistencia pública, incluyendo el seguro de desempleo, la asistencia de desempleo por pandemia, el seguro de discapacidad estatal (SDI) o Permiso Familiar pagado (Paid Family Leave), que haya recibido desde el inicio de la pandemia de COVID-19 no compensa completamente mi pérdida de ingresos y / o aumento de gastos.

Declaro bajo pena de perjurio bajo las leyes del Estado de California que lo anterior es verdadero y correcto.

Fecha: _____ Firma: _____

INSTRUCCIONES DE USO

1. Alquiler de marzo a agosto de 2020: Si no pagó el alquiler de ningún mes entre marzo de 2020 y agosto de 2020 Y tiene una razón relacionada con COVID-19 para no pagar Y su arrendador no le ha enviado un aviso para pagar o renunciar y/o una declaración que se parezca a la página anterior, lea esta declaración y, si es cierto para usted, imprímala, marque la casilla correcta para los meses (solo una casilla), feche, fírmela y envíela. Vea a continuación cómo enviar. Resultado: El propietario no podrá desalojarlo por la renta de estos meses. El propietario puede llevarlo a la corte de reclamos menores para cobrar esta deuda de alquiler.

2. Alquiler de septiembre de 2020 a enero de 2021: Si no puede pagar algún mes entre septiembre de 2020 y enero de 2021, Y tiene una razón relacionada con el COVID-19 para no pagar, por cada uno de los meses que no puede pagar, lea esta declaración y, si es cierta, imprímala, marque el mes (solo una casilla), feche, fírmelo y envíelo. Consulte a continuación las instrucciones de envío.

Para evitar que el/la dueñe le desaloje por la renta de septiembre de 2020 a enero de 2021, también debe pagar el 25% por cada uno de esos meses. Puede pagarlo mes a mes o puede esperar hasta el 30 de enero de 2021 para pagar el 5 x 25% a la vez. Resultado: Si, después de consultar con un abogado de StayHousedLA, determina que no quiere estar en la corte de desalojo, pague el 25%. Los inquilinos con malas condiciones severas o que viven en unidades ilegales deben hablar con un abogado de StayHousedLA antes de decidir si pagar.

3. El propietario le envía un aviso: Si el propietario le envía un aviso para pagar el alquiler con una declaración, léalo. Si es el mismo, feche, fírmelo y envíelo exactamente como se indica en el aviso. Tenga en cuenta que a veces los propietarios cambian la dirección o la forma de pago. Siga las instrucciones del aviso para pagar el alquiler o renunciar (Notice to Pay or Quit" para saber dónde y cómo enviar el alquiler.

4. Siga estas instrucciones incluso si ha enviado una carta al propietario cada mes que no ha pagado

5. Cómo enviar: Grabe un video de usted mismo siguiendo estos pasos. Obtenga una "prueba de envío por correo" en la oficina de correos. No se requiere correo certificado. Envíe el video a sí mismo por correo electrónico para evitar perder la evidencia. Guarde la copia de la declaración y su comprobante de envío en un lugar seguro. También puede enviar por correo una copia de su Declaración a usted mismo a su propia dirección al mismo tiempo y conservar el sobre cuando llegue; no lo abra. También guarde evidencia de cualquier pago parcial que realice.

RAZONAMIENTO DETRÁS DE ESTAS INSTRUCCIONES

1. El uso de la Declaración hace dos cosas:

a. Proporciona una defensa en un caso de desalojo basado en la falta de pago del alquiler; y

b. Convierte su alquiler en "deuda civil." Esto significa que el propietario puede presentar un caso de reclamos menores por el alquiler impago. Si un arrendador obtiene un fallo por el alquiler no pagado en un tribunal de reclamos menores, el arrendador puede cobrar ese fallo embargando su cheque de trabajo, o recaudando su cuenta bancaria.

2. Prueba de dificultades financieras: No es necesario que proporcione prueba de dificultades financieras a menos que el propietario lo exija Y su ingreso familiar anual sea superior a: (a) \$ 100,000; y (b) igual o superior al 130% del ingreso medio en su localidad.

3. Sin embargo, un propietario que dude de la veracidad de su Declaración aún podría intentar desalojarlo. En ese caso, tendría que presentar pruebas ante un tribunal. Esté preparado de antemano reuniendo toda la evidencia relevante relacionada con su pérdida de ingresos e incapacidad de pago. P.ej. carta de despido, comprobante de aplicación para recibir ayuda de desempleo, recibos por aumento de gastos. No envíe extractos bancarios al propietario, pero es posible que deseemos que los tenga para la corte.

4. El uso de esta declaración satisface todos los requisitos locales para notificar al propietario. Envíe la declaración antes de la fecha de vencimiento del alquiler y no más tarde de 7 días a partir de la fecha de vencimiento. Si su ciudad local requiere que también proporcione pruebas, proporciónelas.

La información anterior no sustituye el asesoramiento legal directo para su situación específica. Si ha recibido un aviso de pago de alquiler o desalojo o cualquier otro tipo de aviso de desalojo, inscribese en un taller y/u obtenga ayuda legal en StayHousedla.org. Condado de Los Ángeles: <https://www.StayHousedLA.org>.

CONSULTE CON ABOGADE ANTES DE USAR

City of Los Angeles Only

Private Right of Action Letter

Instructions to Tenants:

You should send a copy of this letter every time one of these things happens, and describe the specific event. If possible, include copies of the notice and any prior conversations with your landlord about the issue (do not send back the original notice). You should also make and keep a copy of any letter you send (taking a picture on your phone is OK). Also keep any communication with your landlord, including text messages or emails.

1. You receive any of the following notices:
 - a. Notice to Pay or Quit
 - b. Notice to Terminate a Tenancy
 - c. Notice to Perform Covenant or Quit
 - d. Any eviction notice
2. Your landlord tries to impose or charge a late fee
3. You get any of these notices and the official HCIDLA “Protections Notice” is not attached to it (note: this is in addition to receiving one of these notices)
 - a. Notice to Pay or Quit
 - b. Notice to Terminate a Tenancy
 - c. Notice to Perform Covenant or Quit
 - d. Any eviction notice
4. Your landlord attaches the official HCIDLA “Protections Notice” in a language other than your predominant language
5. Your landlord asks for your government stimulus check
6. Your landlord demands that you sign something promising them your government stimulus check

SEE LETTER THAT FOLLOWS

[Tenant name]
[Tenant address]
[Tenant City, State, ZIP]

[Date]

[Landlord name]
[Landlord address]
[Landlord City, State, ZIP]

Dear [Landlord]:

I am writing to demand you cure a violation of my rights under Article 14.6 of the Los Angeles Municipal Code. Under LAMC § 44.99.7, you have 15 days from when you receive this letter to cure each violation. Please notify me in writing that you have rescinded or withdrawn any notices or demands described below. If these violations are not cured within 15 days, I may bring a civil lawsuit against you, for each separate violation, for any or all of the following: injunctive relief to get you to stop your violations of my rights; direct money damages; a civil penalty of \$10,000 per violation (plus an additional \$5,000 if I or anyone in my household are over 65 or disabled); attorney's fees and costs, if applicable; and any other relief the Court deems appropriate.

Each item described here is a separate violation of my rights.

On [Date], you:

- ☐ Served me the Notice to Pay or Quit / Notice to Terminate Tenancy / Notice to Perform Covenant or Quit / other eviction notice described here because I did not pay my rent, even though the reason I did not pay my rent is due to COVID-19 (*circle which applies and describe here*):

(LAMC § 49.99.2.A).

- ☐ Served me the Notice to Terminate Tenancy / Notice to Quit / other eviction notice described here with a no-fault reason for eviction (*circle which applies and describe here*):

(LAMC § 49.99.2.B).

- ☐ Served me the Notice to Terminate Tenancy / Notice to Perform Covenant or Quit / other eviction notice described here because of unauthorized occupants or pets (*circle which applies and describe here*):

(LAMC § 49.99.2.C).

- ☐ Served me the Notice to Terminate Tenancy / Notice to Perform Covenant or Quit / other eviction notice described here because of alleged nuisance, even though the alleged nuisance is due to COVID-19 (*circle which applies and describe here*):

(LAMC § 49.99.2.C).

- ☐ Served me a notice for not paying my rent which includes late fees (*describe here*)

(LAMC § 49.99.2.D).

- ☐ Served me the Notice to Pay or Quit / Notice to Terminate Tenancy / Notice to Perform Covenant or Quit / other eviction notice described here and did not attach the HCIDLA Protections Notice (*circle which applies and describe here*):

(LAMC § 49.99.2.E).

- ☐ Served me the Notice to Pay or Quit / Notice to Terminate Tenancy / Notice to Perform Covenant or Quit / other eviction notice described here and attached the HCIDLA Protections Notice, but it was not in [language], which you are aware is my predominant language (*circle which applies and describe here*):

(LAMC § 49.99.2.E).

- ☐ Influenced me to transfer, pay, promise to pay, or signed a contract agreeing to pay you my government relief money (*describe what happened here*):

(LAMC § 49.99.2.F).

- ☐ Tried to influence me to transfer, pay, promise to pay, or sign a contract agreeing to pay you my government relief money (*describe what happened here*):

(LAMC § 49.99.2.F).

Please feel free to contact with me with any rescission or withdrawal of the above violations within 15 days of this letter.

Thank you.

Sincerely,

[Tenant name]



Ensuring Access to Justice
and protecting the right to healthy housing
for the 70K households that face eviction in Los Angeles County each year.

Unlawful Detainer

Dear Potential Client:

This letter explains our services and the eviction process.

What is an Unlawful Detainer? A law suit. The landlord is evicting you.

What services do you offer? Full representation.

1. Answer/Amended Answer to the Eviction complaint (\$125).
2. Motion to fix errors in your Answer done by someone else (\$150).
3. Full representation based on your income (\$700-\$2500). Base fee: Generally one months rent; no less than \$700. During the eviction you do not pay rent. Use the saved rent to pay the fee. Because you need your rent to stay (or to move) save your rent including replacing that amount.
4. Jury trial demand because tenants do better in front of a jury (free).
5. Settlement from a place of power based on your goals (included in the representation fee).
6. Representation in a trial if we are unable to settle. (\$150 per appearance).

What are my settlement options?

Move out Option	Pay and Stay Option
Time to move ¹ We will get you more time if you have a strong case and you bring us the evidence to prove it. We will get you more time if you hire us early so that we have time to prepare.	Tenant pays all the rent. If there are bad conditions we may be able to get a reduced rent.
Some or all of the rent is forgiven.	You have to have the rent. Landlords rarely agree to payment plans for the rent. If rent is low and you want to stay you can offer to move in 30-60 days with forgiven rent and a clean record + the possibility of staying (reinstating the tenancy) if you pay what you owe by a specific date.
Record sealed.	Record sealed.
Sometimes the landlord will pay you to move.	

What is your success rate? 98% defined as:

1. Won at trial; or
2. Dismissed (case canceled; landlord gave up); or
3. Settled with Time to Move + Forgiven Rent + Clean Record.

There are no guarantees. Success depends on all the factors in your case + preparation.

Should I Stay or Should I Move Out?

STAY	GO
Low rent. Rent Controlled or subsidized	Market Rent Not rent controlled or subsidized
Strong Case Strong Defenses Strong Evidence Strong Witnesses	Weak Case No Defenses/Weak Defenses Weak Evidence Weak Witnesses

¹ Averages from date of filing the Answer to the eviction complaint: 2014: 3 months to move with 3.5 months of saved rent. 2015: 4.72 months to move with 5.89 months saved. 2016: 4.87 months to move with 2.92 months saved. 2017: 7.8 months to move with 8.2 months saved. 2018 and 2019: 8.1 months with 8.2 months saved. You cannot rely on these figures. Every case is different. Much depends on the strength of the case, whether you have the evidence to prove your defenses and the personality of your landlord and their lawyer. Before the fall 2016 a few months to move with saved rent was enough to help you get stable and move out. Today, because rents have skyrocketed, even eight months is not enough unless you plan to move out of LA County. Prepare to fight to stay!!!

Do you have all the rent you owe? You must save the rent. If you want to stay you will need to pay the owner. If you want to move you will need it to move. We also can get a better deal for you if you have the rent because we can negotiate from a place of power knowing that if negotiation fails we can fight and you will have the money to pay if we win. That being said, it is okay to use part of your rent to pay our fee and then work to replace those funds.

What should I do with the rent? Save it in the bank. If you don't have a back account you can buy money orders but keep them in a safe place and separate the money order from the stub. Blank money orders are like cash. AND even if it is filled out, if you lose both the money order and the stub you can't replace it or trace it. Be very careful! And keep extra copies in a location not in your building. Don't be like our client who was robbed or the family whose money orders and stubs went up in flames.

If you want to pay the rent and stay, bring all the money orders to court with you on the day of your trial so that we can make that offer.

Ask the paralegal for the "How to pay like a pro" handout.

Should I start looking for housing? On the Questionnaire we ask you to tell us your goals. During the interview we will go over whether your goals are realistic. Whether you choose the path of staying as a tenant or moving you should look for housing. Looking for housing gives you a better idea of your options. Looking for housing gives us an idea of the market rate for your unit which we can use for trial. If the case is weak, looking for housing helps us do a hardship motion if we lose because we can tell the judge of your search and prove that you will be on the street if the hardship motion is not granted. If you hire us and you find housing let us know and we will negotiate an appropriate move out deal. If you hire us and you can't find housing, let us know so that we can fight to keep you in your home.

What will you charge? Consultations are free (donations appreciated). Representation is based on ability to pay. We quote the fee during the consultation.

If you are a nonprofit, why do you charge? The government won't fund the \$45- 90 million to represent 45K households each year. Legal Aid represents 2,200 for free. Private lawyers charge \$250-550p/hr or \$2900p/case. Ability to pay means representation for everyone.

I can't afford even \$700? Can you afford to move in 14-21 days with an eviction on your record? Can you afford to pay more rent in a new place? Can you afford to pay moving costs? Utility transfer costs? Can you afford a debt to your landlord that accrues 10% interest and huge collection fees? Our highest fee is less than those costs. You can use part of your saved rent and then replace the funds so that you will have them to pay the rent (if you want to stay) or to move (if you want to move). In extreme cases we offer payment plans.

Can I be helped for free? Free Answers at the court your case is filed. Go to the court where your case is filed. Line up at 7:30AM outside the court building. Allow them to prepare your answer. Before leaving ask: "Am I being offered Full Scope Representation?" If the answer is anything but "yes," return to us or if your case is in a court other than downtown LA (111 North Hill), hire someone from the third box on the orange referral list we have given you.

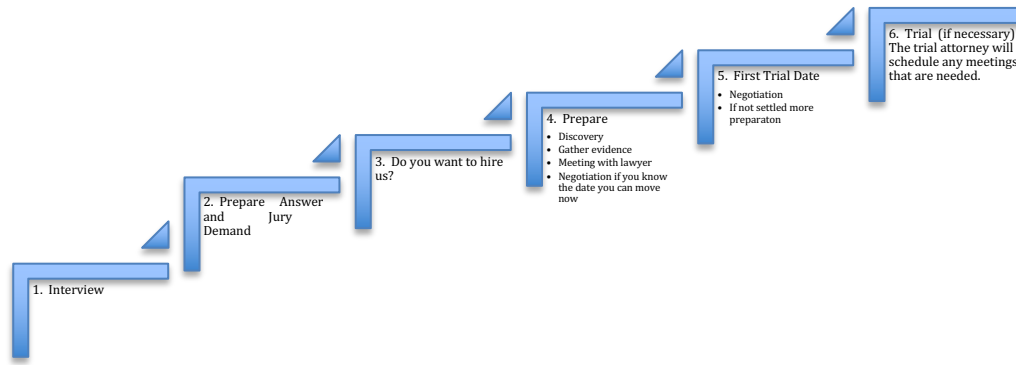
We charge but we are really good at what we do.

Please note that some Self Help Center/Shriver Project staff will tell you either that your case is strong enough and you should not spend money on a lawyer or that your case is too weak and you should not waste your money on a lawyer. Do not listen to that advice. 99% of tenants that go to court alone lose their cases. Non-lawyers don't know how to present evidence, get anxious, make mistakes. Even with the weakest of cases we can, in all likelihood get you a better deal than you can get yourself. And our zealous advocacy preserves tenancies. While there are no guarantees we will fight to preserve our tenancy or get you the best move out deal possible.

Why hire a lawyer? Tenants that represent themselves lose their homes, with an eviction on their record and a debt to the landlord 99% of the time.

Why hire a lawyer quickly? Because Preparation = Success. We ask your landlord to give us all the documents and information they will use against you in trial (called Discovery). We demand a jury trial. Tenants do much better with juries than judges.

What will happen next?



What if I do nothing and just move? Most often the landlord will get a judgment against you. This will create a bad mark on your credit and hurt your ability to rent. You need to resolve this case via a settlement.

Will the eviction affect my record? The eviction is kept sealed/private unless you lose. In over 99% of the cases we handle the record remains sealed. There is always a chance that it will unseal but that chance is minimal. When you look for housing you will be asked if you were ever evicted and telling the truth will affect your ability to rent. If the application is under penalty of perjury you should move on to another landlord.

What are my chances of success: This office helps thousands of tenants each year to successfully resolve their cases. **There are no guarantees.** Some cases are stronger than others. Whether or not we win depends on many factors. **The most important factor is YOU.** Please read this document carefully. Follow our instructions. Gather and bring in your evidence on time. If you don't understand something **ASK US.** If you hire us, in your Retainer Agreement, we give you our opinion of your chances of success.

What kind of evidence will I need? The paralegal will give you an evidence gathering sheet called "Proving your case." Follow the instructions. In most cases we need the following:

BACKGROUND AND RENT LEVEL ➤ Copies of all of your rental agreements ➤ All proof of rent payment from the beginning of the tenancy so we can check for any illegal rent increases ➤ All notices and letters to and from all landlords ➤ Buy a spiral notebook and keep a journal of all the interactions with the landlord. Write down date, time, what happened and witnesses. Be calm and neutral and professional in your language.	DOCUMENT BAD CONDITIONS ➤ Request an inspection of your unit ○ LA Housing Department: Call 311 ○ LA Building & Safety: Call 311 ○ 201 N. Figueroa St., 1st Floor ○ Your City's Code Enforcement Agency: 211/411 ○ Health Department: 888/700-9995 ○ Get the inspector's card ➤ Code Reports: Get CERTIFIED; certified stamp on all pages ➤ Illegal Unit: Get a CERTIFIED copy of the Certificate of Occupancy ➤ Take pictures of everything that is wrong weekly. If the condition does not change, you can do it once a month. Your home must look clean and neat. ➤ Rodents/Roaches: Lay traps in every room you see them. Take a picture of it empty. Take a picture every morning until it is full or too dusty for anything else to stick. Throw away the trap. Print the pictures with the date stamp that you took it showing. ➤ Bedbugs: Fill an old coffee cup with ten tablespoons of sugar, two tablespoons of yeast, and one and a half quarts of water, and put it in the middle of an upturned dog bowl. To give them a foothold, glue fabric on the outside of the bowl. Put the trap on the bed, take a picture empty and sleep in another room. Take a picture the next day. Flush bedbugs down toilet. ➤ Faulty heaters, water heaters, stoves: Call the Gas Co. ➤ Mold: Hire a private mold inspector. ➤ Bring in receipts for all repairs you made.
REAP CASES If you are in REAP and you want to stay as a tenant, pay your rent to REAP. If you are in REAP the City of Los Angeles sent you a letter.	
WITNESSES We need the names and phone numbers the people who know of the bad conditions.	
IF YOU ARE UNDER RENT CONTROL Get a CERTIFIED copy of "Declaration of Registration status and payment of SCEP fees." M-F 9-4PM: ▪ 3550 Wilshire Blvd, 15th Fl, LA, 90010 ▪ 690 Knox St #125, Torrance 90502 ▪ 6640 Van Nuys Blvd, Van Nuys 91405 ▪ 2215 North Broadway, LA 90032 ▪ WeHo City Hall 8300 Santa Monica Blvd. ▪ Santa Monica 1685 Main Street, Room 202 Give lowest address on property. TODAY and once a week take pictures of all the walls of the laundry room, common areas and mail box area to prove the required notices are missing.	

What is the best way to achieve my goals? Hire us. Do the tasks we ask you to do. Bring in the evidence. Cooperate with our requests. Get involved in strengthening laws for tenants.

Can I decide to hire you later? Yes. Remember we do better if you hire us early.

What should I expect on the day of my trial? The paralegal will give you a handout called "Victory Depends on You." Read and understand it. If you hire us in early we will get the notice of trial. If you hire us later, you will get the notice of trial and you must bring it in to your case manager immediately. If you have not brought all your evidence, do so right away.

We hear excuses all the time. I could not get off of work. I could not find the time. I was confused. If you don't have time to gather the evidence, then think about how much time and energy and money it is going to take to find housing in this horrible market. Are you prepared to buy a tent and set it up under a bridge? No! Get the evidence!

On the day of trial arrive by 8:15AM. Go to the Department listed on your notice of trial. Wait for the doors of the courtroom to open. Sit inside with your orange folder showing. Listen to the speeches. Wait for the case to be called. If your lawyer is not there, it's because they are covering two courts. When your name is called say you are present and sit back down. After all the cases are called go out to the hallway and stand in the space right in between Department 91 and Department 97. If you see other people with orange folders, ask them to join you. When the lawyer is available they will come and find you all in the space between Department 91 and 97. They will explain the following:

1. The first day of trial is an opportunity to try to settle.
2. The lawyer will confirm your goals with you.
3. The lawyer will confirm that you have your rent and if not why not and when will you have it.
4. The lawyer may ask you about missing evidence or other issues.
5. The lawyer will then ask you to find a place in the hallway where you will wait all morning.
6. The lawyer will make your settlement offer to the other side. This offer could be: a) my client wants to pay the rent and stay; or 2) my client wants the repairs to be made and to pay a reduced rent of X% after the repairs are made and stay; 3) or my client will move in X days if you forgive the rent, keep the record sealed and give them \$X amount of money. The amount of time and the amount of reduced rent and the amount of money to move depends on how good your evidence is.
7. The lawyer will go back and forth all morning trying to make a settlement. You must stay in the same place all morning. If you get thirsty go to the 2nd floor snack bar or the 9th floor cafeteria and come right back. If you need a bathroom they are across from the elevators; go and come back to the same spot.
8. Do not approach the lawyer. Let the lawyer approach you. The lawyer is balancing a lot of cases and when everyone is approaching it creates confusion.
9. There is a break at 12PM until 1:30PM. You may be able to go home at noon or you may be asked to come back at 1:30PM. The lawyer may ask to meet with you in the cafeteria between noon and 1:30PM.
10. If the case does not settle the first day it will be continued to another day. Because both law firms have a high volume caseload and the courts are also busy, it can take several appearances before the case either settles or is assigned a trial judge.
11. If you have to come back you can ask to be put "on call." You give us your number and we call you if we need you to come down. You will have a few hours to get to court and usually you will have till the next day.
12. Exception: If you get a separate notice called a "Notice to Appear" we cannot put you on call.

How should I dress for court? Business casual. No jeans. No sweats. No T-shirts. Men in dress slacks with long-sleeve dress shirt and tie (no jacket). Women in dress or dress slacks and blouse.

When will I be prepared for court? You will be scheduled for a meeting to bring in your evidence. You can ask questions at the appearances. The real preparation happens once the case is assigned to a judge unless the trial attorney thinks they need an earlier meeting.

What if I have questions? It is best to hold them for the evidence meeting or for the first court appearance.

Please get involved: Tenants have few rights and many obligations. If you want stronger protections for tenants, get involved. Join one of the tenants rights organizations (lower left corner of the Orange flyer). Take copies of our referral flyers and spread them widely. We want to get this information #OnEveryFridge, in LA County so that tenants can get help when they need it.

Homeownership: A few clients have been able to buy homes with the money they saved or the money we got them. If this is a possibility for you ask the paralegal for the appropriate referrals.

Next Step: Follow the instructions above. Come back as needed. Bring all documents including this letter with you. Consultations are free. Donations are welcome. Representation in eviction court is based on ability to pay.

I have read and understood this letter.

Date: _____ Signature: _____

Declaration of COVID-19 Related Financial Distress

Compliant with Section 20 of the COVID-19 Tenant Relief Act of 2020, AB 3088

California Tenants ONLY

TO: Landlord Name: _____

Address: _____

FROM: Tenant Name(s): _____

Address: _____

Re: Rent for (*check one box only*)

☐ March 2020 – August 2020

☐ September 2020

☐ October 2020

☐ November 2020

☐ December 2020

☐ January 2021

I am currently unable to pay my rent or other financial obligations under the lease in full because of one or more of the following:

1. Loss of income caused by the COVID-19 pandemic.
2. Increased out-of-pocket expenses directly related to performing essential work during the COVID-19 pandemic.
3. Increased expenses directly related to health impacts of the COVID-19 pandemic.
4. Childcare responsibilities or responsibilities to care for an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic that limit my ability to earn income.
5. Increased costs for childcare or attending to an elderly, disabled, or sick family member directly related to the COVID-19 pandemic.
6. Other circumstances related to the COVID-19 pandemic that have reduced my income or increased my expenses.

Any public assistance, including unemployment insurance, pandemic unemployment assistance, state disability insurance (SDI), or paid family leave, that I have received since the start of the COVID-19 pandemic does not fully make up for my loss of income and/or increased expenses.

I declare under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing is true and correct.

Dated: _____ Tenant Signature: _____

Printed Name: _____

INSTRUCTIONS FOR USE

1. March through August 2020 Rent: If you did not pay rent for any month between March 2020 and August 2020 AND you have a COVID-19 related reason for not paying AND your landlord has not sent you a notice to pay or quit and/or a declaration that looks like the previous page, please read this declaration and if true for you, print it, mark the correct box for the months (one box only), date it, sign it and send it. See below for how to send. **Result:** The owner will not be able to evict you for these months. The owner can take you to small claims court to collect this rent debt.

2. September 2020 through January 2021 Rent: If you are unable to pay any months between September 2020 and January 2021, AND you have a COVID-19 related reason for not paying, for each and please read this declaration and if true, print it, mark the month (one box only), date it, sign it and send it. See below for sending instructions.

In order to stay out of eviction court for the months of September 2020 through January 2021, you also have to pay 25% of the rent for each of those months. You can pay it month by month or you can wait until January 30, 2021 to pay all 5 x 25% at once. **Result:** If, after consulting with a StayHousedLA attorney, you determine that you do not want to be in eviction court, pay the 25%. Tenants with severe bad conditions or living in illegal units should talk with a StayHousedLA County attorney before deciding whether to pay.

3. Landlord Sends You a Notice: If the owner sends you a notice to pay rent with a declaration, read it, if it is the same, date, sign and send it exactly as instructed in the notice. Note that sometimes owners change the address or the way to pay. Follow the instructions in the notice to pay rent or quit for where and how to send the rent or the declaration.

4. Follow these instructions even if you have sent a letter to your landlord each month that you have not paid.

5. How to send: Make a video of yourself doing these steps. Get a “proof of mailing” at the post office. Certified mail is not required. Email the video to yourself to avoid losing the evidence. Keep the copy of the declaration and your proof of mailing in a safe place. You could also mail a copy of your Declaration to yourself at your own address at the same time and keep the envelope when it comes – do not open it. Also Keep evidence of any partial payments that you make.

REASONING BEHIND THESE INSTRUCTIONS

1. Using the Declaration does two things:

- a. It provides a defense to an eviction case based on nonpayment of rent; and
- b. It converts your rent to “civil debt.” This means that the landlord can file a small claims case for the unpaid rent. If a landlord gets a judgment for the unpaid rent in small claims court, the landlord can collect that judgment by garnishing your paycheck, levying your bank account.

2. Proof of financial distress. You are not required to provide proof of financial distress unless the landlord demands it AND your annual household income is more than: (a) \$100,000; and (b) at or above 130% of median income in your county.

3. However, a landlord who doubts the truth of your Declaration could still try to evict you. In that case, you would have to provide proof to a court. Be prepared in advance by gathering all relevant evidence related to your loss of income and inability to pay. Eg. letter of termination, proof of unemployment, receipts for increased expense. Do not send bank statements to your landlord but we might want you to have them for court.

4. Using this declaration satisfies any local requirements to notify your landlord. Send the declaration by your rent due date and no later than 7 days from your due date. If your local city requires that you also provide proof, provide it.

The above information does not substitute for direct legal advice for your specific situation. If you have received a Notice to Pay Rent or Quit or any other type of eviction notice, sign up for a workshop and/or get legal help at StayHousedla.org. **Los Angeles County:** <https://www.StayHousedLA.org>.

TENANTS TOGETHER

AB 1482

STATEWIDE RENT CAP AND JUST CAUSE PROTECTIONS WHAT CALIFORNIA TENANTS NEED TO KNOW!

WHAT IS AB 1482?

- California Legislators passed, and the Governor is expected to sign, AB 1482, which "caps" how much rent can be increased per year for covered rental units. AB 1482 also requires landlords to provide a "cause" for eviction. **Provisions of AB 1482 are effective 1/1/2020, and sunset in 1/1/2030.**
- Landlords must inform tenants of their rights under AB 1482 via addendum or written notice starting 07/01/2020 for new leases and by 08/01/2020 for existing tenants.

WHAT TYPES OF HOUSING ARE COVERED?

- Units not covered by local rent control or just cause ordinance.
- Multi-unit rental housing built before the last 15 years, with units built in subsequent years added on a rolling basis.
- Duplexes not occupied by the owner.
- Single Family Homes (SFH) owned by a corporation or an LLC with at least one corporate member. Owner must provide tenant written notice if SFH is exempted from AB 1482 because it is owned by a natural person.

RENT INCREASE CAP

- Covered rents are capped at 5% plus regional CPI* or 10%, whichever is lower.
- Rent can be increased up to twice over a 12-month period, but it cannot add up to more than 5% + CPI*.
- Total rent charged by master tenant cannot exceed rent charged by landlord.
- Landlord can establish the initial rent at the start of a tenancy, without limit.
- Rent increases will be based on the "gross rental rate", which does not include discounts from landlord (i.e. first month free). Any discounts or concessions must be listed on the lease.

RECEIVED A RENT INCREASE BETWEEN 3/15/19 AND 1/1/2020?

- If rent was increased over 5% + CPI between 03/15/19 and 1/1/2020, then **on 1/1/2020 the rent will be the amount as of 3/15/19, plus the allowed increase of 5% + CPI.**
- Landlords must still provide a rent increase notice as per state law (30 days if less than 10%, 60 days if 10% or more)
- Landlords do not have to return over payments of rent made between March 15, 2019 to Jan 1, 2020.
- Landlords who raised the rent by less than 5% + CPI* between March 15, 2019 and January 1, 2020, can raise the rent up to 5% + CPI* rent cap by March 2020.

*CPI= Consumer Price Index, also known as the rate of inflation. Under AB 1482, regional CPI is used to calculate the rent cap. If there is no regional CPI for the area where the rental unit is located, then the California CPI will apply. To find out the CPI that applies to your city, please go to, <https://www.dir.ca.gov/OPRL/CAPriceIndex.htm> and use the "Consumer Price Index calculator (1989 - 2019)".

WWW.TENANTSTOGETHER.ORG

JUST CAUSE PROTECTIONS

- Tenants qualify for just cause protections after all tenants (new and subsequent) have lived there for at least 12 months.
- If a new roommate moves in within the first 12 months, then just cause protections are not effective until all occupants have lived there for at least 24 months.
- If all occupants have lived there for 12 months as of 1/1/2020, just cause protections will apply as of 1/1/2020.
- Landlords must provide a chance to cure an alleged violation
- Once just cause is effective, notice to vacate must include reason for eviction, or it will not be a valid notice.

FAULT EVICTIONS

(3-DAY WRITTEN NOTICE, NO RELOCATION ASSISTANCE REQUIRED)

1. Failure to Pay Rent
2. Lease Violation
3. Nuisance
4. Damaging the property
5. Refusal to sign a lease extension or renewal with similar terms as the current lease.
6. Criminal activity on the premises or making threats to the landlord or their agent.
7. Subletting in violation of the lease.
8. Refusal to let the landlord enter as allowed under the law.
9. Using the property for unlawful purposes.
10. Landlord terminates tenant's employment, which is a condition of tenant's occupancy.
11. Tenant remains in rental unit after providing written notice of the tenant's intent to vacate.

NO-FAULT EVICTIONS

(30- OR 60-DAY NOTICE, REQUIRES RELOCATION ASSISTANCE)

1. Owner, or owner's relatives, intend to move into the rental unit. Owner's relatives include: spouse, domestic partner, children, grandchildren, parents, or grandparents.
 - a. For leases entered into after 07/1/2020, owner/relative move-in would only be allowed if tenant agrees to it in writing or if owner includes it in the lease.
 - b. If the owner adds a clause to allow for owner/relative move-in to an existing or renewed lease, it is considered a "similar" provision and not a material change to the lease.
2. The owner withdraws the unit from the rental market (Ellis Act).
3. To comply with a court or government order that requires the tenant to vacate (uninhabitable, local ordinance).
4. Owner intends to substantially remodel the unit, the work cannot be done safely with tenant in place and requires the tenant to vacate the property for at least 30 days.

RELOCATION ASSISTANCE REQUIRED

- For no-fault evictions, the landlord must give one (1) month's rent as relocation assistance, or waive last month of rent.
- Notice to vacate must inform of options for relocation assistance.
- If notice to vacate does not include right to relocation assistance, notice will not be valid.
- If relocation assistance is not provided within 15 days of notice, notice will not be valid.
- Relocation assistance under AB 1482 will be counted as part of any assistance required under local law.

ATTENTION

SHRIVER SELF-HELP CENTER

WILL PROVIDE REMOTE SERVICES UNTIL FURTHER NOTICE

**IF YOU NEED HELP WITH YOUR LANDLORD PLEASE
CONTACT US AT:**

(818) 485-0576

OR

VIA EMAIL: Shrivershpublic@nlsia.org

Hours:

Monday-Thursday 8:30am-12pm & 1pm-4:00pm

Friday: 8:30am-12pm & 1:00 to 2:30pm

We care about your health and safety. Thank you for your understanding.