

Community
Stability

Estabilidad
Comunitaria

Community Stability and Tenant
Protections

**Estabilidad de la comunidad y
protección de los inquilinos**

Greg Bonnet, Public Counsel

Pam Agustin, Eastside LEADs

L.A. County Renters' Rights

February 3, 2023

Derechos de Inquilinos en el Condado de L.A.

3 de febrero, 2023



Stay Housed L.A.

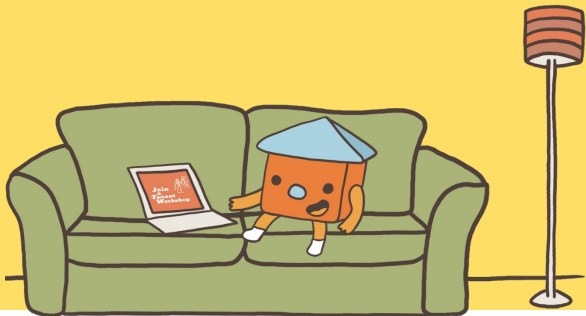
A stylized illustration of various housing types including a small house, a tall apartment building, and a palm tree, positioned behind the word "Stay" in the "Stay Housed L.A." title.

The Presentation Will Answer These Questions



- ▷ What are the LA County emergency tenant protections as of January 24, 2023?
- ▷ What LA County tenant protections will continue beyond March 31, 2023?
- ▷ What do I do if I can't pay my rent?
- ▷ What are the LA City emergency tenant protections as of January 31, 2023?
- ▷ What LA City tenant protections will continue beyond March 31, 2023?
- ▷ Rental Stabilization Ordinance (RSO) Protections for the County and LA City?
- ▷ Can I be evicted right now?

La presentación responderá estas preguntas



- ▷ ¿Cuáles son las protecciones de emergencia para inquilinos del condado de Los Ángeles a partir del 24 de enero de 2023?
- ▷ ¿Qué protecciones para inquilinos del condado de Los Ángeles continuarán más allá del 31 de marzo de 2023?
- ▷ ¿Qué hago si no puedo pagar mi renta?
- ▷ ¿Cuáles son las protecciones de emergencia para inquilinos de la ciudad de Los Ángeles a partir del 31 de enero de 2023?
- ▷ ¿Qué protecciones para los inquilinos de la ciudad de Los Ángeles continuarán más allá del 31 de marzo de 2023?
- ▷ ¿Protecciones de la Ordenanza de estabilización de alquileres (RSO) para el condado y la ciudad de Los Ángeles?
- ▷ ¿Me pueden desalojar ahora mismo?

What are the LA County Emergency Tenant Protections?

¿Cuáles son las Protecciones de emergencia para inquilinos del condado de LA?



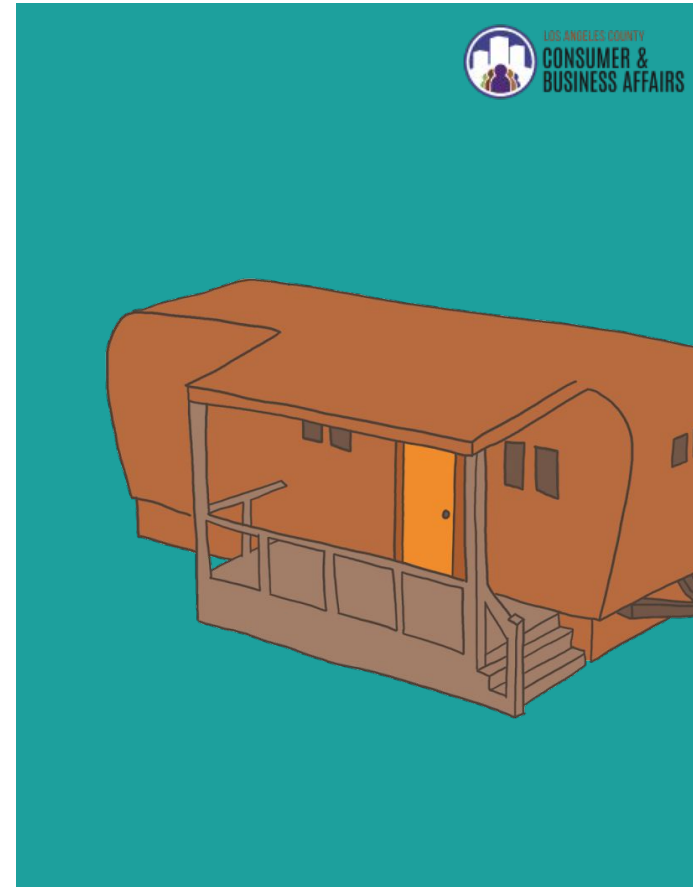
LA County has Emergency Tenant Protections that apply to unincorporated areas and all incorporated cities within L.A. County.

El Condado de Los Ángeles tiene protecciones de emergencia que aplican a todas las áreas no incorporadas y a todas las ciudades incorporadas en el Condado de Los Ángeles.

The emergency protections apply to:

Las protecciones de emergencia aplican a

- Residential tenants | Inquilinos residenciales
- Mobile Home space renters | Inquilinos de espacios de casas móviles



How long do the protections last?

The protections are effective

March 4, 2020 to March 31, 2023*,

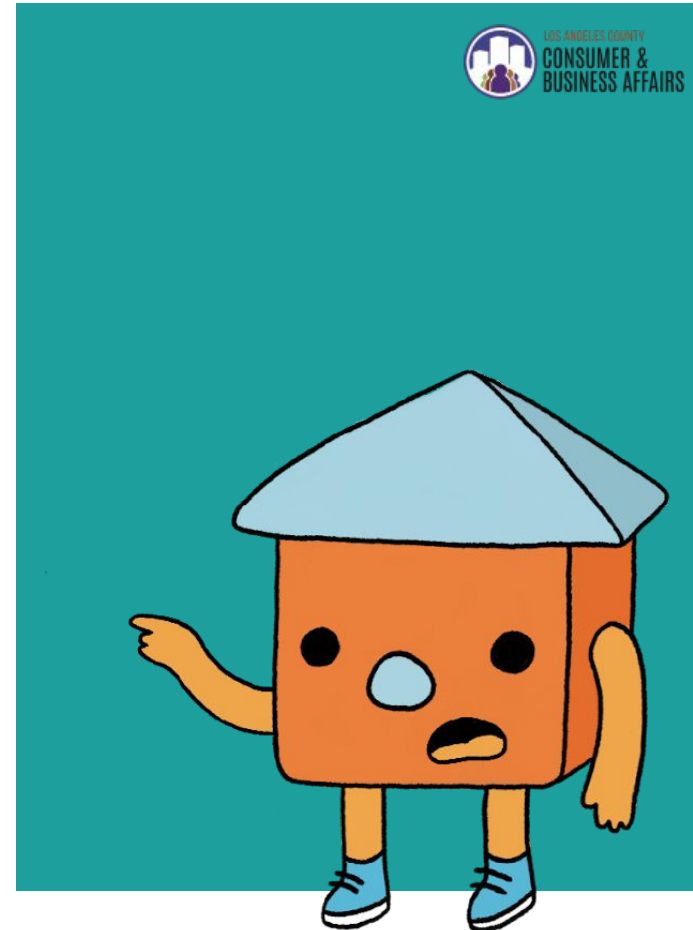
unless extended or repealed by the Board of Supervisors.

¿Por cuánto tiempo durarán las protecciones?

Las protecciones están vigentes

Del 4 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2023*,

a menos que sean prorrogadas o derogadas por la Junta de Supervisores.



County protections restrict evictions

Evictions Prohibited for

- No-fault reasons, except certain owner move-ins*
- Nuisance, unauthorized occupants, or unauthorized pets present due to COVID-19
- Denying entry to landlord (starting June 1, 2022, only applies if landlord's attempts to enter are considered harassment)





Las protecciones de emergencia del Condado limitan los desalojos

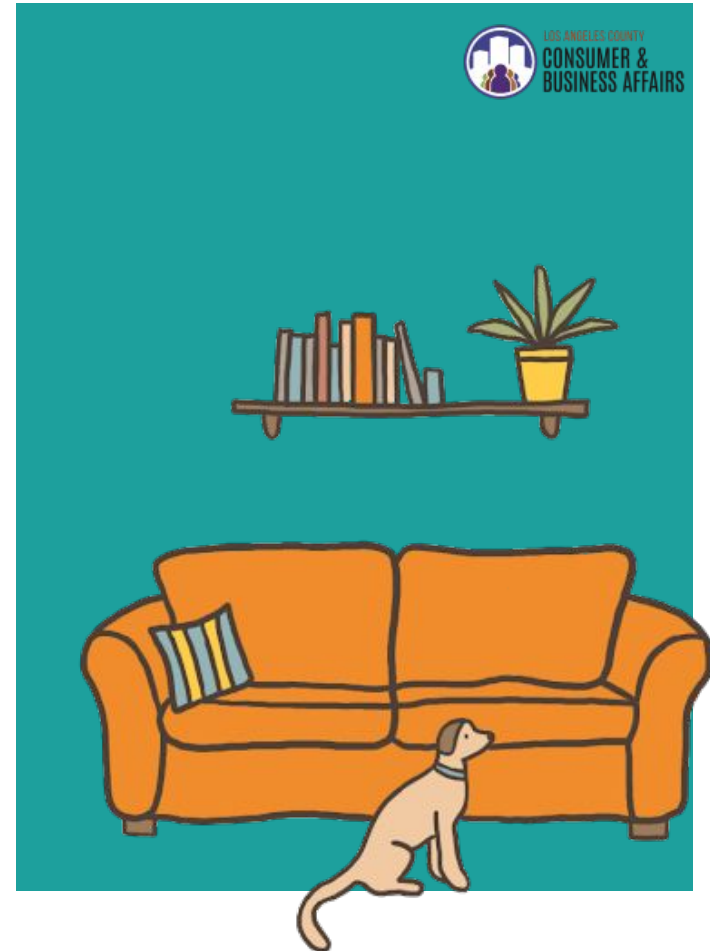
Se prohíben los desalojos con motivo de:

- Impago de alquiler, excepto ciertas mudanzas de propietarios a su propiedad*
- Causar molestias, alojar temporalmente a personas o mascotas no autorizadas debido a COVID 19.
- Negarle la entrada al propietario (comenzando el 1 de junio de 2022 solo aplica si el intento de entrada del propietario se considera acoso)



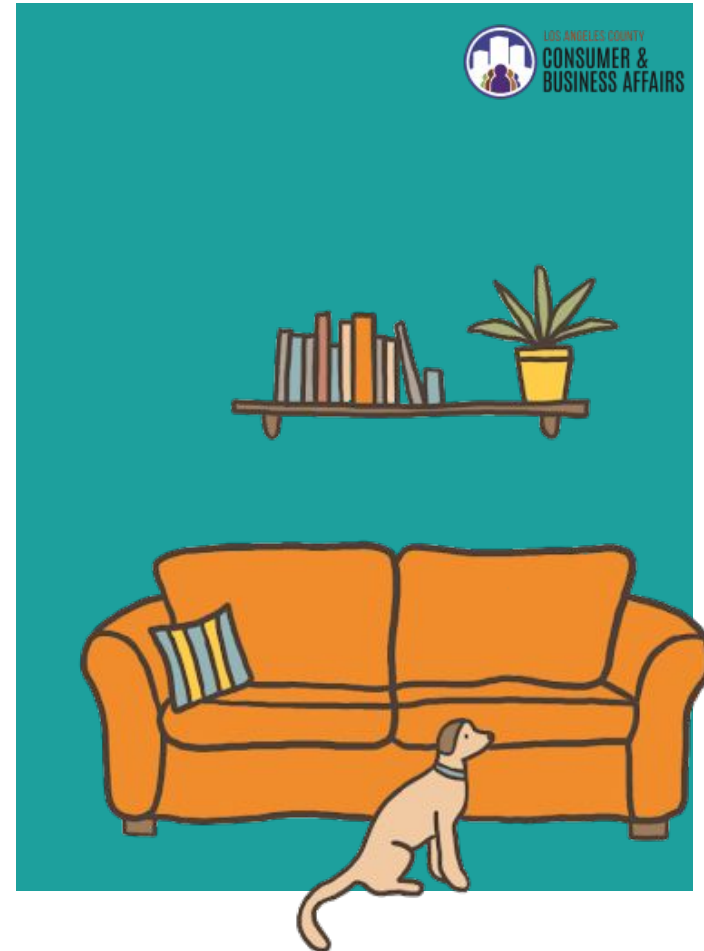
The County's emergency protections also...

- ▷ Creates penalties for landlord harassment and lets tenants sue their landlords for this
- ▷ Freezes rent increases, including new pass-throughs, in units in unincorporated LA County fully covered by the County's Rent Stabilization Ordinance
- ▷ Prevents landlords from imposing interest or late fees



Las protecciones del Condado de emergencia también...

- ▷ Crean sanciones por acoso de propietarios y permite que los inquilinos demanden a sus propietarios por esta causa
- ▷ Congela los aumentos del alquiler, incluidos los nuevos traspasos, en unidades en el Condado de Los Ángeles no incorporado totalmente cubiertas por la Ordenanza de estabilización de alquileres del Condado
- ▷ Evita que los propietarios impongan intereses o recargos por pago atrasado o traspasos



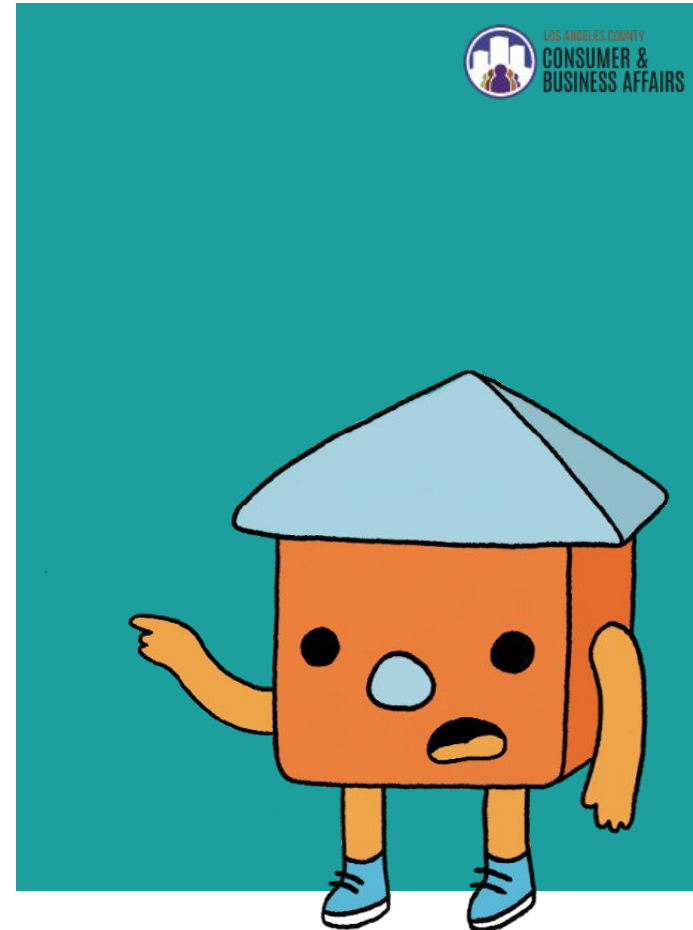
**WHAT PROTECTIONS ARE BEING
EXTENDED BEYOND MARCH 31,
2023?**

**¿Qué protecciones para inquilinos del
condado de Los Ángeles continuarán
más allá del 31 de marzo de 2023?**



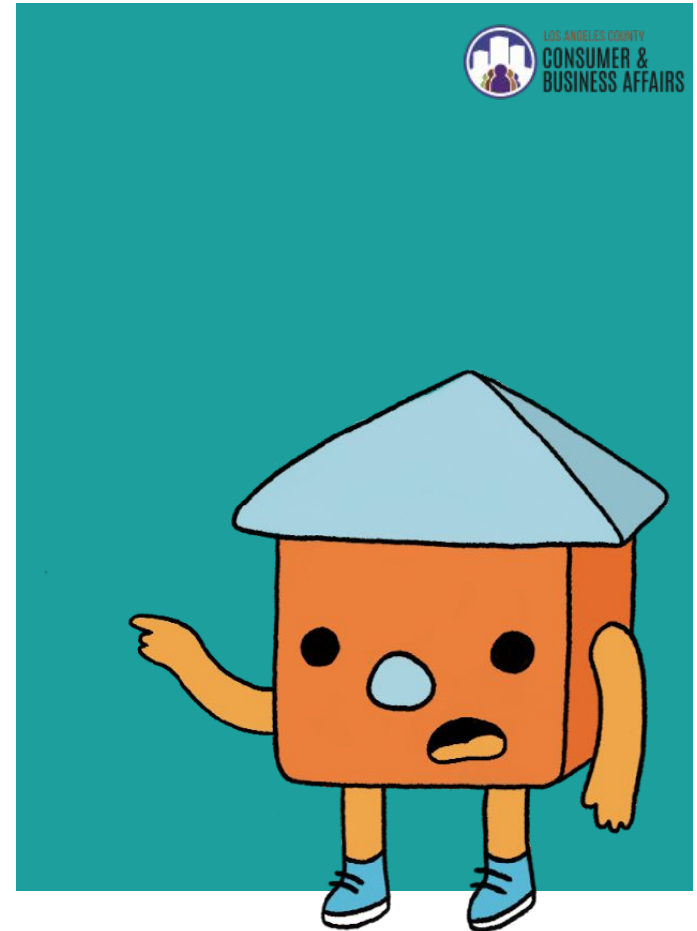
For residential tenants and mobilehome space renters who utilized the County's non-payment of rent protections between July 1, 2022 and March 31, 2023:

- ▷ Protected against eviction for No-Fault evictions reasons, except for qualified Owner Move-in
- ▷ Anti-harassment and retaliation protections during the Resolution's protection periods
- ▷ Starting April 1, 2023, landlords are required to serve tenants with a written 30-Day Notice prior to filing an eviction based on nonpayment of rent for rent accrued between July 1, 2022 and March 31, 2023.



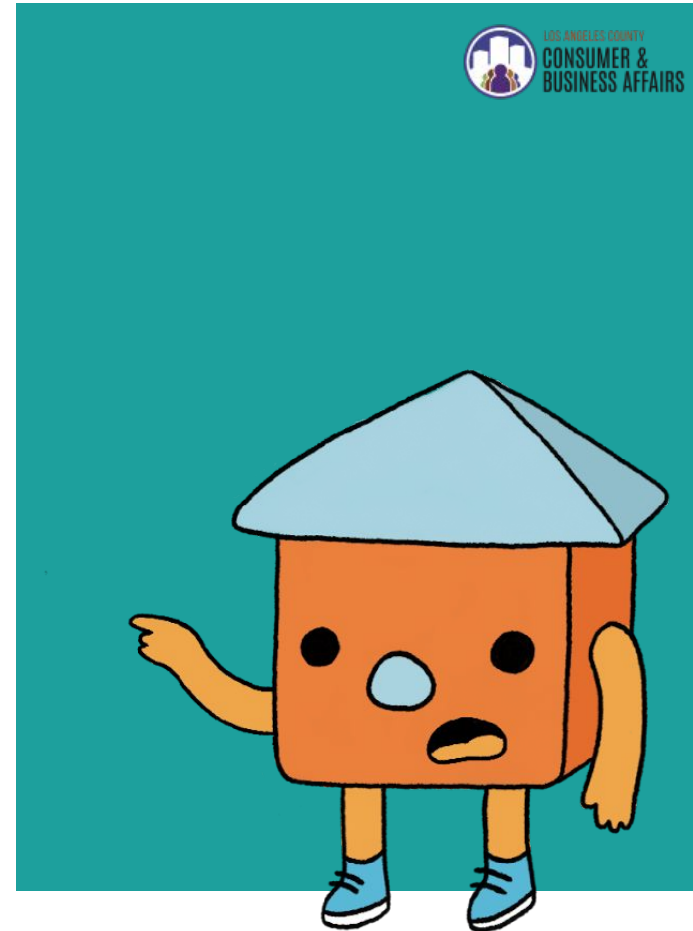
Para inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles que utilizaron las protecciones de falta de pago de renta del condado entre el 1 de julio de 2022 y el 31 de marzo de 2023:

- ▷ Protegido contra el desalojo por motivos de desalojo sin culpa, excepto para mudanzas de propietarios calificados
- ▷ Protecciones contra el acoso y las represalias durante los períodos de protección de la Resolución
- ▷ A partir del 1 de abril de 2023, los propietarios deben entregar a los inquilinos un aviso por escrito de 30 días antes de presentar un desalojo basado en la falta de pago del alquiler acumulado entre el 1 de julio de 2022 y el 31 de marzo de 2023.



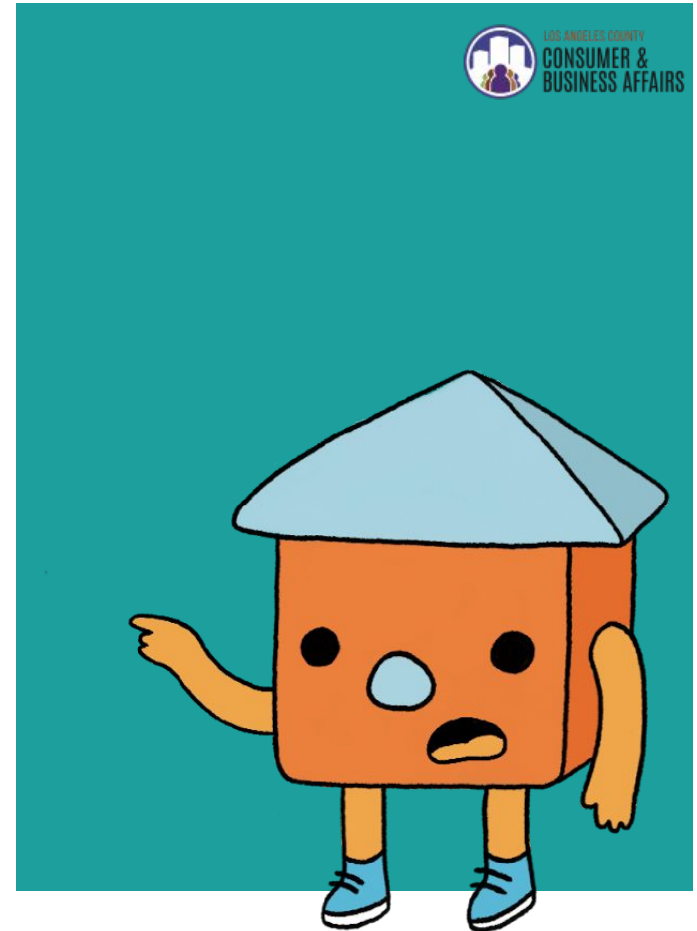
For residential tenants and mobilehome space renters with unauthorized occupants or pets due to COVID-19 who began residing in the unit between March 4, 2020 and January 20, 2023

- ▷ Anti-harassment and retaliation protections during the Resolution's protection periods
- ▷ Starting **April 1, 2023**, landlords are required to serve tenants with a **written 30-Day Notice** prior to filing an eviction based for the presence of unauthorized occupants or pets



Para inquilinos residenciales e inquilinos de espacios de casas móviles con ocupantes no autorizados o mascotas debido a COVID-19 que comenzaron a residir en la unidad entre el 4 de marzo de 2020 y el 20 de enero de 2023

- ▷ Protecciones contra el acoso y las represalias durante los períodos de protección de la Resolución
- ▷ A partir del **1 de abril de 2023**, los propietarios deben entregar a los inquilinos un aviso por escrito de **30 días antes** de presentar un desalojo basado en la presencia de ocupantes no autorizados o mascotas.



**What do I do if I can't
pay my rent?**

**¿Qué hago si no
puedo pagar el
alquiler?**



Beginning April 1, 2023* renters in Los Angeles County and in LA City **must pay rent on time or risk eviction.**

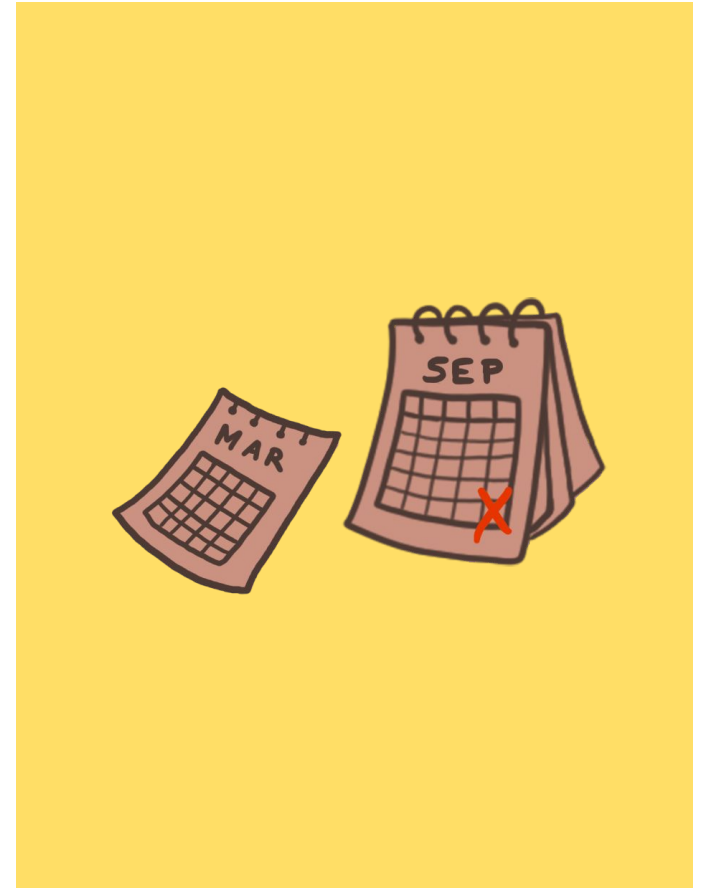
***This may change if the Board of Supervisors extend the emergency tenant protections.**

A partir del 1o de abril de 2023* los inquilinos en el condado de Los Ángeles y la ciudad de Los Ángeles deben pagar el alquiler a tiempo o enfrentar el riesgo de desalojo.

***Puede que esto cambie si la Junta de Supervisores extiende las protecciones de emergencia para inquilinos.**

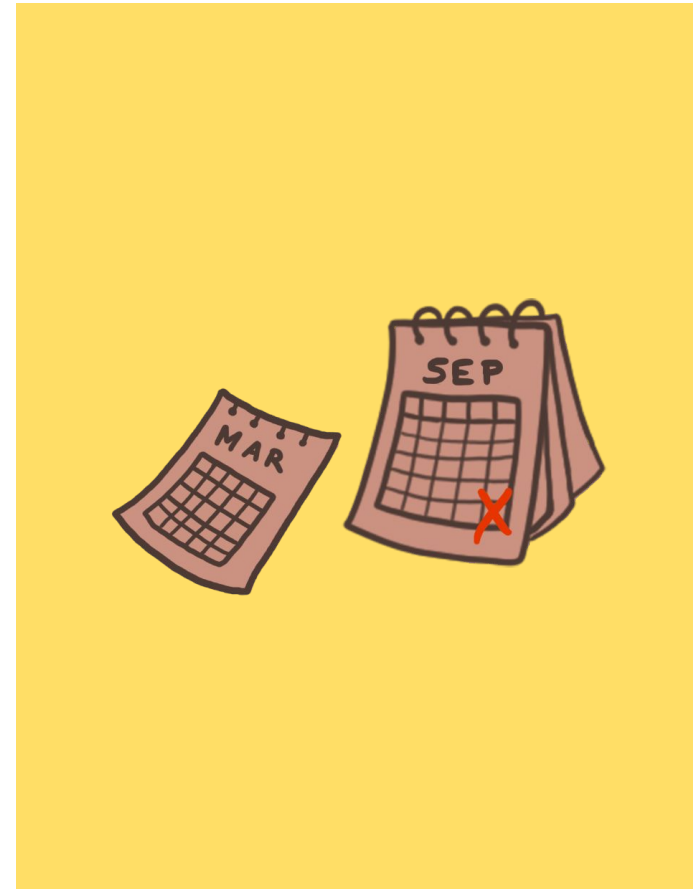
If I couldn't pay my rent due to COVID-19 and I live in LA City, how long do I have to repay it?

- ▷ In the City of Los Angeles, rent debt from March 2020 - September 2021 must be repaid by August 1, 2023.
- ▷ Rent owed between October 2021 and March 2023 must be paid by April 1, 2024.
- ▷ A tenant must submit a COVID declaration for rent owed February 1, 2023 - March 31, 2023



Si no pude pagar mi alquiler a causa de COVID-19 y vivo en la ciudad de L.A., ¿cuánto tiempo tengo para pagarlo?

- ▷ En la ciudad de Los Ángeles, la deuda de alquiler de marzo de 2020 a septiembre de 2021 debe pagarse en o antes de agosto 1 de 2023.
- ▷ El alquiler adeudado entre octubre de 2022 y enero de 2023 debe pagarse en o antes de febrero 1 de 2024.
- ▷ Un inquilino debe presentar una declaración de COVID para el alquiler adeudado del 1 de febrero de 2023 al 31 de marzo de 2023



All other LA County Cities + Unincorporated Areas (NOT LA City): Do I need a declaration?

**Rent owed between March
2020 to 9/30/2021**

**Yes. Fill out a declaration for
every month you owe rent.**

**Rent Owed 10/1/2021 to
6/30/2022**

**No. No declarations are relevant
to any of the protections.**

**Rent owed between 7/1/2022
to 3/31/2023**

**Yes. Fill out a declaration for
every month you owe rent.**

Todas las demás ciudades del condado de Los Ángeles + áreas no incorporadas (NO la ciudad de Los Ángeles): ¿Necesito una declaración?

Alquiler debido entre marzo de 2020 hasta 9/30/2021

Sí. Llene una declaración para cada mes que tiene alquiler debido.

Alquiler debido entre 10/1/2021 hasta 6/30/2022

No. Las declaraciones no son relevantes a ninguna de las protecciones.

Alquiler debido entre 7/1/2022 hasta 03/31/2023

Sí. Llene una declaración para cada mes que tiene alquiler debido.

March 2020 – August 2020

If you did not pay rent between March 2020 - August 2020 AND:

- have not submitted a declaration *or*
- have not paid 25%

You are not protected from eviction. Starting October 2, 2021 your landlord could send you a 15-day notice to recover rent from these months.

If you responded to the 15-day notice with a declaration, this rent becomes none evictable debt.

Your landlord **cannot evict you** but can take you to **small claims court** to recover unpaid rent.

Marzo de 2020 a agosto de 2020

Si no pagó el alquiler entre marzo de 2020 y agosto de 2020 Y:

- No ha presentado una declaración o
- No ha pagado el 25%

No está protegido contra un desalojo. A partir del 2 de octubre de 2021, su propietario podría enviarle un aviso de 15 días para recuperar el alquiler de estos meses.

Si usted respondió al aviso de 15 días con una declaración, este alquiler se convierte en deuda por la que no lo pueden desalojar.

Su propietario **no lo puede desalojar** pero sí lo puede demandar en el **tribunal de reclamos menores** para recuperar el alquiler no pagado.

September 2020 – September 2021

If you did not pay rent between September 2020 - September 2021:

- have not submitted a declaration *or*
- have not paid 25%

You are not protected from eviction. Starting Oct 2, 2021 tenants can receive a 15-day notice regarding these months of rent if you have not taken the above steps.

If you provided a declaration and paid 25% of the total rent due before September 30, 2021 the remainder becomes nonevictable debt. Your landlord cannot evict you but they can sue you in small claims court to recover rent owed.

Septiembre de 2020 hasta septiembre de 2021

Si no pagó el alquiler entre septiembre de 2020 y septiembre de 2021 Y:

- No ha presentado una declaración o
- No ha pagado el 25%

No está protegido contra un desalojo. A partir del 2 de octubre de 2021, los inquilinos pueden recibir un aviso de 15 días sobre el alquiler de estos meses si no han seguido los pasos anteriores.

Si usted presentó una declaración y pagó el 25% del total del alquiler debido antes del 30 de septiembre de 2021, el resto se convierte en deuda por la que no lo pueden desalojar. Su propietario no lo puede desalojar pero sí lo puede demandar en el tribunal de reclamos menores para recuperar el alquiler no pagado.

October 2020 - June 2022

If you did not pay rent between October 1, 2020 and June 30, 2022:

- ▷ There are no County protections for unpaid rent from these months. Standard state and local landlord/tenant laws apply.
- ▷ **If tenants did not pay rent for these months, they could be evicted with a 3 Day Notice.**

Octubre de 2021 hasta junio de 2022

Si no pagó el alquiler entre el 1o de octubre de 2021 y el 30 de junio de 2022:

- ▷ No hay protecciones del condado por alquiler no pagado durante estos meses. Aplican las leyes estándares locales y estatales para propietarios e inquilinos.
- ▷ Si el inquilino no pagó el alquiler durante estos meses, **podría ser desalojado con un aviso de 3 días.**

July 2022 - March 2023

If you did not pay rent between July 2022 - March 2023 due to a Covid-19 financial hardship and have income at or below 80% of the Area Median Income (AMI):

- ▷ You must give your landlord the LA County Declaration within 7 days of your rent being due
- ▷ You will have 12 months following the end of the County's emergency protections to repay any past due rent on or after July 1, 2022. If you do not repay your landlord can sue you in small claims court.
- ▷ **Unpaid rent can be only collected after March 31, 2024 in small claims/civil court.**

Julio de 2022 hasta marzo de 2023

Si no pagó el alquiler entre julio de 2022 y marzo de 2023 a causa de dificultades económicas relacionadas a Covid-19 y tiene ingresos por debajo del 80% del Ingreso Medio del Área (AMI por sus siglas en inglés):

- ▷ Debe presentar a su propietario la Declaración del Condado de LA dentro de los 7 días posteriores a la fecha que vence el alquiler
- ▷ Usted tendrá 12 meses después del término de las protecciones de emergencia del condado para reembolsar cualquier alquiler adeudado desde el 1o de julio de 2022 en adelante. Si no paga, su propietario puede demandarlo en el tribunal de reclamos menores.
- ▷ **El alquiler no pagado no puede ser demandado hasta después del 31 de enero de 2024 en el tribunal de reclamos menores.**

Unincorporated LA has permanent rent stabilization (rent control)

Laws that address:

- ▷ When and how much the rent can go up.
- ▷ The reasons that tenants can be evicted.
- ▷ If the landlord takes away an amenity (Ex. parking, laundry facilities, a recreation room, pool, etc.)

If you think there is a violation,
file a complaint with DCBA.



Las áreas no incorporadas de LA están sujetas al reglamento permanente de estabilización de alquileres (control de rentas).

Son leyes que controlan:

- ▷ Cuándo y cuánto puede aumentar el alquiler.
- ▷ Las razones por las cuales los inquilinos pueden ser desalojados.
- ▷ En caso de que el propietario suspenda el uso de algún servicio (por ej., estacionamiento, lavandería, salón de recreación, alberca, etc.)

Si usted considera que se ha cometido una violación, presente una queja ante el DCBA.



Unincorporated LA has new permanent protections

Effective Dec. 15, 2022:

- ▷ Tenant cannot be evicted until rent arrears exceeds one month HUD fair market rent.
 - ▷ Not limited to COVID-19 hardship.
 - ▷ Tenant still owes rent.

[HUD FY 2023 Fair Market Rents for Los Angeles County](#)

<i>Efficiency</i>	<i>1 Bedroom</i>	<i>2 Bedroom</i>	<i>3 Bedroom</i>	<i>4 Bedroom</i>
\$1,534	\$1,747	\$2,222	\$2,888	\$3,170

Las áreas no incorporadas del condado de Los Ángeles tienen nuevas protecciones permanentes

Efectivo el 15 de diciembre de 2022:

- ▷ El inquilino no puede ser desalojado hasta que los atrasos de alquiler excedan un mes de alquiler del índice de mercado justo de HUD.
 - ▷ No está limitado a las dificultades de COVID-19.
 - ▷ El inquilino aún debe alquilar.

[HUD FY 2023 Fair Market Rents for Los Angeles County](#)

<i>Eficiencia</i>	<i>1 Recamara</i>	<i>2 Recamaras</i>	<i>3 Recamaras</i>	<i>4 Recamaras</i>
\$1,534	\$1,747	\$2,222	\$2,888	\$3,170

Questions? Contact Us.



Contact Department of Consumer and Business Affairs Rent Stabilization Program

(800) 593-8222



Email:

rent@dcba.lacounty.gov



Important links:

LA County Rent Stabilization Ordinance:

Rent.lacounty.gov

County Eviction Protections:

<https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>

State Eviction Protections:

housingiskey.com



¿Preguntas? Póngase en contacto con nosotros.



Contacte el Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios:

(800) 593-8222



Correo electrónico:

rent@dcbalacounty.gov



Enlaces importantes:

Ordenanza de Estabilización de Alquiler:

Rent.lacounty.gov

Protección de Desalojo del Condado:

<https://dcbalacounty.gov/noevictions/>

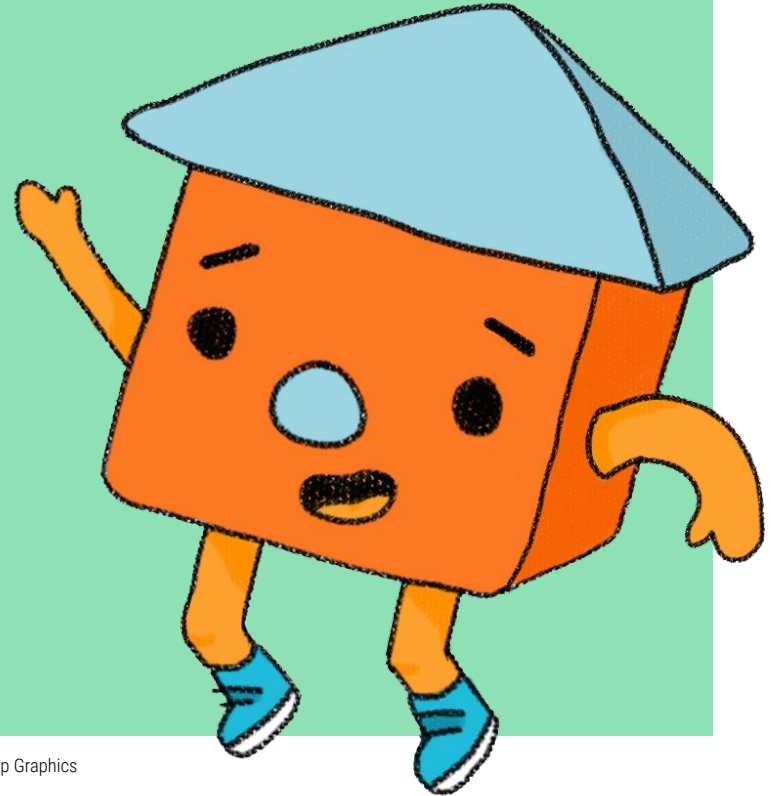
Protección de Desalojo del Estado:

housingiskey.com



Question and Answer

Pregunta y respuesta



City of Los Angeles Emergency Tenant Protections

Visit www.neighborhoodinfo.lacity.org to check if you live in the City of Los Angeles



Protecciones de emergencia para inquilinos de la Ciudad de Los Ángeles

Visite www.neighborhoodinfo.lacity.org para
verificar si vive en la Ciudad de Los Ángeles



City of Los Angeles Emergency Protections through January 31, 2023

- Landlords cannot evict tenants during the COVID-19 local emergency period for the following reasons:
 - Not paying rent due to Covid-19 economic impact
 - No-fault reasons
 - Additional occupants and pets
 - Nuisance caused by COVID-19
- Landlords may not charge interest or late fees on unpaid rent.
- Landlords may try to evict you for other reasons.
- If your landlord does try to evict you, they must give you the Protections Notice explaining your rights prepared by the Housing and Community Investment Department (HCID)
- Owners cannot issue late fees or unpaid rent fees



Protecciones de emergencia de la Ciudad de Los Ángeles

- Los propietarios no pueden desalojar inquilinos durante el periodo de emergencia local por COVID-19 por las siguientes razones:
 - No pagar alquiler debido a impactos económicos por Covid-19
 - Desalojo sin causa
 - Ocupantes o mascotas adicionales
 - Estorbos causados por COVID-19
- Los propietarios no pueden cobrar intereses o tarifas por pagos tardíos por alquiler no pagado.
- Los propietarios pueden intentar desalojarlo por otras razones
- Si su propietario intenta desalojarlo, deben de darle el Aviso de las protecciones explicando sus derechos preparado por el Departamento de inversión comunitaria + vivienda (HCID por sus siglas en inglés)
- Los dueños no pueden cobrar tarifas por pagos tardíos o tarifas por alquiler no pagado



What happens when the emergency protections expire on January 31, 2023?

- L.A. County Protections Apply until March 31, 2023
- Rent owed from 3/1/2020 to 9/20/2021 must be paid by August 1, 2023.
- *Rent owed from 10/1/2021 to 03/31/2023 must be paid by April 1, 2024.*
- Notice of No-Fault evictions (like owner occupancy, resident manager move-in, governmental order, or Ellis Act) can resume on 2/1/2023
- Tenants who received an Ellis Act eviction notice prior to March 4, 2020 will receive an additional 60 days and cannot be evicted until April 1, 2023.
- Eviction protections can be used as an affirmative defense in an unlawful detainer action.

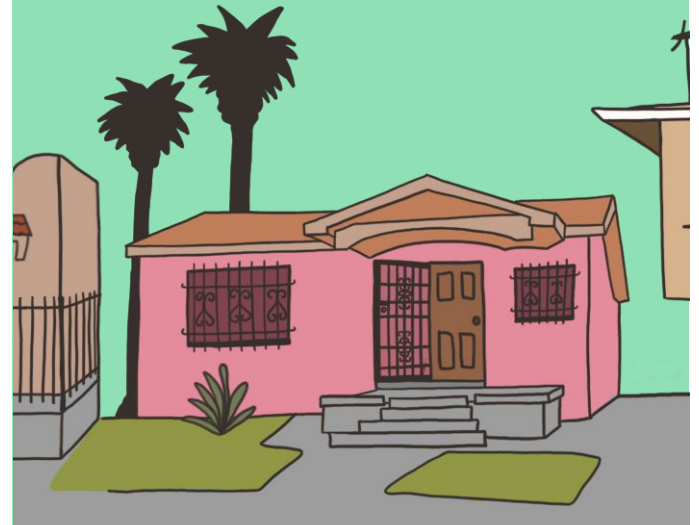
What happens when the emergency protections expire on January 31, 2023?

- L.A. County Protections Apply until March 31, 2023
- Rent owed from 3/1/2020 to 9/20/2021 must be paid by August 1, 2023.
- *Rent owed from 10/1/2021 to 03/31/2023 must be paid by April 1, 2024.*
- Notice of No-Fault evictions (like owner occupancy, resident manager move-in, governmental order, or Ellis Act) can resume on 2/1/2023
- Tenants who received an Ellis Act eviction notice prior to March 4, 2020 will receive an additional 60 days and cannot be evicted until April 1, 2023.
- Eviction protections can be used as an affirmative defense in an unlawful detainer action.

City of Los Angeles RSO Properties

- Rents are frozen for units subject to Rent Stabilization Ordinance (RSO) (Rent Control Apartments) through January 31, 2024.
- Landlords can collect RSO and SCEP fees at any time with proper notice.

To find out if you live in a Rent Stabilized Unit, text the letters "RSO" to (855) 880-7368.



Propiedades de RSO de la Ciudad de Los Ángeles

- El alquiler está congelado para unidades de vivienda sujetas a la Ordenanza para la estabilización del alquiler (RSO por sus siglas en inglés) (Apartamentos con control de alquiler) por más de un año luego de que se levante la orden de emergencia.
- Los propietarios pueden coleccionar cargos RSO y SCEP en cualquier momento con la debida notificación.

Para saber si usted vive en una Unidad de alquiler estabilizado, envíe un mensaje de texto con las letras "RSO" al (855) 880-7368.



The City of Los Angeles has permanent rent stabilization* (rent control)

* City of LA dwelling units issued a Certificate of Occupancy on or before 10/1/1978.

Laws that address:

- When and how much the rent can go up.
- The reasons that tenants can be evicted.
- If the landlord takes away an amenity (Ex. parking, laundry facilities, a recreation room, pool, etc.)

If you think there is a violation, file a complaint with the Los Angeles Housing Department (LAHD).



La Ciudad de Los Ángeles tiene estabilización del alquiler permanente* (control del alquiler)

*Las unidades de vivienda de la Ciudad de LA que cuenten con un Certificado de ocupación en o antes del 1/10/1978.

Leyes que abordan:

- Cuándo y cuánto puede subir el alquiler.
- Las razones por las que un inquilino puede ser desalojado.
- Si el propietario le quita una amenidad (Ej. estacionamiento, lavandería, cuarto de recreación, piscina, etc.)

Si usted piensa que ha habido una violación, presente una queja con el Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD, por sus siglas en inglés)



You can report violations to LAHD

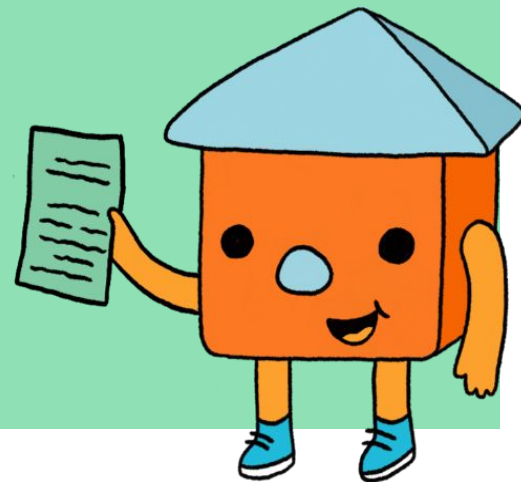
LAHD investigates complaints on RSO units alleging:

- Illegal rent increases
- Illegal eviction notices
- Failure to pay relocation assistance
- Reduction of housing services
- Unregistered rental units
- Failure to post RSO Notification
- Illegal Buyout Agreements
- Rent payment demands only online/e-transfer
- Tenant Harassment

LAHD Code Enforcement inspects complaints related to habitability deficiencies for multi-dwelling units citywide.



**To ask questions or file a complaint call
1-866-557-RENT(7368)**



Usted puede reportar violaciones con LAHD

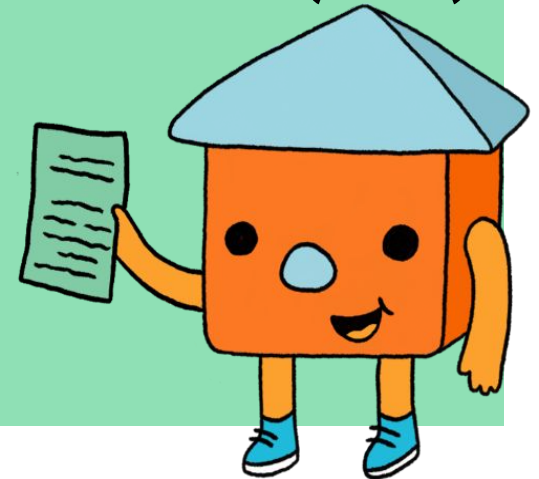
El LAHD investiga quejas en unidades RSO donde se alega:

- Incrementos de alquiler ilegales
- Avisos de desalojo ilegales
- Fracasar en pagar asistencia para reubicación
- Reducción de servicios de vivienda
- Unidades de alquiler no registradas
- Fracasar en publicar notificaciones de la RSO
- Acuerdos de compra ilegales
- Demandar que el pago del alquiler sea en línea/transferencia electrónica solamente
- Acoso a inquilinos

La oficina del cumplimiento del código de LAHD inspecciona las quejas relacionadas a deficiencias de habitabilidad para unidades multihabitacionales en toda la ciudad.



**Para hacer una pregunta o presentar una queja, llame al 1-866-577-RENT(7368)
1-866-557-RENT(7368)**



Tenant Anti-Harassment Ordinance

- Applies to all residential tenants in the City of Los Angeles. It does not matter if your unit is rent controlled.
- TAHO creates civil and criminal penalties for landlords who are harassing tenants.
- Harassment is defined as “a landlord’s knowing and willful course of conduct directed at a specific tenant that seriously alarms or annoys the tenant, and that serves no legitimate purpose.”
- Harassment includes:
 - Taking away housing services provided in the lease (like parking)
 - Refusing to do required repairs
 - Threatening a tenant with physical harm
 - Attempting to coerce the tenant to move-out with offers of payment
 - Using lies or intimidation intended to make a tenant move out
 - Threatening or serving an eviction notice based on false reasons
 - Intentionally disturbing a tenant’s peace and quiet

If you are being harassed, call LAHD at 1-866-557-7368 or file a complaint online at

<https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint>

Ordenanza anti-acoso a inquilinos

- Aplica a todos los inquilinos residenciales de la Ciudad de Los Ángeles. No importa si su unidad tiene control de alquiler.
- TAHO crea penalizaciones criminales y civiles para propietarios que están acosando a los inquilinos.
- El acoso se define como “la conducta consciente y voluntariosa de un propietario dirigido a un inquilino en específico que seriamente alarma o molesta al inquilino, y que sirve un propósito no legítimo.”
- El acoso incluye:
 - Quitar servicios de vivienda provistos en el contrato de alquiler (como estacionamiento)
 - Negarse a hacer reparaciones requeridas
 - Amenazar al inquilino con daño físico
 - Intentar coaccionar al inquilino con ofertas de pago para que se mude
 - Usar mentiras o intimidación con la intención de hacer que el inquilino se mude
 - Amenazar con, o presentar un aviso de desalojo basado en razones falsas
 - Interrumpir la paz y quietud de un inquilino intencionalmente.

Si usted está siendo acosado, llame al LAHD al 1-866-557-7368 o presente una queja en línea en

<https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint>.

Starting **February 1, 2023** tenants in the City of Los Angeles will have expanded **just cause protections.**

A partir del **1 de febrero de 2023**,
los inquilinos de la ciudad de Los
Ángeles tendrán ampliadas **las**
protecciones por causa justa.

Just cause means your landlord needs
a **good reason** to evict you.

Causa justa significa que el propietario necesita una **buena razón** para desalojarlo.

You can be evicted if you:

- Owe rent
- Violated the tenancy agreement and did not fix the problem within the notice period
- Are harming the property
- Are using property for unlawful purpose
- Refuse to sign new lease that is substantially same as old lease
- Refused LL reasonable access to property
- Are an unapproved subtenant
- Received a government order to vacate*
- Live in a HUD owned property that is being sold
- You live in a residential hotel being converted or demolished, and the change is approved by LAHD*

You can also be evicted if:

- Your landlord needs the unit for themselves, a close relative or manager*
- Your landlord is going to demolish, substantially remodel property or stop renting*
- Your unit is being converted to affordable housing*
- Your unit is being converted to non-residential use*

* relocation asst likely required, with some exceptions

Usted puede ser desalojado si:

- Debe alquilar
- Violaron el contrato de arrendamiento y no solucionaron el problema dentro del período de notificación
- Están dañando la propiedad
- Están usando la propiedad para fines ilegales
- Negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento que sea sustancialmente igual al anterior
- Le negó al propietario acceso razonable a la propiedad
- Es un subarrendatario no aprobado
- Recibió una orden del gobierno para desalojar*
- Vive en una propiedad de HUD que se está vendiendo
- Usted vive en un hotel residencial en proceso de conversión o demolición, y el cambio está aprobado por LAHD*

También puede ser desalojado si

- Su propietario necesita la unidad para sí mismo, un pariente cercano o un gerente*
- Su propietario va a demoler, remodelar sustancialmente la propiedad o dejar de alquilarla*
- Su unidad se está convirtiendo en unidad de vivienda asequible*
- Su unidad se está convirtiendo para uso no residencial*

* probablemente se requiera asistencia de reubicación, con algunas excepciones

Just Cause protections will apply to all tenants **except:**

- Tenants with new leases
 - Just cause kicks in after six months or a shorter lease term ends, whichever comes first
- Tenants protected by rent stabilization ordinance
- Units owned by hospital, residential care facility, religious facility, school, fraternity/sorority, certain cooperatives
- Tenants living with owner and sharing bathroom or kitchen
- Supportive or transitional housing exempted by LAHD
- Residents in non-profit recovery programs
- Residents in non-profit transitional housing lasting less than 25 months
- Tenants in properties owned by HACLA

Just Cause protections will apply to all tenants **except:**

- Inquilinos con nuevos contratos de arrendamiento
 - La causa justa entra en vigor después de seis meses o cuando finaliza un plazo de arrendamiento más corto, lo que ocurra primero
- Inquilinos protegidos por ordenanza de estabilización de alquileres
- Unidades propiedad de hospital, centro de atención residencial, centro religioso, escuela, fraternidad/hermandad, ciertas cooperativas
- Inquilinos que viven con el dueño y comparten baño o cocina
- Vivienda de apoyo o de transición exenta por LAHD
- Residentes en programas de recuperación sin fines de lucro
- Residentes en viviendas de transición sin fines de lucro que duren menos de 25 meses
- Inquilinos en propiedades de HACLA

Additional protections for LA City renters will likely take effect in March, 2023:

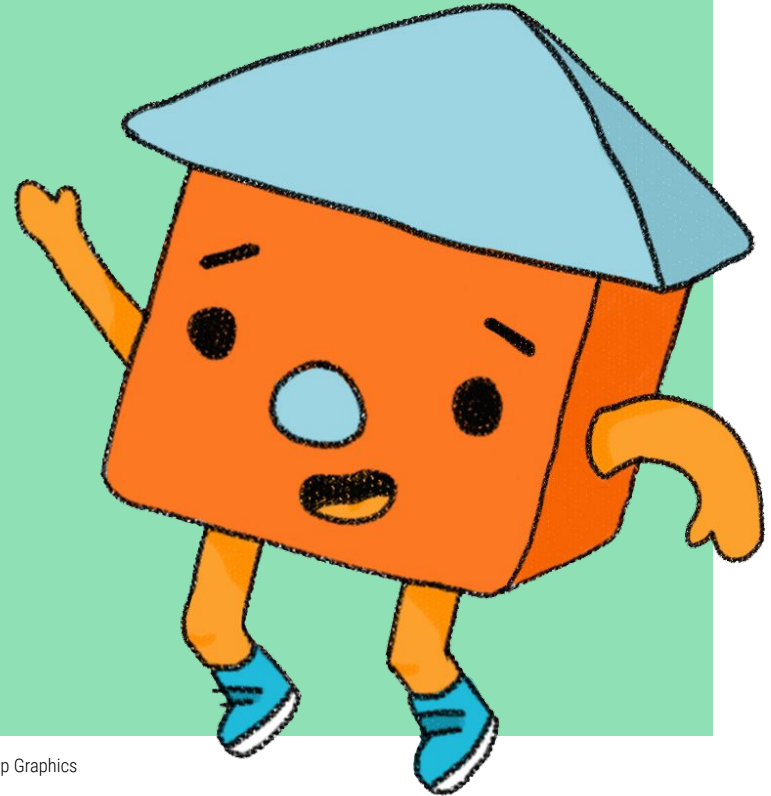
- Failure to pay only grounds for eviction once rent arrears exceeds one month HUD fair market rent.
- Tenants displaced by large rent increases entitled to relocation assistance.

Es probable que las protecciones adicionales para los inquilinos de la ciudad de Los Ángeles entren en vigencia en marzo de 2023:

- La falta de pago solo es motivo de desalojo una vez que el alquiler atrasado supera un mes de alquiler bajo el índice del mercado de HUD.
- Los inquilinos desplazados por grandes aumentos de alquiler tienen derecho a asistencia de reubicación.

Question and Answer

Pregunta y respuesta



**Can I be evicted
right now?**

**¿Me pueden desalojar
ahora?**



**Yes. Even though emergency
protections are in place your landlord
may still try to evict you.**

Sí. Aun con las protecciones de emergencia vigentes, su propietario podrá intentar desalojarlo.

Usted **DEBE** presentar una respuesta dentro de los 5 días hábiles después de recibir la citación y demanda.

Usted mismo puede presentar la respuesta en

<https://tools.debtcollective.org>

o puede acudir a un centro de autoayuda

<https://dcba.lacounty.gov/legal-access-centers/>

SUMMONS
(CITACION JUDICIAL)
INLAWFUL DETAINER—EVICTION
(REFERENCIA ALICITA DE UN INMUEBLE—DESPEDIDOS)

NOTICE TO DEFENDANT:
(AVISO AL DEMANDADO)

YOU ARE BEING SUED BY PLAINTIFF:
(Usted está demandado/a el demandante)

NOTICE: You have been sued. The court may decide against you without your being heard unless you respond within 5 days. You have 5 DAYS, not counting Saturdays and Sundays, and other public holidays, after this summons and legal papers are served on you in the furtherance of this case until you have a copy sent to the court.

A letter or phone call will not protect you. Your written response must be given together if you want the court to hear your case. This is why you, a court form that you can use for your response. You can find these court forms and information at the Clerk of the Superior Court, Superior Court Building, County Courthouse (approximately) and County Courthouse, on the court website instead. If you do not file your response on time, you may need the court to help you, but your response, and papers it may be taken without further hearing from the court.

There is other legal assistance. You may want to call an attorney, lawyer, or if you do not know an attorney, you may look up an attorney referral service. If you cannot afford an attorney, you may be eligible for free legal services from a nonprofit legal services program. You can locate these nonprofit groups at the California Legal Services website: www.calegalservices.org, the California County Clerks' Building Center website at www.calegalservices.org, or by contacting your local court or county law association.

RE: PLAINTIFF: If you cannot pay the filing fee, ask the clerk for the waiver form. **NOTE:** This court has a waiting list for without-fee and credit-fee help (deferred or installment payment of \$5,000 or more) in a residential case. The court's list must be paid before the court will choose the case.

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

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

Page 1 of 2
SUMMONS—INLAWFUL DETAINER—EVICTION

CPD 019

NOTICE: EVERYONE WHO LIVES IN THIS RESIDENTIAL UNIT MAY BE EXCITED BY COURT ORDER. READ THIS FORM IF YOU ARE HERE AND IF YOUR NAME IS NOT ON THE ATTACHED SUMMONS AND COMPLAINT.

- If you are here and you do not complete and submit this form, you may be evicted without further hearing by the court along with the person(s) named in the summons and complaint.
- You must file this form within 10 days of the date of service, based on the date on the right-hand side of this form.
- WARNING:** If you use a non-attorney to read this court document(s) prepared by the defendant, the 10-day deadline does not apply to you and you may lose this form if a law firm later accepts it instead.
- If you file this form, your case will be removed from the court's calendar and you will appear in person at court on the complaint.
- If you do not file this form, you do not appear, and do not appear for the person named in the complaint.
- If you live in a rental facility subject to the Renters' Act, this form will not apply and you should seek legal advice immediately.

PLAINTIFF'S NAME: _____ **DEFENDANT'S NAME:** _____

ADDRESS FOR COURT: _____

COURT: _____

CITY AND COUNTY: _____

ZIP CODE: _____

DATE: _____

DEFENDANT: _____

PLEADINGS CLAIM OF RIGHT TO POSSESSION

Complete this form only if ALL of these statements are true:

- You are **NOT** named in the accompanying Summons and Complaint.
- You accepted the subject premises on or before the date the initial response pleading was filed. The date is on the accompanying Summons and Complaint.
- You still occupy the subject premises.

DECLARE THE FOLLOWING UNDER PENALTY OF PERJURY:

- My name is (please): _____
- I reside at (please address, not city, zip and state): _____
- The address of the premises subject to this claim is (please): _____
- On (date) (month, day, year), _____, I was evicted or the landlords authorized agent filed a complaint to recover possession of the premises. (Please check box in the accompanying Subpoena and Complaint.)
- I occupied the premises on the date the complaint was filed (date in item 4). I have not taken any steps to get the premises back.
- I was at least 18 years of age on the date the complaint was filed (date in item 4).
- I claim a right to possession of the premises because I occupy the premises on the date the complaint was filed (date in item 4).
- I am not named in the Summons and Complaint.
- I understand that I make this claim of possession, I do not claim to be a subtenant or the subtenant's authorized agent.
- If my landlord or authorized agent brings me to the court and pay a filing fee of \$ _____ or file with the court an "Application for Writ of Court Fees and Costs," I understand that I will pay the filing fee on the last day of court. I will not be able to make a claim of right to possess it.

Page 2 of 2
SUMMONS—INLAWFUL DETAINER—EVICTION

If you do not file an answer, the opposing party will automatically win.

This is called a **default judgement.**
The Sheriff may receive orders to lock you out and you will be evicted.

Si usted no presenta una respuesta, la parte contraria gana automáticamente.

Esto se llama **sentencia en rebeldía.**

Puede que el alguacil reciba órdenes para cerrarle la puerta y usted será desalojado.

There is Power in Community!



- Connect with your local community organization for more updates and ways you can participate!
- Attend SHLA workshops
- Document all harassment you are facing
- Share your story, you might inspire someone else to take action!

¡Hay Poder en la Comunidad!



- ¡Conéctese con su organización comunitaria local para obtener más actualizaciones y formas en que puede participar!
- Asistir a los talleres de SHLA
- Documente todo el acoso al que se enfrenta
- Comparte tu historia, ¡podrías inspirar a alguien más a tomar acción!

Phone / Teléfono / 전화:

(888) 694-0040

Website / Sitio web / 홈페이지:

StayHousedLA.org

