



CALIFORNIA RURAL LEGAL ASSISTANCE, INC.

[Para español, haga clic aquí](#)

For immediate distribution
July 31, 2020

Media contact:

Adriane Bracciale, Directing Attorney, El Centro
California Rural Legal Assistance, Inc. (CRLA, Inc.)
(760) 353-0220 x2307, abbracciale@crla.org

Mia Murrietta, Communications Director, CRLA, Inc.
(510) 267-0762 x1011, mmurrietta@crla.org

IMPERIAL COUNTY EVICTION VIOLATIONS POINT TO POSSIBLE STATEWIDE TREND

Tenants, law enforcement, landlords, Court staff might be unaware of protections related to pandemic

Imperial County, CA– Landlords in one of California’s COVID-19 hotspots were allowed to proceed with court-ordered evictions in spite of state emergency orders barring the court from issuing unlawful detainer (eviction) summonses to tenants, [Cal Matters reported this week](#).

The Cal Matters story focuses on eviction violations in Imperial County, highlighting an issue that is likely common to all California counties: eviction restrictions during the COVID-19 pandemic can be unclear to tenants, and to the officials tasked with enforcing them.

“I don’t know if residents are aware that evictions should not be happening during the state of emergency as it’s explained under the emergency rule,” Adriane Bracciale, directing attorney for the El Centro office of California Rural Legal Assistance, Inc. (CRLA), told Cal Matters.

Many tenants do not seek legal help when they receive a summons to appear in court about an eviction lawsuit, making it even more likely that violations of eviction restrictions can proceed unchecked.

Confusion about the eviction process is not unique to Imperial County. Similar violations of the eviction restrictions could be happening in other California counties but going unreported.

It is vital that California renters and landlords understand the current protections in place. Knowledge of housing rights contributes to individual and community stability, which is even more important during a public health crisis like the COVID-19 pandemic.

Some of the key protections renters should know include:

- **Court evictions are delayed, with limited exceptions.**

Under California Judicial Council Emergency Rule 1, the first of several specifically enacted to address the Covid-19 pandemic, all California Courts are prohibited from issuing eviction summonses to tenants in all cases in which the complaint was filed on or after April 6 by a landlord or property owner.

Emergency Rule 1 does include an exception for evictions needed to protect public health and safety. For all other eviction cases that do not fall under the exception:

- No court summons will issue: If a landlord or property owner (the plaintiff) files a complaint against a tenant (the defendant), the Court will not order the tenant to respond to the allegations within the normal statutory time to respond (5 court days when a complaint and summons are personally served and 15 court days when the complaint and summons are served by mail and posting on the door of the tenant).
- No defaults or default judgments will be entered against tenants who fail to appear in court.
- If a tenant appears in the case, typically by filing an answer to the complaint (which does not require the tenant to literally step into the courthouse), the eviction trial will be set no earlier than 60 days from the date a request for trial is made, rather than the usual statutory timeline of 20 days.

Emergency Rule 1 remains in effect until 90 days after the Governor declares the COVID-19 state of emergency is lifted or until the Judicial Council suspends or amends this rule.

- **If you receive a summons or an eviction complaint, it does not mean that you have to leave.**

They are the first steps in the court process. You should immediately seek legal advice *before* you respond to the complaint and be prepared to act once the Governor declares the state of emergency has ended or if the emergency rule is changed or ended.

- **Continue to pay rent if you can.** Current protections provide only a delay and do not forgive rent.
- **Inform your landlord in writing if you cannot pay rent due to the impacts of COVID-19.** Keep documentation showing that the non-payment of rent is connected to the impact of COVID-19.

- **No Sheriff lockouts.** Law enforcement can enforce evictions only under the direction of a court order, not the request of a landlord. The Emergency Rule stalls the process that results in Sheriffs being able to enforce evictions or lockout orders.
- **No rent gouging.** Rent increases of more than 10% of current rent during a state of emergency are a criminal offense under Penal Code section 396.
- **Landlords have no right to self-help evictions.** You can be evicted only through the unlawful detainer court process. Some landlords break the law, and some might try to take the law into their own hands when they want tenants to leave and they have no way of enlisting the Court's help during the pandemic.

Landlords are strictly prohibited by law from taking actions outside of the court process to bully, harass, or intimidate their tenants into leaving, including but not limited to threatening tenants with arrest, calling or texting tenants multiple times a day, cutting off utilities or threatening to do so, changing locks, and removing tenants' property. Landlords who engage in so-called illegal self-help actions might be civilly or even criminally liable.

- **Pandemic or not, landlords are not allowed to discriminate** (outside of narrow exceptions, such as when a landlord lives with their tenants) against tenants based on age, sex, race, sexual orientation, national origin, disability, or immigration status.

Tenants should seek legal advice immediately if they receive a notice terminating tenancy or any other document from their landlord or from the Court. It is advisable to not move, negotiate with the landlord, or file a document in court until they have legal advice.

Whether a tenant formally appears in court in response to a complaint is a strategic decision that varies depending on the facts of each individual case and what factors are most important to tenants and their families. Appearing or failing to appear in court can result in eviction.

Being served with a lawsuit threatening homelessness can be frightening and overwhelming, especially if a tenant is unaware of their rights. Many tenants understandably want to file something in response as soon as possible, because they fear punishment from the court or law enforcement.

However, a decision based on panic or fear instead of weighing options can mean giving up months of time that could have been spent sheltering in place, seeking alternative housing, or preparing a trial defense. This is one reason why seeking legal counsel immediately is highly recommended, so that you can make an informed decision armed with the knowledge of your legal protections.

CRLA provides free legal services to low-income residents in over 20 counties across California's rural areas and smaller cities. People with eviction concerns can call 1-800-337-0690 for an automated listing of our offices or visit www.crla.org/office-listing to find the CRLA office closest to them.

A more detailed information sheet highlighting current eviction protections, along with a sample letter tenants can send their landlord, is available on the CRLA website at the links below:

- [Information Sheet: Eviction Protections \(English\)](#)
- [Information Sheet: Eviction Protections \(Spanish\)](#)

###

California Rural Legal Assistance, Inc. (CRLA)

California Rural Legal Assistance, Inc. (CRLA) was founded in 1966 to be a world-class nonprofit law firm for those who cannot afford to pay a private attorney. Through 17 offices statewide, we provide free legal services and education to tens of thousands of low-income California residents and litigate cases that benefit even more people. We help our clients get fair pay for their hard work, find and stay in safe housing, access healthcare, ensure quality education for their kids, and more. Our vision is a rural California where all people are treated with dignity and respect and guaranteed their fundamental rights.

For more information on CRLA, please visit www.crla.org.



CALIFORNIA RURAL LEGAL ASSISTANCE, INC.

Para distribución inmediata

31 de julio del 2020

Contacto con los medios:

Adriane Bracciale, Abogada Directora, El Centro
Asistencia Legal Rural de California, Inc. (CRLA, Inc.)
(760) 353-0220 x2307, abbracciale@crla.org

Mia Murrietta, Directora de Comunicaciones,
CRLA, Inc. (510) 267-0762 x1011, mmurrietta@crla.org

VIOLACIÓN DE LAS PROTECCIONES CONTRA EL DESALOJO DEL CONDADO DE IMPERIAL APUNTAN A POSIBLE TENDENCIA ESTATAL

*Lxs inquilinxs¹, las fuerzas del orden público, lxs propietarixs y el personal del tribunal pueden
desconocer las protecciones relacionadas con la pandemia*

Condado de Imperial, CA– A lxs propietarixs en uno de los puntos críticos de COVID-19 en California se les permitió proceder con desalojos ordenados por el tribunal a pesar de las órdenes de emergencia estatales que prohíben al tribunal emitir citaciones de retención ilícita (desalojo) a lxs inquilinxs, [informó Cal Matters esta semana](#).

El artículo de Cal Matters se centra en las violaciones de las protecciones contra el desalojo en el Condado de Imperial, destacando un problema que probablemente sea común en todos los condados de California: las restricciones de desalojo durante la pandemia de COVID-19 pueden no estar claras para lxs inquilinxs y para lxs funcionarixs con el cargo de hacerlas cumplir.

«No sé si los residentes son conscientes de que los desalojos no deberían suceder durante el estado de emergencia, como se explica en la norma de emergencia», dijo Adriane Bracciale, abogada directora de la oficina de El Centro de Asistencia Legal Rural de California, Inc. (CRLA por sus siglas en inglés), a Cal Matters.

¹ CRLA emplea el lenguaje inclusivo de género por medio de usar la **e** o la **x** para reemplazar la **o** y la **a** en palabras con género que refieren a personas. Para más información acerca del lenguaje inclusivo en español, vea esta [guía de CRLA](#) y este [artículo](#).

Muchxs inquilinxs no buscan ayuda legal cuando reciben una citación para comparecer ante el tribunal para una demanda de desalojo, por lo que es aún más probable que las violaciones de las restricciones de desalojo puedan proceder sin control.

La confusión sobre el proceso de desalojo no se limita al Condado de Imperial. Violaciones similares de las restricciones de desalojo podrían estar ocurriendo en otros condados de California, pero no se informan.

Es vital que lxs inquilinxs y propietarixs de California entiendan las protecciones actuales vigentes. El conocimiento de los derechos de vivienda contribuye a la estabilidad individual y comunitaria, lo cual es aún más importante durante una crisis de salud pública como la pandemia de COVID-19.

Algunas de las protecciones clave que lxs inquilinxs deben saber incluyen:

- **Los desalojos judiciales se retrasan, con excepciones limitadas.**

De acuerdo con la Norma de Emergencia 1 del Consejo Judicial de California, la primera de varias normas promulgadas específicamente para abordar la pandemia de COVID-19, se prohíbe a todos los tribunales de California emitir citaciones de desalojo a lxs inquilinxs en todos los casos en que lx propietarix o dueñx de la propiedad presentó la queja el 6 de abril o después.

La Norma de Emergencia 1 incluye una excepción para los desalojos necesarios para proteger la salud y la seguridad pública. Para todos los demás casos de desalojo que no están incluidos en la excepción:

- No se emitirá una citación judicial: Si unx propietarix o dueñx de la propiedad (la parte demandante) presenta una demanda contra unx inquilinx (la parte demandada), el Tribunal no ordenará al inquilinx que responda a las acusaciones dentro del tiempo legal normal para responder (5 días judiciales cuando una demanda y una citación judicial se entregan personalmente y 15 días hábiles del tribunal cuando la demanda y la citación judicial se entregan por correo y por publicar las en la puerta del inquilinx).
- No se registrarán incumplimientos ni fallos por falta de comparecencia contra lxs inquilinxs que no se comparecen ante el tribunal.
- Si comparece unx inquilinx del caso, generalmente presentando una respuesta a la demanda (que no requiere que lx inquilinx literalmente entre al juzgado), el juicio de

desalojo se establecerá no antes de los 60 días a partir de la fecha en que se solicita el juicio; en lugar del plazo legal habitual de 20 días.

La Norma de Emergencia 1 permanece vigente hasta 90 días después de que el Gobernador declare que el estado de emergencia de COVID-19 se levante o hasta que el Consejo Judicial suspenda o modifique esta regla.

- **Si usted recibe una citación judicial o una demanda de desalojo, no significa que tenga que irse.** Son los primeros pasos en el proceso judicial. Debe buscar asesoramiento legal de inmediato antes de responder a la demanda y prepararse para actuar una vez que el Gobernador declare que el estado de emergencia ha finalizado o si se modifica o finaliza la norma de emergencia.
- **Continúe pagando la renta si puede.** Las protecciones actuales solo proporcionan un retraso y no perdonan la renta.
- **Informe al propietario por escrito si no puede pagar la renta debido a los impactos de COVID-19.** Mantenga la documentación que demuestre que la falta de pago de la renta se relaciona con el impacto de COVID-19.
- **El sheriff no puede obligarle a desalojarse.** Las fuerzas del orden público pueden hacer cumplir los desalojos sólo bajo la dirección de una orden judicial, no a petición del propietario. La Norma de Emergencia detiene el proceso que da como resultado que los sheriffs puedan hacer cumplir los desalojos o las órdenes de cierre forzoso.
- **No se puede cobrar rentas abusivas.** El aumento de renta de más del 10% de la renta actual durante un estado de emergencia es un delito de acuerdo con la sección 396 del Código Penal.
- **Lxs propietarios no tienen derecho a desalojos de autoayuda.** Se le puede desalojar solamente a través del proceso judicial de retención ilícita. Algunxs propietarios infringen la ley, y algunxs pueden tratar de tomar la ley en sus propias manos cuando quieren que lxs inquilinxs se vayan y no tienen forma de obtener la ayuda del Tribunal durante la pandemia.

La ley prohíbe estrictamente que lxs propietarios tomen medidas fuera del proceso judicial para hostigar, acosar o intimidar a sus inquilinxs para que se vayan, incluyendo, entre otras acciones, amenazar a lxs inquilinxs con arresto, llamar o enviar mensajes de texto a lxs inquilinxs varias veces al día, cortar los servicios públicos o amenazar con hacerlo, cambiar las cerraduras y sacar la propiedad de lxs inquilinxs. Lxs propietarios que participan en acciones ilegales de autoayuda pueden ser responsables civil o incluso penalmente.

- **Pandemia o no, lxs propietarixs no pueden discriminar** contra inquilinxs basándose en la edad, el sexo, la raza, la orientación sexual, el origen nacional, la discapacidad o el estado de inmigración (fuera de excepciones limitadas, como cuando unx propietarix vive con sus inquilinxs).

Lxs inquilinxs deben buscar asesoramiento legal de inmediato si reciben un aviso de terminación de un arrendamiento o cualquier otro documento del propietarix o del Tribunal. Se le aconseja no mudarse, negociar con lx propietarix ni presentar ningún documento en el tribunal hasta que tenga asesoramiento legal.

Si un inquilinx comparece formalmente en el tribunal en respuesta a una demanda es una decisión estratégica que varía según los hechos de cada caso individual y qué factores son más importantes para lxs inquilinxs y sus familias. Comparecer o no comparecer ante el tribunal puede resultar en desalojo.

Recibir una demanda que amenaza la falta de vivienda puede ser aterrador y abrumador, especialmente si un inquilinx desconoce sus derechos. Es comprensible que muchxs inquilinxs quieran presentar algo en respuesta lo antes posible, porque temen el castigo del tribunal o las fuerzas del orden público.

Sin embargo, una decisión basada en el pánico o el miedo en lugar de sopesar las opciones puede significar renunciar a meses de tiempo que podrían haberse pasado refugiándose en el lugar, buscando una vivienda alternativa o preparando una defensa de juicio. Esta es una razón por la cual es altamente recomendable buscar asesoría legal de inmediato para que pueda tomar una decisión informada con el conocimiento de sus protecciones legales.

CRLA ofrece servicios legales gratuitos a residentes de bajos ingresos en más de 20 condados en las zonas rurales y ciudades pequeñas de California. Las personas con problemas de desalojo pueden llamar al 1-800-337-0690 para obtener una lista automática de nuestras oficinas o visitar al www.crla.org/office-listing para encontrar la oficina de CRLA más cercana.

Una hoja de información más detallada que destaca las protecciones de desalojo actuales, junto con una carta de muestra que lxs inquilinxs pueden enviar al propietarix, está disponible en el sitio web de CRLA en los enlaces a continuación:

- [Hoja de información: protecciones de desalojo \(inglés\)](#)
- [Hoja de información: protecciones de desalojo \(español\)](#)

###

Asistencia Legal Rural de California, Inc. (CRLA)

Asistencia Legal Rural de California, Inc. (CRLA por sus siglas en inglés) se estableció en 1966 para ser un bufete legal sin fines de lucro de primera clase para personas que no pueden pagar un abogado privado. A través de 17 oficinas en todo el estado, brindamos servicios y educación legales y gratuitos a decenas de miles de residentes de California de bajos ingresos y litigamos casos que benefician a aún más personas. Ayudamos a nuestros clientes a obtener un pago justo por su arduo trabajo, encontrar y permanecer en una vivienda segura, acceder a la atención médica, garantizar una educación de calidad para sus hijos y más. Nuestra visión es una California rural donde se tratan a todas las personas con dignidad y respeto y garanticen sus derechos fundamentales.

Para obtener más información sobre CRLA, visite www.crla.org.