



## **AB 3088: La Ley de Amparo a los Inquilinos de 2020**

### Resumen

---

El 1 de septiembre, el Gobernador Newsom firmó la AB 3088, la Ley de Amparo a Inquilinos de 2020 debido al COVID-19:

- Expande ciertas protecciones de hipoteca actualmente disponibles para dueños de casa hasta pequeños arrendadores (4 o menos unidades)
- Limita el procurar ejecuciones hipotecarias y modificaciones de préstamo al mismo tiempo
- Requiere que el proveedor del préstamo otorgue información específica en cuanto al porqué se niega una modificación de préstamo
- Provee protecciones contra el desalojo para inquilinos que no hayan podido pagar renta debido al impacto económico relacionado con el COVID-19.

#### *Protecciones contra desalojos debido a la pérdida de ingresos por el COVID*

- Prohíbe que un arrendador desaloje a un inquilino que no haya podido pagar renta entre el **1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020**, si:
  1. El inquilino le provee al arrendador de una declaración que indique que sus finanzas hayan sido impactadas negativamente por el COVID-19.
  2. A inquilinos de "altos ingresos", que se definen como inquilinos que ganan por encima del 130% del Área de Ingreso Medio tal vez se les requiera presentar también documentación que verifique sus dificultades económicas relacionadas con el COVID-19.
- Prohíbe que un arrendador desaloje a un inquilino que no haya podido pagar renta entre el **1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021** si el inquilino completa lo siguiente:
  1. El inquilino le provee al arrendador de una declaración que indique que sus finanzas hayan sido impactadas negativamente por el COVID-19.
  2. A inquilinos de "altos ingresos", que se definen como inquilinos que ganan por encima del 130% del Área de Ingreso Medio tal vez se les requiera presentar también documentación que verifique sus dificultades económicas relacionadas con el COVID-19.
  3. A más tardar el 31 de enero de 2021, el inquilino deberá pagar el 25% de los pagos de renta adeudados entre el 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021. El 75% restante puede ser cobrado a través de un tribunal de reclamos menores y no podrá ser usado como motivo de

desalojo. El caso de reclamos menores no podrá ser presentado antes del 1 de marzo de 2021.

- Requiere que los arrendadores que estén intentando desalojar por motivo de falta de pagos, provean un **aviso de 15 días** (en vez de un aviso de 3 días) y les deben proveer a sus inquilinos de un **formulario de declaración** en blanco para que lo firmen y les dé la oportunidad de explicar las razones por la falta de pagos.
- Exige requerimientos específicos de aviso, traduciremos los formularios y los pondremos a disponibilidad en nuestro sitio web ([www.marincounty.org/renterlandlord](http://www.marincounty.org/renterlandlord)).

### *Causa Justa*

- Esta ley extiende también protecciones de “causa justa” bajo el código AB 1482, la Ley de Protección a Inquilinos de 2019, a todos los residentes hasta el 1 de febrero de 2021 con algunas excepciones:
  - Jurisdicción con una Causa Justa existente por política de desalojo (Marin no incorporado, Ciudad de San Rafael, Pueblo de Fairfax) está sujeta a la ordenanza local.
  - Las jurisdicciones bajo el código AB 1482 en Marin incluyen: Belvedere, Corte Madera, Larkspur, Mill Valley, Novato, Ross, San Anselmo, Sausalito, Tiburon.
- Las modificaciones al código AB 1482 incluyen las siguientes:
  - La causa de “no culpabilidad” relacionada con rehabilitación sustancial está limitada a circunstancias que son necesarias para cumplir con las leyes de salud y seguridad.
  - Provee una excepción para el hogar de una sola familia y dueños de condominios que estén bajo contrato con un comprador que pretenda ocupar el hogar.
- Para un inquilino que haya residido en una unidad por más de 12 meses, un desalojo de “no culpabilidad” bajo el código AB 1482 (a cuya unidad se vaya a mudar el dueño o un pariente del dueño, o se retire a la unidad del mercado de alquiler) requiere que el arrendador pague una ayuda de reubicación en el monto de un mes de renta o una exención de renta igual a un mes de renta.

### *Otras disposiciones*

- Multas incrementadas para arrendadores por cierres o bloqueos ilegales
  - \$1.000 - \$2.500 si el residente ha provisto la declaración de impacto económico.
  
- Evita que los arrendadores tomen represalias contra los inquilinos que no puedan pagar renta debido al COVID hasta febrero de 2021.
  
- Limita la habilidad de las jurisdicciones locales de aprobar protecciones adicionales de inquilinos relacionadas con el COVID
  - No pueden extender fechas límites de repago después de marzo de 2021
  - No pueden aprobar protecciones adicionales o nuevas con relación a alquileres no pagados por motivo del COVID