

Ley AB 3088 - Aspectos Particulares Para Inquilinos **8/30/20**

1) Protecciones Temporarias para Inquilinos que no Pueden Pagar la Renta Por Dificultades Financieras Relacionadas a COVID-19 (hasta el 31 de enero, 2021)

Un aviso de su propietario para pagar la renta o desocupar la unidad tiene que:

- Dar 15 días de pagar en vez de 3 días
- Incluir una copia de una declaración de dificultades financieras relacionadas a COVID para que el inquilino la firme y la entregue al propietario dentro de 15 días. A menos que el propietario tenga pruebas de que el inquilino tiene altos ingresos, el inquilino no tiene que dar ninguna evidencia de dificultades financieras con la declaración.
- Cada vez que un propietario le da al inquilino un aviso de 15 días de pagar la renta o desocupar la unidad, el inquilino tiene que firmar y devolver la declaración de dificultades financieras por el COVID. Si el inquilino no lo hace, es posible que no pueda usar estas protecciones.

Si el inquilino devuelve la declaración firmada al propietario a tiempo:

- La renta pasada que se debió del 1 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020: 100% de esta cantidad se convierte a una deuda de consumidor y el inquilino nunca puede ser desalojado por falta de estos pagos (todavía deberá el balance de la renta que le ha faltado pagar),
- La renta futura que debe comenzando del 1 de septiembre de 2020 al 31 de enero de 2021: el 25% de la renta mensual de este periodo debe pagarse no más tarde del 31 de enero 2021. Si paga el 25% de la renta actual de cada mes, nunca podrá ser desalojado por no pagar el resto, o sea, el 75% que falta. Todavía deberá el balance de la renta, pero tendrá hasta el 31 de enero 2021 para pagarlo.
- El propietario no puede presentar una demanda por falta de hacer estos pagos de renta hasta del 1 de febrero de 2021, si el inquilino ha devuelto la declaración firmada a tiempo.
- Empezando el 1 de marzo de 2021, los propietarios pueden tratar de recuperar todo la renta debida del 1 de septiembre al 31 de enero de 2021 en la corte de reclamos menores.

2) Ordenanzas Locales Con Respeto a Falta de Pago Permanecen, pero no se Pueden Renovar si Caducan

- Algunas ordenanzas locales se aplican en lugar de esta ordenanza estatal. Sin embargo, se invalidará cualquier ordenanza aprobada o renovada después del 19 de agosto relacionada a falta de pago de la renta.

- Si una ordenanza local se caduca entre el 19 de agosto de 2020 y el 31 de enero de 2021, su renovación no puede entrar en vigor antes del 1 de marzo de 2021. Su renovación tampoco puede dar al inquilino un tiempo más largo para pagar la renta que el 1 de marzo de 2022.
- Incluso si se aprobó una ordenanza local antes del 19 de agosto de 2020, si la ordenanza permite un 'período de pago,' el período no tiene que comenzar a más tardar 1 de marzo de 2021 y terminar el 1 de marzo de 2022.

3) Los Propietario Pueden Comenzar con Nuevos Casos de Desalojo

- El 2 de septiembre, los propietarios pueden comenzar a presentar nuevos casos de desalojo por cualquier motivo, excepto la falta de pago de la renta. No hay extensión de la Regla 1.
- Los propietarios pueden comenzar a presentar nuevos casos de desalojo por falta de pago de la renta el 5 de octubre. Esto sería para los casos en los que el inquilino no presentó la Declaración. Se puede dar un aviso para pagar la renta o desocupar la unidad antes de esta fecha.

4) Algunas Protecciones de AB 1482 Se Extienden a Todos los Inquilinos Temporalmente

- Algunas de las protecciones de desalojo de AB 1482 se han ampliado temporalmente a todos los inquilinos hasta el 1 de febrero de 2021. Esto significa que el propietario debe tener una causa de desalojo según AB 1482 para desalojar a un inquilino.
- Esto no incluye los pagos de reubicación. Si un inquilino aún no tenía derecho a los pagos de reubicación según AB 1482, no los recibirá.