



GUÍA DE LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO RESPECTO A AB 3088
PROTECCIONES A LOS PEQUEÑOS ARRENDADORES Y PROPIETARIOS:
LO QUE LOS PEQUEÑOS ARRENDADORES Y PROPIETARIOS NECESITAN
SABER

Creado el 3 de septiembre de 2020

Por favor, tenga en cuenta que debido a que EE.UU. está en un estado de emergencia, las directivas y órdenes gubernamentales, y los procedimientos de cumplimiento asociados están cambiando rápidamente. El contenido de este documento no tiene la fuerza y el efecto de ley. Este documento está destinado únicamente a proporcionar claridad al público con respecto a los requisitos existentes en virtud de la ley o las políticas de la agencia. Esta hoja informativa está destinada a proporcionar información precisa y general sobre los derechos legales relacionados con la vivienda en California. Sin embargo, debido a que las leyes y los procedimientos legales están sujetos a cambios frecuentes e interpretaciones diferentes, *Legal Aid Society of San Diego, Inc.* no puede garantizar que la información de esta hoja informativa esté actualizada ni ser responsable de cualquier uso que se le dé. No confíe en esta información sin consultar a un abogado o a la agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. Por favor, no dude en llamarnos para obtener la información más actualizada sobre su situación.

AB 3088 Disposiciones para Pequeños Arrendadores y Propietarios

1. ¿Qué tipo de protecciones incluye AB 3088 para pequeños arrendadores y propietarios?

AB 3088 extiende temporalmente las protecciones bajo la Carta de Derechos del Propietario [HBOR en inglés] a ciertos pequeños arrendadores y propietarios. Bajo “HBOR”, los administradores de hipotecas están obligados a proporcionar alcance y comunicaciones específicas a los prestatarios que están en riesgo de ejecución hipotecaria. “HBOR” también protege a los prestatarios de “seguimiento dual” [dual tracking], impidiendo que un administrador continúe con el proceso de ejecución hipotecaria mientras revisa la solicitud de modificación de préstamos completada por el prestatario. Por último, “HBOR” proporciona a los prestatarios el derecho de apelar una denegación de la modificación del préstamo.

AB 3088 también contiene algunas disposiciones relativas a la suspensión temporal de pagos, que se abordan con más detalle a continuación.



2. ¿Cuándo entra en vigor AB 3088?

Entró en vigor el 31 de agosto de 2020. Las protecciones permanecerán en vigor hasta el 1ro de enero de 2023.

3. ¿Quién tiene ahora acceso temporal a las protecciones en virtud de la Carta de Derechos del Propietario?

Esto se aplica a los propietarios de vivienda que cumplen TODOS los siguientes criterios:

- a. Poseen tres o menos propiedades residenciales de 1-4 unidades;
- b. Tienen una propiedad hipotecada que está ocupada por un inquilino que tiene un contrato de arrendamiento que estaba en vigor para el 4 de marzo de 2020;
- c. El contrato de arrendamiento debe ser el resultado de una "transacción libre". Una "transacción libre" es "un contrato de arrendamiento celebrado de buena fe y por una contraprestación válida que refleja el valor justo de mercado en el mercado abierto entre partes informadas y dispuestas."; Y
- d. Cuyo inquilino es "incapaz de pagar el alquiler debido a una reducción en los ingresos resultante del nuevo coronavirus".

Ver el Código Civil §2924.15(a)(2).

4. ¿Esto evitará totalmente las ejecuciones hipotecarias?

No. AB 3088 no incluye una moratoria de las ejecuciones hipotecarias. Sólo da a algunos arrendadores y propietarios de viviendas protecciones adicionales mientras intentan buscar modificaciones de préstamos.

Por ejemplo, "HBOR" no impide la ejecución hipotecaria cuando un prestatario no puede presentar una solicitud completa de modificación del préstamo o no califica para una modificación del préstamo por alguna razón.

5. ¿Qué pasa con las opciones de suspensión temporal para los pequeños arrendadores y propietarios?

Algunos administradores de hipotecas están ofreciendo voluntariamente suspensión temporal del cobro a los prestatarios, pero no a todos. AB 3088 también contiene algunas disposiciones relativas a la suspensión temporal del cobro, o alivio temporal en los pagos. Esta sección de la ley se llama la "Ley de Alivio del Pequeño Arrendador y Propietario Debido a COVID-19" ("la Ley"). (Código Civil §3273.01 - §3273.16)



6. ¿Quién es elegible para las protecciones bajo la Ley de Alivio al Pequeño Arrendador y Propietario Debido al COVID-19?

A fin de recibir las protecciones de la ley, un prestatario debe cumplir los dos requisitos siguientes:

- (1) El prestatario debe haber estado al día en los pagos para el 1ro de febrero de 2020; Y
- (2) El prestatario está experimentando una dificultad financiera relacionada directa o indirectamente con COVID-19 que impide al prestatario hacer pagos oportunos.

Ver el Código Civil §3273.10(a)(1) y (2).

7. ¿Qué requiere la Ley de Alivio al Pequeño Arrendador y Propietario Debido a COVID-19 de los administradores de hipotecas en relación con las solicitudes temporales de suspensión de pagos?

Bajo la ley, los administradores hipotecarios están obligados a hacer tres cosas principales cuando reciben solicitudes de suspensión de pagos de los prestatarios durante el período aplicable (31 de agosto de 2020 – 1ro de enero de 2023):

- (1) Si niegan una solicitud hecha durante el período arriba mencionado, deben proporcionar una notificación por escrito al prestatario que explique la razón o las razones específicas por las que no se proporcionó la suspensión del pago.
- (2) Si la notificación por escrito identifica un defecto (problema) con la solicitud del prestatario que es curable (se puede arreglar), la entidad administradora de la hipoteca debe hacer TODO lo siguiente:
 - a. Identificar específicamente el defecto en la notificación por escrito;
 - b. Proporcionar 21 días a partir de la fecha de envío de la notificación por escrito para que el prestatario solucione el defecto;
 - c. Aceptar la recepción de la solicitud revisada de la suspensión del cobro del prestatario antes de terminar el período de 21 días arriba mencionado; Y,
 - d. Responder a la solicitud revisada del prestatario dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud revisada.
- (3) Si la entidad administradora de la hipoteca finalmente niega la solicitud, la entidad administradora de la hipoteca debe incluir el aviso de denegación y la información sobre si la suspensión del cobro fue concedida o no posteriormente en la declaración registrada con cualquier Notificación de Incumplimiento [Notice of Default].

Ver Código Civil §3273.10.



8. ¿La Ley de Alivio al Pequeño Arrendador y Propietario Debido a COVID-19 requiere que se concedan suspensiones temporales de pagos por un cierto período?

No. La Ley no especifica cuánto tiempo de suspensión de los pagos de la hipoteca tienen que darle los administradores de hipotecas. La entidad administradora de hipotecas puede darle la suspensión de pagos tan larga o tan corta como quieran.

9. ¿La Ley de Alivio al Pequeño Arrendador y Propietario Debido a COVID-19 proporciona alguna protección si la entidad administradora de hipotecas no sigue las reglas en cuanto a la notificación por escrito/períodos de tiempo?

La Ley permite a los prestatarios que son perjudicados por violaciones perseguir medidas cautelares, daños o cualquier otro recurso disponible. Dependiendo del caso, un prestatario prevaleciente también puede obtener los honorarios de abogado y costos.

Ver Código Civil §3273.15.

10. ¿Tiene la Ley de Alivio del Pequeño Arrendador y Propietario Debido a COVID-19 algo que ayude a los prestatarios después de que se termine la suspensión del pago?

No, no requiere que los administradores de hipotecas ofrezcan ningún tipo específico de asistencia o plan de pago. La Ley sólo requiere que los administradores de hipotecas "cumplan con la orientación federal aplicable con respecto a las opciones de los prestatarios después de una suspensión temporal del pago relacionada con COVID-19".

Ver el Código Civil §3273.11(a).

Los prestatarios con préstamos respaldados por el gobierno federal conseguirán el beneficio de las guías federales.

Los prestatarios con préstamos que no están respaldados por el gobierno federal no recibirán asistencia adicional ya que no hay una guía federal aplicable.