

MORATORIA NACIONAL SOBRE EL DESALOJO

FAQ PARA ARRENDATARIOS

Los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades (CDC) tomaron medidas sin precedentes el 1 de septiembre al emitir una [moratoria nacional temporal sobre la mayoría de los desalojos por falta de pago del alquiler](#) para ayudar a prevenir la propagación del coronavirus. Citando la histórica amenaza a la salud pública que representa el coronavirus, los CDC declararon que una moratoria sobre los desalojos ayudaría a garantizar que las personas puedan practicar el distanciamiento social y cumplir con las órdenes de permanecer en casa. Los CDC emitieron el 9 de octubre [una guía](#) que crea nuevas cargas para los inquilinos que buscan protecciones de la moratoria. Si bien la nueva guía no anula la moratoria sobre la mayoría de los desalojos por falta de pago del alquiler, establece que los propietarios pueden impugnar las declaraciones de los inquilinos e iniciar procedimientos de desalojo en cualquier momento.

La moratoria entró en vigor el 4 de septiembre e inicialmente expiraba el 31 de diciembre. La medida de emergencia de alivio COVID-19 promulgada en diciembre de 2020 incluyó \$25.000 millones en asistencia de alquiler de emergencia y una extensión de la moratoria federal del desalojo hasta el 31 de enero. El presidente Joe Biden emitió el 20 de enero una orden ejecutiva en la que se ordenó a los CDC que prorroguen la moratoria federal del desalojo. En respuesta a la solicitud del presidente Biden, el CDC emitió el 29 de enero una orden que prorrogó la moratoria federal del desalojo hasta el 31 de marzo de 2021.

¿CÓMO SÉ SI ESTOY CUBIERTO POR LA MORATORIA?

Para ser elegibles, los arrendatarios deben cumplir los siguientes requisitos:

- Usted ha realizado sus "mejores esfuerzos" para obtener ayuda para el alquiler de parte del gobierno;
- No espera ganar más de \$99,000 en 2021 (o \$198,000 si está casado y ha presentado una declaración de impuestos conjunta), o no tuvo que declarar sus ingresos al gobierno federal en 2020, o ha recibido un [Pago por Impacto Económico](#) (un cheque estimulante) este año;
- Ha estado experimentando una pérdida "sustancial" de ingresos familiares debido a un despido o a la reducción de horas de trabajo, o tiene gastos médicos "extraordinarios" de su bolsillo (definidos como un gasto médico no reembolsado que excede el 7.5% de su ingreso bruto ajustado para el año);
- Ha estado realizando su mejor esfuerzo para hacer pagos parciales de alquiler lo más cercanos posible a la cantidad total adeudada; y
- Ser desalojado le dejaría sin hogar o tendría que mudarse con un amigo o un familiar (vivienda compartida).

¿QUÉ MEDIDAS DEBO TOMAR PARA ESTAR PROTEGIDO POR LA MORATORIA SOBRE EL DESALOJO?

Si cumple con todas las condiciones recién enumeradas, debe enviar una declaración firmada a su arrendador o propietario. Hay una copia de la declaración al final de la [orden de los CDC](#), y hemos proporcionado una versión simplificada al final de este documento.

La coalición NLIHC y el proyecto NHLP también recomiendan a los inquilinos que envíen la declaración a sus arrendadores por correo certificado, lo que les proporcionará un recibo oficial para demostrar que la declaración fue enviada por correo y requerirá una firma del destinatario para demostrar que la declaración fue entregada. El envío de la declaración por correo electrónico también proporciona evidencia de que usted presentó la declaración. También debe hacer una copia de la declaración para conservarla en sus archivos.

¿NECESITO PRESENTAR COMPROBANTES DE DIFICULTADES FINANCIERAS, DE “MEJORES ESFUERZOS” PARA OBTENER ASISTENCIA O DE OTROS CRITERIOS PARA LA COBERTURA?

Si bien la orden de los CDC no requiere que proporcione ninguna prueba con la declaración, la guía emitida el 9 de octubre establece que los propietarios pueden impugnar las declaraciones declarativas de los inquilinos. NLIHC y NHLP recomiendan que los inquilinos tengan documentos a mano en caso de que un tribunal permita que el propietario impugne la declaración.

¿NECESITO PROBAR QUE MIS DIFICULTADES FINANCIERAS ESTÁN RELACIONADAS CON EL COVID-19?

No. La orden de los CDC no requiere que las dificultades financieras de un arrendatario estén relacionadas con el COVID.

SI TENGO COMPAÑEROS DE CUARTO, ¿TENEMOS QUE LLENAR UNA DECLARACIÓN CADA UNO?

Si es posible. La orden de los CDC especifica que cada adulto en el contrato de arrendamiento debe firmar y enviar su propia declaración. Sin embargo, una declaración de cualquier miembro del hogar debería ser suficiente para proteger a todo el hogar del desalojo.

¿LA MORATORIA FEDERAL BLOQUEA TODAS LAS ETAPAS DE UN DESALOJO?

La guía de los CDC sobre la orden establece que los propietarios pueden iniciar procedimientos de desalojo en cualquier momento, pero los inquilinos cubiertos no pueden ser desalojados hasta que la moratoria expire el 31 de marzo de 2021. Sin embargo, en la mayoría de los estados, las demandas de desalojo aún estarían prohibidas por la ley estatal si se presentaran ante la moratoria de los CDC expira. Si lo demandan por desalojo, busque asistencia legal.

¿QUÉ PASA SI MI ARRENDADOR IGNORA LA DECLARACIÓN Y SIGUE ADELANTE CON EL DESALOJO?

Si bien su arrendador puede presentar una demanda de desalojo bajo la moratoria de los CDC, muchos de estos casos son inapropiados según la ley estatal y deben ser desestimados. Incluso si está permitido, el propietario no puede sacarlo de la propiedad antes el 1 de abril, 2021. Como inquilino, usted conserva todos los derechos y protecciones existentes contra el desalojo según la ley estatal aplicable. NLIHC y NHLP recomiendan que llame.

- Encuentre oficinas locales de ayuda jurídica en: <https://bit.ly/2xNyL6M>
- Encuentre asociaciones de inquilinos de la zona en: <https://bit.ly/2WJb5Kk>
- Encuentre colegios de abogados locales en: <https://bit.ly/2KnFOpt>

Los arrendadores que violen la orden de los CDC pueden ser multados con hasta \$100,000, enfrentar hasta un año de cárcel, o ambas cosas si la persona desalojada contrae el coronavirus como resultado del desalojo. Si un inquilino

desalojado muere de coronavirus, el arrendador podría ser multado con hasta \$250,000, enfrentar hasta un año de cárcel, o ambas cosas.

¿QUÉ PASA SI ESTOY EN PROCESO DE SER DESALOJADO?

Dado que la orden bloquea todas las fases del proceso de desalojo, los inquilinos elegibles que estén en proceso de ser desalojados deben proporcionar rápidamente a su arrendador una declaración firmada para detener el desalojo. Si califica como inquilino "cubierto" y su arrendador inició un desalojo por falta de pago del alquiler antes del 4 de septiembre de 2020, pero el desalojo no se ha completado, está protegido por la orden.

¿QUÉ PASA SI MI ESTADO YA TIENE UNA MORATORIA SOBRE EL DESALOJO EN VIGOR?

Las disposiciones más estrictas de la ordenanza estatal deberían seguir en vigor junto con la orden de los CDC, pero la orden de los CDC no explica completamente este asunto.

¿DEBO SEGUIR PAGANDO EL ALQUILER?

Sí. Si puede hacerlo, debe seguir pagando la mayor cantidad posible de su alquiler para seguir cumpliendo con los requisitos de la moratoria. La declaración también requiere que usted acepte que hará pagos parciales al arrendador en la medida en que sus circunstancias lo permitan. Todos los alquileres atrasados se deberán pagar una vez que la moratoria expire el 31 de marzo, 2021.

¿LA MORATORIA INCLUYE DINERO PARA AYUDARME A PAGAR EL ALQUILER?

La orden de los CDC no incluyó asistencia para el alquiler. El [paquete de ayuda COVID-19](#) promulgado como ley el 2020 de diciembre un programa de [asistencia de alquiler de emergencia \(ERA\)](#) de \$25 mil millones administrado por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos. Si bien la ley de alivio proporcionó protecciones esenciales y desesperadamente necesarias para los inquilinos, se necesitan [recursos y protecciones adicionales](#) para abordar las necesidades de salud y vivienda de los inquilinos de ingresos más bajos de Estados Unidos y las personas que carecen de hogar. La ampliación de la moratoria hasta marzo proporciona tiempo para que se distribuya la asistencia de alquiler de emergencia y para que los CDC [mejoren y prorroguen aún más la moratoria](#).

NLIHC está monitoreando los programas de asistencia de alquiler de emergencia estatales y locales. Encuentre un programa de asistencia de alquiler cerca de usted en: <https://nlihc.org/rental-assistance>.

¿PUEDO SER DESALOJADO CUANDO LA MORATORIA EXPIRE?

Posiblemente. Los inquilinos que permanecen morosos en alquiler al expirar la orden de los CDC pueden seguir teniendo protecciones bajo las leyes estatales o locales o pueden evitar el desalojo a través de negociaciones con sus propietarios.

Para obtener más información, comuníquese con Sarah Saadian, vicepresidenta de políticas de NLIHC, ssaadian@nlihc.org; Noelle Porter, directora de asuntos gubernamentales de NHLP, nporter@nhlp.org; o Kim Johnson, analista de políticas de NLIHC, kjohnson@nlihc.org.

DECLARATION OF _____

(Name of Tenant)

I certify under penalty of perjury, pursuant to 28 U.S.C. 1746, that the following facts are true and correct:

- I have used best efforts to obtain all available government assistance for rent or housing;
- I either expect to earn no more than \$99,000 in annual income for Calendar Year 2021 (or no more than \$198,000 if filing a joint tax return), was not required to report any income in 2020 to the U.S. Internal Revenue Service, or received an Economic Impact Payment (stimulus check) pursuant to Section 2201 of the CARES Act;
- I am unable to pay my full rent or make a full housing payment due to substantial loss of household income, loss of compensable hours of work or wages, lay-offs, or extraordinary out-of-pocket medical expenses;
- I am using best efforts to make timely partial payments that are as close to the full payment as the individual's circumstances may permit, taking into account other nondiscretionary expenses;
- If evicted I would likely become homeless, need to move into a homeless shelter, or need to move into a new residence shared by other people who live in close quarters because I have no other available housing options.
- I understand that I must still pay rent or make a housing payment and comply with other obligations that I may have under my tenancy, lease agreement, or similar contract. I further understand that fees, penalties, or interest for not paying rent or making a housing payment on time as required by my tenancy, lease agreement, or similar contract may still be charged or collected.
- I further understand that at the end of this temporary halt on evictions on March 31, 2021, my housing provider may require payment in full for all payments not made prior to and during the temporary halt and failure to pay may make me subject to eviction pursuant to State and local laws.

I understand that any false or misleading statements or omissions may result in criminal and civil actions for fines, penalties, damages, or imprisonment.

_____ Date: _____

Signature of Tenant