

# Moratoria estatal sobre desalojos y ejecuciones hipotecarias durante la emergencia del COVID-19

El 20 de abril de 2020, el Massachusetts aprobó una ley de emergencia para suspender los desalojos y las ejecuciones hipotecarias durante el estado de emergencia por el COVID-19.

## Soy un inquilino. ¿Cómo me protege esta ley?

**La ley suspende temporalmente la mayoría de los desalojos.** En el caso de los desalojos protegidos por la ley:

- El propietario no puede enviarle **ningún** aviso de desalojo. **No** debe enviarle un:
  - Aviso de desalojo,
  - Aviso de 14 días,
  - Aviso de 30 días,
  - Aviso para que desocupe su casa, o
  - Ninguna clase de aviso que diga que usted tiene que mudarse.
- El propietario no puede presentar un caso nuevo de desalojo en contra de usted en la corte, por:
  - Falta de pago del alquiler,
  - sin culpabilidad o sin causa, o
  - por la mayoría de las causas.
- Las cortes no pueden programar audiencias ni otros eventos en la corte.
- Las cortes no pueden emitir dictámenes, ni siquiera “acuerdos de dictamen” o dictámenes por defecto.
- Las cortes no pueden dictar órdenes de desalojo ni de “cumplimiento”.
- Los propietarios no pueden darles órdenes de cumplimiento a los alguaciles para que presenten “avisos de 48 horas”.
- Los alguaciles, la policía y las empresas de mudanzas no deben retirarlo físicamente de su casa.

Estas protecciones **tal vez no se apliquen** si el propietario afirma que usted estuvo involucrado en actividades delictivas o en violaciones al contrato de alquiler que pusieron en peligro la salud y la seguridad de otros. Si no sabe si la ley lo protege, comuníquese con una [oficina de servicios legales](#).

## ¿Qué ocurre si yo ya tenía un caso de desalojo en la corte antes de que se aprobara esta moratoria?

Su caso está cubierto por la moratoria siempre y cuando el propietario no alegue que usted ha estado involucrado en actividades delictivas o en violaciones el contrato de alquiler que pongan en peligro la salud o la seguridad de otros. En el caso de los desalojos protegidos por la ley:

- Mientras la moratoria siga vigente, todos los plazos de su caso están en suspenso.
- No se pueden programar audiencias en la corte.
- Las cortes no pueden emitir dictámenes, ni siquiera acuerdos de dictamen u órdenes de cumplimiento.

- Los alguaciles y las empresas de mudanzas no pueden retirarlo físicamente de su casa.

## ¿Aun así debo pagar alquiler?

Usted sigue siendo **responsable** de pagar el alquiler. Ver: [Where can I get help paying my rent?](#) (¿Dónde puedo conseguir ayuda para pagar el alquiler?) Si tiene una emergencia, por ejemplo, si el propietario intenta cambiar la cerradura para dejarlo fuera de su casa, usted puede llamar a la corte y pedir ayuda. Ver: [información sobre desalojos ilegales y cortes de servicios públicos](#).

## Si no pago el alquiler a tiempo, ¿puede cobrarme un cargo por retraso el propietario?

Si el motivo del retraso está relacionado con el COVID-19, entréguele una carta al propietario dentro de los 30 días siguientes a la fecha de vencimiento del alquiler. Explíquelo que el motivo de la falta de pago es el impacto financiero del COVID-19. Si usted le entrega esta carta dentro de los 30 días de la fecha de vencimiento del alquiler, el propietario no puede cobrarle un cargo por retraso y tampoco puede enviar un informe negativo a una agencia de crédito.

## Soy propietario de una vivienda o tengo inquilinos. ¿Cómo me protege esta moratoria?

- Los prestamistas no pueden ejecutar la hipoteca de propiedades residenciales de 1 a 4 familias si el propietario vive en ellas.
- Si usted le pide a su prestamista que “pause” los pagos de la hipoteca porque ha sido afectado por el COVID-19, el prestamista debe aceptar ponerlo en un programa de suspensión temporal del cobro de la hipoteca (“mortgage forbearance program” en inglés).
- Este programa puede durar hasta 180 días, y durante ese período no se deben acumular honorarios, intereses ni sanciones. Todos los pagos pendientes se deben agregar al final del préstamo.
- Si usted es un dueño de una casa y está en el programa de suspensión temporal del cobro de la hipoteca, el prestamista no puede enviar comentarios negativos a ninguna agencia de informes de crédito.
- Si usted es propietario y tiene inquilinos, puede usar el último mes de alquiler de sus inquilinos para cubrir los gastos, pero deberá devolver estos fondos con intereses.

## ¿Cuánto tiempo dura la moratoria?

La moratoria está en vigor hasta el 18 de agosto de 2020 o hasta 45 días después de que el Gobernador levante el estado de emergencia, lo que ocurra primero.

El Gobernador puede extender la fecha de finalización de la moratoria para que no termine antes del final del estado de emergencia.

## ¿Cómo puedo conseguir ayuda?

Si recibe un aviso de desalojo, una queja de la corte o cualquier otro documento relacionado con un desalojo, comuníquese con su [oficina local de asistencia legal](#). Tal vez pueda recibir ayuda para pagar el alquiler u otros gastos de vivienda. Para informarse sobre recursos de vivienda o para solicitar asistencia del programa de

Asistencia Residencial para Familias en Transición (*Residential Assistance for Families in Transition* o RAFT), comuníquese con el Centro de información sobre vivienda para el consumidor de su región: [www.masshousinginfo.org](http://www.masshousinginfo.org) o 1-800-224-5124. Ver información sobre el programa de [Residential Assistance for Families in Transition](#) (Asistencia Residencial para Familias en Transición)(RAFT).

Para obtener información sobre los programas que podrían ayudarle a pagar el alquiler, ver: [Where can I get help paying my rent?](#) (¿Dónde puedo conseguir ayuda para pagar el alquiler?)

Ver el texto completo de la ley de moratoria, [Chapter 65 of the Acts of 2020](#). (Capítulo 65 de las Leyes de 2020.)

Ver [regulaciones de emergencia, formularios, orientación y otros recursos](#) del estado.

- [« Servicios públicos](#)
  - [Escuelas »](#)

**Preparado por** Massachusetts Law Reform Institute  
**Revisado** 28 de abril de 2020