

Instrucciones para los propietarios: Conformidad con el aviso de desalojo y los requisitos para presentar el proceso sumario

El estado de Massachusetts recientemente sancionó una ley que requiere que un propietario que da un aviso de desalojo a un inquilino residencial, por incumplimiento de pago de alquiler, que también le entregue al inquilino, al mismo tiempo, un formulario de declaración con determinada información y declaraciones del propietario. Este requisito se aplicará desde la fecha de vigencia de la Ley, el 31 de diciembre de 2020, según la [Primera Resolución Permanente Enmendada de 6-20 del Tribunal de Vivienda de Massachusetts](#), la [Segunda Resolución Permanente Enmendada de 10-20 del Tribunal de Distrito de Massachusetts](#) y la [Segunda Resolución Permanente Enmendada de 11-20 del Tribunal Municipal de Boston](#) hasta el final del estado de emergencia por COVID-19 declarado por el Gobernador. La Ley y el formulario de declaración pueden encontrarse aquí: <https://www.mass.gov/noticetoquit>.

[Las Resoluciones Permanentes de los Tribunales también exigen que cualquier caso que se presente a partir del 25 de enero de 2021 debe estar acompañado de una declaración jurada o affidavit que dé testimonio que el presente formulario de declaración ha sido entregado al inquilino. Debe usarse la declaración jurada creada por el Tribunal de Primera Instancia de Massachusetts, y puede encontrarla aquí: Declaración jurada del Tribunal respecto al Formulario de declaración.](#)

Las siguientes instrucciones tienen el propósito de brindar orientación a los propietarios para completar y firmar el formulario de declaración.

Información preliminar:

Usted tiene la obligación de proporcionar el nombre del(de los) propietario(s), los nombres del(de los) inquilino(s) y la dirección del lugar donde vive(n) el(los) inquilino(s).

Nombre(s) del(de los) inquilino(s): Si hay más de un inquilino, debería incluir a todas las personas mencionadas en el contrato de alquiler. Si no hay un contrato de alquiler, debería incluir a todas las personas de más de 18 años que sabe que viven en el inmueble.

Nombre(s) del(de los) propietario(s): Si la unidad residencial pertenece en forma conjunta a más de una persona, se debe incluir a todos los dueños como los propietarios. Si el propietario es una corporación, una compañía con responsabilidad limitada, sociedad, fideicomiso u otra entidad comercial, entonces al firmar este formulario de aviso usted declara que está autorizado a enviar un aviso de desalojo en nombre del propietario. Si el aviso de desalojo se envía en nombre del propietario por parte de un tercero, como por ejemplo, una compañía administradora de propiedades, entonces al firmar este formulario usted declara que está autorizado a enviar un aviso de desalojo en nombre del propietario.

Declaración #1: Declaración de los CDC

Usted tiene la obligación de indicar si el inquilino presentó un formulario de declaración en conformidad con la orden federal de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) llamada "Suspensión temporal de desalojos [residenciales] a fin de prevenir una mayor propagación de la COVID-19". Este formulario de declaración es el Anexo A de la orden ejecutiva de los CDC. Puede encontrarse en <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf>.

Si su inquilino no le ha entregado el formulario de declaración de los CDC, pero usted tiene motivos para pensar que su inquilino es elegible para las protecciones de la orden ejecutiva de los CDC, usted debería proporcionarle una copia del formulario de declaración de los CDC a su inquilino.

Declaración #2: Cumplimiento de la Ley CARES

Asimismo, usted tiene la obligación de proporcionar una declaración de si la unidad residencial es una “vivienda cubierta” por la Ley CARES, y si el aviso de desalojo cumple con los requisitos de la Ley CARES. Usted debe hacer estas declaraciones en buena fe, a su leal saber y entender y después de haber revisado la información a continuación. La información a continuación no es asesoramiento legal: se le recomienda consultar con un abogado si no está seguro de cómo la Ley CARES se aplica a su propiedad.

a. Cómo determinar si una unidad es una “vivienda cubierta”

Según la Ley CARES, las “viviendas cubiertas” son unidades residenciales ocupadas por un inquilino con o sin contrato de alquiler en “propiedades cubiertas”. Las propiedades cubiertas incluyen:

- Propiedades con asistencia federal para alquileres de un programa de vales o de subsidios
- Propiedades con asistencia a través de programas de vivienda subsidiados por el gobierno federal (ver la lista al final de estas Instrucciones para los propietarios)
- Propiedades con “préstamos hipotecarios con respaldo federal”. (Ver a continuación más información sobre la definición de “préstamos hipotecarios con respaldo federal”).

La definición de “préstamos hipotecarios con respaldo federal” abarca muchas propiedades que no son “viviendas subsidiadas”.

- Esto incluye préstamos asegurados de la FHA para propiedades de 1 a 4 familias, como los dúplex y los edificios de tres pisos (*triple deckers*).
- También incluye préstamos que han sido adquiridos por agencias gubernamentales como Fannie Mae, Freddie Mac o el USDA.

Si su propiedad cuenta con una hipoteca, podría tener que informarse si es una hipoteca con respaldo federal. La Oficina Federal para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB) brinda sugerencias de cómo consultar si una propiedad tiene una hipoteca con respaldo federal en <https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/renter-protections/>.

b. Requisitos de notificación de la Ley CARES

Usted tiene la obligación de indicar si su aviso de desalojo cumple con los requisitos de notificación de la sección 4024(c) de la Ley CARES. Esa sección prohíbe a un propietario de una unidad de vivienda cubierta obligar a un inquilino a desocupar una unidad de vivienda cubierta antes de los 30 días después de que el propietario le entregue al inquilino un aviso de desalojo. Por lo tanto, si su propiedad es una propiedad cubierta, su declaración de cumplimiento con la sección 4024(c) de la Ley CARES significa que usted le ha dado a su inquilino un aviso de por lo menos 30 días antes de dar por terminado el contrato de alquiler o de otro modo obligar al inquilino a desocupar el inmueble.

Declaración #3: Contratos existentes con el inquilino

Usted también tiene la obligación de presentar la documentación de cualquiera de los contratos existentes que tenga con el inquilino en relación con el pago del alquiler. Si existen contratos por escrito, usted debe presentar copias al inquilino con el aviso de desalojo. Si usted tiene un contrato con el

inquilino que no está por escrito, marque la casilla “sí” que indique que existe un contrato y además marque la casillera que indique que el contrato no está por escrito.

Información adicional sobre la suspensión de desalojo de los CDC

Tenga en cuenta que, si bien usted no tiene la obligación de prometer cumplimiento con otras secciones de la Ley CARES, una suspensión de desalojo sigue vigente para algunos tipos de “propiedades cubiertas”.

- Varias agencias federales, entre ellas FHA, HUD, VA, USDA y Fannie Mae y Freddie Mac han extendido por lo menos hasta el 31 de marzo de 2021 la suspensión de desalojo para propiedades ocupadas por el dueño cubiertas por los préstamos hipotecarios respaldados por dichas agencias.
- Fannie Mae y Freddie Mac han extendido el plazo de la suspensión de desalojo hasta por lo menos el 28 de febrero de 2021 para las propiedades de su pertenencia (inmuebles de su propiedad o propiedades “REO”).

Si el dueño de una propiedad cubierta con 5 o más unidades de vivienda recibiera una suspensión temporal de cobro de hipoteca por parte de la entidad prestamista (más tiempo para pagar la hipoteca), el dueño no puede desalojar a un inquilino al mismo tiempo que el dueño esté recibiendo una suspensión de cobro de la hipoteca (ver sección 4023(d) de la Ley CARES).

* * * * *

Propiedades con asistencia a través de programas de vivienda subsidiados por el gobierno federal

Una unidad de vivienda en una propiedad subsidiada por cualquiera de los siguientes programas de vivienda se considerará una “vivienda cubierta”:

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

- Vivienda pública (42 U.S.C. § 1437d)
- Sección 8: Programa de Vales de Elección de Vivienda (42 U.S.C. § 1437f)
- Sección 8: Residencias en proyectos de vivienda subsidiadas (42 U.S.C. § 1437f)
- Sección 202: Viviendas para personas mayores (12 U.S.C. § 1701q)
- Sección 811: Viviendas para personas con discapacidades (42 U.S.C. § 8013)
- Sección 236: Alquiler en edificios multifamiliares (12 U.S.C. § 1715z-1)
- Sección 221(d)(3): Vivienda con interés por debajo de precio de mercado (BMIR) (12 U.S.C. § 17151(d))
- Programa de subsidios HOME (42 U.S.C. § 12741 y ss.)
- Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA) (42 U.S.C. § 12901, y ss.)
- Ley McKinney-Vento: Programas para personas sin hogar (42 U.S.C. § 11360, y ss.)

Departamento de Agricultura

- Sección 515: Alquiler de viviendas rurales (42 U.S.C. § 1485)
- Secciones 514 y 516: Viviendas para trabajadores agrícolas (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- Sección 533: Subsidios para preservación de la vivienda (42 U.S.C. § 1490m)
- Sección 538: Alquiler en edificios multifamiliares (42 U.S.C. § 1490p-2)

Departamento del Tesoro

- Créditos fiscales de vivienda para personas con bajos ingresos (LIHTC) (26 U.S.C. § 42)