

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

El estado de Massachusetts sancionó una ley, St. 2020, c. 257, conforme sus enmiendas St. 2021, c. 20 y St. 2022, c. 42, 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. Las leyes y el formulario de declaración pueden encontrarse aquí: <https://www.mass.gov/noticetoquit>.

Cualquier caso que se presente debe estar acompañado de una declaración jurada o affidavit que dé testimonio que el presente formulario de declaración ha sido entregado al inquilino, conforme a la Tercera orden permanente modificada de 6-20 del Departamento de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia de Massachusetts, Tercera Resolución Permanente Enmendada de 10-20 del Tribunal de Distrito de Massachusetts y la Tercera Resolución Permanente Enmendada de 11-20 del Tribunal Municipal de Boston. Debe usarse la declaración jurada creada por el Tribunal de Primera Instancia de Massachusetts, y puede encontrarla aquí: [Declaración jurada exigida por el 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: 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 4042(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 #2: 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.

* * * * *

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)