

Cumplimiento de los requisitos del Aviso de desalojo

Instrucciones para propietarios y formulario requerido de Aviso de desalojo residencial (NTQ)

La legislación de Massachusetts (sección 31 del capítulo 186 de las Leyes Generales) exige que el propietario que notifique al inquilino de una vivienda el impago del alquiler le entregue al mismo tiempo un formulario con determinada información. El formulario exigido puede encontrarse aquí: <https://www.mass.gov/info-details/notice-to-quit-accompanying-form>.

Esta ley establece que "ningún tribunal que tenga jurisdicción sobre una acción para un proceso sumario de conformidad con el capítulo 239, incluido el departamento del tribunal municipal de Boston, aceptará, en un desalojo por falta de pago del alquiler de una unidad de vivienda residencial, para su presentación una orden judicial, citación o demanda sin prueba de la entrega del formulario requerido en virtud de esta sección".

Las siguientes instrucciones tienen por objeto orientar a los propietarios a la hora de cumplimentar el formulario que debe acompañar a un aviso de desalojo.

Información preliminar:

Indique el nombre del propietario o propietarios, el nombre del inquilino o inquilinos y la dirección en la que viven.

Nombre del inquilino o inquilinos: Si hay más de un inquilino, debe indicar todas las personas que figuran en el contrato de alquiler. Si no hay contrato de alquiler, debe indicar a todas las personas mayores de 18 años que sabe que residen en el lugar.

Nombre del propietario o propietarios: Si la vivienda es propiedad conjunta de más de una persona, deberá indicar todos los propietarios como arrendador.

Acuerdos existentes con el inquilino

Facilite documentación sobre cualquier acuerdo con el inquilino relacionado con el pago del alquiler. Si existen acuerdos por escrito, debe proporcionar copias al inquilino junto con el aviso de desalojo y el formulario. Si tiene un acuerdo con el inquilino que no se ha puesto por escrito, debe marcar la casilla "sí" para indicar que existe un acuerdo y marcar la casilla que indica que el acuerdo no está por escrito.

Restricciones federales y requisitos de notificación

Si su propiedad es una "vivienda cubierta" en virtud de la sección 4024(a)(1) de la Ley federal de Ayuda, Socorro y Seguridad Económica contra el Coronavirus, Ley Pública 116-136 (la "Ley CARES"), es posible que esté obligado a notificar al inquilino por escrito al menos 30 días antes de presentar una demanda de desalojo. Debe esforzarse diligentemente para determinar si su vivienda es una "vivienda cubierta" por la Ley CARES y si la notificación de desalojo cumple los requisitos de notificación de la Ley CARES.

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

- Propiedades con ayudas federales al alquiler de un programa de cupones o subvenciones
- Inmuebles que reciben ayuda a través de programas federales de vivienda subvencionada (véase la lista al final de estas instrucciones)
- Propiedades con "préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal".

La definición de "préstamo hipotecario con garantía federal" abarca muchas propiedades que no son "viviendas subvencionadas."

- Incluye préstamos asegurados por la FHA sobre propiedades de 1 a 4 familias, como dúplex y casas de tres pisos.
- También incluye préstamos que han sido comprados por agencias gubernamentales como Fannie Mae, Freddie Mac o el USDA.

Si su propiedad está hipotecada, es posible que tenga que investigar un poco para averiguar si se trata de una hipoteca con respaldo federal. La Oficina Federal de Protección del Consumidor y Finanzas ofrece sugerencias sobre cómo averiguar si una propiedad tiene una hipoteca con respaldo federal en <https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/help-for-homeowners/find-your-servicer/>

Inmuebles subvencionados a través de programas federales de vivienda

Se considerará "vivienda cubierta" toda vivienda situada en un inmueble subvencionado en virtud de cualquiera de los siguientes programas de vivienda:

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

- Vivienda pública (42 U.S.C. § 1437d)
- Programa de Cupones de Elección de Vivienda de la Sección 8 (42 U.S.C. § 1437f)
- Viviendas basadas en proyectos de la Sección 8 (42 U.S.C. § 1437f)
- Viviendas para ancianos de la Sección 202 (12 U.S.C. § 1701q)
- Viviendas para discapacitados de la Sección 811 (42 U.S.C. § 8013)
- Viviendas multifamiliares de alquiler de la Sección 236 (12 U.S.C. § 1715z-1)
- Viviendas por debajo del tipo de interés del mercado (BMIR) de la Sección 221(d)(3) (12 U.S.C. § 17151(d))
- HOME (42 U.S.C. § 12741 y siguientes)
- Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA) (42 U.S.C. § 12901 y siguientes)
- Programas para personas sin hogar de la Ley McKinney-Vento (42 U.S.C. § 11360 y siguientes)

Departamento de Agricultura

- Vivienda rural de alquiler de la Sección 515 (42 U.S.C. § 1485)
- Viviendas para trabajadores agrícolas de las Secciones 514 y 516 (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- Subvenciones para la conservación de viviendas de la Sección 533 (42 U.S.C. § 1490m)
- Viviendas multifamiliares de alquiler de la Sección 538 (42 U.S.C. § 1490p-2)

Departamento del Tesoro

- Crédito fiscal para viviendas de renta baja (LIHTC) (26 U.S.C. § 42)