



Orden de desalojo de CDC

Preguntas frecuentes

El 4 de septiembre de 2020, los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades emitieron una orden (por sus siglas en inglés CDC) "[Detención temporal de los desalojos residenciales para prevenir una mayor propagación de COVID-19](#)" (Orden). La Orden reconoció que detener los desalojos es fundamental para detener la propagación de COVID-19. Las familias desalojadas no pueden quedarse en casa ni distanciarse socialmente. La Orden no aplica a todos los inquilinos ni a todos los tipos de desalojos. La Orden entra en vigencia desde el 4 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020. La Orden establece que un arrendador no puede tomar ninguna acción para desalojar o causar el desalojo de una "persona cubierta" de una propiedad residencial en ciertos tipos de desalojos. Los inquilinos que califiquen deben enviar una declaración a su arrendador y responder a cualquier demanda judicial.

La siguiente descripción de esta nueva Orden que aún no ha sido probada está basada en la información que tiene el Centro de Justicia Pública que puede aplicarse en Maryland en este momento. Cualquier persona que se enfrente a un desalojo debe buscar asesoría legal y no confiar en esta información. **Los proveedores de servicios legales** están disponibles en la ciudad de Baltimore y en todo el estado.

1. ¿Quién está protegido por la Orden?

Una "persona cubierta" es cualquier inquilino en una propiedad residencial que proporciona una declaración a su arrendador bajo pena de perjurio declarando que:

- (1) el arrendatario ha hecho todo lo posible para adquirir toda la asistencia para la vivienda que ofrece el gobierno
- (2) el arrendatario cumple con al menos uno de los siguientes criterios financieros
 - (a) espera ganar menos de \$99,000 (\$198,000 si se presenta conjuntamente) en 2020;
 - (b) no estaba obligado a reportar ingresos en 2019 al IRS, o
 - (c) recibió un cheque de estímulo este año del IRS bajo la Ley CARES.
- (3) el arrendatario no puede pagar el alquiler completo debido a la pérdida sustancial de ingresos del hogar, pérdida de trabajo u horas en el trabajo, o gastos médicos extraordinarios;
- (4) el arrendatario está haciendo los mejores esfuerzos para hacer pagos parciales oportunos de acuerdo a sus posibilidades; y

(5) el desalojo probablemente dejaría sin hogar al arrendatario, o los obligaría a mudarse y vivir a corta distancia de otros pues los obligaría a compartir la vivienda (como un refugio o tener que dormir en sofá en la casa de un amigo).

Cada adulto en el contrato de arrendamiento debe firmar la declaración. Los inmigrantes indocumentados son elegibles para la protección si cumplen con los criterios de declaración.

2. ¿Dónde puedo encontrar la declaración del formulario y cómo se la proporciono al arrendador?

La declaración del formulario está disponible en el [sitio web de los CDC](#). El Proyecto De La Ley Nacional de Vivienda tiene [traducciones de la declaración en múltiples idiomas e información adicional](#). Puede imprimir y firmar la declaración. O bien, tres herramientas en línea pueden ayudarle a firmar la declaración: la herramienta de [declaración en línea](#) de MassAccess, la herramienta [Kentucky Equal Justice Center](#) y el [generador de formularios A2J Tech](#). Estos formularios se pueden utilizar en cualquier estado.

La Orden no requiere una forma específica de dar la declaración al arrendador. Siempre es mejor tener documentación que confirme que la declaración fue recibida por el arrendador si hay una disputa más tarde. Una opción es enviar una copia de la declaración por correo de primera clase mientras se envía otra copia por correo certificado con recibo de devolución. Enviar la declaración por correo electrónico con un "recibo de lectura" es otra opción. ¡Guarde siempre una copia de la declaración firmada para usted!

3. ¿Puede explicar los requisitos para buscar toda la asistencia del gobierno y hacer pagos parciales?

La declaración requiere que usted haya pedido ayuda a todos los programas de asistencia de alquiler del gobierno disponibles (locales y estatales). Llame al [211](#) en todo el estado para obtener más información sobre los programas disponibles. En la ciudad de Baltimore, usted debe llamar a la [Asociación de Acción Comunitaria](#), (410) 396-5555. También debe continuar haciendo pagos parciales al arrendador del alquiler adeudado cuando y si puede hacerlo. Siempre obtenga un recibo y nunca envíe un giro postal.

4. ¿Están cubiertos todos los tipos de acciones de desalojo?

No. Si bien los desalojos por no pagar el alquiler están cubiertos por la Orden, la Orden no impide que el arrendador desaloje a un arrendatario porque un arrendatario o su huésped está "(1) participando en actividades criminales mientras está en las instalaciones; (2) amenazando la salud o la seguridad de otros residentes; (3) dañando o presentando un riesgo inmediato y significativo de daños a la propiedad; (4) violando cualquier código de construcción aplicable, ordenanza de salud o regulación similar relacionada con la salud y la seguridad; o (5) violando cualquier otra obligación de conducta, que no sea el pago oportuno del alquiler o el pago similar relacionado con la vivienda (incluido la falta de pago o el pago atrasado de honorarios, sanciones o intereses). Si se enfrenta a un desalojo de "Inquilino retenido" o "Incumplimiento del contrato de arrendamiento", hable con un abogado para ver si usted está cubierto.

5. ¿Están cubiertas todas las etapas de un desalojo? ¿Qué hay del Sheriff ejecutando la orden?

La Orden establece que el arrendador o agente "no desalojará a ninguna persona cubierta de ninguna propiedad residencial." "Desalojar" se define en términos generales como "cualquier acción de un arrendador, propietario de una propiedad residencial u otra persona con derecho legal a perseguir el desalojo o una acción posesoria, para eliminar o causar la expulsión de una persona cubierta de una propiedad residencial". La Orden debe abarcar todas las etapas de un desalojo, desde la presentación de una queja de desalojo hasta la ejecución de una orden de desalojo. Esta interpretación no es compartida por todos, sin embargo, y usted debe buscar asesoría legal si se enfrenta al desalojo. Si el sheriff está en su puerta, muestre su prueba de que entregó la Declaración de los CDC a su arrendador. Pero asegúrese de tener un plan de respaldo si el desalojo continúa.

6. ¿Qué sucede si recibo una notificación sobre una acción de desalojo o fecha de la corte después de enviar la declaración al arrendador?

¡Busque asesoría legal y vaya a la corte! El arrendador puede tratar de argumentar que la Orden no se aplica o que nunca recibió la declaración. El Poder Judicial de Maryland ha [emitido una guía](#) que indica que si un arrendatario tiene éxito usando la declaración de CDC como defensa, el tribunal todavía debe determinar la cantidad de alquiler adeudado, pero esperar en la presentación de una sentencia de desalojo hasta después del 31 de diciembre de 2020. No estamos de acuerdo con esta interpretación, pero de cualquier manera usted debe buscar asesoramiento legal tan pronto como sea posible si se presenta una acción de desalojo y asistir a cualquier audiencia judicial para proteger sus derechos.

7. ¿Cuáles son las sanciones por violar la Orden de los CDC o firmar una declaración que no sea veraz?

La Orden provee sanciones penales significativas y multas civiles para los arrendatarios y propietarios que violen la Orden. Si un arrendatario no califica para la protección, no debe firmar una declaración.

8. ¿Un arrendatario cubierto todavía debe el alquiler al arrendador el 31 de diciembre de 2020?

Sí. Esta Orden no cambia ninguna obligación de pagarle al arrendador el alquiler legalmente permitido y los cargos por mora. Los inquilinos deben seguir buscando toda la asistencia del gobierno y hacer pagos parciales de la manera que les sea posible. Esta Orden no "resuelve" la crisis del desalojo. Se necesitan más fondos federales y estatales para el alivio del alquiler.

9. ¿En qué se diferencia esto de la Orden Ejecutiva del Gobernador Hogan sobre los desalojos?

La orden del gobernador Hogan (a) requiere que la pérdida de ingresos esté directamente relacionada con COVID-19 y que el inquilino demuestre esa pérdida en la corte con

documentación suficiente, (b) solo se aplica a la falta de pago del alquiler y cierto incumplimiento de las acciones de arrendamiento, (c) no protege a un arrendatario después de que el tribunal entra en una sentencia de desalojo, y (d) termina cuando el estado de emergencia de Maryland termina.

Esto es sólo información legal. Usted debe buscar asesoramiento legal si se enfrenta a un desalojo. Para obtener más información, comuníquese con el Centro de Justicia Pública al 410-625-9409, www.publicjustice.org