



Orden de desalojo del CDC

Preguntas frecuentes

El 4 de septiembre de 2020, los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades emitieron una orden titulada [“Detención temporal de los desalojos residenciales para prevenir la propagación de COVID-19”](#) (en adelante, la “Orden”). La Orden reconoce que detener los desalojos es fundamental para frenar la propagación de COVID-19. Las familias que sufren un desalojo no pueden permanecer en casa o mantener la distancia social. La Orden no aplica a todos los inquilinos ni a todos los tipos de desalojos. Es efectiva desde el 4 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020. En ciertos tipos de desalojo, establece que un propietario no puede tomar ninguna medida para desalojar de una propiedad residencial a una *persona cubierta* o causar su desalojo. Los inquilinos que califiquen deberán enviar una declaración al propietario y responder a cualquier demanda presentada ante el tribunal.

La siguiente descripción de esta nueva Orden aún por poner a prueba se basa en la información conocida por el Centro de Justicia Pública, según puede aplicar en Maryland en este momento. Cualquier persona que enfrente un desalojo deberá buscar asesoramiento legal y no confiar en esta información. Hay [proveedores de servicios legales](#) disponibles en la ciudad de Baltimore y en todo el estado.

1. ¿Quién recibe protección de la Orden?

Una *persona cubierta* es cualquier inquilino de una propiedad residencial que proporciona a su propietario una declaración firmada bajo pena de perjurio en la que se afirma que:

- (1) el inquilino ha hecho todo lo posible para obtener toda ayuda del gobierno para el alquiler o la vivienda;
- (2) el inquilino cumple al menos uno de los siguientes criterios financieros:
 - (a) espera ganar menos de 99,000 dólares (198,000 dólares si rinde planilla en conjunto) en 2020,
 - (b) no se vio obligado a declarar ingresos al IRS en 2019 o
 - (c) recibió un cheque de estímulo del IRS este año bajo la Ley CARES;
- (3) el inquilino no puede pagar el alquiler completo por una pérdida sustancial de ingreso familiar, por la pérdida de trabajo o de horas de trabajo, o por gastos médicos extraordinarios de bolsillo;
- (4) el inquilino hace todo lo posible por efectuar pagos parciales a tiempo, y
- (5) el desalojo probablemente dejaría al inquilino sin hogar o lo obligaría a mudarse y vivir en hacinamiento en un nuevo entorno de vivienda compartida (como en un refugio o de sofá en sofá).

Cada adulto en el contrato de alquiler debe firmar la declaración. Los inmigrantes indocumentados tienen el derecho a la protección si cumplen con los criterios de la declaración.

2. ¿Dónde puedo encontrar el formulario de declaración y cómo se lo entrego al propietario?

El formulario de declaración está disponible en la [página web del CDC](#). El Proyecto de Ley Nacional de Vivienda tiene [traducciones de la declaración en varios idiomas e información adicional](#). Puede imprimir la declaración y firmarla. Como alternativa, hay tres herramientas en línea que pueden ayudarlo a firmarla: la [herramienta de declaración en línea](#) MassAccess, la [herramienta del Centro de Igualdad de Justicia de Kentucky](#) y el [generador de formularios A2J Tech](#). Se pueden utilizar estos formularios en cualquier estado.

La Orden no requiere una forma específica de hacer llegar la declaración al propietario. Siempre es mejor tener Esto es sólo información legal. Se le recomienda buscar asesoramiento legal si se enfrenta a un desalojo. Para obtener más información, comuníquese con el Centro de Justicia Pública al 410-625-9409, <http://www.publicjustice.org/>.

Revisado el 9/10/2020

SOLO INFORMACIÓN - BUSQUE ASESORAMIENTO INDIVIDUAL DE UN ABOGADO

documentación que confirme que el propietario recibió la declaración, en caso de una disputa subsiguiente. Una opción es enviar una copia de la declaración por correo de primera clase mientras se envía otra copia por correo certificado con acuse de recibo. Otra opción es enviar la declaración por correo electrónico con *acuse de recibo*. ¡Guarde siempre una copia de la declaración firmada!

3. ¿Puede explicar los requisitos para solicitar toda ayuda del gobierno y realizar pagos parciales?

La declaración requiere que haya pedido ayuda a todos los programas gubernamentales de ayuda al alquiler disponibles (locales y estatales). Llame al [211](#) a nivel estatal para saber más sobre los programas disponibles. En la ciudad de Baltimore, se le recomienda llamar a la [Asociación de Acción Comunitaria](#), (410) 396-5555. También debe continuar realizando pagos parciales al propietario del alquiler adeudado cuando esté en capacidad de hacerlo o si lo está. Siempre obtenga un recibo y nunca envíe un giro postal por correo.

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

No. Si bien los desalojos por impago del alquiler están cubiertos por la Orden, esta no impide que el propietario desaloje a un inquilino en el caso de que un inquilino o invitado “(1) esté involucrado en actividades delictivas mientras se encuentre en las instalaciones; (2) amenace la salud o la seguridad de otros residentes; (3) dañe propiedad o plantee un riesgo inmediato y significativo de daño; (4) viole cualquier código de construcción aplicable, ordenanza de salud o reglamento similar relacionado con la salud y la seguridad, o (5) viole cualquier otra obligación contractual que no sea el pago puntual del alquiler o un pago similar relacionado con la vivienda (incluido el impago o el pago tardío de cuotas, multas o intereses)”. Si se enfrenta a un desalojo por ocupación extemporánea o por incumplimiento del contrato de alquiler, hable con un abogado para saber si está cubierto.

5. ¿Están cubiertas todas las etapas de un desalojo? ¿Qué ocurre con el alguacil que ejecuta la orden?

La Orden establece que el propietario o el agente “no desalojará de ninguna propiedad residencial a ninguna persona cubierta”. El desalojo se define ampliamente como “cualquier acción que presenta un propietario o dueño de una propiedad residencial, u otra persona con derecho legal a perseguir el desalojo o una acción posesoria, para remover de una propiedad residencial a una persona cubierta o causar su remoción”. La Orden debe abarcar todas las etapas de un desalojo, desde la presentación de una demanda de desalojo hasta la ejecución de una orden de desalojo. Sin embargo, no todos comparten esta interpretación, por lo que debería buscar asesoramiento legal si se enfrenta a un desalojo. Si el alguacil está en su puerta, muestre prueba de que entregó la declaración del CDC a su propietario. Asegúrese de tener un plan de respaldo si el desalojo prosigue.

6. ¿Qué ocurre si recibo una notificación sobre una acción de desalojo o una fecha de citación al tribunal después de enviar la declaración al propietario?

¡Busque asesoramiento legal y vaya al tribunal! El propietario puede tratar de argumentar que la Orden no aplica o que nunca recibió la declaración. La judicatura de Maryland ha [emitido directrices](#) que establecen que si un inquilino logra plantear la declaración del CDC como defensa, el tribunal todavía tendrá el deber de determinar el monto del alquiler adeudado, aunque deberá postergar el dictado de una sentencia de desalojo hasta después del 31 de diciembre de 2020. Diferimos de esta interpretación. De todas formas, debería buscar asesoramiento legal lo antes posible, en el caso de una acción de desalojo, y asistir a cualquier audiencia judicial para proteger sus derechos.

7. ¿Cuáles son las penas por violar la Orden del CDC o por firmar una declaración que no es veraz?

La Orden prevé importantes sanciones penales y multas civiles para los inquilinos y propietarios que incurran en su violación. Si un inquilino no califica para la protección, no debería firmar una declaración.

8. ¿Seguirá un inquilino cubierto debiendo alquiler al propietario el 31 de diciembre de 2020?

Esto es sólo información legal. Se le recomienda buscar asesoramiento legal si se enfrenta a un desalojo. Para obtener más información, comuníquese con el Centro de Justicia Pública al 410-625-9409, <http://www.publicjustice.org/>.

Revisado el 9/10/2020

SOLO INFORMACIÓN - BUSQUE ASESORAMIENTO INDIVIDUAL DE UN ABOGADO

Sí. Esta Orden no cambia ninguna obligación de pagar al propietario el alquiler y los cargos por mora legalmente permitidos. Los inquilinos deben seguir buscando toda ayuda del gobierno y realizar pagos parciales como mejor puedan. Esta Orden *no resuelve* la crisis de desalojo. Se necesitan más fondos federales y estatales para el alivio del alquiler.

9. ¿En qué se diferencia de la orden ejecutiva del gobernador Hogan sobre desalojos?

La orden del gobernador Hogan (a) exige que la pérdida de ingresos esté directamente relacionada con COVID-19 y que el inquilino demuestre dicha pérdida ante el tribunal, con suficiente documentación, (b) solo aplica al impago del alquiler y a ciertas acciones por incumplimiento del contrato de alquiler, (c) no protege al inquilino después de que el tribunal dicta una sentencia de desalojo y (d) termina cuando termina el estado de emergencia en Maryland.