



Department of Housing and Community Affairs, Montgomery County, MD
Office of Landlord-Tenant Affairs
1401 Rockville Pike, 4th Floor, Rockville, MD 20852
240-777-0311; FAX 240-777-3691; TDD 711
(311 within Montgomery county)
Email: olta.intake@montgomerycountymd.gov
www.montgomerycountymd.gov/dhca

COVID-19 EMERGENCY UPDATES

2 INTRODUCCION

Esta presentación proporciona información actualizada sobre los cambios en la ley en respuesta a la Emergencia COVID-19. Nuestra oficina recibe llamadas y correos electrónicos todos los días y hay muchos conceptos erróneos con respecto a lo que los propietarios y los inquilinos pueden y no pueden hacer durante este período. Nuestro objetivo es proporcionarle información precisa y responder a tantas preguntas como podamos girando en torno a estos problemas.

Para obtener información más detallada sobre el contenido de esta presentación, llame al 311 o visite nuestro sitio web en: www.montgomerycountymd.gov/dhca.

Nuestra página web contiene información valiosa y respuestas a preguntas frecuentes que pueden contestar muchas de sus preocupaciones. Se le anima a aprovechar este recurso.

3 ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR HOGAN

El Gobernador Hogan emitió por primera vez esta Orden, prohibiendo temporalmente los desalojos de los inquilinos que sufren una pérdida sustancial de ingresos debido a COVID-19 el 16 de marzo de 2020, y nuevamente el 3 de abril de 2020.

Esta Orden también prohíbe:

Al Tribunal de justicia dictar sentencia por embargo u orden de restitución durante la emergencia por falta de pago del alquiler o incumplimiento del pago de alquiler si ese incumplimiento se basa en una pérdida sustancial de ingresos debida a COVID-19; Y

Ejecuciones hipotecarias residenciales y desalojos comerciales basados en los mismos criterios.

Esta Orden permanecerá en vigor hasta que se ponga fin a la emergencia de salud pública y se anule la orden ejecutiva de emergencia.



ORDEN DE LOS CENTROS PARA EL CONTROL Y LA PREVENCIÓN DE ENFERMEDADES (CDC)

- El Centro para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) emitió una moratoria nacional temporal en la mayoría de los desalojos por impago del alquiler para ayudar a prevenir la propagación del coronavirus a partir del 4 de septiembre de 2020.
- CDC citó la amenaza histórica para la salud pública que representa el coronavirus.
- CDC declaró que una moratoria del desalojo ayudaría a garantizar que las personas puedan practicar el distanciamiento social y cumplir con los pedidos de quedarse en casa.
- La moratoria entró en vigor el 4 de septiembre de 2020 y durará hasta el 31 de diciembre de 2020, cubriendo decenas de millones de inquilinos en riesgo de desalojo.
-

5

Para ser elegible, los inquilinos deben cumplir con los siguientes requisitos:

Demostrar sus "mejores esfuerzos" para obtener asistencia de alquiler del gobierno;

Muestre que no espera ganar más de \$99,000 en 2020 (o \$198,000 si está casado y presentó una declaración de impuestos conjunta), o no tuvo que reportar ingresos al gobierno federal en 2019, o recibió un Pago de Impacto Económico este año;

Demuestre que está o ha estado experimentando una pérdida "sustancial" de ingresos familiares debido a un despido o reducción de las horas de trabajo, o tiene gastos médicos "extraordinarios" de su bolsillo (definidos como gastos médicos no desembolsados que superan el 7,5% de su ingreso bruto ajustado al año);

Usted ha estado haciendo su mejor esfuerzo para hacer pagos parciales de alquiler tan cerca del monto total adeudado como sea posible; y,

El desalojo haría que se quedara sin hogar o tendría que mudarse con un amigo o familiar.

CRITERIOS DE ELEGIBILI - DAD DE CDC

¿QUÉ PASOS DEBO TOMAR?

- Si cumple con todas las condiciones enumeradas anteriormente, debe enviar una declaración firmada al propietario: <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/declaration-form.pdf>
- La National Low-Income Housing Coalition (NLIHC) y el National Housing Law Project (NHLP) recomiendan a los inquilinos:
 - Envíe la declaración a su arrendador por correo certificado. Esto le proporciona un recibo oficial para probar que la declaración fue enviada por correo y requiere una firma del destinatario para probar que la declaración fue entregada.
 - También envíe la declaración por correo electrónico. Esto proporciona pruebas de que usted presentó la declaración. También debe hacer una copia de la declaración para guardar en sus registros.
-

ORDEN DE CDC VS. ORDEN DEL GOBERNA - DOR

- La orden de CDC no requiere que usted proporcione ninguna prueba con la declaración, pero le recomendamos que tenga documentos a mano en caso de que su arrendador intente impugnar la declaración.
- Debe comparecer ante el tribunal para su audiencia y tener su documentación/declaración con usted. En ausencia de su presentación, el propietario recibirá un juicio por incumplimiento.
- La orden de CDC no requiere que las dificultades financieras del inquilino estén relacionadas con COVID.
- El pedido de CDC especifica que cada adulto en el contrato de alquiler debe firmar y enviar su propia declaración.
- Los propietarios que violen la orden de CDC pueden ser multados hasta \$100,000, enfrentar hasta un año en la cárcel, o ambos si la persona desalojada contrae coronavirus como resultado del desalojo. Si un inquilino desalojado muere de coronavirus, el arrendador podría ser multado hasta \$250,000, enfrentar hasta un año en la cárcel, o ambos. Las disposiciones más estrictas de la ordenanza estatal siguen vigentes junto con la orden de CDC.
- Ambos pedidos requieren que usted pague lo mas que pueda hacia su alquiler. La declaración de CDC también requiere que usted acepte que usted hará pagos parciales a su arrendador en la medida en que sus circunstancias lo permitan. En ambos casos, el alquiler atrasado y los cargos por mora se pagarán al vencimiento de cada pedido.
-

TRIBUNAL DEL DISTRITO DE MARYLAND



- La Orden Ejecutiva del Gobernador Hogan emitida el 3 de abril de 2020 dice:
- "Hasta que se termine el estado de emergencia [...] Ningún tribunal emitirá sentencia por posesión o reposesión, u orden de restitución de posesión o reposesión de bienes inmuebles residenciales, comerciales o industriales, si el inquilino puede demostrar ante el tribunal, a través de documentación u otros medios objetivamente verificables, que el mismo sufrió una Pérdida Sustancial de Ingresos."
- Esto se aplica tanto a la falta de pago de acciones de alquiler, así como al incumplimiento de acciones de inquilinato.
- Esto será tratado como una defensa afirmativa tanto en casos de incumplimiento de alquiler como en el incumplimiento de acciones de inquilinato, hasta la terminación del Estado de Emergencia. Cada juez determinará la suficiencia de las pruebas proporcionadas.
- Si el inquilino tiene éxito en esta defensa, el tribunal se reservará la emisión de la sentencia hasta que se levante la orden ejecutiva del CDC y/o del gobernador.
-

- Tras la terminación del estado de emergencia y la rescisión de la emergencia de salud por parte del gobernador, y /o la expiración de la Orden de CDC, el tribunal entrará en cada sentencia por posesión que fue reservada por el tribunal.
- Una vez que los pedidos expiren, la sentencia será publicada, y cada inquilino tendrá 4 días para apelar el juicio por no pagar el alquiler o pagar antes de que el propietario solicite una garantía de restitución.
- El propietario tiene el deber continuo de informar al tribunal de cualquier pago realizado por el inquilino mientras el caso está pendiente o reservado.
- A partir del lunes 31 de agosto de 2020, el Tribunal de Distrito comenzó a escuchar todos los tipos de casos de inquilinos, incluyendo la falta de pago de casos de alquiler.
- Los casos de incumplimiento de pago del alquiler se llevarán a cabo los miércoles (propietarios representados) y los viernes (propietarios no representados).
- Las acciones de Inquilinos que se mantienen en la propiedad (THO), o que rompen el contrato de alquiler (BOL), se escuchan los lunes.
-

TRIBUNAL DEL DISTRITO – CONTINUA- CION

10 RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO

- Si bien los inquilinos no pueden ser desalojados por no pagar el alquiler durante la emergencia, el alquiler aún se debe, y el propietario aún puede cobrar cargos por mora y presentar en su contra. Una vez que se levante la Orden de CDC y/o la Orden del Gobernador, usted será responsable de TODOS los alquileres no pagados y de cualquier cargo por mora acumulado.
- El propietario aún puede emitir avisos de desocupación, avisos de alquiler tardío e incumplimiento de los avisos de inquilinato contra el inquilino durante la emergencia, sin embargo; las sentencias se aplazarán hasta después del 31 de diciembre de 2020 (orden de CDC), o la expiración de la orden del gobernador Hogan.
-



|| RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO – CONTINUACION

Los inquilinos siguen siendo responsables de pagar sus servicios públicos y deben hacer arreglos de pago con la compañía de servicios públicos o proveedor de servicios para evitar el corte cuando se levante la emergencia.

La moratoria de los cortes de servicios públicos debido a la falta de pago expiró el 1º de septiembre de 2020, pero la Comisión de Servicios Públicos de Maryland (PSC) ha ampliado la moratoria sobre la cancelación del servicio de servicios públicos residenciales hasta el 15 de noviembre de 2020.

La acción de la PSC prohibirá a las compañías de servicios públicos y proveedores de servicios enviar avisos de terminación hasta el 1 de octubre de 2020, 45 días antes de una terminación.

Además, los clientes residenciales tendrán 45 días para elaborar un plan de pago con proveedores de servicios públicos.

DESALOJO



El desalojo es la remoción ordenada por la corte del inquilino y las pertenencias personales del inquilino de una propiedad de alquiler. Como se indicó anteriormente, no se pueden producir desalojos por falta de pago de alquiler durante la orden del Gobernador o la Orden de CDC si un inquilino cumple con los criterios especificados. Estas son cosas a recordar con respecto a los desalojos:

El arrendador **NO** tiene derecho a desalojar sin el proceso judicial adecuado.

Sin una orden judicial y la presencia del Alguacil, el propietario no puede retirar físicamente o bloquear al inquilino, cortar los servicios públicos, quitar ventanas o puertas exteriores, o apoderarse (tomar) las pertenencias del inquilino con el fin de llevar a cabo un desalojo.

Si el propietario utiliza medidas ilegales para desalojar a un inquilino, el propietario se expone a un posible proceso penal y a una responsabilidad civil sustancial.

Llame al número de policía que no es de emergencia (301-279-8000) si el propietario intenta desalojarlo sin una orden judicial o la presencia del Alguacil.

El 24 de abril de 2020, el Concejo del Condado aprobó la Ley de Alivio de Inquilinos (RRA), que limita los aumentos de alquiler que se pueden dar durante la emergencia COVID-19 al 2.6%, la guía de alquiler voluntario actual.

Los avisos de aumento de alquiler emitidos antes del 24 de abril de 2020, que surtan efecto después de esa fecha no pueden exceder el 2.6%.

Al levantar la emergencia, no se puede dar ningún aviso de aumento de alquiler que exceda el 2.6% durante 90 días.

Un aumento del alquiler para el segundo año de un contrato de alquiler de dos años, emitido durante este período, no puede exceder el 2.6%.

La tasa de mes a mes no puede superar el 2.6%.

Al inquilino se le debe ofrecer un contrato de alquiler de dos años en la renovación.

El aviso de aumento del alquiler emitido 91 días después del levantamiento de la emergencia, que entra en vigor 90 días después, puede exceder el límite del 2.6%.

LEY 18-20 LEY DE ALIVIO DE INQUILI- NOS (RRA)

DIFERENCIAS ENTRE JURISDICCIONES DEL CONDADO



El condado de Montgomery tiene tres ciudades incorporadas que no están incluidas en el Capítulo 29. Estas son las diferencias con respecto al manejo de los aumentos de alquiler durante la emergencia COVID-19:

Ciudad de Gaithersburg

- La legislación que restringe el alquiler aumenta al 2.6% durante la emergencia y durante 90 días adicionales a partir de entonces. La Ordenanza expirará y no tendrá más efecto el día 151 siguiente a la expiración del Estado de Emergencia. Llame al 301-258-6330 si tiene preguntas.

Ciudad de Rockville

- La ciudad de Rockville aprobó un proyecto de ley que mantenía los aumentos de alquiler al 0% hasta el 31 de julio de 2020 y el 2.6% hasta 180 días después del levantamiento de la orden de emergencia emitida por el Gobernador. Para obtener información más detallada, comuníquese con la ciudad de Rockville al 240-314-8330.

Ciudad de Takoma Park

La ciudad de Takoma Park es la única jurisdicción que tiene control de alquiler y su estatuto ya requiere un aumento menor que el especificado en la ley 18-20. Llame al 301-891-7222 si tiene preguntas.

15 CONSEJOS DE SUPERVIVENCIA



Inquilinos:

- Mantenga las líneas de comunicación abiertas.
- Trabaje con el propietario para hacer arreglos de pago si usted está teniendo dificultades financieras durante la emergencia.
- Obtenga todos los arreglos y acuerdos por escrito para evitar confusiones más adelante.
- Solicite siempre un recibo por escrito para sus pagos de alquiler y mantenga un registro de sus pagos.
- Pague todo lo que pueda hacia su alquiler y trate de pagar a tiempo. Mientras que el propietario no puede cobrar un cargo por mora hasta después del décimo día del mes, este no es un período de gracia.
- Usted puede ser demandado por no pagar el alquiler antes del día 10 del mes y los propietarios están presentando su demanda, a pesar de que los desalojos están actualmente en espera para los casos de alquiler.

Propietarios:

- Mantenga las líneas de comunicación abiertas.
- Trabaje con el inquilino para hacer arreglos de pago si están teniendo dificultades financieras durante la emergencia.
- Obtenga todos los arreglos y acuerdos por escrito para evitar confusiones más adelante.
- Siempre dé un recibo por escrito para el alquiler pagado y mantenga un registro de todos los pagos recibidos.
- Acepte pagos parciales y pagos múltiples durante la emergencia para dar a los inquilinos la oportunidad de mantenerse al día con el alquiler y retener su vivienda.
- Si bien usted puede demandar por falta de pago de alquiler antes del día 10 del mes, no hay juicios que se estén llevando a cabo actualmente. Alentamos fuertemente el compromiso.

RECURSOS DISPONIBLES

El Condado entiende los desafíos que enfrentan los propietarios y los inquilinos como resultado de la emergencia COVID-19 y está haciendo todo lo posible para ayudar a los residentes del Condado durante este tiempo. Visite nuestra página web para obtener información valiosa y enlaces a recursos visitando: www.montgomerycountymd.gov/dhca.

A continuación se presentan agencias que están disponibles para ayudarle durante esta crisis:

Oficina de Asuntos del Propietario-Inquilino del Condado de Montgomery 311
(o 240-777-0311), o correo electrónico a

olta.intake@montgomerycountymd.gov

CASA (301) 431-4185

Centro de Resolución de Conflictos de Montgomery Co. (301) 652-0717

Oficina Alternativa de Resolución de Controversias del Tribunal de Distrito,

RemoteADR@mdcourts.gov, 410-260-1971

Asociación de Iniciativa de Vivienda, Inc. (301) 916-5946

Centro de Desarrollo Económico Latino-LEDC (202) 540-7438

Ayuda Legal de Maryland (240) 314-0373

Centro de autoayuda de los tribunales de Maryland (410) 260-1392

Renters Alliance, Inc. por correo electrónico a: info@rentersalliance.org



17

CONTACTE LA OFICINA DE ASUNTOS DE PROPIETARIOS-INQUILINOS (OLTA)

- Actualmente estamos cerrados al público, pero estamos disponibles para responder a sus preguntas de lunes a viernes de 8:30 am a 5:00 pm.
- Llame al 311 (240-777-0311)
- Devolvemos todas nuestras llamadas 311 y a veces trabajamos más allá de esas horas cuando intentamos contactar con usted.
- Enviar un correo electrónico a:
olta.intake@montgomerycountymd.gov
- Navega por nuestra página web, está llena de información útil:
- <https://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/landlordtenant/>

