



## COVID-19 Estado de Emergencia: Derechos y Recursos de Los Inquilinos

El propósito de este documento es ayudar a los inquilinos del Distrito a comprender sus derechos y recursos disponibles durante la Emergencia de Salud Pública COVID-19 ("Emergencia") declarada por La Alcaldesa Muriel Bowser. La Oficina del Defensor del Inquilino de D.C. (OTA) ha suspendido su horario habitual de atención en nuestra oficina, de lunes a jueves, de 9:00 a.m. a 4:00 p.m., durante la emergencia. Pero, estamos comprometidos a proporcionar nuestra completa gama de servicios a través de internet o por teléfono.

### I. Servicios de teletrabajo de OTA

a. **División legal:** Los inquilinos que necesiten servicios legales deben comunicarse con la línea directa de OTA. Ya sea:

- i. **en línea** a <https://ota.dc.gov/>; haga clic en "OTA Housing Assistance" o "Community Service"; haga clic en "Preguntar al director" y complete la solicitud; y luego haga clic en "Enviar"; o
- ii. Llame al (202) 719-6560 y deje un mensaje.

b. **División política:** Los inquilinos que tengan solicitudes o preguntas sobre asuntos relacionados con las políticas de la agencia deben enviar un correo electrónico al Director Legislativo: Joel Cohn a [Joel.Cohn@dc.gov](mailto:Joel.Cohn@dc.gov).

c. **Subdivisión de Educación y Enlace:** Los inquilinos que tengan solicitudes o preguntas con respecto a la educación y los servicios de enlace deben enviar un correo electrónico al Coordinador de Educación y Enlace Stephen Dudek a [Stephen.Dudek@dc.gov](mailto:Stephen.Dudek@dc.gov). El Sr. Dudek está realizando entrenamientos virtuales durante la emergencia.

d. **Asistencia para vivienda de emergencia:** OTA responderá a los desalojos en colaboración con el Departamento de Asuntos Regulatorios y del Consumidor (DCRA), DC Homeland Security (HSEMA) o la Cruz Roja Americana.

### II. Derechos y Protecciones de Los Inquilinos Durante la Emergencia

#### a. Suspensión a los aumentos de alquiler

- i. Los aumentos de alquiler están suspendidos:
  1. Están prohibidos los aumentos de alquiler durante la emergencia. Esto se aplica tanto a las unidades de renta controlada como a las que no son de renta controlada.
  2. Cualquier aviso de aumento de alquiler emitido durante la Emergencia, o que entrare en vigencia durante la Emergencia, es nulo y

sin efecto. El arrendador deberá emitir un nuevo aviso de 30 días cuando finalice la emergencia.

- ii. **Obligaciones del Inquilino respecto al pago de renta:** las leyes que rigen la obligación del inquilino de pagar el alquiler, mientras no sean aumentos de alquiler, no han cambiado.
  - 1. Excepto como se explica a continuación, el inquilino aún está obligado a pagar el alquiler por el monto cobrado justo antes del inicio de la emergencia.
  - 2. En caso de dificultades financieras, el inquilino debe notificar al proveedor de vivienda y solicitar un plan de pago alternativo. Cualquier plan de este tipo debe ponerse por escrito y ser viable.
  
- iii. **Alivio de alquiler junto con alivio hipotecario:**
  - 1. Un administrador de hipotecas debe crear un programa de aplazamiento hipotecario.
  - 2. Si un inquilino residencial o comercial reside en la propiedad, de un propietario que se beneficie de este programa deberá ofrecer alivio de alquiler a un "inquilino calificado."
  - 3. Un inquilino calificado es un inquilino que ha notificado al arrendador la imposibilidad de pagar la totalidad o una parte del alquiler como resultado de la crisis de COVID-19.
  - 4. El alivio del alquiler debe ser proporcional al monto reducido de la hipoteca que el propietario paga según el programa.
  - 5. Sin embargo, el arrendador puede requerir que el inquilino reembolse el monto de la renta reducida dentro de los siguientes 18 meses, o al final del plazo del arrendamiento, lo que ocurra primero. El arrendador no puede cobrar intereses ni tarifas extras.
  
- iv. **Forma de Pago:** Las leyes que rigen la forma de pago de la renta no han cambiado.
  - 1. Si un contrato de arrendamiento requiere que el inquilino pague por giro postal (money order) o de una manera que requiera que el inquilino salga de casa, el inquilino puede comunicarse con el proveedor de vivienda para analizar opciones de pago alternativas.
  - 2. Las opciones alternativas incluyen pagar el alquiler en línea a través de una transferencia bancaria o una aplicación como Venmo, PayPal, Zelle u otra.
  - 3. El acuerdo debe ser por escrito y debe especificar el período de tiempo durante el cual las opciones acordadas están disponibles para el inquilino (probablemente al menos hasta que finalice la emergencia).

- b. **Desalojos**: la ley prohíbe el desalojo de cualquier inquilino de una residencia durante la emergencia. Sin embargo, los propietarios aún pueden presentar acciones de desalojo contra el inquilino.
- c. **Servicios Públicos y Recargos**
- i. Las compañías de servicios públicos (electricidad, gas, agua, cable y telecomunicaciones) tienen prohibido desconectar los servicios durante el estado de emergencia y durante 15 días después del final de la emergencia.
  - ii. Tenga en cuenta que las compañías de cable y telecomunicaciones pueden reducir los servicios debido a la falta de pago de una factura, siempre que mantengan un nivel básico de servicio.
  - iii. Los proveedores de vivienda tienen prohibido cobrar un recargo por retraso durante la emergencia. Sin embargo un cargo por pago atrasado de la renta que venció el 1 de marzo sigue siendo válido, si el período de gracia expiró antes del inicio de la emergencia el 11 de marzo.
- d. **Plazos para el ejercicio de los derechos de inquilinos y asociaciones de inquilinos**
- i. Se han extendido todos los plazos para el ejercicio de los derechos de los inquilinos y las asociaciones de inquilinos, tanto en virtud de la Ley de Viviendas de Alquiler de 1985 como de la Ley de Conversión y Venta de Viviendas de alquiler de 1980 (incluyendo TOPA).
  - ii. Específicamente, dicho plazo se cancela (o se detiene) hasta el final de la Emergencia más 30 días adicionales.
  - iii. Ejemplo:
    1. Los inquilinos en un edificio con 5 o más unidades reciben una oferta de venta el 1 de marzo de 2020 del proveedor de vivienda.
    2. Según la ley, tienen 45 días, o hasta el 15 de abril de 2020, para crear una asociación de inquilinos y presentar al propietario una carta de interés en la compra del edificio.
    3. El 11 de marzo de 2020, la Alcaldesa declara un estado de emergencia.
    4. Cuando la Alcaldesa de por terminado el estado de emergencia, los inquilinos tendrán un total de 65 días (45 - 10 + 30) para responder a la oferta de venta.
- e. **Notificación del Inquilino informando su intención de desalojar la unidad**
- i. Todos los avisos de intención de desalojo por parte del inquilino son cancelados o suspendidos durante la emergencia.
  - ii. En consecuencia, un inquilino que prometió desalojar la unidad en una fecha determinada no tiene que hacerlo durante la emergencia.
  - iii. Más bien, cuando finalice la emergencia, el inquilino tendrá exactamente la misma cantidad de días restantes para desocupar que tenía cuando comenzó.
  - iv. No se considerará que el inquilino es un "inquilino remanente", es decir uno que no desaloja en la fecha prometida. Esto es importante porque según la ley de DC,

un inquilino remante puede ser desalojado y es responsable del doble del alquiler.

f. **Acceso del Propietario a la Unidad en Alquiler**

- i. Las leyes que rigen el acceso del propietario a una unidad de alquiler no se han modificado específicamente. El propietario podría tener derecho a ingresar a la unidad para realizar reparaciones, inspecciones, mostrar la unidad a un posible comprador, etc.
- ii. El inquilino debe conocer la ley vigente. Excepto en el caso de una situación de emergencia en el edificio, el propietario debe proporcionarle al inquilino:
  1. Un aviso por escrito de 48 horas (un mensaje de texto o correo electrónico es suficiente);
  2. Solo puede acceder a la unidad de lunes a sábado, entre las 9 am y las 5 pm, excepto los días feriados del Distrito, a menos que el inquilino acuerde lo contrario.
- iii. Con respecto a la preocupación sobre la propagación del virus COVID-19, el inquilino puede solicitar que el arrendador difiera el trabajo no esencial hasta después de la emergencia, y preguntar sobre las precauciones de salud y seguridad que se están tomando. Todas las partes deben:
  1. Practicar el distanciamiento social;
  2. Usar equipo de protección (máscaras y guantes) según corresponda;
  3. Asegurarse de que el apartamento esté limpio / desinfectado después de que los visitantes se vayan;
  4. Lavarse las manos con agua caliente y jabón por 20 segundos

### III. Procedimientos judiciales

a. **Tribunal Superior de D.C.: Desalojos**

- i. A partir del 6 de abril de 2020, todos los juicios, incluso en el Tribunal de Arrendadores e Inquilinos programados para el 15 de mayo de 2020 o antes, continúan;
- ii. **Se suspenden todos los desalojos de inquilinos y propiedades en proceso de embargo hipotecario programados el 15 de mayo de 2020 o antes;**
- iii. El propietario aún puede presentar una acción de desalojo, sin embargo, no se ejecutará ningún desalojo durante la emergencia.
- iv. Esto se aplica tanto a los contratos orales como escritos.

b. **Tribunal Superior de D.C: Otras acciones y emergencias**

- i. Todas las actividades de reclamos menores y de condiciones de vivienda calendarizadas se posponen hasta nuevo aviso de la corte.
- ii. En el caso que se necesite una acción judicial de **emergencia**, incluso en el calendario de condiciones (violación de códigos) de vivienda, los inquilinos pueden presentar mociones de emergencia y solicitudes de exención de pago

anticipado de costos (Solicitudes de exención de tarifas) enviando estos documentos por correo electrónico a [Civilefilings@dcsc.gov](mailto:Civilefilings@dcsc.gov).

**iii. Los inquilinos NO deben ir a la Corte de Moultrie para presentar mociones de emergencia.**

**c. Oficina de Audiencias Administrativas de DC (OAH)**

- i. OAH está operando en un horario modificado al menos hasta el 27 de abril de 2020.
- ii. Todas las audiencias, excepto las audiencias de emergencia designadas por la Alcaldesa, se cancelan hasta el 10 de abril de 2020.
- iii. OAH notificará a los litigantes de su nueva fecha de audiencia.
- iv. Hasta nuevo aviso, todas las audiencias se llevarán a cabo por teléfono.
- v. Si no puede participar en una audiencia por teléfono o no desea hacerlo, debe informar a OAH. OAH reprogramará su audiencia para un momento en que las audiencias en persona estén autorizadas para reanudarse.
- vi. Comuníquese con OAH electrónicamente, enviando un correo electrónico a OAH a [mailto:oah.filing@dc.gov](mailto:mailto:oah.filing@dc.gov) o llamando al (202) 442-9094.

**d. Centro de Recursos para Inquilinos y Propietarios (LTRC)**

- i. La oficina de LTRC estará cerrada hasta el viernes 15 de mayo.
- ii. La línea telefónica temporal de LTRC es 202-780-2575. Los inquilinos pro se (sin representación legal) y los proveedores de viviendas pequeñas que buscan ayuda de LTRC deben llamar a este número.
- iii. Un abogado pro bono se comunicará con el cliente a más tardar el siguiente día hábil.
- iv. LTRC puede ayudar a un inquilino a presentar una moción de emergencia para un caso de inquilino-propietario.

#### **IV. Asociaciones de Inquilinos**

- a. Una asociación de inquilinos debe prestar atención a las órdenes y recomendaciones de emergencia de COVID-19 del gobierno del Distrito y de los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades (CDC), que incluyen no organizar reuniones en persona, esto incluye reuniones sociales.
- b. Si una asociación de inquilinos necesita celebrar una reunión especial, debe explorar e implementar una opción en línea.
- c. Si una asociación de inquilinos necesita celebrar una votación durante la emergencia, debe considerar enmendar sus estatutos para permitir la votación electrónica, en línea o virtual, según corresponda.
- d. Si tiene preguntas o inquietudes relevantes, comuníquese con al Coordinador de Educación y Enlace de OTA, Stephen Dudek, a [Stephen.Dudek@dc.gov](mailto:Stephen.Dudek@dc.gov).

## V. Otros servicios del Gobierno

### a. Oficinas del Concejo de DC y audiencias presupuestarias/legislativas

- i. Todas las oficinas del Concejo de DC permanecen abiertas. Sin embargo, al igual que la OTA y la mayoría de las agencias de DC, operarán de forma remota.
- ii. El Concejo de DC ha suspendido todas las audiencias, incluyendo las audiencias legislativas y presupuestarias, hasta nuevo aviso.

### b. Departamento del Consumidor y Asuntos Regulatorios (DCRA)

- i. DCRA sigue operando. DCRA está realizando inspecciones de vivienda. El inspector de viviendas puede realizar la inspección virtualmente.
- ii. Los inquilinos pueden solicitar una inspección residencial EN LÍNEA enviando un correo electrónico a la Unidad de Programación de Inspección Residencial de DCRA a <mailto:dcra.housingcomplaints@dc.gov>. Para ayudar a DCRA a responder a su solicitud lo más rápido posible, incluya:
  1. Nombre
  2. Número de teléfono
  3. Dirección y número de unidad (si corresponde)
  4. Breve descripción de las violaciones seleccionadas.
- iii. Si cree que necesita una **inspección de emergencia**, no envíe un correo electrónico, llame al (202) 442-9557 ext. 6 o marque 311 de inmediato.
- iv. Si tiene preguntas sobre cómo usar los servicios de DCRA en línea, utilice la función de chat en vivo en el sitio web de DCRA durante horas de oficina, llame al 202-442-4400 o envíe un correo electrónico a [dcra@dc.gov](mailto:dcra@dc.gov).

### c. División de Alojamientos y Alquileres (RAD) y División de Conversión y Ventas (CASD)

- i. Los inquilinos pueden dejar documentos para el RAD, el Administrador de Alquileres o CASD en la siguiente dirección: 1800 Martin Luther King Avenue, SE. No hay consultas sin cita previa disponibles.
- ii. Los documentos serán procesados dentro de los siguientes tres días hábiles.
- iii. Para preguntas sobre cualquiera de los servicios RAD o CASD u otra información, comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario DHCD al 202-442-7200 o <mailto:dhcd@dc.gov>.

### d. Departamento de Energía y Medio Ambiente (DOEE): DOEE sigue operando y todo el personal de DOEE está trabajando de forma remota, excepto en casos limitados. Para preguntas sobre los servicios de DOEE o asuntos relacionados, los inquilinos pueden comunicarse con DOEE al tel. 202-535-2600 o enviando un correo electrónico a <mailto:doecomms@dc.gov>.

Para preguntas sobre cualquiera de los servicios que brinda OTA e información sobre cualquier cambio futuro, contáctenos al 202-719-6560. Para mantenerse actualizado sobre COVID-19 dentro del área de DC, visite [www.coronavirus.dc.gov](http://www.coronavirus.dc.gov).