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 Alcaldesa Browser ha extendido la emergencia hasta el viernes 9 de octubre de 2020.[1] 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 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.

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. 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[2]

a. <u>Suspensión a los aumentos de alquiler</u>

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.

[1] Orden Municipal 2020-079, Sección II.

[2] La Ley 23-0326, "Ley de Enmienda de Emergencia de Apoyo al Coronavirus de 2020" (vigente el 27/05/20; y que vence el 25/08/20) deroga y reemplaza las siguientes cuatro medidas: Ley 23-0247, "Ley de Enmienda de Emergencia de Respuesta al COVID-19 de 2020"vigente el 17/03/20; derogada 27/05/20); Ley 23-0286, "Ley de Enmienda Suplementaria de Emergencia de Respuesta COVID-19 de 2020" (vigente el 4/10/20; derogada el 27/05/20); Ley 23-0299, "Ley de Enmienda de Emergencia de Correcciones Suplementarias COVID-19 de 2020" (vigente 4/5/20; derogada 27/5/20); Ley 23-0317, la "Ley Ómnibus de Enmienda de Emergencia del Coronavirus de 2020" (vigente el 13/05/20; derogada el 27/05/20). La Ley 23-0332, "Ley de Enmienda de Emergencia de Clarificación de Apoyo al Coronavirus de 2020" (vigente el 7/7/20; vence el 10/4/20) que enmienda la Ley 23-0326 con respecto a los planes de pago de alquiler.

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 hipotecario**:

1. Un administrador de hipotecas debe crear un programa de aplazamiento hipotecario.
2. Las compañías prestamistas deben informar al Departamento de Banca, Seguros y Valores de DC (DISB por sus siglas en inglés) de las solicitudes aprobadas para o antes del 4 de junio y posteriormente cada quince días, lo cual deberá ser publicado por DISB.
3. DISB Deberá publicar la lista de aplicaciones aprobadas
4. Un dueño que califique para un aplazamiento hipotecario deberá notificar a los inquilinos en los siguientes 5 días de la disponibilidad de un plan de pago (vea la parte de abajo a continuación.)

iv. Plan de pago del alquiler:

1. Los propietarios deben desarrollar un plan de pago de renta y ponerlo a disposición de los inquilinos durante la emergencia y durará un año más después de la emergencia.
2. El plan debe cubrir todos los alquileres adeudados durante la emergencia y hasta un año después, siempre y cuando el inquilino siga siendo inquilino.
3. El propietario también debe incluir en el plan de pago del alquiler cualquier tarifa de servicios u otra tarifa que sea parte del contrato de arrendamiento.[3]
4. Para ser elegible, un inquilino debe demostrar al propietario que la emergencia le causó dificultades financieras directas o indirectas.[4]

[3] Esta disposición será aplicable cuando entre en vigencia la Ley 23-0776 Ley de Clarificación a la Enmienda de Emergencia de Apoyo al Coronavirus de 2020" (Esta ley fue aprobada por el Concejo de DC el 9 de junio de 2020 estando pendiente la firma de la Alcaldesa).

5. Los planes de pago de alquileres deben tener una duración mínima de un año, a menos que el inquilino elija un plazo más corto.
6. Cualquier pago del monto del alquiler diferido se realizará en cuotas mensuales iguales, a menos que el inquilino solicite lo contrario
7. El inquilino no puede perder ningún derecho bajo el contrato de arrendamiento al ingresar en un plan de pago.
8. Los propietarios deben establecer un procedimiento para presentar solicitudes para obtener el plan de pago y deben aceptar solicitudes por teléfono y en línea; El propietario no puede negar una solicitud que incluya cierta documentación de respaldo.
9. El inquilino puede presentar una queja ante el Administrador de Alquileres si el propietario rechaza su solicitud de un plan de pago de alquileres.
10. El propietario no puede informar a las agencias de crédito cualquier morosidad derivada de la participación del inquilino en un plan de pago.

v. **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. <u>Desalojos</u>

i. Los propietarios tienen prohibido desalojar a cualquier inquilino durante la Emergencia.

ii. Se prohíbe a los propietarios presentar una queja de desalojo durante la Emergencia y durante los 60 días posteriores.

iii. iii. Los propietarios tienen prohibido entregar citaciones de desalojo durante la Emergencia.

iv. iv. El arrendador no puede desalojar a un inquilino sin una orden judicial; después de la Emergencia, el arrendador debe programar el desalojo nuevamente y luego proporcionar al inquilino un aviso de 21 días antes de la fecha del desalojo.

---

[4] Un requisito de elegibilidad adicional (que consiste en que el inquilino debe demostrar que tiene alguna dificultad financiera que les causaría el no poder calificar para rentar la unidad de acuerdo a los criterios de aplicación de renta originales para esa unidad) expirará con la entrada en vigencia de la Ley 23-0776. Ver pie de página 2 para información sobre estatus.

c. <u>Servicios Públicos y Recargos</u>

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. <u>Planes de pago de servicios públicos</u>

i. Los proveedores de servicios públicos (gas, electricidad, agua, telecomunicaciones, cable) deberán ofrecer un plan de pago a los clientes que sean elegibles por pagos vencidos durante el período del programa.

ii. El "período del programa" es el PHE más:

1. 60 días para un operador de cable o telecomunicaciones no regulado por la Comisión de Servicios Públicos.
2. Seis meses para cualquier otro proveedor de servicios públicos.

iii. Para ser elegible, un cliente debe notificar al proveedor sobre la imposibilidad de pagar la totalidad o una parte del monto adeudado como resultado de la emergencia de salud pública.

iv. Durante el PHE, un proveedor de servicios públicos regulado por la Comisión de Servicios Públicos deberá reconectar el servicio a la propiedad residencial ocupada si lo solicita el cliente y no cobrará una tarifa por esta reconexión.

e. **<u>Plazos para el ejercicio de los derechos de inquilinos y asociaciones de inquilinos</u>**

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.

f. <u>Avisos de desalojo del inquilino</u>

i. El inquilino puede optar por hacer efectiva o pausar un Aviso de Intención de Desalojo presentada al propietario antes de la Emergencia por la duración de la Emergencia.

ii. Cuando finalice la Emergencia, el inquilino tendrá exactamente el mismo número de días restantes para desalojar la unidad que tenía antes de que comenzara la Emergencia.

iii. No se considerará que el inquilino es un "inquilino remanente", que es un inquilino que no desocupe en la fecha prometida. Esto es importante porque según la ley de DC, un inquilino remanente puede ser desalojado y debe pagar el doble del alquiler.

g. **<u>Acceso del Propietario a la Unidad en Alquiler</u>**

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

h. **<u>Limpieza de áreas comunes</u>**

i. El propietario debe limpiar las áreas comunes de manera regular, incluidas las superficies que se tocan regularmente, como puertas, barandas, asientos y el exterior de los buzones.

i. <u>Requisito de uso de mascarillas en edificios residenciales</u>

i. Todos los "negocios esenciales", incluidas las residencias y las instalaciones residenciales, deben asegurarse de que los empleados, contratistas y visitantes usen una mascarilla facial y respeten el distanciamiento social al ingresar al edificio.

ii. Las empresas esenciales deben colocar carteles en sus entradas que indiquen a todos los empleados, contratistas, clientes, invitados y visitantes que:
   1. Usen una mascarilla o una cubierta facial;
   2. Mantengan una distancia de seis (6) pies entre las personas que no forman parte de su hogar;
   3. Tosan o estornuden lejos de las personas y en el codo o la camisa; y
   4. No den la mano ni participen en ningún otro contacto físico innecesario.[5]

iii. Las personas deben usar mascarilla en las áreas comunes de apartamentos, condominios y cooperativas.

iv. Las personas pueden denunciar violaciones al uso de mascarillas establecido en la orden municipal a la Oficina del Fiscal General. Las personas encontradas en violación de la orden municipal pueden estar sujetas a multas de hasta $ 1,000 por violación.[6]

j. <u>Reembolsos de tarifas de servicios en unidades de alquiler controlado</u>

i. Cuando el inquilino paga una tarifa adicional además de la renta por un servicio extra , y cuando ese servicio no está disponible temporalmente debido a una orden de emergencia, el propietario debe proporcionar un reembolso proporcional de la tarifa.

ii. Cuando una tarifa de servicio o instalación se incluye legalmente en el alquiler cobrado, y el servicio o instalación no está disponible temporalmente debido a una orden de emergencia, el propietario no tiene que reducir el alquiler cobrado.

III. 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.

IV. Procedimientos judiciales

a. <u>Tribunal Superior de D.C.: Desalojos</u>

i. A partir del 24 de junio de 2020, todos los juicios, incluso en el Tribunal de Propietarios e Inquilinos, programados para el 14 de agosto de 2020 o antes, serán pospuestos.

[5] Los artículos (i) y (ii) se encuentran en la Orden Municipal 2020-066, Sección IV.
[6] Los artículos (iii) y (iv) se encuentran en la Orden Municipal 2020-080, Secciones II y VII

ii. **Se suspenden todos los desalojos de inquilinos y propietarios embargados el 14 de agosto de 2020 o antes.** Esto se aplica a inquilinos con contratos orales o escritos.
iii. El propietario no puede presentar una acción de desalojo en la corte hasta 60 días después del final de la emergencia.

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

i. Todas las actividades de reclamos menores y procedimientos de condiciones de vivienda calendarizadas se posponen hasta nuevo aviso de la corte.
ii. En el caso de una necesidad **de emergencia** para una acción judicial, incluso en la corte de condiciones de vivienda, los inquilinos pueden presentar mociones de emergencia y solicitudes de exención del pago anticipado del costo (Solicitudes de exención de tarifas) enviando estos documentos por correo electrónico a Civilefiling@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. La Oficina de Audiencias Administrativas (OAH por sus siglas en inglés) está operando con un horario modificado al menos hasta el 9 de octubre de 2020.
ii. Todas las audiencias, excepto las audiencias de emergencia designadas por la Alcaldesa, se cancelan hasta el 9 de octubre 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 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.

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.

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. RAD está aceptando peticiones en línea; por favor envíe sus peticiones a dhcd.rad@dc.gov
   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 enviando un correo electrónico a 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 doeecomms@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.