

Moratoria de desalojo en el estado de Washington

Una guía para propietarios, administradores de propiedades e inquilinos en el condado de Thurston.

En marzo de 2020, el Gobernador Jay Inslee emitió una [proclamación](#) estableciendo una moratoria en los desalojos, debido al fuerte impacto económico causado por la pandemia del coronavirus (COVID-19).

¿Qué contiene la moratoria de desalojo?

Los derechos y protecciones en virtud de esta proclamación se aplican a las personas que viven en propiedades residenciales alquiladas y aquellas con un mínimo de 14 días de estadía en un hotel, motel u otra situación de vivienda no tradicional.

Se prohíbe a los propietarios y administradores de propiedades tomar represalias contra cualquier inquilino que invoque los derechos o protecciones bajo la proclamación.

Notificaciones de servicio (29 de febrero de 2020 - Fin de la moratoria)

- Los inquilinos no pueden recibir ningún tipo de aviso de pago o desalojo, aviso de desalojo, aviso de terminación, aviso de retención ilícita, aviso de no renovación o aviso de aumento de alquiler.
- Los propietarios no pueden buscar, hacer cumplir ni amenazar con buscar ni hacer cumplir las órdenes de desalojo judicial.
- El sheriff no puede notificar, amenazar con notificar ni efectuar órdenes de desalojo.
- Las únicas excepciones a estas reglas son si hay un affidavit que declara la necesidad del desalojo debido a problemas de salud y seguridad creados por los inquilinos que son significativos e inmediatos, por nuevos y urgentes daños a la propiedad o si el dueño desea ocupar o vender la propiedad después de dar un aviso de al menos 60 días.

Alquiler durante la moratoria (29 de febrero de 2020 - Fin de la moratoria)

- El propietario no puede tomar medidas contra un inquilino por falta de pago del alquiler.
- El alquiler aún se debe. Los inquilinos que pueden, deben continuar pagando el alquiler durante la Moratoria.
- Los inquilinos deben comunicarse con el arrendador cuando no puedan pagar el alquiler debido a la pandemia.
- Los inquilinos deben pagar lo que puedan del alquiler, incluso si no es el monto total u ofrecer arreglos de pago manejables para el propietario.
- Los alquileres no se pueden aumentar durante la moratoria.
- Los cargos por pagos atrasados y cualquier otro cargo por alquiler impago no se pueden cobrar ni amenazar con cobrar.
- Los propietarios no pueden cobrar el alquiler cuando un inquilino no puede ocupar la unidad debido a COVID-19.

Pago del alquiler no pagado acumulado durante la moratoria

- Al levantar la moratoria, los propietarios deben proporcionar planes de pago individualizados y razonables para que los inquilinos paguen el alquiler impago.
- Los cargos por pagos atrasados y cualquier otro cargo por alquiler impago no se pueden cobrar ni amenazar con cobrar.
- Los inquilinos tienen el derecho de establecer una defensa contra cualquier demanda si el arrendador no ofrece un plan de pagos razonable.
- Un propietario no puede hacer lo siguiente a menos que haya ofrecido un plan de pago razonable e individualizado y el inquilino se haya negado o no haya cumplido con el plan de pago razonable e individualizado:
 - El propietario no puede intentar o amenazar con cobrar la deuda impaga por sí mismo o por medio de una agencia de cobro.
 - El alquiler impago no puede tratarse como una deuda regular.
 - El propietario no puede informar el alquiler impago a las agencias de crédito.
 - El propietario no puede retener el depósito de seguridad sobre el alquiler impago.

Moratoria federal bajo la Ley CARES

Visite www.hud.gov/coronavirus para obtener más información sobre la moratoria de desalojo federal.

Trabajando Juntos

Los propietarios deben presentar planes de pago individualizados y razonables para que sus inquilinos paguen el alquiler que perdieron durante la moratoria. Los términos individualizado y razonable no están definidos y las interpretaciones probablemente variarán. La mejor oportunidad para que un plan de pago sea individualizado y razonable es que los propietarios e inquilinos trabajen juntos para diseñar cada plan. Esto ayudará a mantener a los inquilinos en sus hogares, lo que evitará la falta de vivienda y ahorrará a los propietarios los costos de rotación de unidades y vacantes. Trabajar juntos en un plan de pago ayudará a que el plan se individualice para cada hogar para que el inquilino pueda seguirlo razonablemente.

Por favor, tenga en cuenta

- Acercarse unos a otros con amabilidad. La comunicación abierta y honesta puede ayudarlo a comprender las necesidades de cada uno y encontrar una solución agradable.
- Cada persona experimenta el impacto de la pandemia COVID-19 de manera diferente y todos respondemos a las dificultades de diferentes maneras.
- Muchas personas están sufriendo pérdidas personales de seres queridos y la pérdida masiva de vidas a nivel mundial.
- El impacto financiero de COVID-19 se experimenta tanto por propietarios como por inquilinos. El impacto financiero afecta de forma diferente a cada persona y es real.

Inquilinos

Tendrá que devolver el alquiler perdido a través de un plan de pago una vez que finalice la moratoria. Se requiere que los propietarios presenten un plan de pago personalizado y razonable por cualquier alquiler perdido durante la moratoria. Prepárese para esta conversación y considere cómo puede ayudar al propietario a comprender su situación financiera para que su plan de pago funcione para usted. El plan de pago no debe considerarse como una amenaza para terminar con el arrendamiento sino como una oferta para mantener la vivienda.

Comience a pensar en la cantidad de alquiler no pagado que deberá y piense en la cantidad que podrá pagar cada mes además de su alquiler mensual regular. Incluso si no puede pagar el alquiler mensual total durante la moratoria, debería considerar pagar lo que pueda. Cuanto más pague ahora, menos tendrá que pagar más adelante. Si no puede pagar el alquiler y los pagos de alquiler impagos cuando finaliza la moratoria, utilice la Lista de recursos en esta guía para contactar a las organizaciones locales que puedan ayudarlo. Sea cauteloso y busque orientación profesional sobre cómo tomar nuevos préstamos para pagar su alquiler impago.

Proprietarios/Administradores de propiedades

Comience a pensar qué tan flexible puede ser con los planes de pago. Para muchas personas, tener un pago adicional además del alquiler y otras obligaciones financieras es extremadamente difícil. ¿Está su negocio en condición de aceptar pagos bajos durante un período más largo? Una forma de ser flexible y complaciente es preguntar a los inquilinos qué cantidad pueden pagar cada mes y establecer un plan de pago basado en su respuesta.

¿Está su negocio en capacidad de perdonar cualquier monto de alquiler impago? Muchos propietarios no estarán en una posición financiera para hacer esto. Sin embargo, vale la pena considerarlo. Hay muchas maneras de proporcionar un poco de alivio financiero a sus inquilinos para preservar su arrendamiento. Puede perdonar una cantidad fija para todos los inquilinos con alquiler impago o establecer un criterio para perdonar una cantidad fija a los inquilinos con un determinado nivel de ingresos. Podría establecer un incentivo para perdonar una cierta cantidad si se paga en un plazo más corto. Perdonar incluso una pequeña cantidad puede marcar una gran diferencia para sus inquilinos. Para muchas personas, ahorrar solo \$ 20-50 puede significar pagar una factura que de otro modo iría a parar a una agencia de cobranzas o que serviría para comprar un nuevo par de zapatos para un niño que crece rápidamente.

Su flexibilidad puede ayudar a preservar sus relaciones con sus inquilinos, ayudar a sus inquilinos a continuar poniendo comida en la mesa y ayudar a mantener a las personas en sus hogares.

Planes de pago

La Proclamación establece que los planes de pago deben ser individualizados y razonables. La mejor manera de desarrollar un plan de pago que cumpla con estos requisitos es que los propietarios e inquilinos trabajen juntos en el plan. El plan de pago debe ajustarse al presupuesto del inquilino para que pueda pagar los pagos y esperar completar el plan.

Considere la situación financiera del inquilino

Al crear un plan de pago, recuerde que este plan será adicional al alquiler mensual y las facturas del inquilino. Para muchas personas, una factura mensual más es una gran carga financiera. Muchos inquilinos han perdido total o parcialmente sus ingresos debido a la pandemia de COVID-19. El impacto económico de la pandemia también afecta a los propietarios, por lo que algunos quizás no puedan ser muy flexibles.

Un propietario simplemente puede preguntarle al inquilino cuánto puede pagar cada mes para devolver el alquiler perdido y crear un plan de pago basado en lo que comparte el inquilino.

Puede ser útil calcular el porcentaje de ingresos que se gasta en vivienda (alquiler y servicios públicos) para tener una idea de la tensión financiera que ya tiene el inquilino. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos entiende por hogares con costos elevados como aquellos que pagan más del 30% de sus ingresos por vivienda. Los hogares con una gran carga financiera son aquellos que pagan el 50% o más de sus ingresos por vivienda. Cuando considere el nuevo pago mensual, calcule el porcentaje actualizado y vea cómo afecta la cantidad de sus ingresos que se gastarían en vivienda.

Los propietarios son miembros importantes de la comunidad que tienen la oportunidad de aligerar el impacto económico de la pandemia en sus inquilinos al mostrar amabilidad, gracia, comprensión y, cuando sea posible, flexibilidad.

Considere que la economía y la pandemia pueden cambiar rápidamente durante el próximo año.

Los planes de pago pueden contener lenguaje que se relacione con la cantidad de ingresos disponibles para cuando las empresas vuelvan a abrir o incluso continúen comenzando cuando el cliente haya vuelto a trabajar nuevamente. El lenguaje puede incluir una comunicación abierta sobre lo que sucede si el cliente sabe que se retrasará en un pago o necesita modificar el plan de pago debido a cambios en su situación financiera.

Con la reapertura de los estados, el modelo de salud pública reconoce que una vez que las cosas se vuelvan a abrir, las tasas de COVID-19 pueden volver a subir y podemos experimentar otro cierre de emergencia. Puede incluir un lenguaje que proteja a los residentes si debemos regresar a una orden de quedarse en casa.

El Centro de Resolución de Disputas del Condado de Thurston

La comunicación entre el propietario y el inquilino puede ser un desafío. El Centro de Resolución de Disputas del Condado de Thurston puede ofrecer orientación y asistencia por teléfono sin costo y tiene una escala de pago variable para la mediación en persona. www.mediatethurston.org

Muestra de planes de pago

- Hoja de trabajo para plan de pago: www.atg.wa.gov/landlord-tenant
- Hoja para usar con su plan de pago: thurstonthrives.org/action-teams/housing/rental-housing-workgroup
- Ejemplo de carta y plan de pago: www.washingtonlawhelp.org/issues/health/coronavirus-covid-19

Plan de pago de muestra

Descargue e imprima una copia en blanco de este plan (en inglés): thurstonthrives.org/action-teams/housing/rental-housing-workgroup

Rent Repayment Plan

El siguiente plan de pago se aplica a la [Proclamación 20-19.1 del Gobernador Inslee](#).

Inquilino: _____

Propietario/Representante: _____

Dirección de la unidad alquilada: _____

Alquiler total atrasado: _____

Saldo de marzo: _____

Saldo de abril: _____

Saldo de mayo: _____

Saldo de junio: _____

Saldo de julio: _____

Elija el formulario de pagos 1 o 2

La Proclamación del Gobernador establece que los planes de pago deben ser razonables para las circunstancias particulares del inquilino.

1. Monto del pago: \$ _____ a pagar antes del _____ del mes.
Número total de pagos: _____ (total adeudado ÷ monto del pago)
Fecha del primer pago: _____ Fecha de culminación prevista: _____

2. Primer pago de _____ a pagar el _____
Segundo pago de _____ a pagar el _____
3er pago de _____ a pagar el _____
Cuarto pago de _____ a pagar el _____
5to pago de _____ a pagar el _____
6to pago de _____ a pagar el _____
Pagos adicionales: _____

Estos pagos se realizarán además del alquiler regular continuo. Si el inquilino se muda antes de que se complete este plan de pago, debe continuar pagando hasta que se pague el monto total adeudado, a menos que ambas partes acuerden negociar un nuevo pago por el saldo restante.

El inquilino acepta que si va a retrasarse en un pago, notificará inmediatamente al propietario/representante cuándo podrá realizar el pago.

El incumplimiento de este acuerdo puede dar como resultado que el propietario emita al inquilino un aviso de pago en 14 días o desalojo.

El propietario acepta que el pago se aceptará de cualquier fuente, incluidas, entre otras, organizaciones enérgicas, organizaciones sin fines de lucro, entidades gubernamentales e iglesias.

El arrendador también acuerda aceptar el pago en efectivo, cheque, cheque certificado, giro postal o donativo.

Inquilino

Fecha

Propietario/Representante

Fecha

Lista de recursos del condado de Thurston

Recursos COVID-19

Community Action Council (360) 438-1100 or 1-(800) 878-5235 caclmt.org
TOGETHER (Tumwater & Yelm) (360) 999-0546 www.watogether.org
Puget Sound Energy www.pse.com/covidhelp
Oficina de Protección Financiera del Consumidor www.consumerfinance.gov/coronavirus
Washington DSHS www.dshs.wa.gov/alert/covid-19-information
Servicios sociales y de salud pública del condado de Thurston bit.ly/ThurstonCOVID-19
Información Legal en Español www.washingtonlawhelp.org/es/issues/health/coronavirus-covid-19

Organizaciones de servicios de vivienda para inquilinos

** Organización que ofrece asistencia de alquiler*

Community Action Council * (360) 438-1100 or 1(800) 878-5235 caclmt.org
Centro de Apoyo Familiar * (360) 754-9297 www.fcss.org
Autoridad de Vivienda del Condado de Thurston * (360) 753-8292 www.hatc.org
Pierce County AIDS Foundation - Olympia Office * (360) 352-2375 www.pcaf-wa.org
Community Youth Services * (360) 943-0780 or 1 (888) 698-1816 communityyouthservices.org
Catholic Community Services * (360) 753-3340 ccsw.org
TOGETHER (Tumwater & Yelm) * (360) 999-0546 www.watogether.org
Yelm Community Services * yelmcommunityservices.com
Organización de Familias de Rochester (ROOF) * (360) 273-6375 www.roofcommunityservices.org
El Ejército de Salvación * (360) 352-8596 olympia.salvationarmy.org/olympia_corps
SideWalk (para adultos sin hogar sin hijos) (360) 515-5587 walkthurston.org
Servicios de inquilinos en Solid Ground (206) 694-6767 solid-ground.org
Homes First (360) 236-0920 www.homesfirst.org
Programa de servicios compartidos para ancianos (360) 586-6181, ext. 120 southsoundseniors.org
Programa de Viviendas Saludables del Condado de Thurston (360) 867-2674, healthyhomes@co.thurston.wa.us
Línea directa de refugio de emergencia (844) 628-7343
Olympia Union Gospel Mission (360) 709-9725 www.ougm.org

Recursos de vivienda para propietarios

Ayuda y asistencia para propietarios de viviendas de Washington dfi.wa.gov/homeownership

Recursos legales

Servicios Legales Voluntarios del Condado de Thurston (360) 705-8194 tcvls.org
Northwest Justice Project 1(888) 201-1014, For seniors: 1(888) 387-7111 nwjustice.org
Información Legal en Español www.washingtonlawhelp.org/es

Other Community Resources

Servicios para ancianos de South Sound (360) 586-6181, ext. 120 southsoundseniors.org
Centro de Resolución de Disputas del Condado de Thurston (360) 956-1155 mediatethurston.org
Educación familiar y servicios de apoyo (360) 754-7629, español: (360) 688-4120 familyess.org
Comedor comunitario del Condado de Thurston (360) 352-8597 thurstoncountyfoodbank.org
SafePlace Olympia Línea de ayuda 24/7: (360) 754-6300 oficina: (360) 786-8754 safeplaceolympia.org
Clínica de crisis (360) 586-2800, Línea de ayuda para jóvenes / adolescentes: (360) 586-2777 www.crisis-clinic.org
South Sound Behavioral Hospital 1 (844) 949-8888 (evaluaciones gratuitas de salud mental 24/7)
www.southsoundbehavioralhospital.com
Clínica gratuita Olympia (360) 529-1937 www.theolympiafreeclinic.org
GRuB (360) 753-5522 goodgrub.org

Lista completa de recursos comunitarios de la Clínica de crisis

www.crisis-clinic.org/pdf/CommunityServicesListThurston.pdf