

La COVID-19 y la negociación del alquiler

“Aliento encarecidamente a los propietarios y los inquilinos a aprovechar los servicios que se ofrecen en los centros de resolución de disputas existentes para llegar a un acuerdo con respecto a las soluciones de pagos y reembolsos”.

- **Gobernador Jay Inslee, proclamación sobre los desalojos y las prácticas de alojamiento relacionadas**

Si usted o su inquilino están atrasados con el pago del alquiler, y no está seguro respecto de si los pagos podrán realizarse pronto, existen dos procesos para recibir ayuda, ambos igualmente importantes. Uno de ellos es recurrir a una agencia de asistencia para recibir ayuda con el alquiler. A continuación, figura un enlace para acceder a estas agencias. Puede y debería comenzar a negociar con vistas a un plan de reembolso del alquiler de buena fe con el propietario o inquilino. Ambos son igualmente importantes. A continuación, incluimos información para propietarios e inquilinos sobre por qué un plan de reembolso del alquiler documentado es imprescindible, además de recursos para obtener la ayuda que necesita en relación con la asistencia con el alquiler, información sobre la ley y el protocolo de negociación de alquileres.

El Centro de resolución de conflictos de Bellevue (Bellevue Conflict Resolution Center, BCRC), así como otros centros de resolución de disputas en el estado, han recibido la orden de ayudar a los propietarios y los inquilinos que se enfrentan a moras en el alquiler debido a la COVID-19. Además de la proclamación del gobernador y las órdenes que la acompañan, el fiscal general estatal ha creado un proceso para nuestros centros a fin de ayudar a negociar los planes de reembolso del alquiler. Los propietarios y los inquilinos ahora pueden trabajar con los conciliadores del BCRC para establecer adversidades debido a la COVID-19 y negociar de buena fe con vistas a un plan de reembolso/pago que ayude tanto a los propietarios como a los inquilinos después de que la moratoria de desalojos haya finalizado.

En este momento, hay mucha confusión con respecto a cuáles son las normas para los propietarios y los inquilinos, las cuales cambian debido a la naturaleza vacilante y sin precedentes de esta pandemia. Nadie sabe si la moratoria de desalojos de Washington se extenderá después del 31 de marzo ni qué puede ocurrir a nivel federal. Por lo tanto, a continuación presentamos un panorama de las normas actuales en Washington a partir del 21 de enero de 2021.

Para propietarios:

- Asuma que no puede desalojar a un inquilino, a menos que la situación coincida con una de estas excepciones:

- El comportamiento del inquilino está causando un riesgo inmediato para la seguridad (tener COVID-19 no es un riesgo que califique).
- Planea vender la propiedad o vivir en ella, en cuyo caso necesita darle un aviso de desalojo con 60 días de anticipación al inquilino.
- No tiene la obligación de renovar un alquiler que ha caducado, pero debe tratar al inquilino como si tuviera un alquiler mensual.
- No puede cobrar cargos por moras, aumentar alquileres o depósitos ni amenazar con realizar alguna de esas acciones.
- **PUEDE hablar con su inquilino acerca del reembolso del alquiler, ofrecer información y recursos, e intentar elaborar un plan de reembolso que tenga en cuenta sus circunstancias.**

Para inquilinos:

- Asuma que todo alquiler impago es una deuda que deberá pagar. Asuma que tener una buena relación con el propietario ayudará a que se quede en su hogar durante más tiempo.
- Debe continuar pagando el alquiler si su ingreso no ha disminuido debido a la COVID-19 o si tiene los medios para pagar. Puede realizar pagos parciales, si el propietario está de acuerdo.
- Es responsable de seguir todas las demás normas de su contrato de alquiler.
- PUEDE hablar con el propietario acerca del reembolso del alquiler, solicitar dinero de asistencia para el alquiler y buscar otros recursos, además de intentar elaborar un plan de reembolso que tenga en cuenta sus circunstancias.
- Es importante que responda a las solicitudes del propietario para negociar un plan de pago. Si no responde, el propietario podrá presentar una orden de desalojo después de que la moratoria haya finalizado.
- Puede iniciar las negociaciones del plan de reembolso con el propietario por su cuenta utilizando la hoja de trabajo de negociación para alquileres impagos, que figura a continuación, o llamando al BCRC para que lo ayude a negociar con el propietario. El BCRC utiliza la hoja de trabajo del plan de reembolso de alquileres impagos para documentar un proceso y plan de negociación entre el propietario y el inquilino. Consulte los enlaces que se encuentran en la información legal a continuación.
- Si bien ahora no puede pagar alquileres atrasados ni futuros, aun así es importante que inicie el proceso de negociación con el propietario. Incluso si usted y el propietario no acuerdan un plan, el simple hecho de iniciar una negociación de buena fe y documentar las adversidades que provocó la COVID-19 pueden evitar que el propietario pueda presentar una demanda contra usted en el tribunal, cuyo resultado es un juicio que afecta al crédito, o el desalojo, y ambos pueden perjudicar a su futura capacidad de alquilar.
- En general, es mejor mantenerse en contacto con el propietario, ya sea por su cuenta o a través de nuestros servicios.

Hay MUCHA más información legal disponible. Si tiene alguna pregunta específica sobre asuntos legales, comuníquese con un abogado, quien puede hacerle recomendaciones que se

adapten a su situación en particular. Si simplemente desea leer más información sobre las normas actuales para propietarios e inquilinos, puede consultar los siguientes dos excelentes recursos:

- <https://www.washingtonlawhelp.org/issues/health/coronavirus-covid-19>
- <https://www.atg.wa.gov/landlord-tenant>
- https://agportal-s3bucket.s3.amazonaws.com/uploadedfiles/Home/Office_Initiatives/Unpaid%20Rent%20Repayment%20Plan%20Worksheet_January2021.pdf

Si está buscando ayuda para pagar el alquiler, y no está seguro de adónde ir, la ciudad de Bellevue ofrece un programa de Asesoramiento sobre Recursos para la COVID-19 para ayudarlo a determinar qué programas se adaptarán mejor a sus necesidades:

- 425-452-2800
- minich@bellevuewa.gov

La ciudad de Bellevue también mantiene una lista actual de todas las agencias de servicios sociales en Bellevue y los tipos de ayuda que brindan:

- https://bellevuewa.gov/sites/default/files/media/pdf_document/2020/human-services-agencies-funded-by-bellevue.pdf

Si desea iniciar una conversación acerca de cómo lidiar con alquileres impagos y no está seguro de cómo comenzar, llame al BCRC. Lo ayudaremos a completar la hoja de trabajo del plan de reembolso de alquileres del fiscal general. Una vez que la complete, esta hoja de trabajo funciona como un acuerdo formal entre el propietario y el inquilino sobre cuál deuda debe abonarse, cuál se condona, cuál es asequible y cómo se solicita el dinero de asistencia para el alquiler. Podemos ayudarlo a elaborar acuerdos parciales si no puede acordar el monto completo, además de acuerdos sobre cómo se abonarán los futuros alquileres. Somos neutrales, ayudamos a los propietarios y los inquilinos a analizar sus opciones y proponer ofertas. Nuestro servicio es gratuito y confidencial, también proporcionamos intérpretes según sean necesarios. Puede comunicarse con nosotros escribiendo a BCRC@bellevuewa.gov o llamando al 425-452-4091.