

DESALOJOS RESIDENCIALES: INFORMACIÓN PARA LOS INQUILINOS

A partir del 30 de agosto de 2021

Este documento es solo para fines informativos, no pretende ser un consejo legal y no sustituye la consulta con un abogado sobre hechos y circunstancias específicos. Este documento no constituye un requerimiento, y su uso no crea ninguna relación abogado-cliente entre usted y Lowenstein Sandler. Los inquilinos de bajos ingresos deben ponerse en contacto con sus oficinas de servicios legales para obtener ayuda, ya que Lowenstein Sandler sólo acepta el asesoramiento gratuito (pro bono) a través de referencias de nuestros socios de servicios legales. La firma no representa de otra manera a inquilinos individuales en casos de desalojo residencial.

IMPEDIMENTO DE ACCESO

¿Pueden impedirme el acceso a mi hogar durante la emergencia sanitaria por COVID-19?

Puede suceder. Como se explica a continuación, Nueva Jersey comienza a dar fin a la moratoria estatal de desalojos, al tiempo que amplía los programas estatales de ayuda para el alquiler. La moratoria estatal de desalojos que estaba en vigor desde el 19 de marzo de 2020 fue modificada por una nueva ley promulgada el 4 de agosto de 2021. Como resultado de la nueva ley, algunos hogares ya no están protegidos por la moratoria estatal de desalojos. Como se explica en detalle a continuación, el hecho de que esté protegido depende del nivel de ingresos de su hogar y del motivo por el que se haya presentado una demanda de desalojo en su contra.

La moratoria estatal de desahucio es la única que puede aplicarse en su caso. El 26 de agosto de 2021, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos puso fin a la moratoria federal de desalojo dictada por los Centros de Control y Prevención de Enfermedades (CDC).

La Moratoria Estatal De Desalojos

El 19 de marzo de 2020, el gobernador de Nueva Jersey, Philip Murphy, emitió la [Orden ejecutiva 106](#) que suspendía los desalojos en todo el estado. Como resultado de esta “moratoria de desalojo”, excepto en raras circunstancias, **no se permitió que ningún inquilino fuera desalojado de su casa como resultado de un procedimiento de desalojo**. La moratoria no detuvo los procedimientos judiciales, sino que evitó que se impidiera el acceso y que se desalojara a los inquilinos.

El 4 de agosto de 2021, el Gobernador firmó una [nueva ley](#) y emitió la [Orden Ejecutiva 249](#) que pone fin a la moratoria de desalojo para algunos hogares, a la vez que refuerza la ayuda financiera para los inquilinos y propietarios que la necesitan. En virtud de la nueva ley, usted puede estar protegido contra el desalojo por el alquiler atrasado que se haya acumulado entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2021 o el 31 de diciembre de 2021, en función de los ingresos de su hogar. Usted seguirá debiendo el alquiler durante ese periodo de tiempo, y su arrendador puede demandarle **judicialmente para cobrar el importe de los alquileres atrasados que usted debe**. Sin embargo, si es elegible y presenta el [Formulario de autocertificación de ingresos](#) ante la corte, **no pueden desalojar o expulsar a una persona no pagar el alquiler**.

La nueva ley es compleja y proporciona diferentes protecciones según los niveles de ingresos del hogar. Para determinar si su hogar se beneficia de estas protecciones, debe completar el **Formulario de autocertificación de ingresos (Income Self-Certification Form)** disponible en <https://covid19.nj.gov/renter>. Este formulario guiado de autocertificación de ingresos le indicará las protecciones que se mencionan a continuación a las que puede tener derecho y cómo obtener esta ayuda. También le proporcionará información sobre cómo solicitar asistencia para el alquiler.

Si tiene una causa por desalojo pendiente en su contra y conoce el número de expediente de su caso (aparece en la primera página de la demanda de desalojo), puede utilizar el portal del Formulario de autocertificación de ingresos para presentar el formulario completado directamente al tribunal de propietarios e inquilinos. Si actualmente no tiene un caso de desalojo pendiente, su formulario se conservará en la base de datos y se presentará directamente al tribunal en caso de registrarse un caso contra usted para que el tribunal sepa que está protegido contra el desalojo.

Debe [completar el Formulario de autocertificación de ingresos en línea](#) lo antes posible, independientemente de que el arrendador haya o no iniciado una acción de desalojo en su contra. Si no puede completarlo en línea, puede llamar al [609-490-4550](tel:609-490-4550) para mayor asistencia. Puede consultar y obtener respuesta a otras inquietudes sobre el formulario de autocertificación de ingresos [aquí](#).

Bajo la nueva ley:

- Si vive en un hogar con un ingreso combinado igual o inferior al 120 por ciento del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI) de su condado, está protegido contra el desalojo por falta de pago del alquiler, pago tardío habitual del alquiler o por no aceptar un aumento de alquiler que se haya acumulado **desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2021**. Cualquier solicitud de desalojo presentada en su contra en relación con el alquiler adeudado durante este período de tiempo debe ser desestimada una vez que envíe el Formulario de autocertificación de ingresos requerido al tribunal de propietarios e inquilinos.

Visite <https://covid19.nj.gov/renter> para: (1) determinar si usted es elegible para esta protección basado en los ingresos combinados de su hogar, y (2) completar y enviar el formulario de autocertificación de ingresos requerido si se encuentra elegible para ello.

- Si es elegible, el arrendador **nunca podrá desalojarlo por el alquiler adeudado desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2021**; solo pueden obtener un fallo monetario en su contra por el monto del alquiler adeudado.
 - Sin embargo, si usted debe alquileres devengados *antes* del 1 de marzo de 2020, o *después* del 31 de agosto de 2021, la moratoria expirará el 31 de agosto y el arrendador podrá seguir adelante e impedirle el acceso a su hogar después de esa fecha. No le pueden impedir el acceso a su hogar hasta que un juez emita una orden que le otorgue al propietario la posesión de la vivienda.
- Si vive en un hogar con ingresos combinados de menos del 80 por ciento del AMI de su condado, está protegido contra el desalojo por falta de pago del alquiler, pago tardío

habitual del alquiler o por no aceptar un aumento de alquiler acumulado a **partir del 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021** si certifica en el Formulario de autocertificación de ingresos: (1) su nivel de ingresos; (2) que tuvo dificultades debido a la COVID-19; y (3) que ha solicitado la asistencia para el alquiler que le corresponde. Si existiera una solicitud de desalojo pendiente en su contra, ésta deberá desestimarse una vez que haya completado y presentado el Formulario de autocertificación de ingresos requerido.

Visite <https://covid19.nj.gov/renter> para: (1) determinar si usted es elegible para esta protección basado en los ingresos combinados de su hogar, y (2) completar y enviar el formulario de autocertificación de ingresos requerido si se encuentra elegible para ello.

- Si cumple con los requisitos, el arrendador **nunca podrá desalojarle por el alquiler adeudado desde el 1 de marzo de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021**; el arrendador sólo podrá obtener una resolución monetaria contra usted por el importe del alquiler adeudado.
- Sin embargo, si usted debe alquileres devengados *antes* del 1 de marzo de 2020 o *después* del 31 de diciembre de 2021, la moratoria expirará el 31 de diciembre y el arrendador podrá seguir adelante e impedirle el acceso a su hogar debido a los alquileres devengados fuera del período comprendido entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2021. No le pueden impedir el acceso a su hogar hasta que un juez emita una orden que le otorgue al propietario la posesión de la vivienda
- **A menos que se encuentre en una de las categorías anteriores, ya no estará protegido contra el desalojo o la expulsión en virtud de la moratoria estatal.** Esto significa que, **con efecto inmediato, pueden impedirle el acceso a su hogar** cuando un tribunal emita una orden que conceda al arrendador la posesión de la residencia (esto se denomina sentencia de posesión). Esto puede ocurrir:
 - Si su arrendador intenta desalojarle por motivos distintos a la falta de pago, el retraso en el pago o la falta de pago de un aumento en el alquiler.
 - Si sus ingresos *superan* el 120 por ciento del AMI, puede ser desalojado por *cualquier* alquiler que deba.

¿Qué sucede si el arrendador no me permite acceder a mi hogar ilegalmente?

Es un delito que el arrendador no lo deje acceder a su hogar. Según la ley de Nueva Jersey, solo los tribunales pueden ordenar los desalojos y solo los funcionarios del gobierno pueden expulsarlo de su hogar. Si su arrendador no le permite acceder a su hogar, llame a la policía local. Ellos deben ayudarle a acceder a su hogar. El Fiscal General de Nueva Jersey ha emitido una [orientación para la aplicación de la ley](#) sobre sus obligaciones para responder a los casos de impedimento de acceso al hogar ilegales. Puede mostrárselo a la policía en caso de que no comprendan su función.

¿Qué sucederá cuando finalice la moratoria de desalojo?

Los funcionarios locales reanudarán la remoción de los inquilinos que estén sujetos a órdenes judiciales finales de desalojo.

¿Y si vivo en un hotel/motel? ¿Pueden desalojarme ahora?

Tal vez. Según la Orden Ejecutiva 249, la moratoria estatal de desalojos no se aplica a las habitaciones alquiladas a un "huésped transitorio o inquilino de temporada". Sin embargo, los residentes de hoteles y moteles de larga duración, junto con muchos otros, no se consideran "de paso" o "de temporada" y deben recibir el mismo trato que cualquier otro inquilino en virtud de la nueva ley que regula la moratoria estatal de desalojos. Para hablar de sus circunstancias individuales, póngase en contacto con una organización de servicios jurídicos como los Servicios Jurídicos de Nueva Jersey, Abogados Voluntarios por la Justicia - Nueva Jersey, el Proyecto Jurídico de Salud de la Comunidad, la Asociación de Asistencia Jurídica del Condado de Essex o la Oficina de Servicios para Inquilinos de la Ciudad de Newark

PAGOS DE ALQUILER

¿Debo pagar el alquiler?

Sí. Aún adeuda el alquiler, y debe pagarlo si puede. Incluso si es elegible para la protección contra el desalojo bajo la nueva ley estatal, el arrendador siempre podrá presentar una acción por daños monetarios en su contra por cualquier alquiler que deba.

Si no puedo pagar el alquiler y me atraso, ¿seguiré adeudando el dinero?

Sí. Todos los pagos que no realice ahora se convertirán en deudas de alquileres atrasados. De una forma u otra, probablemente tendrá que pagar más adelante lo que no pueda pagar ahora. Si recibe ayuda del gobierno o de una organización sin fines de lucro para pagar el alquiler, no adeudará lo que se pague en su nombre.

¿Hay asistencia de alquiler disponible?

Sí. Existe una financiación gubernamental sustancial disponible para ayudar a los inquilinos que tienen dificultades para pagar su alquiler.

Financiamiento CVERAP II. El gobierno de Nueva Jersey ofrece una ayuda de emergencia para el pago de los alquileres a través de los fondos federales de la Fase II del Programa de Ayuda de Emergencia por COVID-19 para el alquiler (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program Phase II, CVERAP II). El Departamento de Asuntos Comunitarios (Department of Community Affairs, DCA) de Nueva Jersey es responsable de administrar este programa por sorteo y comenzó a aceptar solicitudes el 22 de marzo de 2021. CVERAP II permanece abierto y puede presentar solicitudes [aquí](#). Este [sitio](#) tiene la información más actualizada sobre el programa CVERAP II. Aquí puede encontrar las bases:

¿Quién es elegible? Las familias de Nueva Jersey que:

- Cumplan los requisitos para el desempleo o hayan experimentado una reducción significativa de los ingresos del hogar, hayan incurrido en gastos importantes o hayan experimentado una dificultad financiera a causa, directa o indirectamente, de la pandemia de la COVID-19; y
- Demuestren el riesgo de quedarse sin hogar o de sufrir inestabilidad en la vivienda; y
- Cuenten con un ingreso familiar igual o inferior al 80 por ciento de la media de la zona.

La asistencia está disponible para los hogares elegibles independientemente del estatus migratorio de los miembros del hogar, y dicha asistencia no creará obstáculos para los inmigrantes que buscan obtener un estatus legal.

¿Quién puede aplicar? Inquilinos o arrendadores con el consentimiento de los inquilinos.

¿Cuándo puedo postularme? A partir de las 9 a. m. del lunes 22 de marzo. El [sitio web para enviar solicitudes](#) estará abierto las 24 horas del día después de esa fecha, hasta que el estado haya recibido una cantidad adecuada de pre solicitudes para distribuir todos los fondos disponibles. El estado publicará un aviso cuando se cierre el período de solicitud.

¿Cómo me inscribo? Visite <https://njdca.onlinepha.com> durante el período de inscripción abierta y siga las instrucciones de la página de inicio para enviar una pre solicitud. Debe presentar su solicitud en línea en este sitio. No se aceptarán solicitudes en papel. Debe tener una dirección de correo electrónico para presentar su solicitud. Si tiene una discapacidad, dominio limitado del inglés o acceso limitado a Internet, puede llamar al 609-490-4550 para obtener ayuda. Un amigo, familiar u organización también puede ayudarlo a presentar la solicitud. También puede obtener ayuda de asesores de vivienda certificados por HUD a través de [Housing Help NJ](#).

¿Qué tipo de ayuda está disponible? La asistencia para el alquiler está disponible hasta por 12 meses, con una posible extensión de 3 meses. Los alquileres atrasados no pagados (con efecto retroactivo al 13 de marzo de 2020) se pagarán primero, y el resto estará disponible para cubrir los alquileres futuros hasta el límite de 12 meses (o en algunos casos hasta 15 meses).

¿Cómo se elegirán los beneficiarios? A través de un sorteo computarizado. Cada pre solicitud enviada durante el período de inscripción abierta tendrá las mismas posibilidades de ser seleccionada.

¿Puedo presentar una solicitud si recibo o he recibido otra asistencia de alquiler? Sí, pero el Estado trata de evitar la duplicación y permite que un hogar reciba sólo un tipo de ayuda en un mes determinado.

¿El arrendador puede negarse a cooperar o aceptar los fondos? No. Es una violación de la Ley Contra la Discriminación de Nueva Jersey que un arrendador no acepte pagos o complete la documentación necesaria.

¿Qué es Nan McKay & Associates? Nan McKay & Associates es el proveedor que colabora con el Estado para llevar a cabo este programa. Si recibe mensajes de Nan McKay, ¡responda!

Financiamiento del Programa de Prevención de Desalojos. La [ley](#) promulgada el 4 de agosto de 2021 establece un nuevo Programa de Prevención de Desalojos que proporciona 750 millones de dólares de ayuda para el pago de los alquileres a los residentes de Nueva Jersey que no puedan pagarlos debido a las dificultades financieras relacionadas con la pandemia. Este programa será administrado por el DCA y está destinado a complementar el CVERAP II. Los criterios de elegibilidad son similares a los del CVERAP II, aunque la ayuda a través de este programa está disponible para los hogares con niveles de ingresos más altos (hasta el 120 por ciento del AMI). Los beneficiarios deberán certificar los ingresos actuales de

su hogar una vez cada seis meses mediante un breve formulario elaborado por el DCA. La ley establece que el DCA debe empezar a aceptar solicitudes para el programa antes del 31 de agosto de 2021.

Otra asistencia de alquiler. La nueva ley requiere que el DCA establezca una Oficina de Prevención de Desalojos antes del 4 de octubre de 2021. Entre otras responsabilidades, la Oficina está encargada de recopilar, publicar y actualizar la información relacionada con todas las fuentes de asistencia financiera federal, estatal, local y de otro tipo para los inquilinos residenciales que enfrentan el desalojo. Hasta que el sitio web de la Oficina de Prevención de Desalojos esté en funcionamiento, puede consultar el sitio web del DCA para ver los [resúmenes de los programas de asistencia para el alquiler](#), y puede visitar el [Portal DCAid](#) para consultar si es elegible. El sitio web del DCA también ofrece [algunas respuestas generales a preguntas sobre las ayudas para el alquiler](#).

¿El arrendador puede aumentar mi alquiler durante la crisis sanitaria por COVID?

Puede suceder. El gobierno estatal no ha prohibido los aumentos de alquiler durante la crisis sanitaria. En ausencia de una protección estatal, los inquilinos conservan las protecciones ya existentes, incluidas las disposiciones del contrato de arrendamiento y las ordenanzas de control de alquileres, que normalmente sólo permiten aumentos anuales.

Además, algunos inquilinos tienen protecciones especiales:

- El 16 de abril de 2020, [El gobernador Murphy anunció](#) que la Agencia de Financiamiento de Vivienda e Hipotecas de Nueva Jersey (New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency, NJHMFA) votó para prohibir los aumentos de alquiler hasta el vencimiento de la Orden Ejecutiva 103 (donde el Gobernador declaró la emergencia de salud pública y el estado de emergencia) en las 36.000 unidades de alquiler que supervisa la agencia. Si bien el gobernador ha declarado ahora el fin de la emergencia de salud pública, el estado de emergencia sigue vigente. Por lo tanto, todo indica que los alquileres se mantienen congelados según la NJHMFA. Una vez finalizado el estado de emergencia, los arrendadores de inmuebles regulados por la NJHMFA podrán aumentar los alquileres hasta un 1,4 % con un preaviso de 30 días a los inquilinos.
- El 18 de mayo de 2020, el alcalde de Newark, Baraka, anunció una [moratoria temporal sobre todos los aumentos de alquiler](#) para los inquilinos que viven en propiedades cubiertas por la [Ordenanza de control de alquileres de Newark](#). La prohibición de Newark sobre los aumentos de alquiler es retroactiva al 1 de abril de 2020 y durará hasta dos meses después del final del estado de emergencia declarado en Newark.

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

¿Los tribunales aceptan los casos que los arrendadores presentan contra los inquilinos?

Sí. Los arrendadores pueden presentar demandas de desalojo contra los inquilinos, aunque los juicios se llevarán a cabo solo en casos de emergencia en este momento. Por lo tanto, es posible que reciba una orden de desalojo por correo y/o en su domicilio.

¿El tribunal está llevando a cabo juicios de desalojo?

En este momento, los juicios de desalojo solo ocurren en casos de emergencia, pero los juicios en todos los casos de arrendadores e inquilinos se reanudarán el 1 de septiembre de 2021. Los únicos juicios que involucran desalojos residenciales que se están llevando a cabo actualmente son por emergencias. Según la orden, la falta de pago del alquiler no constituye una emergencia "excepto en el caso de fallecimiento del inquilino".

El 14 de julio de 2021, el Tribunal Supremo de Nueva Jersey emitió una [notificación y una serie de órdenes](#) en las que anunciaba cambios en el proceso de arrendamiento entre arrendadores e inquilinos. El Tribunal indicó que los juicios en todos los casos de arrendadores e inquilinos de viviendas probablemente se reanudarán el **1 de septiembre de 2021**.

Con el nuevo proceso, la mayoría de las audiencias y juicios se realizarán en **forma remota** (por videoconferencia o teléfono). Si no tiene acceso a la tecnología o al equipo necesario para participar en un procedimiento a distancia, puede acudir al juzgado de su condado y utilizar una "sala tecnológica". También puede llamar al tribunal y pedir comparecer en persona.

¿El tribunal realiza conferencias de conciliación? ¿Tengo que asistir a ellas?

Sí, si recibe un aviso para una conferencia de conciliación, debe asistir. El 1 de julio de 2021, el [Tribunal Supremo de Nueva Jersey ordenó](#) la realización de conferencias de conciliación obligatorias para los casos pendientes entre arrendadores e inquilinos. La mayoría de las conferencias de conciliación se llevarán a cabo de forma remota. La [Orden del 1 de julio](#) es un cambio significativo respecto a una orden anterior que establecía que las conferencias de conciliación eran voluntarias.

La [Orden del 1 de julio](#) está actualmente en vigor y requiere que los inquilinos participen en la conferencia de conciliación o se arriesgan a que se dicte un fallo en rebeldía en su contra si no se presentan. Si ambas partes se presentan, un fideicomitente ayudará a las partes a llegar a un acuerdo. En caso de no llegar a un acuerdo, el tribunal programará un juicio. Si recibe una notificación del tribunal que le indica que comparezca en una conferencia de conciliación obligatoria por teléfono o video, debe:

- Debe ponerse en contacto con una organización de servicios jurídicos como [Servicios legales de Nueva Jersey](#), [Abogados voluntarios por la justicia de Nueva Jersey](#), [Proyecto de ley de salud comunitaria](#), [Asociación de Ayuda Legal del Condado de Essex](#), u [Oficina de Servicios para Inquilinos de la Ciudad de Newark](#).
- Comparta la demanda que recibió con cualquier organización o abogado que esté de acuerdo en ayudarlo. Si no ha recibido ninguna demanda, infórmele a su abogado y al tribunal.
- ¡Recuerde que **debe participar en la conferencia de conciliación a la hora programada!** Si no se presenta, un juez procederá a escuchar únicamente al arrendador y usted corre el riesgo de ser desalojado si el arrendador prueba su caso.
- No tiene que resolver su caso en esta conferencia. Si no puede llegar a un acuerdo con el arrendador, el tribunal programará un juicio que se llevará a cabo cuando los tribunales vuelvan a realizar los juicios por desalojo.

¿La ley federal impide que el arrendador pueda presentar una demanda de desalojo en mi contra?

Puede suceder. La ley federal [CARES](#) prohibió a los arrendadores amparados (véase más abajo) presentar demandas de desalojo por incumplimiento del pago del alquiler, o cobrar tasas relacionadas con el incumplimiento del pago del alquiler, entre el 27 de marzo y el 25 de julio de 2020. Si un arrendador amparado por la Ley CARES presenta una demanda de desalojo de este tipo durante este periodo, el inquilino puede solicitar que se desestime el caso. La desestimación no impedirá al arrendador presentar una nueva demanda, pero deberá avisar primero al inquilino con 30 días de antelación.

Entre los arrendadores amparados por la Ley CARES se incluyen:

- Aquellos que posean una hipoteca con respaldo federal, como una hipoteca de Fannie Mae, Freddie Mac o la Administración Federal de la Vivienda.
- Aquellos que alquilan a inquilinos subvencionados por el gobierno federal, incluidos los inquilinos que:
 - viven en una vivienda pública,
 - disponen de un vale de elección de vivienda de la Sección 8,
 - viven en una vivienda basada en un proyecto de la Sección 8 o
 - viven en otros tipos de viviendas financiadas por el gobierno federal, incluidos, entre otros, determinados programas de vivienda para personas mayores, personas con discapacidad, personas con VIH/SIDA y personas en riesgo de quedarse sin hogar.
- La Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos (National Low Income Housing Coalition) ha elaborado una [base de datos](#) en la que se pueden buscar muchas (pero no todas) de las propiedades cubiertas por la Ley CARES.

La Ley CARES ofrece a los inquilinos una protección adicional si viven en un edificio con cinco o más unidades y el propietario obtuvo permiso para retrasar los pagos de un préstamo hipotecario con respaldo federal. En ese caso, el propietario no puede interponer una acción de desalojo por falta de pago del alquiler, ni cobrar recargos por demora relacionados con la falta de pago del alquiler, durante el período en que el propietario puede retrasar los pagos de la hipoteca. Una vez finalizado este periodo, el propietario debe avisar a los inquilinos con 30 días de antelación antes de llevarlos a los tribunales para obtener una orden que les obligue a desalojar la vivienda (pero no puede impedir el acceso hasta que se levante la moratoria de la [orden estatal](#)).

El Tribunal Supremo del estado ha exigido a los arrendadores que [certifiquen su cumplimiento de la Ley CARES](#), y la Oficina Administrativa de los Tribunales publicó un formulario de certificación en el Anexo 6 de su [ordenanza del 28 de julio](#).

¿Puedo recibir reparaciones de emergencia en mi apartamento?

Usted siempre tiene derecho a [una vivienda segura y digna](#). En caso de tener problemas como calefacción inadecuada, exposición al plomo, infestaciones, fugas, paredes y techos que se desmoronan

u otras condiciones peligrosas, debe pedir al arrendador por escrito que haga las reparaciones (guarde una copia). Si las reparaciones no se realizan con rapidez, puede llamar al 2-1-1, ponerse en contacto con la [Oficina de Inspección de la Vivienda](#) del Estado, o llamar a su municipio para informar el problema. Debido a los cierres, los organismos encargados de hacer cumplir la ley pueden trabajar con personal limitado y puede que demore más en conseguir reparaciones o inspecciones. Como alternativa, si puede encargarse de las reparaciones por su cuenta y el arrendador no responde a sus peticiones de reparación, puede hacerlas o pagar a alguien para que las haga. Luego puede retener de su alquiler el dinero que gastó en reparaciones (¡guarde todos los recibos de las reparaciones!).

ELECTRICIDAD, GAS, AGUA

¿Me pueden cortar mis servicios públicos, agua, teléfono e Internet durante la crisis sanitaria por la COVID-19?

No, pero la moratoria de servicios públicos ha terminado y es posible que se produzcan cortes para algunas residencias a partir del 1 de enero de 2022. La [Orden Ejecutiva 229](#), que suspendía los cortes de agua y servicios residenciales, finalizó el 30 de junio de 2021. El Gobernador anunció un "[período de gracia](#)" ordenado por el Estado hasta el 31 de diciembre de 2021 que continuará con muchas de las protecciones de la Orden Ejecutiva 229 (como exigir a los proveedores de cable y telecomunicaciones que ofrezcan planes de pago específicos a sus clientes, prohibir a las empresas de servicios públicos que corten el suministro a los clientes mientras realicen los pagos a tiempo en virtud de dichos planes, y proteger de la desconexión a los hogares con cuentas de servicios de Internet residenciales que actualmente utilizan los niños en edad escolar con fines educativos).

El período de gracia hasta el 31 de diciembre de 2021 está destinado a brindar a los clientes de servicios públicos que están atrasados en sus pagos tiempo para inscribirse en los planes de asistencia de pago. El final del periodo de gracia se producirá durante la prohibición anual de corte de servicios públicos en invierno, que protege a determinadas familias vulnerables de los cortes de servicios públicos desde el [15 de noviembre hasta el 15 de marzo](#) de cada año.

¿Tengo que seguir pagando los servicios públicos, el agua, el teléfono e Internet?

Sí. Debe seguir pagando las facturas de electricidad, gas, agua, teléfono o Internet que normalmente paga. Si no puede pagar ahora, tendrá que pagar más tarde. El DCA ofrece a los inquilinos de bajos ingresos [ayuda con algunas facturas de servicios públicos](#); puede llamar al número de atención al cliente que figura en su factura de servicios públicos, o buscar el número [aquí](#), para intentar elaborar un plan de pagos; o puede consultar la lista de organismos que ofrecen asistencia en el [sitio web](#) de la Junta de Servicios Públicos.