

Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda

Preguntas frecuentes para propietarios

1. ¿Qué es la Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda?

La Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda (HSNA, por sus siglas en inglés) es una Ordenanza aprobada en octubre de 2020 por la Ciudad de Boston que requiere que todos los propietarios que planeen finalizar un contrato de alquiler entreguen al inquilino una **Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos**.

La HSNA exige que los propietarios entreguen esta Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos a los arrendatarios cuando el propietario comience el proceso de desalojo, o cuando el propietario decida no ofrecer al inquilino una renovación del contrato de alquiler. La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos debe enviarse al mismo tiempo que el Aviso para la desocupación.

La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos también debe entregarse a todos los arrendatarios a los que se les pida que dejen la propiedad. Por ejemplo, si alguien está comprando una propiedad a través de una ejecución hipotecaria o de un préstamo bancario o hipotecario, ellos deben entregar esta Notificación a los dueños anteriores de la propiedad, o a los inquilinos que vivan en ella.

La HSNA también requiere que los propietarios y los propietarios de ejecuciones hipotecarias envíen una copia de la Notificación de Desalojo o del Aviso de no renovación del alquiler, junto con un **Certificado de Cumplimiento/Servicio**, a la Oficina de Estabilidad de Vivienda de la Ciudad de Boston en:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

2. ¿Por qué se aprobó esta nueva Ordenanza?

La Ordenanza se aprobó para garantizar que los inquilinos y propietarios anteriores entiendan sus derechos una vez que se finalice su alquiler u ocupación residencial, y para que conozcan algunas agencias que pueden ayudarlos en este proceso.

En muchos casos, las agencias pueden ayudar a encontrar financiamiento para pagar la renta atrasada o proporcionar otros servicios necesarios para evitar desalojos. Cuando no es posible resolver temas de desalojo antes de llegar a la Corte, la HSNA ofrecerá a los inquilinos/ dueños anteriores una mejor oportunidad para obtener asesoramiento y/o representación.

3. ¿Cuándo comienzan estos nuevos requerimientos?

La HSNA entra en vigencia el 6 de noviembre de 2020.

Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda

Preguntas frecuentes para propietarios

4. ¿Qué acciones debo tomar según esta ordenanza?

Cuando un propietario o el dueño de una ejecución hipotecaria le entrega a un inquilino o al propietario anterior una Notificación de Desalojo o un Aviso de no Renovación del Alquiler, también le debe entregar simultáneamente una Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos.

La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos y el Certificado de Cumplimiento/Servicio pueden descargarse en: boston.gov/landlord-notification.

La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos está disponible en inglés, español, chino, vietnamita, criollo haitiano, criollo de Cabo Verde, portugués, somalí, árabe, francés y ruso. El propietario o el dueño de una ejecución hipotecaria deben entregar la Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos en el idioma de preferencia del inquilino.

Si un propietario elige no renovar un alquiler, o si permite que el alquiler expire, la Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos debe entregarse al menos **30 días** antes de presentar una acción judicial de desalojo. La Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos debe enviarse en mano o por correo certificado.

Cualquier Notificación de Desalojo o Aviso de no Renovación o Vencimiento del alquiler que se envíe a un inquilino o al dueño anterior, también debe copiarse y enviarse (junto con un **Certificado de Cumplimiento/Servicio**) al mismo tiempo a la Oficina de Estabilidad de la Vivienda de la ciudad de Boston:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

5. ¿Quiénes deben cumplir con esta Ordenanza?

Si usted es un propietario/dueño de una ejecución hipotecaria que intenta finalizar un alquiler o la ocupación de una unidad luego de una ejecución hipotecaria, la Ordenanza es aplicable a usted.

Ley de Notificación para la Estabilidad de la Vivienda

Preguntas frecuentes para propietarios

La Ordenanza es aplicable a todos los propietarios o dueños de ejecuciones hipotecarias de unidades de alquiler o establecimientos de vivienda en la ciudad de Boston en casos en que se haya entregado (o que se debería haber entregado) al inquilino o propietario anterior la Notificación de Desalojo u otro Aviso de no Renovación o Vencimiento del alquiler.

En casos de desalojo en los que no se presentó la Notificación de Desalojo, la Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos **aún debe presentarse** al inquilino o propietario anterior. Si usted está presentando una acción de desalojo en la Corte, debe entregar al inquilino o propietario anterior la Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos al menos 30 días antes de la presentación.

6. ¿Alguien está exento de estos requerimientos?

Sí. Las propiedades exentas son residencias:

1. en cualquier hospital, centro especializado de enfermería o establecimiento de salud; y
2. en establecimientos sin fines de lucro cuyo propósito principal es brindar tratamientos de corto plazo, asistencia o terapia por abuso de alcohol, drogas o cualquier otra sustancia.

7. ¿Se puede derogar en algún momento este requerimiento?

No es posible derogar los requisitos de esta ordenanza, y cualquier condición de un arrendamiento, contrato u otros acuerdos que pretenda renunciar o limitar los derechos procesales o sustantivos de un inquilino o un ex propietario bajo este decreto es contrario al orden público, inaplicable y nulo.

8. Como propietario, ¿aún necesito proporcionar la Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos si mis inquilinos no tienen contrato escrito?

Sí. Todos los inquilinos u otros ocupantes legítimos, incluyendo los propietarios anteriores a una ejecución hipotecaria, **deben** recibir la Notificación de Derechos y Recursos de los Inquilinos.

9. ¿Qué pasa si, como propietario, no cumplo?

Cada incumplimiento de los requerimientos de esta Ordenanza se considerará una infracción individual, que dará lugar a una advertencia o multa individual. A menos que se indique lo contrario, una persona o entidad que transgreda cualquier disposición de esta Ordenanza será punible mediante una advertencia o multa de acuerdo con las estipulaciones de las Ordenanzas de la Ciudad de Boston y/o la Carta de la ciudad de Boston, según aparece abajo.

Ley de notificación para la estabilidad de vivienda (Sec. 10-11.7)

Entidad de Ejecución: Departamento de Servicios de Inspección

1° Infracción: Advertencia

2° Infracción y subsecuentes: \$300 por día