

What is a moratorium?

A moratorium is a delay in an activity or an obligation. Moratoriums are usually issued by an authority such as a state agency or elected official.

Is there a moratorium on evictions in Rhode Island?

On March 17, 2020, Rhode Island courts stopped hearing all non-essential matters, including evictions, until after April 17, 2020. This functions as a moratorium on evictions because the courts will not move them forward, even if they are filed, during this period.

You cannot legally be evicted from your home until an eviction has been processed through the court system and a court order for the tenant to move out (also called an "order of execution") has been issued. You might get letters or legal papers from your landlord during this period, but the courts are not processing new eviction cases until after April 17, 2020.

I heard that evictions are still happening. Is that true?

There are a few steps to legal evictions. Papers have to be filed with the court, a hearing must be scheduled, and after the hearing, a judgment entered by a judge. After a judgment is entered, a court order for the tenant to move out can be issued. The court order to move out can be enforced by an authorized constable or sheriff.

Right now, landlords can still file papers with the court, but hearings will not be scheduled until after April 17, 2020. This means evictions cannot move forward until after April 17.

State authorities are instructing landlords and constables to not enforce court-ordered move outs at this time. However, if the court approved a move out order before the Rhode Island Supreme Court closed on March 17, it can be enforced.

Can my landlord just move me out?

Landlords cannot move you out without going to court and getting a court order.

If someone comes to move you out, make sure that they have a court order signed by a judge. Only a constable or sheriff authorized by the State of Rhode Island can move you out with a court order. Ask to see their credentials and call the police for assistance if they cannot show you proof of ID as a sheriff or constable, or if they do not have a court order. Your landlord cannot just come to your home and move you out even if they claim they got a court order. Only a constable or sheriff can move you out with a court order and they are being instructed by the state not to do that right now.

I have received an eviction notice. What should I do?

You cannot be legally evicted until after the case has been processed through the court system and received a hearing. Hearings are not being scheduled until after April 17, 2020 unless there is an emergency. If you have received a notice, check the hearing date. If the date is before April 17, you can call the court to verify whether the case has been rescheduled.

In the meantime, this still means that your landlord will want to evict you after the courts reopen. You should keep evidence of your efforts to pay rent. You should document any changes to your income at this time and track any conversations you have with your landlord about making partial payments or about losing your income. These will all be important when the courts start to handle these cases again. It is very important that you get and keep receipts for rent that you pay. Proof of payment can be a money order receipt, a canceled check or a receipt from the landlord.

COVID-19 RI FACT SHEET ON EVICTIONS | FOR RENTERS | CONTINUED

Updated 03/23/2020

I heard that the federal government declared a moratorium on evictions and foreclosures. Is that true?

On March 18, 2020, the federal government placed a 60-day moratorium on evictions and foreclosures for single-family homeowners who have government-sponsored mortgages (Fannie Mae, Freddie Mac, FHA-insured). Most mortgages fall into one of these categories.

In the coming months, the federal government might offer financial help to tenants, landlords, and homeowners due to the public health emergency. There is not yet federal help for rent.

Where can I go for help with an eviction?

If your landlord is telling you to move out during this emergency, or you have other concerns about your rental apartment, you can call the RI Center for Justice: (401) 491-1101.

If you have Section 8 housing or live in public housing you can call RI Legal Services at (401) 274-2652 to get help and advice about public housing rights and responsibilities. Both RI Legal Services and the RI Center for Justice can answer general housing questions and concerns.

If you are experiencing homelessness, you can go to the nearest shelter or call (401) 277-4316.

I am worried about paying my rent because I have lost income. What should I do?

If you think that you might not be able to pay your rent next month, you should notify your landlord right away to talk about your options. If you have a Section 8 Voucher or another type of rental assistance, you should contact the Housing Authority who issued your voucher, or RIHousing at (401) 457-1125. To report a change in income due to coronavirus to RIHousing, you can email documentation of the change from your job to COVID-19incomeupdate@rihousing.com.

Where can I go for more help?

Depending on what you need help with, there are lots of resources. Call Rhode Island 2-1-1 to speak to someone who will refer you to help based on your needs.

I was disconnected from utilities before the moratorium was put in place by the PUC. Can I get reconnected?

The PUC has ordered that people who had services disconnected before the moratorium can be reconnected by paying 10% of their balance and entering into a payment plan. They also ordered providers that offer low-income discounts, like National Grid, to make sure that people who are eligible for these discounts are enrolled in them. If you've lost your job, or have reduced hours and income, you might be eligible for these discounts now even if you were not in the past. Call the utility provider to talk about getting your service turned on.

If you need help with utility issues, you can contact the RI Center for Justice at (401) 491-1101.

I am worried about paying my utility bills. What should I do?

First, you should contact your utility provider or your city/town to work out a payment plan. The Rhode Island Public Utilities Commission (PUC) has placed a moratorium on shut-offs and collections for utilities regulated by the state (electric, gas, water, sewer) through April 16, 2020. National Grid has announced that they have suspended collections and service disconnections through April 30. Cox Communications has pledged to not terminate service and will be waiving late fees.

The PUC will accept public comment until April 7, 2020 on whether they should keep these protections from shut-offs past April 16. You can send your comments to the PUC clerk at luly.massaro@puc.ri.gov.

¿Qué es una moratoria?

Una moratoria es un retraso en una actividad o una obligación. Las moratorias generalmente son emitidas por una autoridad como una agencia estatal o un funcionario electo.

¿Existe una moratoria sobre los desalojos en Rhode Island?

El 17 de marzo de 2020, los tribunales de Rhode Island dejaron de escuchar todos los asuntos no esenciales, incluidos los desalojos, hasta después del 17 de abril de 2020. Esto funciona como una moratoria de los desalojos porque los tribunales no los adelantarán, incluso si se presentan, durante este periodo.

Escuché que los desalojos todavía están sucediendo. ¿Eso es cierto?

No puede ser desalojado legalmente de su hogar hasta que se haya procesado un desalojo a través del sistema judicial y una orden judicial para que el inquilino se mude (también llamado "orden de ejecución") ha sido emitido. Puede recibir cartas o documentos legales de su propietario durante este periodo, pero los tribunales no están procesando nuevos casos de desalojo hasta después del 17 de abril de 2020.

Hay algunos pasos para los desalojos legales. Los documentos deben presentarse ante el tribunal, se debe programar una audiencia judicial, y, después de la audiencia judicial, un fallo dictado por un juez. Después de que se dicta un fallo, se puede emitir una orden judicial para que el inquilino se mude. La orden judicial de mudarse puede ser ejecutada por un alguacil autorizado.

En este momento, los propietarios aún pueden presentar documentos ante el tribunal, pero las audiencias judiciales no se programan hasta después del 17 de abril de 2020. Esto significa que los desalojos no pueden avanzar hasta después del 17 de abril.

Las autoridades estatales están instruyendo a los propietarios y los alguaciles para que no apliquen las mudanzas ordenadas por el tribunal en este momento. Sin embargo, si el tribunal aprobó una orden de mudanza antes de que la Corte Suprema de Rhode Island cerrada el 17 de marzo, se puede ejecutar.

¿Puede mi propietario simplemente mudarme?

Los propietarios no pueden mudarse sin ir a la corte y obtener una orden judicial.

Si alguien viene a mudarse, asegúrese de que tenga una orden judicial firmada por un juez. Solo un alguacil autorizado por el estado de Rhode Island puede mudarse con una orden judicial. Pida ver sus credenciales y llame a la policía para obtener ayuda si no puede mostrarle un comprobante de identidad como alguacil, o si no tiene una orden judicial. Su propietario no puede ir a su casa y mudarse, incluso si alega que recibió una orden judicial. Solo un alguacil puede sacarlo con una orden judicial y el estado les está ordenando que no lo hagan en este momento.

He recibido un aviso de desalojo. ¿Qué tengo que hacer?

No puede ser desalojado legalmente hasta que el caso haya sido procesado a través del sistema judicial y haya recibido una audiencia judicial. Las audiencias judiciales no se programarán hasta después del 17 de abril de 2020, a menos que haya una emergencia. Si recibió un aviso, verifique la fecha de la audiencia judicial. Si la fecha es anterior al 17 de abril, puede llamar a la corte para verificar si el caso ha sido reprogramado.

Mientras tanto, esto todavía significa que su propietario querrá desalojarlo después de que los tribunales vuelvan a abrir. Debe guardar evidencia de sus esfuerzos para pagar la renta. Documentar cualquier cambio en sus ingresos en este momento y las conversaciones que tenga con su propietario sobre pagos parciales o sobre la pérdida de sus ingresos. Todo esto será importante cuando los tribunales comiencen a manejar casos de desalojo nuevamente. Es muy importante que obtenga y conserve sus recibos de renta que paga. El comprobante de pago puede ser un recibo de giro postal, un cheque cancelado o un recibo del propietario.

Escuché que el gobierno federal declaró una moratoria sobre los desalojos y ejecuciones hipotecarias. ¿Eso es cierto?

El 18 de marzo de 2020, el gobierno federal impuso una moratoria de 60 días a los desalojos y ejecuciones hipotecarias para dueños de casas que tienen hipotecas patrocinadas por el gobierno (Fannie Mae, Freddie Mac, o asegurados por la FHA). La mayoría de las hipotecas caen en una de estas categorías.

En los próximos meses, el gobierno federal podría ofrecer ayuda financiera a inquilinos, propietarios y dueños de casas debido a la emergencia de salud pública. Todavía no hay ayuda federal para la renta.

¿Dónde puedo buscar ayuda con un desalojo?

Si su propietario le dice que se mude durante esta emergencia, o si tiene otras inquietudes sobre su apartamento de alquiler, puede llamar al Centro de Justicia de RI: (401) 491-1101.

Si tiene Sección 8 o vive en viviendas públicas, puede llamar a los Servicios Legales de RI al (401) 274-2652 para obtener ayuda con sus derechos y responsabilidades como residente de las viviendas públicas. Tanto los Servicios Legales de RI como el Centro de Justicia de RI pueden responder preguntas y preocupaciones generales sobre las viviendas.

Si no tiene hogar, puede ir al refugio más cercano (mapa aquí) or llame al (401) 277-4316.

Me preocupa pagar mi renta porque he perdido ingresos. ¿Qué tengo que hacer?

Si cree que no podrá pagar su renta el próximo mes, debe notificar a su propietario de inmediato para hablar sobre sus opciones. Si tiene un cupón de la Sección 8 u otro tipo de asistencia de alquiler, debe comunicarse con la Autoridad de Vivienda que emitió su cupón, o RIHousing al (401) 457-1125. Para informar un cambio en los ingresos debido a coronavirus a RIHousing, puede enviar por correo electrónico la documentación del cambio de su trabajo a COVID-19incomeupdate@rihousing.com.

¿Dónde puedo ir para más ayuda?

Dependiendo de con qué necesite ayuda, hay muchos recursos. Llame al 2-1-1 de Rhode Island para hablar con alguien que lo derivará para que lo ayude según sus necesidades.

Fui desconectado de los servicios públicos antes de que la PUC pusiera en práctica la moratoria. ¿Puedo volver a conectarme?

La PUC ha ordenado que las personas que tuvieron servicios desconectados antes de la moratoria puedan volver a conectarse por pagando el 10% de su saldo e ingresando en un plan de pago. También ordenaron a los proveedores que ofrecen descuentos de bajos ingresos, como National Grid, que se aseguren de que las personas que son elegibles para estos descuentos estén inscritos en ellos. Si ha perdido su trabajo, o sus horas e ingresos han sido reducidos, puede ser elegible para estos descuentos ahora, incluso si no lo era en el pasado. Llame al proveedor de servicios públicos para hablar sobre cómo activar su servicio.

Si necesita ayuda con problemas de servicios públicos, puede comunicarse con el Centro de Justicia de RI al (401) 491-1101.

Me preocupa pagar mis facturas de servicios públicos. ¿Qué tengo que hacer?

Primero, debe comunicarse con su proveedor de servicios públicos o su ciudad / pueblo para resolver un plan de pago. La Comisión de Servicios Públicos de Rhode Island (PUC, por sus siglas en inglés) ha suspendido los cortes y cobros de servicios públicos regulados por el estado (electricidad, gas, agua, alcantarillado) hasta el 16 de abril de 2020. National Grid ha anunciado que han suspendido los cobros y desconexiones del servicio hasta el 30 de abril. Cox Communications se ha comprometido a no finalizar el servicio y renunciará a los cargos por pagos atrasados.

La PUC aceptará comentarios públicos hasta el 7 de abril de 2020 sobre si deben mantener estas protecciones contra cierres después del 16 de abril. Puede enviar sus comentarios al secretario de la PUC al luly.massaro@puc.ri.gov.