

Los CDC emiten una moratoria para los desalojos

El 1 de septiembre de 2020 los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades emitieron una moratoria para los desalojos bajo la forma de una Orden de la Agencia (Orden de CDC) que impedirá que los inquilinos sean desalojados por falta de pago de la renta. Esta orden está vigente desde el 4 de septiembre hasta el 31 de diciembre de 2020. Haga clic [aquí](#) para ver la Orden de CDC completa. A continuación le ofrecemos un detalle de lo que necesita saber acerca de la Orden de CDC.

¿Qué significa esto?

Un arrendador, dueño de una propiedad residencial, o cualquier persona con capacidad legal para procurar obtener un desalojo o una acción posesoria, no puede desalojar a los residentes que califiquen mientras esté vigente la Orden de CDC. Una "propiedad residencial" en virtud de la Orden de CDC incluye casas, edificios, viviendas móviles o terrenos en un parque para viviendas móviles, pero no incluye hoteles, moteles o alojamientos temporales.

¿De todos modos tengo que pagar la renta?

Sí, esta Orden no exime a nadie de su obligación de pagar la renta, hacer el pago por una vivienda o cumplir con otras obligaciones que tenga en virtud de su contrato de alquiler, arriendo o similar. Esto tampoco impide que el arrendador imponga o cobre cargos, multas o intereses debido a la imposibilidad de realizar pagos oportunamente en virtud de los términos del contrato.

De todos modos debe hacer su mejor esfuerzo por mantenerse al día con su renta y otros pagos relacionados con la vivienda durante la pandemia, para evitar acumular deuda y enfrentarse a un desalojo cuando llegue enero de 2021 y la Orden de CDC caduque. Hay una lista de agencias gubernamentales sin fines de lucro que ofrecen programas de asistencia para inquilinos, disponible [aquí](#).

¿Pueden igualmente desalojarme por otros motivos?

Sí. En virtud de la Orden de CDC, de todos modos pueden desalojarlo por motivos que no sean la falta de pago de la renta o la no realización de un pago relacionado con la vivienda. Algunos ejemplos son:

- Ejecución de un préstamo hipotecario de una vivienda
- Participar en actividades delictivas en el lugar
- Amenazas a la salud o la seguridad de otros residentes
- Dañar o presentar un riesgo inmediato y significativo de daño a la propiedad
- Violar el código de edificación aplicable, una ordenanza sanitaria o reglamentaciones similares relacionadas con la salud y la seguridad
- Violar otros términos del alquiler, que no sean el pago oportuno de la renta u otros pagos similares relacionados con la vivienda.

¿Cuáles son los criterios para la cobertura en virtud de la Orden de CDC?

- Que haya hecho su mejor esfuerzo por obtener toda la asistencia gubernamental para alquiler o vivienda;
- Que cumpla con *alguno* de los siguientes requisitos de ingresos:
 - No prevé ganar más de \$99,000 este año (o \$198,000 para quienes presentan una declaración conjunta)
 - No ha declarado ingresos en 2019, *o bien*
 - Recibió un cheque de estímulo anteriormente este año;
- No está en condiciones de hacer un pago del alquiler completo o hacer un pago relacionado con la vivienda completo, debido a una pérdida sustancial del ingreso familiar, pérdida de horas de trabajo remuneradas o salario, despidos o gastos médicos de desembolso extraordinarios;
- Está haciendo el mejor esfuerzo que le permiten sus circunstancias por hacer pagos oportunos parciales, teniendo en cuenta otros gastos no discrecionales.
- Es probable que quede sin hogar, pase a un refugio para personas sin hogar o necesite mudarse a una nueva residencia compartida con otras personas que viven en barrios cercanos si lo desalojan, porque no tiene opciones de vivienda disponibles.
- Usted comprende que debe seguir pagando la renta y cumpliendo con las obligaciones en virtud del contrato de alquiler o arrendamiento y que se le podrían imponer cargos por pago tardío, Y ADEMÁS
- Usted comprende que la renta no pagada puede ser exigida en su totalidad al final de la moratoria de desalojo y que las declaraciones falsas o engañosas podrían dar lugar a multas civiles, sanciones, daños o encarcelamiento.

¿Cómo utilizo la Orden de CDC?

Para utilizar la Orden de CDC con el fin de evitar un desalojo, debe proporcionar una copia firmada del [Formulario de Declaración de CDC](#) (o declaración similar bajo pena de perjurio) a su arrendador, al dueño de la propiedad residencial donde vive u otras personas que tengan derecho a pedir su desalojo o retiro. Cada uno de los adultos del contrato de alquiler, arrendamiento o vivienda debe completar y firmar un Formulario de declaración separado. Encontrará una versión del Formulario de Declaración en español [aquí](#).

Idealmente, debería enviar el Formulario de Declaración a su arrendador de manera tal que le permita tener una evidencia de que lo envió y de que el arrendador lo recibió (por ej., por correo electrónico). Conserve una copia del Formulario de Declaración que presentó para sus registros.

¿Qué sucede si violo la Orden de CDC?

Podría estar sujeto a fuertes multas por violar la Orden de CDC, lo que incluye la falsificación de información en el Formulario de Declaración. Una persona podría estar sujeta a una multa de hasta \$100,000, un año en prisión o ambas cosas si la violación no es causa de una muerte. Una persona podría estar sujeta a una multa de hasta \$250,000, un año en prisión o ambas cosas o a lo que estipule la ley si la violación es causa de una muerte.

Una organización que viole esta Orden puede estar sujeta a una multa de hasta \$200,000 por evento si la violación no es causa de una muerte o de \$500,000 por evento si la violación es causa de una muerte, o a lo que estipule la ley. El Departamento de Justicia puede iniciar

procesos judiciales según resulte apropiado para procurar que se impongan estas sanciones penales.

Arizona ya tiene instituida una orden de moratoria para desalojos, ¿se aplica la Orden de CDC?

La Orden de CDC no se aplica a ningún área estatal, local, territorial o tribal con una moratoria para desalojos residenciales que proporcione el *mismo nivel o un nivel superior* de protección para la salud pública que el que proporciona la Orden de CDC.

La Orden Ejecutiva 2020-49 (EO 2020-49) está vigente actualmente en Arizona, e impide los desalojos en ciertas circunstancias hasta el 31 de octubre de 2020. La EO 2020-49 no se aplicará después del 31 de octubre de 2020, pero la Orden de CDC se aplicará y permanecerá vigente hasta el 31 de diciembre de 2020. Como la EO 2020-49 y la Orden de CDC tienen diferentes criterios de elegibilidad, ambas podrían aplicarse actualmente y usted debería evaluar cuál podría aplicarse mejor a su situación.

Si usted no prevé ganar más de \$99,000 este año (o \$198,000 para quienes presentan una declaración conjunta), no declaró ingresos en 2019 o recibió un cheque de estímulo anteriormente este año, la Orden de CDC es *más amplia y abarcadora* que la EO 2020-49. Sin embargo, si alguna de esas condiciones no se aplica a su caso, sólo puede aprovechar la Orden Ejecutiva 2020-49. Además, en virtud de la EO 2020-49, un juez de un tribunal de vivienda podría mandar de todos modos el desalojo cuando "sea necesario para los intereses de la justicia".

Para reunir los requisitos para la EO 2020-49, usted debe:

- Estar comprendido dentro de una de las siguientes circunstancias:
 - Estar obligado a hacer cuarentena por un diagnóstico de COVID-19.
 - Haber recibido la orden de un profesional médico autorizado de autoconfinarse debido a sus síntomas según lo definen los CDC.
 - Estar obligado a hacer cuarentena debido a que un integrante de su grupo familiar ha recibido un diagnóstico de COVID-19.
 - Demostrar que tiene una condición de salud, según lo definen los CDC, que lo pone en mayor riesgo de contraer COVID-19 que una persona promedio.
 - Haber sufrido una pérdida sustancial de ingresos como consecuencia del COVID-19, lo que incluye:
 - Pérdida del trabajo
 - Reducción de la remuneración
 - Cierre del lugar de empleo
 - Obligación de ausentarse del trabajo para cuidar a un niño en edad escolar que debe quedarse en casa, o bien
 - Otras circunstancias pertinentes
- Notificar al arrendador o al dueño de la propiedad por escrito con documentación de respaldo las circunstancias anteriores y reconocer que los términos contractuales del arriendo siguen vigentes.

- Proporcionar al arrendador o al dueño de la propiedad evidencia de que ha presentado su solicitud pendiente para asistencia relacionada con la renta completada a través de un programa del estado, la ciudad, el condado o una entidad sin fines de lucro.

Para obtener más información sobre la EO 2020-49, visite [nuestro blog](#) sobre el tema.

¿Qué sucede si reúno los requisitos pero mi arrendador o el proveedor de vivienda de todos modos intentan desalojarme?

Debe procurar obtener asistencia legal de inmediato si cree que cumple con los criterios para estar cubierto por la Orden de CDC o la EO 2020-49, ha presentado la documentación necesaria y su arrendador o el proveedor de vivienda de todos modos intenta desalojarlo.

Las siguientes organizaciones de servicios legales podrían estar condiciones de brindarle asistencia:

Community Legal Services
602-258-3434
<https://clsaz.org/>
(área metropolitana de Phoenix)

Southern Arizona Legal Aid, Inc.
520-623-9465
<https://www.sazlegalaid.org/>
(Sur de Arizona)

Step Up to Justice
520-276-3875
<http://www.stepuptojustice.org/>
(Condado Pima)

Es importante que comprenda que un arrendador de todos modos podría acudir a un tribunal para solicitar un desalojo durante la moratoria, pero no podrá hacer cumplir el desalojo hasta que se levante la Orden de CDC el 1 de enero de 2021.

¿Dónde puedo obtener más información acerca de la Orden de CDC?

Haga clic [aquí](#) para ver las preguntas y respuestas del Poder Judicial de Arizona acerca de la Orden de CDC, y [aquí](#) para ver más información acerca de cómo obtener ayuda para evitar el desalojo durante la pandemia de COVID-19, tanto en virtud de la Orden de CDC como de la EO 2020-49.

La National Low Income Housing Coalition (Coalición Nacional de Vivienda para Personas con Bajos Ingresos) también ha publicado una sección de [Preguntas frecuentes para inquilinos](#) acerca de la Orden de CDC.

¿Dónde puedo obtener más información acerca de los programas de asistencia para la renta?

El Departamento de Vivienda de Arizona tiene una lista estatal de [Programas para la Prevención de los Desalojos y Asistencia para la Renta](#).

AVISO LEGAL:

ESTE BLOG/SITIO WEB LO OFRECE ACDL Y SU PERSONAL LEGAL CON FINES EDUCATIVOS PARA BRINDARLE INFORMACIÓN GENERAL Y UNA COMPRENSIÓN GENERAL DE LA LEY, NO PARA OFRECERLE ASESORAMIENTO LEGAL ESPECÍFICO. AL UTILIZAR ESTE BLOG, USTED COMPRENDE QUE NO EXISTE UNA RELACIÓN ABOGADO-CLIENTE ENTRE USTED Y ACDL. LA INFORMACIÓN GENERAL EN EL BLOG/SITIO WEB NO DEBE USARSE COMO UN SUSTITUTO DEL ASESORAMIENTO LEGAL COMPETENTE DE UN ABOGADO PROFESIONAL DE SU ESTADO.