

## **ESTADO DE DESASTRE DE COVID-19 PREGUNTAS FRECUENTES<sup>1</sup> DE DUEÑOS – INQUILINOS**

### **VIVO EN LA CIUDAD DE DALLAS; ¿PUEDE MI DUEÑO O ENCARGADO DESALOJARME DURANTE ESTE DESASTRE?**

En respuesta a la pandemia COVID-19, la Corte Suprema de Texas ha dicho lo siguiente:

- detuvo la mayoría de las audiencias de desalojo residencial hasta después del 19 de abril del 2020;
- detuvo los escritos de posesión (*también conocido como El Aviso de 24 horas a que los Inquilinos Tengan Que Irse o Desalojar*) de ser publicado y aplicado por un oficial para remover legalmente a un inquilino hasta después del 26 de abril del 2020;
- no ha detenido los casos de violencia física o actividad delictiva; y
- no ha detenido las nuevas solicitudes de casos de desalojo, sino que ha pospuesto las audiencias y el servicio al inquilino hasta después del 19 de abril de 2020.

Además de la Orden de la Corte Suprema de Texas, los siguientes condados que en la Ciudad de Dallas han emitido órdenes similares de la siguiente manera:

- **Collin:**
  - Ha detenido los casos de desalojos hasta el 8 de mayo del 2020, o después.
  - Ha detenido toda acción para remover los inquilinos hasta el 8 de mayo del 2020, o después.
- **Dallas:**
  - Ha detenido los casos de desalojos hasta el 17 de mayo del 2020, o después.
  - Ha detenido toda acción para remover los inquilinos hasta el 17 de mayo de 2020 o después.
- **Denton:**
  - Ha detenido los casos de desalojos hasta el 3 de mayo del 2020 o después.
  - Ha detenido toda acción para remover los inquilinos hasta el 27 de abril del 2020, o después.
- **Kaufman:**
  - Ha detenido los casos de desalojos hasta el 23 de marzo del 2020, o después
  - Ha detenido toda acción para remover los inquilinos hasta el 23 de marzo del 2020, o después.
  - Se llevarán a cabo casos de desalojo relacionados con el alivio de emergencia.
- **Rockwall:**
  - Ha detenido los casos de desalojos hasta el 19 de abril del 2020, o después.
  - Ha detenido toda acción para remover los inquilinos hasta el 17 de mayo del 2020, o después.
  - Se llevarán a cabo casos de desalojo relacionados con el alivio de emergencia.

---

<sup>1</sup> Estas preguntas frecuentes sobre el arrendador están destinadas a proporcionar información sobre las diversas órdenes de la Corte y del Condado vigentes en la ciudad de Dallas con respecto a los desalojos. No son asesoramiento legal. Si necesita asesoramiento legal, póngase en contacto con un abogado.

## **¿Y SI YA PERDÍ MI CASO DE DESALAR, TENGO QUE IRME? ¿EL DUEÑO O EL ENCARGADO DICE QUE DEBO PORQUE EL TRIBUNAL PROPORCIONA UN "WRIT DE POSSESSION"?**

- Una orden de posesión es un documento emitido por el tribunal después de que el arrendador gana un caso de desalojo.
- La orden de posesión es servida al inquilino por el sheriff u otro oficial.
- La orden le da al inquilino un aviso de 24 horas para salir antes de que el oficial regrese para ayudar al dueño o al encargado a retirar al inquilino por la fuerza.
- Mientras que la Orden de la Corte Suprema de Texas y las Ordenes del Condado permanecen en su lugar, incluso si ya se ha emitido una orden de posesión contra el inquilino, **no se puede hacer cumplir** para eliminar al inquilino; a MENOS que el tribunal emitiera la orden judicial debido a que el inquilino representa una amenaza o se está dedicando a actividades delictivas.

## **¿Y SI EL DUEÑO O EL ENCARGADO ME BLOQUEA O CIERRA CON LLAVE, ¿QUÉ PUEDO HACER?**

- Si el dueño/propietario/o administrador de la propiedad lo ha bloqueado fuera de los locales del dueño o encargado, o instalaciones y usted no ha planteado una amenaza o ha estado involucrado en actividades delictivas, consulte con su Juez local del Tribunal de Paz (Justice of the Peace Court), ya que algunos tribunales todavía están abiertos a procesar escritos de reingreso para ayudar a los inquilinos a volver a entrar y permanecer en su residencia mientras las órdenes están en su lugar.

## **¿CUÁNDO COMENZARÁN LOS TRIBUNALES A ESCUCHAR LOS CASOS DE DESALOJO DE NUEVO?**

- Bajo la Orden de la Corte Suprema de Texas, los casos de desalojo se pueden escuchar a partir del 20 de abril del 2020. Esto podría cambiar si se extiende la Orden de la Corte Suprema de Texas. Un inquilino debe estar preparado para presentarse a cualquier audiencia programada a partir del 20 de abril del 2020, o después.
- Los plazos del Condado enumerados anteriormente pueden extenderse más allá de la Orden de la Corte Suprema de Texas.

## **VIVO EN UN HOTEL; ¿PUEDO SER DESALOJADO?**

- Por lo general, los huéspedes del hotel y del motel no se consideran inquilinos. Eso significa que el propietario del hotel no tiene que conseguir un tribunal para conceder un desalojo para eliminar a un huésped. (La detención en todo el estado de las obras de desalojo es para impedir que los tribunales emitan los desalojos.)
- Sin embargo, es posible que un huésped del hotel también sea inquilino en algunos casos. Por ejemplo, un huésped del hotel podría ser un inquilino de mes-a-mes si paga por mes y ha vivido en el hotel durante mucho tiempo. Los inquilinos de mes-a-mes están protegidos por el alto que ha puesto el estado para de los desalojos.
- Tenga en cuenta que la ausencia de un contrato para alquilar no significa automáticamente que sea un inquilino. Es posible ser un inquilino de mes-a-mes sin un contrato de alquiler.

- Si usted piensa que legalmente podría ser un inquilino, pero quedar atrapado fuera de su habitación de hotel sin y orden de desalojo, puede pedir al Juez de la Paz (Justice of the Peace) para determinar su estado.

### **SOY UN INQUILINO COMERCIAL; ¿SE APLICA LA ORDEN DE LA CORTE SUPREME A MÍ?**

- La Orden de la Corte Suprema del Estado solo se aplica a la propiedad residencial en este momento.
- Todas las Órdenes del Condado detienen todos los casos de desalojo y no excluyen expresamente la propiedad comercial, por lo tanto, es posible que se incluya la propiedad comercial. El Condado de Collin declara expresamente que se aplica tanto a la propiedad comercial como a la residencial.

### **SI MI DUEÑO O ENCARGADO NO PUEDE DESALOJARME DURANTE LOS PERIODO(S) DE PEDIDO, ¿TENGO QUE PAGAR MI ALQUILER DURANTE EL ESTADO DE DESASTRE?**

- Nada en la Corte o las Ordenes del Condado libera a un inquilino de la obligación de pagar el alquiler.

### **¿PUEDE UN CARGO DE DUEÑO O DE EL ENCARGADO PONERME CARGOS O CUOTAS TARDÍAS EN EL ALQUILER PASADO?**

- El dueño/encargado/propietario puede cobrar un cargo por mora/recargo si un inquilino no paga ninguna parte del alquiler del inquilino si:
  - aviso de la tarifa está incluido en un contrato de arrendamiento por escrito;
  - la tarifa es razonable; y
  - cualquier parte del inquilino ha permanecido sin pagar dos días completos después de la fecha de vencimiento del alquiler.
- Bajo la Orden del Condado de Dallas, los Dueños/Encargados/Propietarios "deberían" limitar los cargos por mora/recargo por el pago retrasado del alquiler a quince dólares (\$15) por mes.

### **¿QUE DEBO HACER SI NO PUEDO PAGAR MI ALQUILER DURANTE ESTE DESASTRE?**

- Comuníquese con el dueño/encargado o administrador de la propiedad inmediatamente.
- Proporcione documentación de un empleador u otra documentación que muestre cómo se ha visto afectado por este estado de desastre.
- No ignore los avisos y solicitudes para ponerse en contacto con el dueño/encargado administrador de la propiedad.
- La comunicación frecuente y oportuna es el mejor curso de acción.
- Cuando se reanude el procedimiento judicial, el inquilino todavía debe cualquier cantidad adeudada y puede estar sujeto a desalojo; por lo tanto, el inquilino debe trabajar con su dueño/encargado o administrador de la propiedad para hacer arreglos de pago.

**¿Y SI VIVO EN UNA PROPIEDAD DE AUTORIDAD DE VIVIENDA PÚBLICA, ¿PROPIEDAD FEDERALMENTE EQUIPADA, O PROPIEDAD DE VIVIENDA ECONÓMICA, ¿O USO DE VOUCHERS DE ELECCIÓN DE VIVIENDA?**

- El CARES ACT aprobado por el Congreso en respuesta a COVID-19 detiene los desalojos de todas las propiedades que reciben financiamiento del gobierno federal hasta el 25 de julio del 2020. Estas propiedades incluyen la Sección 8 o cualquier otra participación en un programa federal de cupones; propiedades que han sido parcialmente compradas por o recibidos préstamos de Fannie Mae o Freddie Mac; propiedades que se benefician de cualquier otro HUD u otro programa federal.

**SI NO PAGO EL ALQUILER DURANTE EL PERIODO DE DESASTRE, ¿PUEDO DEMANDAR AL DUEÑO O ENCARGADO PARA OBTENER REPARACIONES NECESARIAS DE EL DUEÑO O ENCARGADO, O PROPIETARIO DE PROPIEDAD DURANTE EL ESTADO DE DESASTRE?**

Un dueño/encargado o administrador tiene el deber de reparar o remediar condiciones inseguras que puedan afectar la salud física o la seguridad de un inquilino. Nada en la Orden de la Corte Suprema dice que un inquilino no puede demandar por reparaciones. Un inquilino tiene que satisfacer los requisitos para demandar, incluyendo estar al día en su alquiler.

**¿DONDE PUEDO IR PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN?**

- **Información para los inquilinos:**
  - [www.taa.org](http://www.taa.org);
  - Texas Tenants Union, [txtenants.org](http://txtenants.org) - 214-823-2733
- **Información general sobre COVID-19:** Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC).
- **Asistencia legal:**
  - Ayuda Legal del Noroeste de Texas, [lanwt.org](http://lanwt.org) - 214-748-1234
  - Dallas Abogado De Referencia - 214-220-7400
  - Colegio de Abogados del Condado de Collin, [admin@collincountybar.org](mailto:admin@collincountybar.org)
  - Colegio de Abogados del Condado de Denton, [dentonbar.com/contact-us/](http://dentonbar.com/contact-us/) - 940-320-1500
  - Colegio de Abogados del Condado de Rockwall, [info@rockwallbar.com](mailto:info@rockwallbar.com) - 972-771-1162
  - Colegio de Abogados del Condado de Kaufman, [kaufmanbar.org](http://kaufmanbar.org)