

La Moratoria a los Desalojos, Nuevos Casos de Desahucio y Casos Activos Pre-COVID

Última actualización: 12 de agosto

Se han producido una serie de órdenes ejecutivas, directivas de la corte, y cambios legislativos.

¿Qué significa todo esto para los desahucios, nuevos casos presentados, cierres de cortes y casos pre-COVID?

¡Aquí lo explicamos! SABEMOS QUE: las cortes dejaron muy claro que

la moratoria universal a los desalojos sigue en vigor con plazo indefinido, y al menos hasta el 1 de octubre.

MORATORIA A LOS DESALOJOS: Prohibición al Desalojo Físico de Inquilinos de sus Hogares

ACTUALMENTE:

- Hay una moratoria universal en efecto para todo inquilino hasta el 1 de octubre, 2020, para todos los inquilinos *residenciales* en todo el Estado de NY. **NINGÚN DESAHUCIO** para nadie, por ninguna causa.

DESPUÉS DEL 30 DE SEPTIEMBRE (SI SE LEVANTA LA MORATORIA):

- Todas las órdenes judiciales de desalojo emitidas anteriormente han caducado. Para los inquilinos que tengan órdenes judiciales existentes, los caseros tendrán que comparecer a una audiencia en la corte (y en NYC tienen que recibir el permiso de la corte) para poder proceder. Más información abajo.
- Según la Ley de Refugio Seguro (Safe Harbor o Ley de Cobro de Deudas de Inquilinos), los inquilinos que sean demandados en la corte por deber alquileres de entre el 7 de marzo hasta que entremos en la fase 4 de reapertura (será diferente condado por condado y algunos condados ya están en la fase 4) pueden alegar dificultades financieras por COVID-19 como defensa. Si la corte decide que el inquilino probó su dificultad financiera, el casero no podrá desahuciar al inquilino pero podría recibir una adjudicación monetaria.
 - Los inquilinos que deban alquiler de antes del 7 de marzo o después de que comience la fase 4 no tendrán protección de ser desahuciados.
- Los alguaciles y oficiales podrán comenzar a desalojar a inquilinos en casos de toma de posesión de la vivienda (*'Holdover'*) y en casos de impago donde el inquilino no pueda demostrar dificultades económicas por COVID-19.

NUEVAS DEMANDAS DE CASEROS

- A partir del 22 de junio, las cortes permiten a los caseros presentar nuevos casos de desahucio. Los caseros deben incluir un aviso al inquilino notificándole de que podría tener más tiempo para responder y de cómo recibir servicios legales/más información.
- Los caseros con abogados deben presentar sus casos a través del sistema electrónico *e-filing* (si su corte lo ha establecido) o por correo. Los caseros sin abogados pueden demandar en persona.
- Una vez se presente un nuevo caso de desahucio, se pedirá a los inquilinos que respondan por teléfono. Pero todos los casos están suspendidos indefinidamente, así que no habrá ninguna fecha para la corte hasta nuevo aviso, si bien el inquilino responde o no.
- Si un inquilino no responde, la corte no dará un fallo automático a favor del casero (una decisión a favor del casero por que el inquilino no respondió).
- Según la Ley Federal CARES, si un casero recibe fondos federales (incluyendo vales de Sección 8, NYCHA, LIHTC) o si su hipoteca recibió ayuda de Freddie Mac y Fannie May, entonces no pueden desahuciar a inquilinos antes del 25 de agosto. Esta moratoria es más abarcadora de lo que mucha

gente sabe, así que asegúrese de mirar el estatus de su edificio. Para saber si su edificio está protegido, mire aquí:
<https://nlihc.org/federal-moratoriums>

APERTURA FÍSICA DE LAS CORTES Y CASOS EN TRÁMITE

- Las cortes están abiertas a un nivel limitado – para personas sin abogados que presenten nuevos casos, incluyendo a inquilinos que presenten casos para demandar cualquier tipo de reparaciones. Las cortes también están teniendo algunos juicios en persona sobre casos iniciados antes del 27 de marzo.
- Los inquilinos recibirán un número telefónico para responder a documentos legales, en vez de ir a la corte en persona.
- **No se han dado fechas para ir a la corte para ningún caso de desahucio presentado después del 16 de marzo.**
- Los casos que proceden de modo virtual son:
 - Casos iniciados antes del 27 de marzo
 - Casos de Reparaciones y Acoso
 - Casos de Cierre Ilegal

En casos de desahucio iniciados antes del 17 de marzo:

- Todos los casos deben tener una fecha asignada en corte ante un juez antes de que pueda ocurrir cualquier otra cosa (incluyendo los casos que ya tengan una orden de desalojo). Los casos deben proceder de modo virtual cuando sea apropiado.
- En la fecha de la audiencia en la corte, el juez debe evaluar el impacto del COVID-19 para el inquilino y posibles alivios, referir a inquilinos a una organización de servicios legales para tratar de resolver el caso.
- Después de la fecha en la corte, la corte puede tomar todos los pasos de un procedimiento ordinario en un caso, incluyendo aplazar el caso, calendarizar un juicio u ordenar un desahucio. La corte debe tomar en cuenta las protecciones contra desahucio del inquilino según leyes estatales o federales. **Aunque la corte ordene un desahucio, ese desahucio no se puede llevar a cabo antes del 1 de octubre.**
- SOLO EN NYC, a partir del 20 de agosto: Los caseros que deseen proceder con órdenes de desahucio pre-existentes o deseen recibir nuevas órdenes, necesitarán recibir permiso de la corte. Esto significa que necesitarán una nueva fecha en la corte. Se notificará a los inquilinos sobre esta nueva fecha de corte, tendrán derecho a tener un abogado, y podrán impugnar el caso del casero. **Aunque la corte ordene un desahucio, ese desahucio no se podrá llevar a cabo antes del 1 de octubre.**
- SOLO EN NYC, si la corte calendariza una fecha (virtual o en persona), y los inquilinos no asisten, la corte puede declarar al inquilino en desacato a la corte e incluso emitir una orden de desahucio contra ellos en su ausencia. ¡Es de importancia extrema responder a documentos de la corte y conectar con un abogado! Recuerde, **aunque la corte ordene un desahucio, ese desahucio no se puede llevar a cabo antes del 1 de octubre.**

Demandamos que el Gobernador y la Legislatura Estatal emita una extensión REAL a la moratoria a los desalojos para TODOS los inquilinos e IMPIDA que los caseros inicien nuevos casos mientras perdure la crisis.

Llame a sus representantes estatales hoy mismo: bit.ly/evictionfreeny. Aprende más, y únete a nosotros,

visitando: www.righttocounselnyc.org o www.housingjusticeforall.org

