

Referente al Coronavirus (COVID-19)

Preguntas frecuentes:

Protección contra desalojos y asistencia para vivienda

*Nota: La información proporcionada en este documento **no** sustituye al asesoramiento legal. Las leyes aquí descritas pueden cambiar sin previo aviso. Los profesionales legales de Community Legal Services of Mid-Florida ofrecieron estas respuestas para servir como referencia básica a los residentes del Condado de Orange. La División de Vivienda del Condado de Orange no cuenta con profesionales legales en el personal y todas las preguntas legales deben dirigirse a la agencia correspondiente. Actualización más reciente: 6/2/20.*

1. ¿El gobierno federal y el estado de Florida han promulgado protecciones de desalojo para inquilinos que enfrentan desalojo debido al COVID-19?

- Sí. La Ley Federal [CARES](#), vigente desde el 27 de marzo de 2020, prohíbe que **algunos** propietarios presenten nuevos casos de desalojo por incumplimiento en el pago del alquiler. Igualmente prohíbe a **algunos** propietarios cobrar tarifas o intereses por pagos atrasados durante este período.
- La prohibición de presentar nuevos casos de desalojo bajo la Ley CARES dura hasta el 24 de julio de 2020.
- El Gobernador de Florida Ron DeSantis firmó una [Orden Ejecutiva](#) suspendiendo temporalmente todos los desalojos y ejecuciones de hipoteca por incumplimiento de pago relacionado con COVID-19 hasta el 1 de julio. Esto fue una extensión de una orden ejecutiva existente.
- La Ley CARES y la Orden Ejecutiva de Florida no eliminan o eximen el pago del alquiler.
- ***Los inquilinos aún deberán pagar alquiler a los propietarios para evitar el desalojo.***

2. ¿Cuáles son mis derechos como inquilino durante la pandemia de COVID-19?

- El propietario y el inquilino tienen ciertos derechos y responsabilidades bajo la ley de Florida. Estos se especifican en los **Estatutos de Florida en la Parte II, Capítulo 83, de la [Ley de Inquilinos y Propietarios de Residencias de Florida](#)**. Si no hay un contrato

de arrendamiento por escrito, estas leyes regulan los derechos del inquilino. También puede haber un contrato de arrendamiento por escrito que podría afectar los derechos de un inquilino.

3. ¿Qué ocurre si no puedo pagar el alquiler después de que venzan las protecciones?

- Suponiendo que el propietario envíe la notificación correspondiente, el propietario puede entonces presentar una demanda de desalojo.
- Si usted es un inquilino que no puede pagar el alquiler, comuníquese con el propietario y solicite una extensión en el pago del alquiler.
- Para su protección, obtenga cualquier acuerdo con el propietario por escrito. No firme el acuerdo a menos que entienda todo en el acuerdo.
- Toda comunicación entre inquilinos y propietarios debe documentarse a través de correos electrónicos y cartas. Además, establecer una relación saludable a través de líneas abiertas de comunicación entre inquilinos y propietarios puede servir como medida preventiva para un desalojo.

Al negociar un plan de pago, asegúrese de que el acuerdo incluya lo siguiente:

- Un registro de todos los montos adeudados actualmente;
- La(s) fecha(s) y monto(s) de todos los pagos;
- Si el plan de pago incluye el alquiler que vencerá durante el plan de pago;
- Qué sucederá si pierde un pago; y
- Una promesa del propietario de que al aceptar el plan de pago, el propietario no emprenderá acción legal en su contra.
- Además, los inquilinos deben mantener copias de las cartas de terminación de empleo y la solicitud de desempleo para documentar adecuadamente las dificultades financieras relacionadas con COVID-19.

****Si un inquilino vive en una unidad que está subsidiada por el gobierno federal y está enfrentando un desalojo debido al incumplimiento de pago del alquiler, podrían aplicarse otras protecciones de desalojo adicionales después del 1 julio 2020.***

4. ¿Sigo siendo responsable de pagar cargos por los pagos atrasados sobre el alquiler?

- Sí. Los inquilinos son responsables de pagar los cargos por los pagos atrasados relacionados con el alquiler. Sin embargo, hable con su arrendador para llegar a un acuerdo, que podría ayudarlo a prevenir los cargos por pagos atrasados.

5. Si mi arrendador acepta dar concesiones (por ejemplo, para eximir los cargos por pagos atrasados) en mi contrato de arrendamiento, ¿podría solicitarlos por escrito?

- Sí. Siempre debe solicitar acuerdos o concesiones importantes por escrito. No se requiere que sean por escrito, ya que podría considerarse un contrato oral. Sin embargo, si su arrendador no le proporcionará el acuerdo por escrito, siempre puede confirmar el acuerdo por escrito.

6. ¿Qué debe hacer un propietario a fin de desalojar a un inquilino legalmente?

- Un propietario no puede desalojar a un inquilino sin una orden judicial.
- Se prohíbe al propietario usar ciertas medidas para desalojar a un inquilino, como cerrar el suministro de agua o electricidad, otras formas de intimidación, etc.
- Para desalojar legalmente a un inquilino, el propietario primero debe enviar todos los avisos requeridos, luego presentar una demanda de desalojo en el tribunal y obtener una orden judicial firmada por un juez autorizando el desalojo, y luego solicitar un desalojo por parte del sheriff si el inquilino no desocupa voluntariamente.

7. ¿La moratoria de desalojo aplica a individuos alojados en hoteles/moteles durante la pandemia de COVID-19?

- Si usted es un huésped transitorio en un hotel (huésped regular del hotel), puede ser removido sin un proceso judicial formal, ya que las leyes de propietarios e inquilinos de Florida no aplicarían.
- Sin embargo, si usted puede establecer que es un huésped no transitorio, se aplicarán las leyes de propietarios e inquilinos de Florida, y sería necesario el proceso judicial formal.

8. ¿La moratoria sobre desalojos aplica a las hipotecas durante la pandemia de COVID-19?

- Depende. Si un propietario tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, existen ciertas protecciones provistas en la Ley CARES aprobada por el Congreso y ratificada como ley.
- Hay muchos escenarios diferentes en la Ley, pero esencialmente proporciona ***una moratoria de 120 días en los desalojos residenciales en los que las hipotecas están respaldadas por el gobierno federal.***
- No hay una protección separada en Florida, pero la Corte Suprema de Florida emitió una orden que ordena a los tribunales menores a "*reprogramar, posponer o cancelar todos*

los procedimientos y eventos no esenciales y no críticos, a menos que el juez principal determine que dichos procedimientos o eventos específicos pueden llevarse a cabo de manera remota de manera efectiva...sin la necesidad de comparecencias judiciales en persona". Aunque la orden no se dirige específicamente a los procedimientos de desalojo o ejecución de hipotecas, es probable que los demore.

9. ¿Se aplican los desalojos a los propietarios de negocios que alquilan espacio?

- Sí. No se hicieron distinciones en el Condado de Orange entre contratos de arrendamiento residenciales y comerciales.

10. ¿Qué restricciones temporales han promulgado los tribunales locales sobre los desalojos durante COVID-19 y cuánto cuesta un desalojo?

- Para información específica actualizada sobre las restricciones de desalojos en el Condado de Orange, visite [Protección de desalojos de Florida](#).
- Para más información sobre los [costos de desalojo](#), por favor visite el sitio web del Secretario del Tribunal del Condado de Orange en <https://www.myorangeclerk.com/Divisions/Civil/Evictions> .

Los honorarios de abogados relacionados con los desalojos son establecidos por los abogados privados, muchos con una tarifa fija. El Tribunal también tiene la autoridad y la capacidad de otorgar honorarios a la parte prevaleciente en un caso de desalojo. Sin embargo, [Community Legal Services of Mid-Florida](#) ofrece asesoramiento legal gratuito sobre los derechos de inquilinos y los desalojos.

11. ¿Qué arrendatarios deberán cumplir con la Ley Federal CARES?

- Arrendatarios que participan en programas federales de vivienda como:
 - Vivienda Pública;
 - Programa de Cupones de Vivienda Sección 8;
 - Viviendas familiares o viviendas para adultos mayores subsidiadas por HUD (Sección 8, 202, 811, 236, 221(d)(3));
 - Viviendas rurales subsidiadas por USDA; y
 - Crédito tributario para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés).
- Vivienda privada donde el propietario tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, como:
 - Hipotecas de HUD (incluyendo FHA);

- Hipotecas de USDA;
- Hipotecas VA (Asuntos de Veteranos); y
- Hipotecas Fannie Mae o Freddie Mac.

Nota: Los propietarios que reciben indulgencia de préstamos hipotecarios multifamiliares respaldados por el gobierno federal deberán respetar protecciones idénticas para inquilinos durante el período de la indulgencia.

12. ¿Puede el Condado de Orange ordenar o limitar los aumentos de alquiler o ajustar los alquileres durante la pandemia COVID-19??

- Los propietarios que **son participantes** de programas gubernamentales de vivienda tienen el mandato de seguir los límites de alquiler o los estatutos de ajuste de alquiler relacionados con su subsidio de vivienda.
- Para los propietarios **que no reciben** fondos gubernamentales, los límites o ajustes de alquiler no se aplicarán a ellos, pero deberán cumplir con los términos del contrato de arrendamiento.
- Para información adicional sobre los estatutos de límites de alquiler relacionados con los programas de subsidio de vivienda, comuníquese con la [Autoridad local de Vivienda Pública](#) o con la Oficina de Vivienda Pública dentro de su oficina local de [HUD](#).

13. ¿A qué tipo de desalojo aplica la Ley CARES?

- Se aplica a casos de alquiler no pagado. Si vive en una vivienda cubierta por la Ley CARES (vea # 11), su arrendador no puede presentar un caso de desalojo en su contra por alquiler no pagado hasta el 25 de julio de 2020.
- Su arrendador deberá enviarle un aviso por escrito al menos 30 días antes de presentar un caso de desalojo en la corte.
- El propietario aún puede presentar una demanda de desalojo en su contra por otros motivos.

14. ¿Debo pagar mi parte del alquiler si el propietario no ha arreglado las reparaciones a mi unidad?

- Sí. Los inquilinos no pueden retener el alquiler del arrendador sin enviarle un aviso y darle tiempo al arrendador para remediar el incumplimiento o violación de sus obligaciones.
- No enviar el aviso requerido al arrendador tiene un impacto significativo en los derechos del inquilino según el contrato de alquiler y los Estatutos de Florida.

- El propietario deberá mantener su vivienda en conformidad con todos los códigos de vivienda y salud. Para presentar una queja sobre violaciones del código de vivienda y salud, comuníquese con la [División de Aplicación de Códigos del Condado de Orange](#).

15. ¿Cómo denuncio a un arrendador por acoso sexual, intimidación o comportamiento amenazante?

- El acoso sexual en la vivienda es una forma de discriminación sexual y está prohibido por la Ley de Equidad de Vivienda y otras leyes federales. Debido a la pandemia de COVID-19, se espera que aumenten las quejas de acoso sexual dentro de la vivienda. Si cree que es víctima de discriminación en su vivienda, incluyendo el acoso sexual, presente una queja con [HUD al 800-669-9777](#), o con organizaciones designadas de equidad de vivienda como [Community Legal Services of Mid-Florida](#), que puede brindar asesoramiento y ayuda.

16. ¿Los propietarios o las compañías de administración de propiedades discriminarán contra nuevos inquilinos por temor a que no se pague el alquiler?

La fuente de ingresos no es una clase protegida según la Ley de Equidad de Vivienda. Sin embargo, la preocupación es más que los propietarios puedan discriminar contra posibles inquilinos que estuvieron expuestos o sufren del COVID-19. Para presentar una queja y obtener asistencia legal, véase la pregunta 15.

17. ¿Recomendaría hablar con otros inquilinos en el edificio para organizar nuestras quejas?

- Esto debe ser en base a cada caso. Sin embargo, bajo la ley de Florida, si usted participa u organiza una organización de derechos de inquilinos, el propietario no puede tomar represalias contra usted por esa participación.

18. ¿Dónde puedo obtener acceso a asistencia financiera para pagar mi hipoteca, alquiler y servicios públicos?

- Se exhorta a los propietarios y propietarios de viviendas a llamar a su compañía hipotecaria para informarles que necesita asistencia. Su compañía hipotecaria debería poder ofrecer asistencia. Los propietarios con propiedades de alquiler deben trabajar con su inquilino y con un asesor de vivienda a fin de obtener asistencia financiera para el pago de la renta.

- Puede haber servicios sociales y organizaciones sin fines de lucro en sus áreas que puedan ayudarlo con los pagos del alquiler. Por favor comuníquese con [Heart of Florida United Way al 2-1-1](#) para ayuda en localizar a esas agencias.

19. ¿Los refugios mantendrán espacios abiertos o reservados para el creciente número de personas sin hogar debido a COVID-19? ¿Podrán ampliar sus servicios?

- Sí. Todos los refugios en el Condado de Orange mantendrán sus puertas abiertas. Los refugios tienen la oportunidad de ampliar los servicios según las necesidades de la comunidad.
- Se exhorta a los refugios de emergencia a buscar ayuda de los gobiernos locales para mitigar cualquier problema relacionado con la pandemia COVID-19 y el financiamiento de la Ley CARES.

Para recibir asesoramiento legal gratis, comuníquese con Community Legal Services of Mid-Florida al <https://www.clsmf.org/> o llame al 800-405-1417.

