



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: 04/01/21.*

1. ¿Existe alguna protección contra el desalojo promulgada para los inquilinos que enfrentan un desalojo en el estado de Florida debido al COVID-19?

- Los Centros Federales para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) han emitido una [orden](#) que puede impedir que los propietarios desalojen a algunos inquilinos. La orden entró en vigencia el 4 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 y **se ha extendido hasta el 30 de Junio de 2021** a menos que la orden se extienda, cambie o finalice.
- **LA ORDEN NO PROTEGE AUTOMÁTICAMENTE A LOS INQUILINOS. SE REQUIERE LA ACCIÓN DEL INQUILINO.**
- **LOS INQUILINOS DEBEN CUMPLIR CON LOS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Y ENTREGAR UN FORMULARIO DE DECLARACIÓN DE CDC FIRMADO** a su arrendador para estar protegidos bajo la Orden. Si hay un desalojo pendiente en el tribunal, el inquilino debe presentar el Formulario de Declaración de los CDC ante el tribunal.
- Los inquilinos pueden obtener más información sobre la Moratoria de los CDC y los criterios de elegibilidad [aquí](#).
- **El Formulario de Declaración de los CDC también se puede encontrar en el sitio web de los CDC.**
- La orden prohíbe a los arrendadores a desalojar a los inquilinos por no pagar el alquiler si el inquilino cumple con ciertos requisitos. Esta orden NO libera ni perdona la obligación del inquilino de pagar el alquiler.

- Los inquilinos también pueden ser desalojados por razones distintas a no pagar el alquiler o realizar el pago de la vivienda. Al final de esta suspensión temporal de los desalojos, el arrendador puede exigir el pago total de todos los pagos no realizados antes y durante la suspensión temporal.
- Por favor tenga en cuenta – **calificar bajo esta orden no detendrá automáticamente un desalojo**. La orden de los CDC no impide automáticamente que se presente un desalojo ni que se dicte un fallo final. **Los inquilinos deben tomar medidas** para prevenir o retrasar un desalojo.
- ***Los inquilinos aún tienen que pagar el alquiler a los arrendadores para evitar el desalojo cuando expire la moratoria.*** Cuando expiren las moratorias, usted seguirá siendo responsable de todos los alquileres atrasados que no haya pagado.

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.*

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. ¿Se aplica la moratoria de desalojo a las personas que se alojan en hoteles/moteles durante la pandemia de COVID-19?

- **La orden de los CDC se aplica a las personas que se alojan en hoteles/moteles si se consideran ocupantes no transitorios según la ley de Florida.**
- Si la habitación del hotel es la única residencia del inquilino, existe una presunción refutable de que la ocupación no es transitoria. El Estatuto de Florida [82.035](#) proporciona algunos criterios a considerar al determinar si un ocupante es transitorio o no
- Si usted es un ocupante no transitorio, se le considera un inquilino y está cubierto por la orden de los CDC.
- Si es un huésped transitorio en un hotel (huésped habitual del hotel), no se lo considera un inquilino y puede ser expulsado sin un proceso judicial formal sin las protecciones de los CDC, ya que las leyes de arrendadores e inquilinos de Florida no se aplicarían.
- Sin embargo, si puede establecer que es un huésped no transitorio, se aplicarían las leyes de arrendadores e inquilinos de Florida y sería necesario un proceso judicial formal. Sin embargo, debe completar el formulario de declaración de los CDC y proporcionárselo a su arrendador.

8. ¿Se aplica la moratoria de desalojos de los CDC a las hipotecas durante la pandemia de COVID-19?

- La orden establece expresamente que no prohíbe las ejecuciones hipotecarias sobre hipotecas de viviendas, pero el CDC no alcanza a decir que la orden no se aplica a las propiedades embargadas.
- No existe 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 tales otros procedimientos o eventos específicos se pueden llevar a cabo con efectividad de forma remota... sin la necesidad de comparecer personalmente ante el tribunal"*. Aunque la orden no se refiere específicamente a los procedimientos de desalojo o ejecución hipotecaria, es probable que los retrase.

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. ¿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](#).

12. ¿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](#).

13. ¿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.

14. ¿Los propietarios o las empresas de administración de propiedades discriminarán contra los nuevos inquilinos por temor a que el alquiler no sea pagado?

La fuente de ingresos no es una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa. Sin embargo, la preocupación es más que los propietarios puedan discriminar contra los inquilinos potenciales que estuvieron expuestos o están sufriendo el COVID-19. Para presentar una queja, puede comunicarse con HUD y obtener asistencia legal, comuníquese con Community Legal Services of Mid Florida.

15. ¿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.

16. ¿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.

17. ¿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.

