

# Trámites para los casos de desalojo: una guía durante la pandemia de COVID-19

## Introducción

La pandemia global ha afectado todos los aspectos de la vida cotidiana y ha puesto en peligro la salud y seguridad de la ciudadanía. En Arizona, los líderes del poder ejecutivo y judicial han respondido a esta emergencia emitiendo órdenes con el fin de orientar al público, los funcionarios judiciales y los empleados del Poder Judicial. Debido a dichas órdenes, han surgido ciertos problemas en lo que se refiere a la tramitación de las acciones de desalojo en los juzgados de Arizona. El objeto de la presente guía es ayudar a los inquilinos, arrendadores, abogados, jueces y personal judicial a entender cómo las órdenes tocantes a COVID-19 y la ley federal CARES afectan la tramitación de los casos de desalojo según la Ley de arrendadores e inquilinos de vivienda y la Ley de arrendadores e inquilinos en parques para casas rodantes de Arizona.

## Orden ejecutiva 2020-14 emitida por el gobernador

[La orden ejecutiva 2020-14](#) titulada “Postergación de acciones de desalojo” permitió a los inquilinos aplazar el desalojo de su vivienda por parte de un auxiliar de justicia (constable) u oficial del orden público a partir del 24 de marzo de 2020 si el inquilino le avisa al arrendador por escrito de alguna circunstancia que reúna los requisitos existentes al momento del aviso. La [Orden ejecutiva 2020-49](#) modifica las circunstancias que reúnen los requisitos y fechas de vigencia de la Orden ejecutiva 2020-14. Las siguientes circunstancias que reúnen los requisitos según la Orden ejecutiva 2020-14 tienen vigencia solamente hasta el 21 de agosto de 2020:

1. La persona tiene la obligación de guardar cuarentena debido a que se le ha diagnosticado con COVID-19.
2. Un profesional sanitario autorizado le ha ordenado a la persona que guarde cuarentena con base en los síntomas que presenta, según lo definido por los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC por sus siglas en inglés).
3. La persona tiene la obligación de guardar cuarentena porque alguien en su hogar ha sido diagnosticado con COVID-19.
4. La persona demuestra que sufre de algún padecimiento que aumenta el riesgo de contagiarse del COVID-19, según lo definen los CDC.
5. La persona ha perdido ingresos importantes debido a COVID-19 incluyendo:
  - La pérdida de empleo
  - La reducción de salario
  - El cierre del lugar de empleo
  - La obligación de faltar al trabajo para cuidar de un hijo de edad escolar y que está confinado en casa
  - Otras circunstancias pertinentes.

**Orientación:** *El inquilino que avise a su arrendador de una circunstancia relacionada con COVID-19 que reúna los requisitos según la Orden ejecutiva 2020-14 podrá permanecer en su vivienda después de que el arrendador haya recibido una sentencia de desalojo hasta que un*

*juzgado ordene la ejecución de la orden de desalojo o hasta el 21 de agosto de 2020. Hasta dicha fecha, los inquilinos pueden basar en circunstancias provocadas por COVID-19 su solicitud para prorrogar la ejecución de una demanda de desalojo, independientemente de sus ingresos.*

*De conformidad con la Orden ejecutiva 2020-14, el inquilino podrá postergar el desalojo de su vivienda por un auxiliar de justicia (constable) o agente de orden público hasta el 21 de agosto de 2020 siempre y cuando:*

- 1. Avise por escrito al arrendador o dueño de la propiedad de su dificultad económica temporal o de otra circunstancia tocante a COVID-19 que reúna los requisitos.*
- 2. Proporcione toda documentación justificativa disponible y*
- 3. Reconozca que todas las condiciones contenidas en el contrato de alquiler continúan en vigor.*

### **Orden ejecutiva 2020-49 emitida por el gobernador**

La Orden ejecutiva 2020-49 titulada *Prórroga continua de ejecución de demandas de desalojo* aplaza hasta el 21 de agosto de 2020 todas las disposiciones de la Orden ejecutiva 2020-14 y exige que el inquilino proporcione un aviso por escrito y documentos adicionales para tener derecho a una prórroga continua o inicial de la ejecución de una demanda de desalojo hasta la fecha de caducidad de dicha orden: el 31 de octubre de 2020.

La Orden ejecutiva exige, en parte, que a partir del 21 de agosto de 2020, el inquilino, arrendatario o residente tiene derecho a solicitar una prórroga del desalojo de su vivienda siempre y cuando demuestre lo siguiente:

1. Que ha avisado por escrito al arrendador o dueño del bien inmueble con documentación justificativa de su dificultad económica actual derivada de la situación de COVID-19 y de su solicitud de un plan de pagos a plazos y
2. Que ha proporcionado al arrendador o el dueño del bien inmueble una copia de su solicitud de ayudas al alquiler del estado, ciudad, condado o programa de ayudas al alquiler sin fines lucrativos ya llenada y en trámite junto con cualquier documentación justificativa.

Se deberá proporcionar también al auxiliar de justicia (*constable*), agente del orden público o al juzgado cualquier información que la presente orden exija del inquilino.

***Orientación:*** *A partir de ahora, los inquilinos que hayan prorrogado el desalojo de su vivienda por parte de un auxiliar de justicia o agente del orden público según la Orden ejecutiva 2020-14 o los que deseen evitar el desalojo de su vivienda en el futuro deben avisar a su arrendador y cumplir los requisitos antes mencionados de la Orden ejecutiva 2020-49 para continuar con o iniciar una prórroga del desalojo de su vivienda después del 21 de agosto de 2020. La página web del [Departamento de Vivienda de Arizona](#) incluye información sobre las solicitudes de ayudas al alquiler.*

*Tan pronto como ocurra la circunstancia a considerar, el inquilino debe avisar de la misma al arrendador por escrito ya sea por correo electrónico, correo regular o por otro medio electrónico por escrito y pedir comprobante de recibo. Además, el inquilino debe avisar de esto al juzgado lo antes posible durante el proceso de desalojo. Dicho aviso no evitará que se dicte sentencia en una demanda de desalojo, salvo que las partes hayan convenido lo contrario. El inquilino debe guardar una copia/foto del aviso fechado para enseñársela al auxiliar de justicia o agente del orden público y para una audiencia, de ser necesario.*

*De conformidad con la Orden ejecutiva 2020-49, el inquilino debe proporcionar al arrendador otro aviso por escrito a más tardar el 21 de agosto de 2020 para dar continuidad a la prórroga de la ejecución de una sentencia de desalojo después de dicha fecha. Los formularios de muestra del aviso están disponibles en el siguiente enlace: [Aviso al arrendador](#) (para las prórrogas hasta el 21 de agosto de 2020) y [Aviso al arrendador](#) (para las prórrogas hasta el 31 de octubre de 2020). Diríjase a [la página web del Poder Judicial](#) para obtener más información sobre el desalojo. También se incluye una [Lista de control para inquilinos](#) que describe los pasos el inquilino debe tomar para cumplir con la Orden ejecutiva 2020-49.*

### **Prórroga del desalojo de la vivienda**

De acuerdo con las órdenes ejecutivas, un auxiliar de justicia (*constable*) o agente del orden público no podrá desalojar de la vivienda a un inquilino que haya proporcionado al arrendador el aviso obligatorio de alguna circunstancia que reúna los requisitos, hasta que un juez ordene el desalojo después de un pedimento o una audiencia o hasta el 21 de agosto de 2020 si se recibe un aviso según la Orden ejecutiva 2020-14 y hasta el 31 de octubre de 2020 si se recibe un aviso según la Orden ejecutiva 2020-49.

**Orientación:** *Un auxiliar de justicia (constable) o agente del orden público que sepa de una circunstancia que le podría dar derecho a un inquilino a prorrogar el desalojo puede avisar al mismo y concederle tiempo para que avise por escrito al arrendador. El inquilino le deberá entregar al auxiliar de justicia o agente del orden público una copia del aviso y cualquier documento que se haya proporcionado al arrendador. El auxiliar de justicia o agente del orden público debe aplazar el desalojo del inquilino de su vivienda con base en la entrega del aviso que exige la Orden ejecutiva por parte del inquilino y no en el contenido del aviso. Cuando el inquilino presenta un pedimento, el juez determina si el aviso le da derecho al inquilino prorrogar el desalojo de su vivienda.*

### **Pedimento presentado al juzgado para exigir el desalojo**

Las Órdenes ejecutivas permiten al arrendador presentar un pedimento para que el juez exija el desalojo del inquilino en pro de la justicia o cuando una sentencia de desalojo se base en una infracción de [la sección 33-1368\(A\) de A.R.S.](#) Por lo general, el incumplimiento de dicha sección implica:

- Una infracción de las obligaciones de salud y seguridad no relacionadas con COVID-19
- Daños materiales

- Conducta delictiva o
- Afirmaciones falsas en el proceso de solicitud.

Un arrendador no podrá considerar una circunstancia relacionada con COVID-19 como una infracción de salud y seguridad, ni podrá dar por terminado al contrato de alquiler solamente debido a la información que el inquilino haya proporcionado al manifestar la circunstancia a considerar.

***Orientación:*** *El juez considerará de la manera más oportuna posible, las demandas y sentencias de desalojo que implican algún incumplimiento definido en [la sección 33-1368\(A\) de A.R.S](#) así como los pedimentos para exigir el desalojo de un inquilino en estos casos. El reglamento exige que el arrendador le entregue al inquilino una copia del pedimento. El juzgado debe avisar a las partes de cualquier audiencia sobre el pedimento. Cuando sea posible, se permitirá a los litigantes y otras personas que tengan la obligación de comparecer que participen por teléfono o algún otro medio que la tecnología del Internet permita. Los litigantes que estén enfermos y no puedan participar podrán solicitar un aplazamiento de la audiencia programada. El personal judicial les informará a los litigantes cómo pedir el aplazamiento.*

*El inquilino puede proporcionar al juzgado documentos y otras pruebas como respuesta al pedimento que ha presentado el arrendador que cuestiona si el inquilino reúne los requisitos para una prórroga del desalojo de la vivienda de conformidad con las órdenes ejecutivas. Además, si el arrendador alega en el pedimento que al inquilino que tenga derecho a una prórroga se le debe desalojar de la vivienda en pro de la justicia, el inquilino tendrá la oportunidad de contestar a esta pretensión.*

*Se puede encontrar información adicional sobre la tramitación de casos de desalojo en la página web del [Poder Judicial](#).*

### **La ley federal CARES**

El 27 de marzo de 2020, el presidente promulgó la Ley de ayuda, alivio y seguridad económica durante el coronavirus (CARES por sus siglas en inglés). La ley CARES estableció una moratoria temporal de los desalojos y las cuotas y sanciones en relación con el impago de alquiler.

La moratoria que suspendió el envío de avisos de desalojo por parte de los arrendadores estuvo en vigor durante un plazo de 120 días, con término el 24 de julio de 2020. La ley exigía un aviso con 30 días de antelación, y, por tanto, les prohibía a los arrendadores que entablaran demandas de desalojo hasta el 24 de agosto de 2020.

La suspensión temporal de desalojos y la obligación de avisar con 30 días de antelación se aplican al Programa de vivienda social, el Programa de asistencia de alquiler (*Section 8 Housing Choice Voucher Program*), Programas de complejos de viviendas subvencionadas (*Section 8 project-based housing*) y los Programas de asistencia de alquiler en edificios remodelados (*Section 8 Moderate Rehabilitation Programs*) administrados por la Oficina de vivienda social y asistencia de alquiler para la comunidad indígena. Le ley también prohíbe que los arrendadores

cobren sanciones o recargos por pagos atrasados de alquiler pendiente desde el 27 de marzo de 2020 hasta el 24 de julio del mismo año, el plazo de vigencia de la ley.

***Orientación:*** *Cualquier arrendador que haya entablado una demanda de desalojo tocante el impago de alquiler durante el plazo comprendido entre el 27 de marzo y el 24 de agosto de una vivienda que se incluye en la ley CARES debe avisar al inquilino y solicitar de inmediato al juzgado que se deseche el caso. Los inquilinos que crean que dicha ley incluye su vivienda deben avisar de inmediato al arrendador o gerente del bien inmueble o su representante y el juzgado.*

*Si se obtiene una sentencia infringiendo la ley CARES y antes de desalojar al inquilino de la vivienda, éste podrá presentar un pedimento de reevaluación, un pedimento de anulación de la sentencia de desalojo, una apelación o una demanda especial. Un inquilino que haya sido desalojado con base en una sentencia que se obtuvo infringiendo la ley CARES podrá presentar un recurso conforme a la sección 33-1367 de las Leyes revisadas de Arizona (A.R.S. por sus siglas en inglés) tanto para recuperar la posesión (volver a vivir en la vivienda) como para obtener una indemnización pecuniaria. (Ver la muestra del formulario: Recurso de desalojo por parte del inquilino). Cuando se presente este formulario, el juzgado programará una audiencia y decidirá sobre el caso como cualquier otra demanda de desalojo.*

*Si el inquilino solicita solamente una indemnización pecuniaria y no recuperar la posesión, no deberá utilizar este formulario. Es ese caso, el inquilino debe presentar una demanda civil en el juzgado de paz o el tribunal superior.*

*Las partes pueden comprobar si una vivienda reúne los requisitos para las protecciones de la ley CARES dirigiéndose al siguiente enlace: [Fannie May and Freddie Mac](#). Como se indica en dichas páginas de Internet, es posible que la información disponible no esté actualizada, por lo que podría ser necesaria una confirmación de la Oficina del Registro del Condado.*

### **Orden ejecutiva del Presente del 8 de agosto de 2020**

El 8 de agosto de 2020, el presidente firmó una orden ejecutiva titulada *Orden ejecutiva para combatir y contener la propagación de COVID-19 y ayudas a inquilinos y dueños de casas*. La orden ejecutiva del presidente orienta de manera general a las agencias del gobierno federal sobre cómo identificar los medios y recursos disponibles para mantener a los inquilinos en sus viviendas. La orden no aplaza la suspensión de la ley CARES, ni les prohíbe a los dueños de bienes inmuebles entablar demandas de desalojo en los juzgados de Arizona.

### **Orden administrativa no. 2020-119 del Tribunal Supremo**

La [Orden administrativa no. 2020-119](#) del Tribunal Supremo emitida el 22 de julio de 2020 ofrece orientación para facilitar la resolución de casos de desalojo en los juzgados de Arizona de manera organizada y segura.

De conformidad con dicha orden:

- En una demanda de desalojo, civil u otra acción por el impago de alquiler o en una sentencia de alquiler que se debe por cualquier parte del plazo comprendido entre el 27 de marzo de 2020 y el 25 de julio del mismo año los demandantes darán constancia en la

demanda o por otro medio de que el bien inmueble en el que viva el inquilino se ampara o se amparaba según la ley CARES.

- Se permite que, en una diligencia de desalojo, los abogados, las partes involucradas y los testigos participen a distancia por tele o videoconferencia, a su criterio.
- Se exige que los jueces otorguen amplias postergaciones y acuerdos adicionales, en caso de ser necesarios y posibles, a las partes involucradas, víctimas, testigos, abogados, miembros de jurado y otras partes que tengan asuntos que gestionar ante el tribunal y que no puedan participar en una diligencia debido a la pandemia COVID-19.
- Se permite que se otorguen aplazamientos con el fin de que las partes lleguen a un avenimiento y que el juez emita un convenio judicial de desestimación condicional del caso.
- Se permite que el arrendador presente un pedimento ante el juzgado para modificar una sentencia de desalojo de un caso en el que se haya prorrogado la ejecución de la sentencia y el inquilino se haya quedado en posesión de la vivienda. Así se evita la necesidad de entablar una segunda demanda de desalojo u otra acción para obtener una sentencia para el alquiler que no se haya pagado durante la prórroga de la ejecución del desalojo.
- Se exige que el arrendador presente un pedimento de requerimiento de una nueva orden de restitución en los casos en los que la orden de restitución original se haya prorrogado debido a la orden ejecutiva. Esto le permite al juez considerar cualquier cambio que haya ocurrido durante la prórroga de la ejecución de la orden.
- Se exige que no se emita una orden de restitución hasta cinco días después de que se ordene que se proceda con un desalojo.

***Orientación:*** La Orden administrativa 2020-119 exige que los juzgados permitan la participación por teléfono o video al criterio de las partes en un caso y exige que los jueces otorguen abundantes postergaciones por motivos tocantes a COVID-19.

*Dicha orden también autoriza a que los arrendadores presenten un pedimento para modificar una sentencia de desalojo. Si se presenta el pedimento, se programará una audiencia y tanto el arrendador como el juzgado le proporcionarán al inquilino un aviso de la hora y fecha de la audiencia.*

*Los arrendadores que hayan obtenido una sentencia de desalojo en el que se aplazó el desalojo del inquilino de la vivienda deben presentar un pedimento ante el juzgado para proceder con la ejecución de desalojo si anteriormente se emitió una orden de restitución que no se ejecutó debido a la prórroga que exige la Orden ejecutiva del gobernador. Si se emite una nueva orden, no se podrá emitir hasta 5 días después de una orden que otorga el pedimento. Este aplazamiento de 5 días le da tiempo al inquilino mudarse de la vivienda.*