

Chainbreaker Collective

LÍNEA DIRECTA DE PROTECCIÓN CONTRA EL DESALOJO: 505. 577. 5481

chainbreaker.org | 505. 989. 3858 | 1515 5th St. | Santa Fe, NM



Moratorias: Desalojos y COVID-19

¿Qué Es Una Moratoria Para Los Desalojos?

En este caso la moratoria es una pausa temporal en el desalojo de inquilinos durante la crisis sanitaria COVID-19. La Ciudad de Santa Fe, la Corte Suprema de Nuevo México y los Centros para el Control de Enfermedades (CDC por sus siglas en inglés) del gobierno federal de los Estados Unidos instituyeron moratorias de desalojo para los inquilinos que no pueden pagar su renta durante la pandemia. Para averiguar cómo le pueden proteger estas moratorias y qué otros derechos tienen como inquilino, llame a nuestra línea de Protección Contra Desalojos de Chainbreaker al (505) 577-5481.

¿Cómo Me Protegen Las Moratorias?

Definición de "Moratoria": "Ampliación del tiempo que se concede para hacer una cosa, especialmente para cumplir una obligación o pagar una deuda".

La Moratoria federal de los Centros para el Control de Enfermedades (CDC por sus siglas en inglés) protege a ciertas "personas cubiertas" del desalojo, que deben presentar una declaración firmada al propietario para estar protegidas por la Moratoria de los CDC. ¿calificas tú como una "persona cubierta"? Llame a la línea directa de Protección Contra Desalojos de Chainbreaker al (505) 577-5481 para obtener más información.

La Moratoria de la Corte Suprema de Nuevo México se aplica automáticamente a los inquilinos que rentan casas, departamentos o espacios en parqueaderos de casas móviles de Nuevo México. Durante la moratoria, las personas aún pueden ser demandadas en los tribunales para ser desalojadas, pero esta moratoria impide que las fuerzas del orden saquen a las personas de su residencia por la fuerza, aunque un juez haya otorgado la orden de desalojo. El alcalde de la ciudad de Santa Fe prohibió a los propietarios desalojar a los inquilinos de propiedades residenciales y comerciales que no pueden pagar el alquiler debido a la emergencia de COVID. Si un propietario busca desalojar a un inquilino debido a la incapacidad de pagar el alquiler, la Oficina del Fiscal de la Ciudad de Santa Fe y la Ciudad pueden buscar la aplicación penal de la Orden del Alcalde.*

¿Cuándo Terminan Las Diferentes Moratorias?

La Moratoria de los Centros para el Control de Enfermedades (CDC) finaliza el 31 de diciembre de 2020. La Moratoria de la Corte Suprema de Nuevo México permanece vigente hasta que la Corte decida levantar su orden. La Moratoria de la Ciudad de Santa Fe también terminaría cuando la Corte levante su orden.

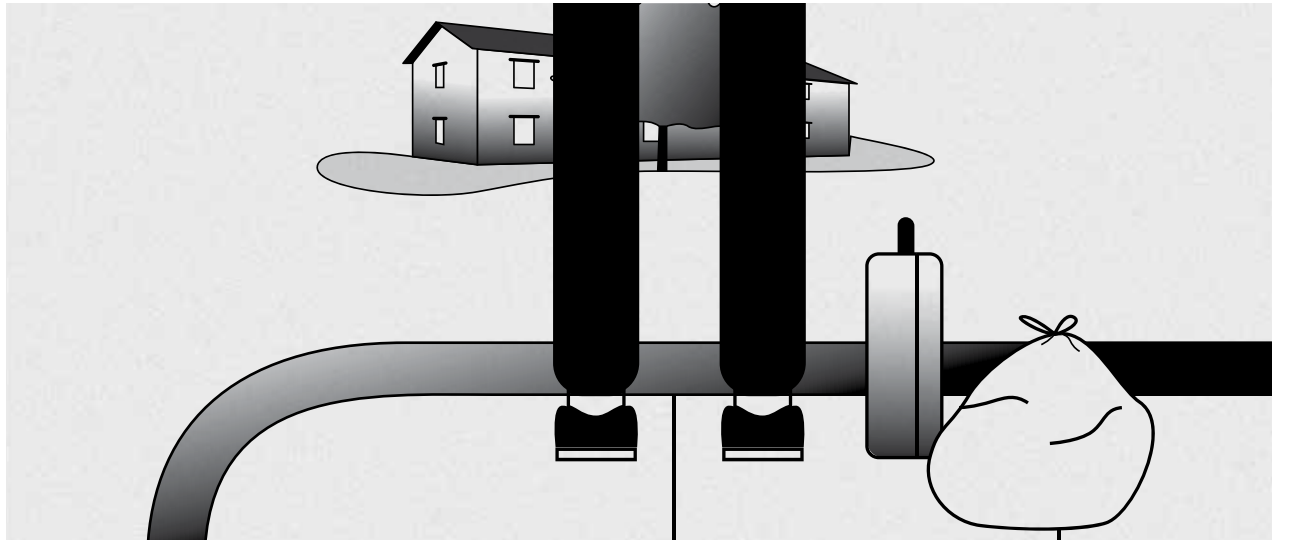
Chainbreaker está trabajando actualmente en estrecha colaboración con la ciudad para asegurarse de que la moratoria de la cd. De Santa Fe permanezca en vigor el tiempo que sea necesario y sea tan fuerte o más fuerte que las versiones estatales o federales.

¿Cuándo Es Ilegal Un Desalojo Por No Pagar Renta?

Para desalojar a un inquilino por no pagar renta, lo primero que debe hacer el propietario es:

1. Darle un aviso de desalojo por escrito de 3 días por no pagar la renta.
2. El propietario debe levantar una demanda de desalojo en la corte.
3. El juez tiene que oír su caso, su versión de los hechos y ordenar el desalojo si así lo juzga.
4. Finalmente, el departamento del alguacil hace cumplir el desalojo viniendo a sacarlo de su hogar.

Solo un juez puede ordenar su desalojo y solo las fuerzas del orden pueden sacarlo de su casa. Si su casero intenta



desalojarlo sin demandarlo legalmente en la corte, el casero está cometiendo un delito.

Independientemente del motivo, para que un desalojo sea legal, su casero debe darle la oportunidad de presentar su versión de los hechos a un juez. Preséntese a la audiencia de la corte para dar su versión de los hechos con cualquier documento relevante. Si su casero intenta desalojarlo a la brava (cambiando las cerraduras o cortándole los servicios públicos, agua, luz, gas) sin iniciar un juicio de desalojo primero, eso es ilegal y una violación de sus derechos como inquilino durante la moratoria por el COVID. Si tiene preguntas o ha recibido una orden de desalojo, llame a la línea directa de Protección Contra Desalojos de Chainbreaker al (505) 577-5481

Aquí Algunos Ejemplos De Intentos De Desalojos Ilegales:

- Cambiar, agregar o quitar cerraduras
- Retirar o desmantelar accesorios (baños, ventanas, puertas, etc.)
- Bloquear las entradas
- Cerrar los servicios públicos (agua fría o caliente, electricidad, servicio telefónico, etc.)
- Retirar pertenencias del inquilino de la propiedad

En estos casos, usted tiene derechos e incluso puede demandar al casero por daños. ¿Preguntas? Llame a la línea directa de Protección Contra Desalojos de Chainbreaker al (505) 577-5481.

¿Cuáles Son Algunos Ejemplos De Desalojos Que Son Forzados, Pero Aún Legales?

Ya sea que tenga un contrato de arrendamiento a largo plazo a punto de vencer o un contrato de alquiler de mes a mes, con un aviso de 30 días, su arrendador podría:

- Simplemente decidir no renovar su contrato de arrendamiento, lo que lo obligará a mudarse
- Aumentar su alquiler. Hay pocos límites para cuánto puede aumentar su arrendador su alquiler.
- Hacer cumplir las reglas y regulaciones de manera más estricta con usted y utilizarlas como base para el desalojo. Las reglas y regulaciones deben estar por escrito en el contrato de renta que usted firmó, del cual le deben dar copia al inicio de la renta de su casa.

Si tiene preguntas, llame a la línea directa de Protección Contra Desalojos de Chainbreaker al (505) 577-5481.

Estoy Atrasado En El Pago De La Renta Y El Casero Me Amenaza Con Desalojarme Por Ello. ¿Cómo Me Protegen Las Moratorias?

Y ¿Cambian El Proceso De Desalojo? ¿Qué es diferente ahora?

Durante las Moratorias, su arrendador aún puede darle un Aviso de Desalojo de 3 días y demandarlo en la corte si está atrasado en el pago de la renta. Como siempre, debe presentarse a la audiencia de la corte para presentar su versión de los hechos con cualquier documento relevante, y debe pedirle al juez que aplique las protecciones de la moratoria a su caso. Pero, incluso si el juez ordena el desalojo por falta de pago del alquiler, la Moratoria lo protege impidiendo que la oficina del Sheriff ejecute la orden de desalojo. El Sheriff no puede hacer cumplir la orden del juez y sacarlo de su casa hasta que la Corte Suprema de Nuevo México levante la Moratoria. El arrendador no puede sacarlo de su casa sin el Sheriff.

¿Se Me Puede Aumentar La Renta Durante La Pandemia?

Si. Su casero puede aumentar la renta, siempre y cuando le dé un aviso de 30 días antes de que finalice el periodo de alquiler.

¿La Moratoria Me Perdona La Renta Que No Haya Pagado?

No, la moratoria no cancela el monto del alquiler adeudado. Aún tendrá que pagar todo el alquiler atrasado una vez que finalicen las Moratorias.

¿Qué Tipo De Tarifas Puede Cobrar Un Arrendador Por Pagar Tarde La Renta?

Los caseros pueden cobrar cargos por morosidad, pero solo si los cargos están estipulados en el contrato de alquiler original. Los caseros no pueden cobrar más del 10% del alquiler por pago tardío y deben darle una notificación por escrito de cualquier recargo que le quieran hacer. Cualquier otro cargo es ilegal y el inquilino tiene derechos. ¿Preguntas? Llame a la línea directa de Protección Contra Desalojos de Chainbreaker al (505) 577-5481.

¿Qué Otros Derechos Tengo Como Inquilino?

Desafortunadamente, existen muy pocas protecciones para los inquilinos en Nuevo México. Si bien otros estados han decretado políticas como la concesión de licencias al propietario, las inspecciones periódicas del código de salud y los desalojos por "causa justa", los legisladores locales y estatales no abordan estas políticas en Santa Fe. Chainbreaker está presionando para obtener protecciones más sólidas para los inquilinos y buscamos más personas para contribuir a estos esfuerzos. ¿Interesado? Llame a la línea directa de protección contra desalojos de Chainbreaker al (505) 577-5481

Chainbreaker no emplea abogados y Esto No Es Un Consejo Legal. Estos materiales están destinados a que los inquilinos entiendan mejor sus derechos y cómo usarlos, pero es importante saber que esta información no sustituye el asesoramiento legal de un abogado calificado. La información puede no reflejar los desarrollos legales más actuales y puede cambiarse, actualizarse o eliminarse según las circunstancias se desarrollan. Para obtener la información más actualizada, llame a la línea directa de protección contra desalojos al 505-577-5481.

Recursos de la Ciudad de Santa Fe:

alltogethersantafe.org

Ciudad de Santa Fe Covid-19 Información: bit.ly/sfe-c19

Guía para inquilinos de NM Legal Aid: bit.ly/NMLA-Guia

* Información proporcionada por: Abogado de Ciudad de Santa Fe

