

CIUDAD DE DALLAS
ESTADO DE DESASTRE DE COVID-19
LANDLORD - PREGUNTAS FRECUENTES DEL INQUILINO

Estas preguntas frecuentes sobre el arrendador están destinadas a proporcionar información sobre las diversas órdenes de emergencia de la corte y el condado vigentes en la ciudad de Dallas con respecto a los desalojos. No son asesoramiento legal. Póngase en contacto con un abogado para cualquier asesoramiento legal.

¿SE PROCESAN LOS DESALOJOS EN LA CIUDAD DE DALLAS DURANTE ESTE DESASTRE?

En respuesta a la pandemia COVID-19, la Corte Suprema de Texas, a través de una serie de órdenes de emergencia, tiene¹:

- detuvo la mayoría de las audiencias de desalojo residencial hasta después del 30 de abril de 2020.
- detuvo los escritos de posesión (*también conocido como el Aviso de 24 horas a que el Inquilino Desaloje*) de ser publicado y aplicado por un oficial para remover legalmente a un inquilino hasta después del 7 de mayo de 2020.
- no se detuvo la audiencia de casos de desalojo que involucran violencia física o actividad criminal ("Alivio de Emergencia"); y
- no ha detenido las nuevas solicitudes de casos de desalojo, sino que ha pospuesto las audiencias y la citación del servicio al inquilino hasta después del 30 de abril de 2020.

Además de las Órdenes de Emergencia de la Corte Suprema de Texas ("Órdenes de la Corte Suprema de Texas"), los siguientes condados, en los que se encuentra la ciudad de Dallas, han emitido órdenes similares de la siguiente manera:

- **Collin:**
 - Ha detenido las audiencias de casos de desalojo hasta después del 8 de mayo de 2020.
 - Ha detenido las acciones para eliminar a los inquilinos (escrito de posesión) hasta el 8 de mayo de 2020, o después.
 - La acción de un inquilino para obtener el reingreso a su residencia todavía puede ser escuchada por los tribunales durante el período de pedido.
 - Las nuevas solicitudes de casos de desalojo pueden ocurrir electrónicamente, pero no se establecerán para su audición hasta después del 8 de mayo de 2020.
- **Dallas:**
 - Ha detenido las audiencias de casos de desalojo durante al menos 60 días a partir del 18 de marzo de 2020.
 - Ha detenido las acciones para eliminar a los inquilinos (escrito de posesión) durante 60 días a partir del 18 de marzo de 2020.
 - La acción de un inquilino para obtener el reingreso a su residencia todavía puede ser escuchada por los tribunales durante el período de pedido.

¹ Las órdenes de la Corte Suprema de Texas con respecto a los desalojos fueron emitidas el 19 de marzo y el 6 de abril de 2020.

- Las nuevas presentaciones pueden ser aceptadas, pero la emisión y el servicio de citación puede no ocurrir hasta después del 19 de abril de 2020 (La fecha se extiende efectivamente al 30 de abril de 2020 por la 9a Orden de Emergencia de la Corte Suprema de Texas).
- **Denton:**
 - Ha detenido las audiencias de casos de desalojo hasta después del 3 de mayo de 2020.
 - Ha detenido acciones para eliminar a los inquilinos (escrito de posesión) hasta el 27 de abril de 2020 o después (la fecha se extiende efectivamente al 7 de mayo de 2020 por la 9a Orden de Emergencia de la Corte Suprema de Texas).
 - Las presentaciones judiciales de un inquilino para obtener el reingreso a la residencia todavía pueden ser escuchadas por los tribunales durante el período de la orden.
 - Se aceptarán nuevas solicitudes de casos de desalojo, pero no se procesarán para el servicio de citación al inquilino hasta el 20 de abril de 2020 o después (la fecha se extiende efectivamente al 30 de abril de 2020 por la 9a Orden de Emergencia de la Corte Suprema de Texas).
- **Kaufman:**
 - Ha detenido las audiencias de casos de desalojo hasta el 19 de abril de 2020 o después (la fecha se extiende efectivamente al 30 de abril de 2020 por la 9a Orden de Emergencia de la Corte Suprema de Texas).
 - Ha detenido acciones para eliminar a los inquilinos (escrito de posesión) hasta el 19 de abril de 2020 o después (la fecha se extiende efectivamente al 7 de mayo de 2020 por la 9a Orden de Emergencia de la Corte Suprema de Texas).
 - Se llevarán a cabo audiencias de caso de desalojo con respecto al Alivio de Emergencia.
 - Las partes deben comunicarse con cada tribunal con respecto a cualquier programación.
- **Rockwall:**
 - Ha detenido las audiencias de casos de desalojo hasta después del 19 de abril de 2020 (la fecha se extiende efectivamente al 30 de abril de 2020 por la 9a Orden de la Corte Suprema de Texas).
 - Ha detenido las acciones para eliminar a los inquilinos (escrito de posesión) durante 60 días a partir del 18 de marzo de 2020.
 - La acción de un inquilino para obtener el reingreso a su residencia todavía puede ser escuchada por los tribunales durante el período de pedido.
 - Se llevarán a cabo audiencias de caso de desalojo con respecto al Alivio de Emergencia.

¿SON LAS ACCIONES DEL TRIBUNAL PARA ELIMINAR A LOS TENANTES DE UNA RESIDENCIA A TRAVÉS DE UN ESCRITO DE POSESIÓN QUE SE PROCESAN DURANTE ESTE DESASTRE?

- Mientras que las Órdenes de la Corte Suprema de Texas y las Ordenes del Condado permanecen en su lugar, incluso si ya se ha emitido una orden de posesión contra el inquilino, **no se puede** hacer cumplir para eliminar al inquilino; **A MENOS** que el tribunal emitiera la orden judicial debido a que el inquilino representa una amenaza o se está dedicando a actividades delictivas.

Una *orden de posesión* es un documento emitido por el tribunal después de que el arrendador gana un caso de desalojo. La orden de posesión es servida al inquilino por el sheriff u otro oficial. La orden le da al inquilino un aviso de 24 horas para salir antes de que el oficial regrese para ayudar al arrendador a retirar al inquilino por la fuerza.

¿CUÁNDO COMENZARÁN LOS TRIBUNALES A ESCUCHAR LOS CASOS DE DESALOJO DE NUEVO?

- Bajo las órdenes de la Corte Suprema de Texas, los casos de desalojo se pueden escuchar a partir del 30 de abril de 2020. Esto podría cambiar si se extienden las órdenes de la Corte Suprema de Texas.
- Los plazos del Condado enumerados anteriormente pueden extenderse más allá de la Orden de la Corte Suprema de Texas.

¿COMO SE AFECTAN LOS HOTELES POR EL TRIBUNAL SUPREME DE TEXAS Y LOS PEDIDOS DEL CONDADO?

- El residente del hotel o el gerente del hotel deben consultar con un abogado en cuanto a la orden.

¿LAS ÓRDENES DE LA CORTE SUPREMA DE TEXAS Y LAS ÓRDENES DEL CONDADO SE APLICAN A LAS PROPIEDADES COMERCIALES?

- Las órdenes de la Corte Suprema de Texas solo se aplican a la propiedad residencial en este momento.
- Todas las órdenes del condado detienen todos los casos de desalojo y no excluyen expresamente la propiedad comercial.
- El Condado de Collin declara expresamente que se aplica tanto a la propiedad comercial como a la residencial.

¿LAS ORDENES DE LA CORTE SUPREMA DE TEXAS Y LAS ORDENES DEL CONDADO SE APLICAN A LA COLECCIÓN/PAGO DEL ALQUILER?

- Nada en la Corte Suprema de Texas o las órdenes del condado liberan a un inquilino de la obligación del inquilino de pagar el alquiler.
- Los casos de desalojo para el impago del alquiler todavía pueden ser presentados por los propietarios durante los períodos de la Orden, pero el servicio de citación y establecimiento de audiencias se detiene durante la Corte Suprema de Texas y los períodos de orden del condado aplicables.

¿LAS ÓRDENES DE LA CORTE SUPREMA DE TEXAS Y LAS ÓRDENES DEL CONDADO SE APLICAN A LOS CARGOS POR MORA POR EL ALQUILER VENCIDO?

- Nada en las Órdenes de la Corte Suprema de Texas y otras Órdenes del Condado (con la excepción de las del Condado de Dallas) se aplican al alquiler vencido.
- Bajo la Orden del Condado de Dallas, se recomienda a los propietarios que repunten los cargos por mora por el pago retrasado del alquiler a quince dólares (\$15) por mes.

¿LOS PEDIDOS DEL TRIBUNAL SUPREME DE TEXAS Y LOS PEDIDOS DEL CONDADO SE APLICAN A LA PROPIEDAD DE LA AUTORIDAD DE VIVIENDA PUBLICA, ¿A LA PROPIEDAD FEDERALMENTE SUBVENCIONADA, A LA PROPIEDAD DE VIVIENDA AFORDABLE O A LOS QUE UTILIZAN LOS VOUCHERS DE LA ELECCIÓN DE VIVIENDA?

- Las Órdenes de la Corte Suprema de Texas y las Ordenes del Condado no se dirigen.
- El ACTA DE CARES (CARES ACT) aprobado por el Congreso en respuesta a COVID-19 detiene los desalojos de todas las propiedades que reciben financiamiento del gobierno federal hasta el 25 de julio de 2020. Estas propiedades incluyen la Sección 8 o cualquier otra participación en un programa federal de cupones; propiedades que han sido parcialmente compradas por o recibidos préstamos de Fannie Mae o Freddie Mac; propiedades que se benefician de cualquier otro HUD u otro programa federal.

RECURSOS PARA LA INFORMACIÓN

- **Información del arrendatario:**
 - www.taa.org
 - Texas Tenants Union, txtenants.org - 214-823-2733
- **Información general sobre COVID-19: Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC)**
- **Asistencia legal:**
 - Ayuda Legal del Noroeste de Texas, lanwt.org - 214-748-1234
 - Dallas Abogado De referencia - 214-220-7400
 - Colegio de Abogados del Condado de Collin, admin@collincountybar.org
 - Colegio de Abogados del Condado de Denton bar.com/contact-us/ - 940-320-1500
 - Colegio de Abogados del Condado de Rockwall, info@rockwallbar.com - 972-771-1162
 - Colegio de Abogados del Condado de Kaufman, kaufmanbar.org

DALLAS COUNTY HA ESTABLECIDO UNA LÍNEA DE AYUDA PARA INQUILINOS Y DIRECCION DE CORREO ELECTRICO PARA LOS TENANTES QUE HAN SIDO EVICTED (DESPITE EL PEDIDO) O QUE SON PENDING EVICTION.

***Tenga en cuenta que las llamadas de la línea directa están siendo monitoreadas por el Departamento de Servicios No Incorporados del Condado de Dallas (en caso de que las personas que llaman reciban su correo de voz). tenanthotline@dallascounty.org / 214-653-6563 o 833-743-0072.**

La siguiente información e información sobre el pedido inicial que suspende los desalojos, está disponible en: <https://www.dallascounty.org/covid-19/tenant-hotline.php> (en inglés y español).

Si usted ha sido desalojado o notificado de un desalojo pendiente, el Condado de Dallas le pide que notifique a la línea directa del inquilino por correo electrónico o teléfono: tenanthotline@dallascounty.org / 214-653-6563 o 833-743-0072.