

Tramitación de 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 millones de estadounidenses. En Arizona, los líderes de los poderes ejecutivo y judicial han respondido a esta emergencia emitiendo órdenes con el fin de orientar a la población del estado, los funcionarios judiciales y a los empleados del Poder Judicial. Al nivel federal, el Congreso aprobó y el presidente promulgó la Ley de ayuda, alivio y seguridad económica contra el coronavirus (CARES por sus siglas en inglés), lo que también afectó los casos de desalojo.

Debido a dichas órdenes y la nueva ley federal, 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 han afectado la tramitación de los casos de desalojo según la Ley de arrendadores e inquilinos de viviendas y la Ley de arrendadores e inquilinos en parques para casas rodantes de Arizona.

Orden ejecutiva 2020-14 emitida por el gobernador

El Gobernador Ducey emitió la [orden ejecutiva 2020-14](#) titulada “Postergación de acciones de desalojo” que a partir del 24 de marzo de 2020 permite a los inquilinos aplazar el desalojo de su vivienda por parte de un auxiliar de justicia (*constable*) o agente del orden público si el inquilino le avisa al arrendador por escrito de alguna circunstancia que reúna los requisitos existentes al momento del aviso.

Las circunstancias que reúnen los requisitos incluyen:

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 podrá permanecer en su vivienda, aunque el arrendador haya recibido una sentencia de desalojo hasta que un juzgado ordene la ejecución de la orden de desalojo, o hasta que venza la orden ejecutiva del gobernador (el 22 de julio de 2020 salvo que se amplíe), lo que ocurra primero.*

El inquilino podrá postergar el desalojo de su vivienda por un auxiliar de justicia (constable) o agente de orden público siempre y cuando:

- ... *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;*
- ... *Proporcione toda documentación justificativa disponible; y*
- ... *Reconozca que todas las condiciones contenidas en el contrato de alquiler continúan en vigor.*

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. Lo anterior no estará a consideración del juez ni retrasará el proceso a menos que las partes así lo acuerden. El inquilino debe guardar una copia/foto del aviso fechado para enseñársela al auxiliar de justicia (constable) o agente del orden público, de ser necesario, o para una audiencia. En la [página web del Poder Judicial](#) está disponible una muestra de un aviso al arrendador. Un auxiliar de justicia (constable) podría informar al inquilino de la oportunidad de avisar al arrendador de acuerdo con la orden ejecutiva del gobernador.

Según dicha orden, el auxiliar de justicia (*constable*) o agente del orden público no podrá desalojar de la vivienda a un inquilino que haya entregado el aviso pertinente sobre una circunstancia que reúne los requisitos establecidos.

La orden ejecutiva le autoriza al arrendador a obtener una orden judicial para desalojar al inquilino en pro de la justicia o si la sentencia de desalojo se basa en la [sección 33-1368\(A\) de ARS \(Leyes revisadas de Arizona\)](#). Por lo general, esto incluye:

- ... 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 a una disposición de salud y seguridad en el contrato de alquiler, 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: *Se deberán tramitar de la forma más oportuna posible las demandas y sentencias de desalojo que implican un incumplimiento debido a lo que se establece en la [sección 33-1368\(A\) de A.R.S.](#), así como los pedimentos para obligar la ejecución de autos de desalojo en dichos casos. Cuando sea posible, se exigirá a los litigantes y otras personas que tengan la obligación de comparecer que participen por teléfono o algún otro medio que la tecnología permita.*

Los inquilinos que estén enfermos y no puedan participar podrán solicitar un aplazamiento antes de la audiencia programada. El personal judicial les informará cómo pedir el aplazamiento.

La orden ejecutiva establece que:

1. El auxiliar de justicia (*constable*) o agente del orden público deberá aplazar temporalmente la ejecución de las órdenes de desalojo de vivienda si existiera alguna circunstancia pertinente y esta se ha documentado con el arrendador o dueño de la propiedad por escrito junto con cualquier documentación justificativa y disponible.

Orientación: *Si se emiten una sentencia de desalojo y un auto de desalojo en contra de un inquilino que tenga una circunstancia pertinente de la que éste le haya avisado por escrito al arrendador, la orden ejecutiva del gobernador exige que se posponga la ejecución del auto y el desalojo del inquilino de la vivienda. El inquilino le deberá entregar al auxiliar de justicia (*constable*) o agente del orden público el aviso que se haya proporcionado al arrendador. El desalojo del inquilino se aplazará hasta que lo ordene el juez o hasta el 22 de julio de 2020 (a no ser que se amplíe), lo que ocurra primero.*

Orden administrativa [2020-70](#) del Tribunal Supremo

Comenzando en marzo de 2020, el Juez Presidente Brutinel firmó una serie de órdenes administrativas con respecto a la emergencia de salud por pandemia, la última de estas, la Orden administrativa del Tribunal Supremo número [2020-70](#), “La autorización para la limitación de operaciones de los tribunales durante una emergencia de salud pública y la transición a la reanudación de ciertas funciones.”

Esta orden exige:

1. Limitar en la medida de lo posible, las diligencias presenciales haciendo uso de las tecnologías disponibles, incluyendo métodos alternos para entablar acciones legales y presentar documentos, el uso de teleconferencias, videoconferencias, correo electrónico y mensajes de texto.

Orientación: *A los inquilinos y arrendadores a quienes se les haya citado a comparecer en el juzgado en un caso de desalojo se les dará la oportunidad de comparecer por teléfono o por otro medio que la tecnología permita y no será obligatorio comparecer en persona.*

Durante las diligencias de desalojo anteriores a la sentencia no es necesario que el juzgado considere el contenido del aviso que describe las circunstancias relacionadas con COVID-19. Ese es un asunto que el juzgado deberá considerar más adelante, si se dicta sentencia y el arrendador solicita un auto de desalojo.

2. Respetar las recomendaciones de distanciamiento social emitidas por los CDC. Específicamente, los tribunales no programarán audiencias múltiples o simultáneas presenciales en las que participen un número de personas que impida el distanciamiento social adecuado, según el tamaño de la sala, y en ningún caso citarán a más de 10 personas al mismo tiempo, salvo que el juez presidente del tribunal superior autorice que entre al mismo lugar un grupo más grande de personas, pero no mayores de 25 personas.

Orientación: *Los juzgados tienen la obligación de respetar las recomendaciones de distanciamiento social emitidas por los CDC. Los juzgados no pueden programar audiencias de comparecencia inicial a sabiendas de que no será posible mantener un distanciamiento social adecuado o que será necesario que se reúnan al mismo momento más de 10 personas, incluyendo al juez, los litigantes, testigos, abogados y personal del juzgado, salvo que el juez presidente del tribunal superior autorice que hasta 25 personas se reúnan conservando el distanciamiento social adecuado.*

3. Otorgar abundantes postergaciones a las partes y, de ser necesario, ofrecer acuerdos adicionales a las partes involucradas, testigos, abogados, miembros de jurado y otras partes que tengan un alto riesgo de enfermarse al contraer COVID-19. Se amplía el plazo en el que las demandas de desalojo deberán llevarse a cabo de acuerdo con el plazo que queda excluido en la orden administrativa del juez presidente.

Orientación: *Las postergaciones de diligencias presenciales deberán otorgarse ampliamente en los casos de desalojo, especialmente cuando las piden personas con un alto riesgo de enfermarse al contraer COVID-19 y que han avisado de esta circunstancia.*

La ley federal CARES

El 27 de marzo de 2020, el presidente promulgó la Ley de ayuda, alivio y seguridad económica contra el coronavirus (CARES por sus siglas en inglés). La ley CARES suspende temporalmente

los desalojos de viviendas de interés social, viviendas de alquiler subsidiadas por el gobierno federal y viviendas de alquiler con hipotecas respaldadas por el gobierno federal, así como las cuotas y sanciones en relación con el impago de alquiler. La suspensión de desalojo estará en vigor durante un plazo de 120 días a partir del 27 de marzo de 2020, fecha en la que se promulgó la ley CARES.

Orientación: *Los inquilinos que crean reunir los requisitos para ampararse bajo esta ley deberán avisar al arrendador o gerente de la propiedad, así como al juzgado si ya se ha interpuesto una demanda de desalojo.*