

QUÉ DEBEN SABER Y HACER LOS INQUILINOS PARA PROTEGERSE SI NO PUEDEN PAGAR LA RENTA

INICIATIVA DE PROTECCIÓN FINANCIERA AL CONSUMIDOR AGOSTO DE 2020

¿QUÉ DEBO HACER SI NO PUEDO PAGAR MI RENTA DURANTE EL ESTADO DE EMERGENCIA?

Algunos propietarios están dispuestos a llegar a un acuerdo con los inquilinos antes de entablar una demanda de desalojo durante esta emergencia de salud pública. Antes de recibir una notificación del propietario, cuando sepa que tendrá problemas para pagar la renta, es siempre aconsejable hablar con el propietario para saber si está dispuesto a llegar a un acuerdo. Esto evita el problema de que ambos deban acudir a los tribunales.

Busque ayuda de subsidios de alquiler lo antes posible:

Podrá encontrar un listado de organizaciones que brindan apoyo en <http://www.cabq.gov/coronavirus-information/community-resources-during-covid>.

Póngase en contacto con el propietario y propóngale un plan de pago para saldar lo que adeuda en concepto de renta. Hágale saber al propietario si está esperando recibir beneficios de desempleo u otros fondos.

¿Existe una moratoria para desalojos en Nuevo México? Sí, para inquilinos que no pueden pagar su renta. Pero si el propietario solicita su desalojo, el inquilino debe presentarse ante una audiencia judicial para obtener esa protección.

¿QUÉ SIGNIFICA LA MORATORIA PARA DESALOJOS?

La Suprema Corte de Nuevo México introdujo una Orden que suspende los desalojos solo en caso de falta de pago de la renta durante la pandemia.

Aún con la Orden de la Suprema Corte, los siguientes principios siguen vigentes:

- El propietario puede presentar un caso ante el tribunal para desalojar a un inquilino que no pueda pagar su alquiler, por cualquier motivo, o por otros motivos no relacionados con el alquiler.

- El inquilino DEBE presentarse a la audiencia para pedirle al tribunal que no lo desaloje debido a su imposibilidad de pagar la renta. El inquilino debe brindar testimonio acerca de su imposibilidad de pagar la renta.
- El Tribunal Metropolitano de Albuquerque les está solicitando a las personas que se presenten por teléfono — usted debe llamar antes de que comience la audiencia para no perdersela.
- Esté preparado para explicarle al juez que usted no puede pagar la renta. Por ejemplo, "No tengo dinero para pagar la renta;" "Perdí mi trabajo;" "Fui despedido;" "Estoy esperando los beneficios de desempleo;" "No puedo ir a trabajar debido a la orden de quedarse en casa."

El Tribunal Metropolitano está iniciando un Programa de Acuerdo entre propietarios e inquilinos para ayudar a propietarios e inquilinos a negociar un plan de pagos para intentar evitar el desalojo cuando el inquilino no puede pagar la renta. Si el propietario le inicia una demanda de desalojo por falta de pago de la renta, el Tribunal puede derivarlo a este programa y usted debe presentarse en la conferencia de conciliación por teléfono para participar.

DATOS BÁSICOS ACERCA DE LA MORATORIA DE LA SUPREMA CORTE DE NM

- Impone una suspensión (o interrumpe) los desalojos si el motivo es la falta de pago de la renta de inquilinos de viviendas subvencionadas, viviendas privadas o de alquiler de un espacio en un parque de estacionamiento de casas móviles.
- Se aplica a todos los propietarios residenciales (no solo a los de viviendas subvencionadas).
- El juez debe determinar que el inquilino está imposibilitado de pagar la renta en ese momento.
- El inquilino seguirá debiendo la renta cuando la Suprema Corte levante la suspensión – es decir, permita que el desalojo proceda. Los propietarios desalojarán a esos inquilinos a menos que el inquilino y el propietario hayan llegado a un acuerdo que le conceda más tiempo para pagar la renta adeudada.

- Si usted llega a un acuerdo con el propietario, asegúrese de que se haga por escrito, para estar protegido. Asegúrese de obtener un recibo por cualquier pago de renta que realice.

¿QUÉ PASOS DEBE TOMAR UN INQUILINO PARA PROTEGERSE DE UN DESALOJO?

- Los inquilinos deben tomar medidas — no hacer nada puede significar que lo desalojen y pierda su hogar.
- Solicite un subsidio de alquiler lo antes posible.
- Usted no está obligado a mudarse de la casa de inmediato; puede ir al tribunal para impugnar el desalojo.
- Busque ayuda legal cuando sepa que puede enfrentarse a un desalojo.
- La moratoria para desalojos de N.M. por falta de pago puede protegerlo, pero únicamente si usted acude a la audiencia judicial. Si usted no se presenta a la audiencia, es posible que lo desalojen.
- Dígale al tribunal que usted no tiene el dinero para pagar la renta y pida más tiempo para realizar el pago.
- Usted debe responder al propietario si existe un problema o si recibe una notificación de infracción.
- Si usted quiere impugnar un desalojo, asista a la audiencia judicial y dé su versión de los hechos.

CONOZCA SUS DERECHOS:

- El propietario no puede desalojarlo sin una orden judicial.
- Es ilegal que un propietario desaloje a un inquilino sin una orden judicial de alguna de las siguientes maneras:
 - Cambio de cerraduras
 - Desconexión de la electricidad, el agua o el gas
 - Uso de la fuerza
 - Amenaza de hacer estas cosas