



Preguntas Frecuentes COVID-19

Arrendamientos residenciales

¿Pueden los propietarios desalojar a los inquilinos en este momento?

Legalmente, sí, si el contrato de arrendamiento así lo estipula. Sin embargo, el Juez Jefe del Noveno Distrito Judicial, que abarca todos los tribunales estatales ubicados en los condados de Garfield, Pitkin y Río Blanco, ha emitido recientemente una orden administrativa a todos los jueces de la jurisdicción que establece que mientras se llevan a cabo acciones de desalojo (también conocido como acciones FED), no se permitirá una fecha de respuesta hasta el 1 de junio de 2020. Eso debería permitir cierto aplazamiento para los inquilinos que no han podido pagar el alquiler debido a problemas relacionados con el coronavirus, incluidas las circunstancias económicas causadas por la orden “quedar en casa.” Sin embargo, el desalojo podría ocurrir bajo ciertas excepciones si se demuestra a un juez o por la violación de las disposiciones no monetarias de un contrato de arrendamiento (es decir, problemas de seguridad y salud, daños a la propiedad u otro incumplimiento material de un contrato de arrendamiento no relacionado con los pagos de alquiler perdidos).

¿Los inquilinos todavía tienen que pagar el alquiler?

Sí, el pago de la renta de manera oportuna es un término material de cada contrato de arrendamiento residencial. Algunos contratos de arrendamiento prevén recargos por multas, multas e intereses por el pago prematuro de los pagos de alquiler. Y la mayoría de los arrendamientos dicen que la falta de pago de la renta puede constituir un evento de incumplimiento que podría resultar en el desalojo. Cada contrato de arrendamiento es diferente, y algunos permiten un período de tiempo para los inquilinos que no han pagado un mes a tiempo para subsanar el incumplimiento. Otros contratos de arrendamiento tienen disposiciones específicas de fuerza mayor ("acto de Dios") que podrían favorecer a los inquilinos. Además, dadas las circunstancias inusuales y omnipresentes de la pandemia de COVID-19 (es decir, coronavirus) y las órdenes de salud pública y directivas gubernamentales resultantes, muchos propietarios están dispuestos a trabajar con los inquilinos para diferir los pagos de alquiler en una fecha posterior, otorgar un plazo temporal reducción de la renta, aceptar la indulgencia, estipular un plan de pago o extender el período de arrendamiento.

¿Los inquilinos deberán el alquiler atrasado como resultado del proceso de desalojo retrasado? ¿Qué pasa con el cobro de intereses sobre el alquiler atrasado?

Sí, los inquilinos aún deben pagar todo el alquiler adeudado según el contrato de arrendamiento, incluso si el propietario no puede seguir con los procedimientos de desalojo en este momento. Esto incluye el alquiler atrasado. Un arrendador que quiere que le paguen el alquiler o el alquiler atrasado puede presentar una demanda por daños monetarios como parte de un procedimiento de Entrada Forzada y Detención (es decir, Desalojo). Los inquilinos pueden ser legalmente responsables del interés sobre el monto adeudado, según las circunstancias.

Alpine Legal Services anima a los inquilinos y propietarios a comunicarse entre sí durante esta crisis sobre el proceso de pago de la renta y la renta atrasada. En general, a ambas partes les interesa llegar a un acuerdo para el pago del alquiler atrasado durante un período de tiempo razonable, y que el inquilino se quede y evite un desalojo.

¿Qué opciones están disponibles tanto para el propietario como para el inquilino si un contrato de arrendamiento finaliza y el propietario tiene otro inquilino que se muda?

Un inquilino que se queda más allá del vencimiento de un contrato de arrendamiento (incluido un contrato de arrendamiento de mes a mes, si una de las partes ha notificado al menos un mes de finalización y el propietario no ha aceptado dinero para el nuevo mes) se considera un "inquilino remanente". Esto significa que el propietario puede desalojar al inquilino y demandar por daños y perjuicios (si corresponde). La mayoría de los tribunales no permiten que se realicen los desalojos en este momento, a menos que el propietario pueda mostrar una seguridad pública u otra justificación. Por lo tanto, intentar llegar a un acuerdo suele ser un gran primer paso tanto para propietarios como para inquilinos. Esto se debe a que los daños son mínimos en esa etapa y ambas partes pueden evitar pasar por el proceso de desalojo y encontrar una nueva vivienda o un nuevo inquilino.

Sin embargo, es importante que los inquilinos se den cuenta de que, una vez que finaliza la moratoria en los casos de desalojo en los tribunales, si no existe un acuerdo en cuanto al pago del alquiler, el proceso de desalojo puede avanzar con rapidez, especialmente porque hay pocas defensas cuando la causa del desalojo es la falta de pago. Por lo tanto, es mejor intentar negociar y / o preparar un plan alternativo lo antes posible.

¿Qué opciones están disponibles para los propietarios si un inquilino es un peligro para el propietario u otros inquilinos?

Si un inquilino es un peligro para la seguridad pública, el propietario debe comunicarse con la policía para hacer frente a la emergencia. El arrendador también puede presentar un proceso de entrada y detención forzosas (a menudo llamado "desalojo"). Los tribunales aún aceptan procedimientos basados en emergencias y problemas de seguridad pública. Un desalojo basado en la seguridad pública calificaría.

¿Qué deben hacer los propietarios si sospechan que hay violencia doméstica o abuso infantil en una de sus residencias?

Los propietarios deben considerar llamar a la policía y apoyar a las posibles víctimas para ponerlas a salvo y conectarlas con los recursos locales de violencia doméstica, como [Response](#) en Aspen o [Advocate Safehouse Project](#) en Glenwood Springs. También hay una línea directa confidencial las 24 horas para denunciar el abuso infantil: 1-844-CO-4-KIDS (1-844-264-5437). Tenga en cuenta que, dada la orden de quedarse en casa, los propietarios y otros inquilinos pueden ser las únicas personas en condiciones de denunciar la violencia doméstica y el abuso infantil. ¡Actúa para proteger a nuestra comunidad!

Tenga en cuenta también que los propietarios pueden tomar medidas para desalojar a los abusadores de violencia doméstica, ya que esto sería un asunto de seguridad pública.

¿Se pueden desconectar los servicios públicos de un inquilino por falta de pago?

Los servicios de gas y electricidad de Colorado regulados por la Comisión de Servicios Públicos han anunciado que suspenden temporalmente las desconexiones por falta de pago para sus clientes. Las utilidades incluyen: Xcel Energy; Black Hills Energy; Atmos Energy; Gas natural de Colorado. El acceso público a las oficinas de PUC estará restringido a partir de la 1 p.m. Lunes 23 de marzo, hasta nuevo aviso.

Descargo de responsabilidad: Alpine Legal Services ha compilado estas páginas de preguntas frecuentes para los residentes en nuestra área de servicio (Aspen a Parachute, Colorado) con el fin de proporcionar al público información legal general. Esta información no pretende ser un consejo legal específico para su situación. Si bien Alpine Legal Services se esfuerza por proporcionar información correcta y actualizada, el panorama legal se desarrolla a diario y no podemos garantizar la exactitud de toda la información proporcionada aquí. **Pónganse en contacto con un abogado para obtener asesoramiento.**