

Preguntas frecuentes sobre la Orden Ejecutiva de Emergencia 20-14

El 23 de marzo de 2020, el Gobernador Walz firmó la Orden Ejecutiva de Emergencia 20-14 para suspender desalojos y resoluciones de recuperación durante la emergencia en tiempos de paz debido a la COVID-19. La Orden Ejecutiva mantiene a la población bajo condiciones de vivienda estable y previene su desplazamiento durante esta emergencia de salud.

Una vez que se promulgue, la Orden estará disponible [en la Biblioteca de Referencia Legislativa de Minnesota](#).

Actualización relativa a la Orden Ejecutiva 20-79 (14 de julio de 2020): El 14 de julio de 2020, el Gobernador Walz firmó la Orden Ejecutiva 20-79 por la que se modifica la actual moratoria de desalojos. A partir del 4 de agosto de 2020 a las 12:00 a.m., aplican las siguientes estipulaciones adicionales:

- Además de las causas de desalojo autorizadas por la Órdenes Ejecutivas 20-14 y 20-73, se permitirá presentar demandas de desalojo en situaciones donde:
 - Un inquilino incumple gravemente un contrato de alquiler al dañar considerablemente los componentes de la propiedad; o
 - El propietario o un pariente del propietario se mudará a esa propiedad dentro de 7 días de la desocupación por parte del inquilino.
- Se puede promulgar una resolución de recuperación si un arrendador obtuvo una sentencia de posesión antes de que entrara en vigencia la Orden Ejecutiva 20-14, el 24 de marzo de 2020 a las 5:00 p.m.
- Los arrendadores tienen la obligación de entregar a los inquilinos una notificación con 7 días de anticipación antes de presentar una demanda de desalojo. El propósito de esta medida es entregar una notificación a los inquilinos y también facilitar la resolución sin que se interpongan casos judiciales.

- **Definiciones:**
 - **Una resolución de recuperación** es una orden que emite un tribunal cuando un arrendador ha ganado un caso de desalojo. La oficina del sheriff entrega la resolución de recuperación y emplaza al inquilino para desocupar la propiedad en 24 horas.
 - **Una moratoria** es una suspensión legal de una actividad.
 - **Un período de rescate** es un plazo específico durante un proceso de ejecución hipotecaria en el cual el propietario de la vivienda puede pagar la totalidad de la deuda y “rescatar” la propiedad.
- **Generalidades:**
 - **¿Qué hace la orden?**
 - La orden mantiene a los inquilinos en las propiedades de alquiler y a los propietarios de viviendas bajo ejecución hipotecaria en su vivienda durante el estado de emergencia, excepto bajo circunstancias limitadas.

- **¿Cuándo entra en vigencia la orden?**
 - La orden entra en vigencia 24 horas después de su promulgación. Se mantiene vigente hasta que finalice el estado declarado de emergencia en tiempo de paz.
- **¿El inquilino igualmente adeuda el alquiler durante la moratoria?**
 - Sí. No hay nada en la orden que exima al inquilino de su obligación de pagar el alquiler.
 - Recomendamos enfáticamente a los inquilinos:
 - Que se comuniquen sin demora con su arrendador con respecto a su dificultad de pago del alquiler.
 - Que paguen lo que pueden pagar porque eso ayudará al arrendador y contribuirá a asegurar que el inquilino no aumente su atraso en el pago del alquiler adeudado.
- **¿El propietario de la vivienda tiene que pagar igualmente su hipoteca?**
 - Sí. No hay nada en esta suspensión que exima a un prestatario de su obligación de cumplir con los pagos. La orden solicita a las instituciones financieras que implementen una moratoria de ejecuciones hipotecarias y que no impongan comisiones por atraso en los pagos. Si así lo deciden, las instituciones financieras pueden igualmente iniciar los procedimientos de ejecución hipotecaria; sin embargo, durante el plazo de la emergencia de salud pública, no podrán desalojar a las personas que permanezcan en la vivienda tras finalizar el período de rescate.
- **¿Debe el grupo familiar demostrar la pérdida de ingresos o el diagnóstico de COVID-19?**
 - No. Esta orden no exige el diagnóstico de COVID-19 ni demostrar la pérdida de ingresos. El propósito de esta orden es permitir que los grupos familiares se mantengan bajo condiciones de vivienda estable mientras protegen su propia salud, la de sus familias y de los demás residentes de Minnesota.
- **¿Están exentos de presentación todos los tipos de desalojo o cancelación de contrato de alquiler bajo la presente suspensión?**
 - No. Los desalojos o cancelaciones de contrato de alquiler pueden proseguir en los casos en que el ocupante compromete gravemente la seguridad de otros ocupantes o incurre en una violación a la ley estatal, Art. 504B.171 Inc. 1 (ciertas actividades ilegales en la propiedad). Se insta a propietarios y prestamistas a obtener asesoramiento jurídico con respecto a sus preguntas sobre situaciones específicas.
- **¿Qué sucede si un arrendador o prestamista viola esta suspensión?**
 - Una persona que intencionalmente viola la suspensión es culpable de un delito menor y, al dictarse la sentencia, se le puede imponer una multa que no exceda los \$1,000 o una pena de prisión de no más de 90 días. La Procuraduría General también puede hacer cumplir la orden mediante cualquiera de los recursos estipulados por la Ley Estatal de Minnesota, Art. 8.31.
- **(ACTUALIZADO, 19/FEB/2021) ¿La moratoria federal sobre los desalojos significa que ya no es válida la orden ejecutiva de Minnesota?**
 - No. La moratoria federal generalmente no se aplica en los estados con moratorias que brindan el mismo o un mayor nivel de protección de la salud pública.
- **(ACTUALIZADO, 19/FEB/2021) ¿Qué sucede si el Gobernador Walz no prolonga la orden de emergencia pública? ¿Aplicará la moratoria federal sobre los desalojos?**
 - La moratoria estatal de desalojos según la Orden Ejecutiva 20-79 aplica por tanto tiempo como esté en vigor el estado de emergencia en tiempo de paz. Si no se prolonga, vence la moratoria. Si eso sucede, se aplicará la moratoria federal sobre

los desalojos hasta su vencimiento. Se ha previsto que la moratoria federal venza el 31 de marzo de 2021.

- **Arrendadores:**

- **¿Puedo presentar una demanda de desalojo en el tribunal o peticionar la cancelación de un contrato de alquiler durante la emergencia de salud pública?**
 - No. Esta orden suspende temporalmente la capacidad para presentar una demanda de desalojo o cancelar un contrato de alquiler durante la emergencia de salud pública, excepto bajo circunstancias limitadas que se estipulan en la orden.
- **Si se aprobó un desalojo o una cancelación de contrato de alquiler antes del 1 de marzo de 2020 y el residente todavía ocupa la propiedad, ¿tiene la obligación de desocuparla?**
 - No. Esta orden suspende temporalmente la recuperación de la propiedad por parte del arrendador, excepto bajo circunstancias limitadas que se estipulan en la orden.
- **¿Qué sucede si el inquilino no puede pagar el alquiler o se ha atrasado en los pagos del alquiler?**
 - Si un inquilino no puede pagar el alquiler, se alienta al arrendador y al inquilino a procurar fondos locales de asistencia de emergencia y a elaborar un plan de pago razonable. Al finalizar la suspensión, el arrendador puede actuar para procurar toda reparación permitida por la ley.
- **¿Pueden los arrendadores seguir cobrando los pagos del alquiler?**
 - No hay nada en esta suspensión que exima a un inquilino de su obligación de pagar el alquiler ni que limite a un arrendador en su capacidad para recuperar el alquiler adeudado. A menudo los arrendadores dependen del pago puntual de los alquileres para cubrir gastos de la propiedad, pagos de deudas, ciertos servicios públicos y servicios de una deuda. Las cobranzas de alquiler, las reducciones o las exenciones quedan a discreción del arrendador.
- **Si se vence un contrato de alquiler y el inquilino desea desocupar la propiedad después del 1 de marzo de 2020, ¿debe quedarse allí?**
 - No. Los inquilinos pueden convenir en desocupar voluntariamente la propiedad.
- **Si el contrato de alquiler de mi inquilino se vence durante la suspensión, ¿puedo exigirle que desocupe la propiedad?**
 - No. Durante el período de suspensión, un proveedor de vivienda no puede exigir el vencimiento de un contrato de alquiler mediante un aviso de desalojo o una demanda de desalojo (excepto lo que se excluye en la orden) .
- **Si tengo una demanda de desalojo pendiente en el tribunal, ¿deberé reiniciar ese proceso o continuará automáticamente cuando finalice la suspensión?**
 - El administrador judicial tiene potestad para determinar cómo manejar los casos de desalojo pendientes. Sin embargo, la orden suspende la ejecución de una resolución de recuperación; por lo tanto, si una familia es desalojada durante la emergencia de salud pública, no podrá ser expulsada de la propiedad por la fuerza.
- **(AGREGADO, 17/SEP/2020) La Orden Ejecutiva 20-79 dice que debo dar un aviso por escrito de la intención de presentar una demanda de desalojo al menos siete días antes o el período de aviso especificado incluido en el contrato de arrendamiento, lo que sea más largo. ¿Significa esto que tengo que cumplir con el plazo de preaviso de no renovación o rescisión del contrato de arrendamiento?**
 - No. El “plazo de preaviso especificado” se refiere a situaciones en las que un contrato de arrendamiento tiene una cláusula específica de “aviso para subsanar el incumplimiento” o “aviso de desalojo”. El “plazo de preaviso especificado” no

equivale a un aviso de rescisión de un contrato de arrendamiento, que generalmente se entrega con 30 o más días de anticipación.

- **(ACTUALIZADO, 19/FEB/2021) Si deseo que un familiar mío se mude a la propiedad o si deseo mudarme yo mismo a la propiedad, ¿puedo iniciar una demanda de desalojo para sacar al inquilino actual?**
 - Si un arrendador necesita mudarse o que un familiar suyo se mude a una propiedad ocupada por un inquilino, como lo establece el párrafo 3 de la Orden Ejecutiva 20-79, el arrendador debe primero darle al inquilino un preaviso válido de rescisión o no renovación del contrato, según lo dispuesto por el contrato de arrendamiento o como lo estipula la ley. Si el inquilino se niega a cumplir con la rescisión del contrato de arrendamiento, el propietario puede tomar medidas para desalojar al inquilino, pero no antes de dar el aviso con 7 días de anticipación de que el propietario tiene la intención de desalojar al inquilino.
 - **(AGREGADO 19/FEB/2021) ¿A quién se considera como “familiar”?**
 - Para los propósitos de la Orden Ejecutiva 20-79, un familiar es el padre, la madre, el cónyuge, la pareja de hecho, hermano/a, hijo/a, pariente político u otro pariente, según se define en la Ley Estatal de Minnesota art. 273.124 inc. 1(c), del dueño de la propiedad o del cónyuge o pareja de hecho del dueño de la propiedad.
 - **(AGREGADO 19/FEB/2021) Mi inquilino ha dejado la propiedad sin avisarme. ¿Tengo que iniciar una acción de desalojo para retomar la posesión de la unidad?**
 - Generalmente, si está claro que un inquilino tenía la intención de abandonar la propiedad y renunciar a sus derechos de posesión, no hay necesidad de iniciar una acción de desalojo para reclamar la posesión. Sin embargo, aunque el inquilino abandone la propiedad, la Ley Estatal de Minnesota art. 504b.271 requiere que los propietarios cumplan ciertos pasos con respecto al manejo de la propiedad que se abandona en las instalaciones.
- **Inquilinos:**
 - **¿Qué sucede si un arrendador avanza con un desalojo?**
 - Un arrendador no puede entregar un aviso de desalojo ni presentar una acción por detención ilegal durante la vigencia de esta orden ejecutiva, excepto bajo circunstancias limitadas que se estipulan en la orden. Si su arrendador inicia una demanda de desalojo durante la suspensión, consulte los recursos a continuación.
 - **¿Debo cumplir con mi contrato de alquiler?**
 - Sí. Esta orden no cambia los términos ni los requisitos del contrato de alquiler.
 - **Un funcionario policial me pide que desocupe la propiedad según una orden de desalojo o una cancelación de contrato presentada o aprobada anteriormente. ¿Estoy obligado a desocupar la propiedad?**
 - La Orden Ejecutiva instruye a los funcionarios que no ejecuten la resolución de recuperación, salvo en los casos permitidos por la suspensión.
 - **No puedo pagar parte o la totalidad de mi alquiler. ¿Qué debo hacer?**
 - Los procesos de desalojo y de cancelación de contratos de alquiler se suspenden temporalmente bajo esta orden; sin embargo, **el alquiler no se reduce ni se exime al inquilino de pagarlo**. Se le recomienda colaborar con su arrendador para convenir un plan de pago. Si ha perdido su empleo, visite el sitio web del *Minnesota Unemployment Insurance* (Seguro de Desempleo de Minnesota) para determinar si usted califica para recibir asistencia: www.uimn.org. Puede que usted tenga derecho a recibir asistencia de emergencia por medio del condado. Para determinar

su usted califica para recibir asistencia para el alquiler, comuníquese con uno de los recursos enumerados más abajo.

- **Prestamistas:**

- **¿Puedo presentar una demanda de desalojo durante la emergencia de salud pública?**
 - No. Esta orden suspende temporalmente la capacidad para presentar una demanda de desalojo durante la emergencia de salud pública, excepto bajo circunstancias limitadas que se estipulan en la orden. No obstante, no hay nada en esta suspensión que exima a un propietario de vivienda de su obligación de pagar cualquier monto adeudado ni que limite a un prestamista en su capacidad para recuperar el dinero adeudado. La orden solicita a los prestamistas que no impongan comisiones por atraso en los pagos ni sanciones.
- **Si se presentó una demanda de desalojo antes del 1 de marzo de 2020 y el residente todavía ocupa la propiedad, ¿tiene la obligación de desocuparla?**
 - No. Esta orden suspende temporalmente la recuperación de la propiedad por parte del prestamista, excepto bajo circunstancias limitadas que se estipulan en la orden.
- **¿Puedo enviar un aviso de ejecución hipotecaria al dueño de la vivienda?**
 - Sí. Esta Orden Ejecutiva insta a los prestamistas a suspender los procedimientos de ejecución hipotecaria, pero no lo exige. Los prestamistas no pueden presentar demandas de desalojo ni entregar avisos de desalojo posteriores a la ejecución hipotecaria para desalojar la propiedad después de que haya vencido el período de rescate durante la actual emergencia de salud pública.
- **¿Qué sucede si un prestamista avanza con un desalojo?**
 - Un prestamista no puede entregar un aviso de desalojo ni presentar una acción por detención ilegal durante la vigencia de esta orden ejecutiva, excepto donde la orden lo permite.

- **Propietarios de vivienda:**

- **Se presentó o se aprobó una demanda de desalojo antes del 1 de marzo de 2020. ¿Estoy obligado a desocupar la propiedad?**
 - No. Esta orden suspende temporalmente la capacidad para presentar una demanda de desalojo durante la emergencia de salud pública, excepto bajo circunstancias limitadas que se estipulan en la orden. No obstante, no hay nada en esta suspensión que exima a un propietario de vivienda de su obligación de pagar cualquier monto adeudado ni que limite a un prestamista en su capacidad para recuperar el dinero adeudado.
- **¿Qué sucede si el propietario de la vivienda no puede pagar la hipoteca?**
 - Se insta al propietario de la vivienda que se comunique con su proveedor hipotecario para hablar de las opciones disponibles.
- **¿Qué hago si he recibido un aviso de ejecución hipotecaria?**
 - La Orden Ejecutiva solicita a las instituciones financieras que implementen una moratoria de ejecuciones hipotecarias, pero no suspende los procedimientos de ejecución hipotecaria. Los propietarios de viviendas deben comunicarse con su proveedor hipotecario para hablar sobre otras opciones de pago si desean permanecer en su vivienda a largo plazo.
- **¿Qué sucede si el prestamista avanza con un desalojo?**

- Un prestamista no puede entregar un aviso de desalojo ni presentar una acción por detención ilegal durante la vigencia de esta orden ejecutiva, excepto donde la orden lo permite.
 - **Un funcionario policial me pide que desocupe la propiedad según una orden de desalojo o una cancelación de contrato presentada o aprobada anteriormente. ¿Estoy obligado a desocupar la propiedad?**
 - Todos los funcionarios que tienen una orden de desalojo deben interrumpir la ejecución de las resoluciones de recuperación, salvo en los casos permitidos por la suspensión.
- **Recursos de información de contacto:**
 - **Procuraduría General**

Sitio web: <https://www.ag.state.mn.us/Office/ContactUs.asp>

Llame al: (651) 296-3353 (área de llamadas de las Ciudades Gemelas)
(800) 657-3787 (fuera de las Ciudades Gemelas)
(800) 627-3529 (Minnesota Relay)

Solicitud en línea:
<https://www.ag.state.mn.us/Office/Forms/ConsumerAssistanceRequest.asp>

*Se prestan servicios de traducción gratuitos a petición
 - **United Way 211:** Información gratuita y confidencial sobre salud y servicios humanos para residentes de Minnesota.

Sitio web: www.211unitedway.org

Llame al: 211 o (651) 291-0211

Llame gratis: (800) 543-7709

Mensajes de texto: Para obtener información, envíe su código postal por mensaje de texto al 898211

Para acceder a recursos sobre la COVID, envíe *MNCOVID* por mensaje de texto al 898211

*Hay asistencia disponible en español y hmong
 - **HOME Line: Asistencia legal gratuita para inquilinos en Minnesota**

Llame a la línea directa: (612) 728-5767

Llame gratis: (866) 866-3546

 - HOME Line ofrece servicios en español. Para español, llame al 612-255-8870.
 - HOME Line waxay bixisaa adeeg ku baxa Afka-Soomaaliga. Af- Soomaali wac 612-255-8860.
 - Peb lub koom haum HOME Line muaj neeg txhais lus Hmoob. Hais lus Hmoob, Hu 612-255-7104.

Correo electrónico: www.homelinemn.org/e-mail-an-attorney
 - **Minnesota Multihousing Association (Asociación de Residencias Multifamiliares de Minnesota):** Apoyo a los miembros y al sector de las residencias multifamiliares. La línea directa ofrece información pregrabada sobre temas de interés para arrendadores e inquilinos. Si la grabación no responde su pregunta, puede dejar su mensaje y un voluntario se comunicará con usted.

Llame a la línea directa: (952) 858-8222; marque "0" para el correo de voz

Sitio web: www.mmha.com

- **Minnesota Homeownership Center (Centro de Minnesota para la Vivienda Propia):** Para obtener información sobre la vivienda propia y ejecuciones hipotecarias.

Llame al: (651) 659-9336

Llame gratis: (866) 462-6466

Consulta en línea: <https://www.hocmn.org/contact-us/>

Sitio web: <https://www.hocmn.org>