

el 22 de abril del 2020

ORDENANZA NO. _____

Una ordenanza que prevé un aviso COVID de un posible desalojo por parte de los propietarios residenciales antes de un aviso para desalojar una tenencia residencial debido a la pandemia COVID-19; la creación de un aviso de dificultad COVID para los inquilinos; crear una ofensa; una multa que no exceda de \$500; y proporcionar una fecha de vigencia.

CONSIDERANDO QUE, el 12 de marzo del 2020, el Alcalde de la Ciudad de Dallas emitió una Declaración de Desastre Local que permite a la ciudad tomar medidas para reducir la posibilidad de exposiciones a COVID-19 y promover la salud y seguridad de los residentes de Dallas; y

CONSIDERANDO QUE, el 13 de marzo del 2020, el Gobernador Abbott emitió una declaración de Estado de Desastre para preparar, responder y mitigar la propagación de COVID-19 para proteger la salud y el bienestar de los tejanos; y

CONSIDERANDO QUE, el virus COVID-19 es contagioso y se propaga a través del contacto persona a persona, especialmente en entornos grupales; y

CONSIDERANDO QUE, el 15 de marzo del 2020, los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (“CDC”) recomendaron a los organizadores (ya sean grupos o individuos) cancelar o posponer eventos en persona que consisten en 50 personas o más en todo Estados Unidos; y

CONSIDERANDO QUE, el 16 de marzo del 2020, el Presidente Trump reconoció la gravedad de la pandemia COVID-19, publicando directrices estrictas para limitar las interacciones de las personas, incluyendo que los estadounidenses deben evitar grupos de más de 10 personas; y

CONSIDERANDO QUE, el 19 de marzo del 2020, el Gobernador Abbott emitió la Orden Ejecutiva GA-08 relativa a la preparación y mitigación de COVID-19 tomando ciertas medidas para minimizar la exposición a COVID-19; y

CONSIDERANDO QUE, el Alcalde Eric Johnson ha emitido varias regulaciones de emergencia para combatir la propagación de COVID-19 y obtener la información de salud necesaria para identificar el alcance de las infecciones COVID-19 y las capacidades de la cama del hospital, la UCI y el ventilador; y

CONSIDERANDO QUE, con el fin de cumplir con las directrices federales, las órdenes ejecutivas del Gobernador Abbott y el Reglamento de Emergencia de la ciudad, y para evitar el contacto de persona a persona, las personas pueden no poder trabajar y pueden incurrir en gastos relacionados con COVID-19, lo que puede afectar la capacidad de un inquilino para pagar el alquiler, las tarifas u otros cargos asociados con el arrendamiento del inquilino; y

CONSIDERANDO QUE, el Juez del Condado Clay Jenkins ha emitido órdenes de asesorar a los jueces de paz del condado de Dallas para suspender las audiencias de desalojo y las órdenes de posesión por un mínimo de 60 días a partir del 8 de abril del 2020, para evitar que los inquilinos sean desplazados; y

CONSIDERANDO QUE, la Corte Suprema de Texas ha emitido órdenes que retrasan o suspenden ciertos procedimientos relacionados con demandas de desalojo hasta el 30 de abril del 2020 y el 7 de mayo del 2020; y

CONSIDERANDO QUE, se encuentra que, si un propietario proporciona un aviso de COVID de un posible desalojo, un inquilino tendrá la oportunidad de curar el alquiler atrasado, tarifas u otros cargos asociados con el contrato de arrendamiento del inquilino, o para negociar

una modificación del contrato de arrendamiento antes de que el inquilino pierda la vivienda, lo que reducirá el contacto de persona a persona con personas fuera del hogar del inquilino; y

CONSIDERANDO QUE, se constata que el establecimiento de una disposición de notificación antes de desalojar a los inquilinos residenciales durante la pandemia COVID-19, permitirá a los propietarios e inquilinos trabajar en colaboración para permitir que los inquilinos permanezcan en sus hogares, al mismo tiempo que se garantiza que los propietarios mantendrán un nivel de ingresos que les permitirá seguir proporcionando opciones de vivienda para los inquilinos es una cuestión de salud pública, la seguridad y el bienestar y sirve al propósito público de salvaguardar a todos los residentes de la ciudad de Dallas de los perjuicios de la pandemia COVID-19; Ahora, Por lo Tanto,

SER ORDENADO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE DALLAS:

SECCION 1. DEFINICIONES.

(1) **IMPACTO FINANCIERO DE COVID** significa una disminución sustancial en los ingresos del hogar para un inquilino residencial relacionado con COVID-19, debido al cierre de la empresa, la pérdida de horas de trabajo o salarios compensables, despidos, o gastos médicos sustanciales de su propio bolsillo. Un impacto financiero está “relacionado con COVID-19” si es causado por la Pandemia COVID-19 o cualquier respuesta gubernamental a la Pandemia COVID-19, incluyendo el cumplimiento de cualquier orden de salud pública orientación recomendada relacionada con COVID-19 de las autoridades gubernamentales locales, estatales o federales.

(2) **AVISO DE PENURIAS POR COVID** significa una notificación por escrito objetivamente verificable que un propietario puede proporcionar al inquilino del propietario del impacto financiero de COVID del arrendatario, en forma de correo electrónico, texto, carta o cualquier otra forma de comunicación escrita, evidenciando cualquier pérdida de ingresos o aumento en los gastos, y un comunicado del arrendatario de que la pérdida de ingresos o aumento de gastos se debe a impactos financieros relacionados con COVID-19.

(3) **INQUILINO IMPACTADO POR COVID** significa una persona, o un miembro del hogar de una persona, que está autorizado por un contrato de arrendamiento para ocupar la propiedad residencial con exclusión de otros y sufre un impacto financiero COVID-19 y proporciona pruebas documentales al propietario del inquilino a tal efecto.

(4) AVISO DE COVID DE POSIBLE DESALOJO significa un aviso para preceder el aviso legal de desocupar descrito en la Sección 24.005 del Código de Propiedad de Texas que un propietario residencial enviará a un inquilino residencial notificando al inquilino la posible intención de desalojar al inquilino por el impago del alquiler del inquilino durante la pandemia COVID-19.

(5) PROPIETARIO significa una persona que alquila bienes inmuebles residenciales a un inquilino. Este término también incluye al agente del propietario.

(6) AVISO DE DESALOJO significa la notificación legal para desocupar requerida por la Sección 24.005 del Código de Propiedad de Texas que debe preceder a la presentación de una demanda de desalojo.

(7) PERSONA significa un individuo, corporación, organización, gobierno, subdivisión gubernamental o agencia, fideicomiso de negocios, patrimonio, fideicomiso, asociación, asociación y cualquier otra entidad legal, pero no incluye la ciudad.

(8) INQUILINO significa una persona que alquila un inmueble residencial de un arrendador.

SECCION 2. REQUISITOS DE AVISO.

(a) Si un inquilino residencial no paga el alquiler durante el desastre estatal o local declarado COVID-19, un propietario deberá dar al inquilino un aviso de COVID de un posible desalojo que notifique al inquilino de la morosidad del alquiler del inquilino y le proporcione al inquilino el derecho a responder como se describe en las Subsecciones (c) y (g)(5) a continuación, lo que incluye la curación de cualquier pago moroso, antes de dar a un inquilino un aviso para desalojar.

(b) Si un propietario afectado por COVID proporciona un aviso de dificultad COVID al propietario antes de recibir un aviso COVID de posible desalojo, y proporciona la documentación objetivamente verificable descrita en la subsección (c) a continuación, el propietario proporcionará al inquilino el derecho de responder como se describe en la subsección (g)(5) a continuación, que incluye la curación de cualquier pago moroso, antes de dar a un inquilino un aviso para desalojar. Después de la recepción por parte del propietario, el aviso y la documentación objetivamente verificable descrita en la Subsección (c) crearán una presunción refutable de que un inquilino no puede pagar el alquiler completo debido a impactos financieros relacionados con COVID-19.

(c) Dentro del período de tiempo mínimo en la subsección (g)(5) a continuación, el inquilino proporcionará al propietario documentación o información objetivamente verificable de que el inquilino no puede pagar el alquiler debido a un impacto financiero COVID-19.

(d) Si un propietario e inquilino aceptan los términos de un programa de asistencia de alquiler COVID-19, y el inquilino hace una solicitud y es aprobado para participar en el programa de asistencia de alquiler COVID-19, el propietario deberá aceptar el programa de pago y no

tomará medidas en ningún procedimiento de desalojo contra el inquilino instituido después de la fecha efectiva de esta ordenanza, excepto por un incumplimiento del contrato de arrendamiento que no sea debido a un impago de alquiler o tarifas, o según lo dispuesto en la Sección 4 a continuación. La aceptación de un propietario puede ser mostrada ya sea por entrega por escrito por el propietario al inquilino, o por la recepción del inquilino de la notificación del programa de asistencia de alquiler COVID-19 del acuerdo del propietario para participar en el programa de asistencia de alquiler COVID-19 en nombre del inquilino.

(e) Si un inquilino no proporciona evidencia de un impacto financiero de COVID o un aviso de dificultad de COVID al propietario, el propietario puede llevar a cabo cualquier acción de cumplimiento de acuerdo con las leyes estatales y locales.

(f) Si un inquilino cumple con la Sección 2(d) anterior, un propietario no enviará una notificación para desocupar excepto según lo dispuesto en la Sección 4 a continuación.

(g) Un aviso COVID de un posible desalojo debe estar por escrito sustancialmente en la forma adjunta a esta ordenanza como Exhibición A e incluir lo siguiente:

(1) notificación al propietario de la morosidad de alquiler del inquilino con una solicitud de respuesta del inquilino;

(2) una declaración que cumpla con la Subsección (m);

(3) un derecho para que el inquilino afectado por COVID responda, lo que incluye curar cualquier pago moroso o proporcionar un plan de pago;

(4) opciones para que el inquilino resuelva la morosidad del alquiler, que puede incluir:

(A) negociar un plan de pago directamente con el arrendador, y

(B) remitir a un inquilino a presentar una solicitud de asistencia de alquiler a un programa de asistencia de alquiler COVID-19 como el previsto en la Ciudad de Dallas al que se puede acceder en <https://dallascityhall.com/departments/housing-neighborhood-revitalization/Pages/default.aspx>; y

(5) el plazo mínimo de 21 días para responder.

(h) Excepto como proveído en esta sección, un aviso COVID de posible desalojo debe ser entregado a un inquilino en persona o por correo en las instalaciones en cuestión. El aviso en persona puede ser por entrega personal al inquilino o cualquier persona que resida en el local que tenga 16 años de edad o más o entrega personal a las instalaciones y colocar el aviso en el interior de la puerta de entrada principal. El aviso por correo puede ser por correo ordinario, por correo certificado, o por correo certificado, recibo de devolución solicitado, a las instalaciones en cuestión.

(i) Como alternativa a los procedimientos de la Subsección h), un propietario podrá entregar un aviso COVID de un posible desalojo fijando de forma segura a la entrada exterior de la puerta de entrada principal un sobre sellado que contenga el aviso COVID de posible desalojo y en el que se escriba el nombre del inquilino, dirección, y en todas las letras mayúsculas, las palabras “DOCUMENTO IMPORTANTE” o lenguaje sustancialmente similar y, a más tardar a las 5:00 p.m. del mismo día, depositando en el correo en el mismo condado en el que se encuentra el local en cuestión una copia del aviso COVID de posible desalojo al inquilino si:

(1) el local no tiene buzón de correo y tiene un dispositivo de atornillado sin llave, sistema de alarma o animal peligroso que impida al propietario entrar en el local para fijar el aviso COVID de posible desalojo en el interior de la puerta de entrada principal; o

(2) el propietario cree razonablemente que el daño a cualquier persona resultaría de la entrega personal a un inquilino o a una persona que reside en el local o de la entrega personal a los locales mediante la colocación del aviso COVID de posible desalojo en el interior de la puerta de entrada principal.

(j) Un aviso de COVID de posible desalojo se considera entregado bajo la Subsección (i) en la fecha en que el sobre se fija al exterior de la puerta y se deposita en el correo, independientemente de la fecha en que se reciba el aviso COVID de posible desalojo.

(k) Un inquilino afectado por COVID que responda a un aviso de COVID de posible desalojo dentro del período de tiempo descrito en la Subsección (g)(5) tiene 60 días a partir de la fecha de recepción del aviso COVID de posible desalojo para entrar en un plan de pago, solicitar asistencia de alquiler o hacer otros planes para curar el alquiler moroso.

(l) Un inquilino afectado por COVID que proporciona al propietario del inquilino un aviso de dificultad antes de que el propietario envíe un aviso de COVID de posible desalojo, tenga 60 días a partir de la fecha de envío del aviso de dificultad de COVID para ingresar a un plan de pago, solicitar asistencia de alquiler o hacer otros planes para curar el alquiler moroso.

(m) La declaración descrita en la Subsección (g) deberá:

- (1) estar en fuente de 16 puntos, tipo de letra en negrita y subrayado;
- (2) colocarse en la parte superior de la primera página del aviso COVID de posible desalojo en inglés y español; y
- (3) incluir el siguiente texto:

“ESTE AVISO ES PROPORCIONARLE UNA OPORTUNIDAD DE PAGAR ALQUILERS DELINQUENTES INCURRIDOS MIENTRAS HAY UN ESTADO DE DESASTRE PORQUE DE LA PANDADEO COVID-19 PARA EVITAR EL DESALOJO. USTED NO TIENE QUE MUDARSE CUANDO RECIBE ESTE AVISO, PERO PUEDE QUE TENGA QUE MUDARSE SI USTED Y SU PROPIETARIO NO TRABAJAN UN ACUERDO CON RESPECTO AL PAGO DEL ALQUILER MOROSO. ESTE AVISO NO EXCUSA SU OBLIGACIÓN DE PAGAR Y USTED PUEDE SER EVICTED SI NO PAGA COMO SE REQUIERE BAJO EL ARRENDAMIENTO. SE LE SOLICITA QUE

DISCUTA ESTE AVISO CON SU PROPIETARIO TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE, PERO NO MÁS TARDE DE 21 DÍAS DESPUÉS DE RECIBIR ESTE AVISO.”

(n) Un aviso para desalojar que se da antes de la expiración de los períodos de tiempo proporcionados en las subsecciones (g)(5), (k) o (l) de esta sección no tiene ningún efecto legal.

SECCION 3. NO HAY EXCUSA DEL PAGO DE ALQUILER O TARIFAS.

Nada en esta ordenanza debe interpretarse como aliviar a un inquilino del requisito de pagar el alquiler o las tarifas bajo un contrato de arrendamiento.

SECCION 4. DESALOJOS DEBIDO A LOS INCUMPLIMIENTOS DEL ARRENDAMIENTO APARTE DE EL NO PAGAR ALQUILER O TARIFAS; AMENAZA INMINENTE DE DAÑO FÍSICO; O ACTIVIDAD CRIMINAL.

El requisito de enviar un aviso COVID de posible desalojo no se aplica al caso en que un propietario inicie procedimientos de desalojo contra un inquilino, miembros de la casa del inquilino o huéspedes que (1) infrinjan los términos del contrato de arrendamiento que no sean debido a la falta de pago de alquiler o tarifas; (2) representar una amenaza inminente de daño físico a cualquier persona, incluidos los niños y ancianos dentro del mismo hogar, así como a los empleados o representantes de la dirección del arrendador; o (3) participar en cualquier actividad delictiva, incluyendo delitos abatibles y okupas, y la razón se indica en el aviso para desalojar como los motivos para el desalojo.

SECCION 5. MEDIACION VOLUNTARIA.

La ciudad alienta a los propietarios e inquilinos a utilizar la mediación para tratar de resolver las disputas que puedan surgir entre ellos que no pueden resolverse a sí mismos. La mediación es un proceso en el que un mediador imparcial facilita una conferencia de solución entre las partes para que puedan discutir formas de resolver sus diferencias. Esta sección no impone un requisito obligatorio de que los propietario e inquilinos participen en la mediación. Sin embargo, se alienta a los propietario e inquilinos a utilizar la mediación como un medio potencial para resolver sus disputas mientras esta ordenanza está en vigor. Los propietarios e inquilinos deben aprovechar los mediadores sin costo o de bajo costo para ayudar a reducir los costos tanto para el propietario como para el inquilino.

SECCION 6. OFENSA Y PENALIDAD.

(a) Una persona que conoce los hechos que proporcionan a un inquilino una defensa afirmativa para desalojo bajo esta ordenanza, y que sin embargo de mala fe se esfuerza por desalojar a un inquilino comete un delito castigado con una multa que no exceda de \$500.

(b) Es una defensa enjuiciar que un arrendador o propietario inicia procedimientos de desalojo para cualquier inquilino, miembros de la casa del inquilino o invitados si representan una amenaza inminente de (1) daño físico a cualquier persona, incluidos los niños y ancianos dentro

de la misma casa, así como los empleados del arrendador, o representantes de la administración o (2) cualquier actividad delictiva, incluyendo delitos abatibles y okupas.

SECCION 7. EXPIRACIÓN.

Esta ordenanza expira en el último de la terminación del estado de desastre declarado por el Gobernador debido a la pandemia COVID-19 o el estado declarado de desastre local del Alcalde debido a la pandemia COVID-19.

SECCION 8. AHORROS.

Que cualquier notificación dada o acto hecho o derecho hecho o devengado, o cualquier procedimiento, demanda o procesamiento haya tenido o comenzado en o después de la fecha efectiva de esta ordenanza o antes de la modificación o derogación de esta ordenanza, o parte de la misma, no se verá afectada o deteriorada por la modificación o derogación de esta ordenanza, o parte de la misma, y será tratada como permanecer en pleno vigor y efecto a todos los efectos como si esta ordenanza, en caso de que se modificara o derogara, o en parte de ella, hubiera permanecido en vigor.

SECCION 9. FECHA EFECTIVA.

Que esta ordenanza surtirá efecto inmediatamente desde y después de su aprobación y publicación de acuerdo con las disposiciones de la Carta de la Ciudad de Dallas, y en consecuencia es ordenada y no se aplicará a ningún procedimiento de desalojo instituido antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza, incluyendo cualquier notificación para desocupar dada antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza.

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:

CHRISTOPHER J. CASO, Abogado de la Ciudad

Por _____
Asistente Abogado de la Ciudad

Pasado _____