

CINCO CONSEJOS PARA EL PROPIETARIO Y EL INQUILINO DURANTE LA PANDEMIA 2020

Estos son consejos que debe considerar como propietario de una casa, inquilino de su apartamento, casa, condominio o casa móvil, que a continuación se denomina vivienda. Muchos de estos consejos NO se aplican al alquiler de habitaciones. Las sugerencias sobre casas móviles pueden requerir más explicaciones. Estos consejos no son consejos legales. Si necesita asesoramiento legal para su pregunta / circunstancia específica, debe consultar con un abogado. Cada caso tiene respuestas específicas.

NOTA: Según la Orden del 15º Circuito Judicial: Orden Administrativa 12.510 Medidas de Mitigación en Respuesta a COVID-19 *:

- Todas las ventas de ejecuciones hipotecarias programadas se cancelan hasta el 1 de Mayo de 2020 inclusive.
- Los procedimientos judiciales no esenciales se suspenderán desde el 18 de Marzo del 2020 hasta Mayo 1, de 2020, a menos que un funcionario judicial que presida determine que el asunto se pueda llevar a cabo de manera remota y efectiva con todas las partes que utilizan equipos de comunicación. Para obtener más información, consulte **AO 12.510**.
- Tenga en cuenta que, de acuerdo con la información del Secretario, se aceptan nuevos asuntos de desalojo, sin embargo, el tribunal no emite ni entrega la orden judicial de posesión (una orden judicial que permite al propietario de la propiedad tomar posesión física) hasta que PBSO fin de mes (presumiblemente el 31 de Marzo del 2020).
- * *Esta orden administrativa (AO) no debe interpretarse erróneamente como un momento para no pagar su hipoteca o alquiler, si puede. Hay consecuencias legales que eventualmente se harán cumplir.*

CONSEJO # 1: Si tiene ingresos por pérdidas, o es probable que pierda ingresos, y sabe que no podrá pagar su hipoteca o alquiler, entonces debe avisar a su compañía hipotecaria o al propietario ahora para que pueda prepararse para el peor de los casos.

Para propietarios de viviendas: pregunte si existe una **indulgencia** (en el contexto de un proceso hipotecario, una indulgencia es un acuerdo especial entre el prestamista y el prestatario para retrasar una ejecución hipotecaria. Cuando los prestatarios hipotecarios no pueden cumplir con los términos de pago, los prestamistas pueden optar para excluir. Para evitar la ejecución hipotecaria, el prestamista y el prestatario pueden hacer este tipo de acuerdo) u otra opción. Pero, no espere hasta que esté atrasado en el pago.

Re: Asociaciones de propietarios o condominios: pregunte qué opciones están disponibles si no puede pagar. No espere hasta que tenga un mes de atraso, o la asociación puede presentar una ejecución hipotecaria.

Para inquilinos: discuta su situación financiera con su arrendador ahora, para que pueda hacer pagos incrementales, cuando corresponda.

CONSEJO # 2: Pague su hipoteca / renta a tiempo y siempre tenga un comprobante de pago, por ejemplo, pague con cheque personal; pague con cheque de caja o giro postal con la parte "pagar a" completada y

conservar el talón de prueba. Se recomienda que no pague en efectivo, pero si paga en efectivo, obtenga siempre un recibo y pague a la persona autorizada.

CONSEJO # 3: Las demandas de ejecución hipotecaria / desalojo deben ser por escrito. Si recibe una notificación por escrito de su compañía hipotecaria o de su arrendador, solicite inmediatamente asesoramiento legal y asesoría de un abogado con licencia de Florida.

CONSEJO # 4: SOLO PARA ALQUILERES: El arrendador debe alquilar una vivienda que sea apta para vivir. Debe tener plomería, agua caliente y calefacción en funcionamiento, ser estructuralmente sólida y tener una seguridad razonable, que incluya el trabajo y el bloqueo de puertas y ventanas. Debe estar libre de plagas. El propietario también debe cumplir con los códigos locales de salud, construcción y seguridad. Si el propietario tiene que hacer reparaciones para que la vivienda sea apta para vivir, el propietario debe pagar. Durante este tiempo de pandemia y órdenes de cierre del gobernador Ron DeSantis, debe tomar todas las precauciones para que alguien ingrese a su hogar para hacer reparaciones, sin embargo, si las reparaciones necesarias son esenciales para su supervivencia, entonces debe hacer lo que quiera. es necesario *Si su arrendador no realiza las reparaciones necesarias dentro de los 7 días*, comuníquese con un abogado con licencia de Florida.

CONSEJO # 5: No pierda el pago de su hipoteca y / o alquiler si **puede** hacer el pago. Durante este tiempo de retraso, si actualmente está atrasado, debe intentar comunicarse con su compañía hipotecaria / arrendador para que lo atrapen. Pero, no reciba aviso y no tome medidas. Siempre debe abrir su correo y / o leer la correspondencia recibida de su compañía hipotecaria y / o arrendador.

POR FAVOR, NO INCORPORA ESTOS CONSEJOS COMO CONSEJO LEGAL EN SU CASO. CADA CASO Y LOS HECHOS ALREDEDORES TIENEN DIFERENTES CONSECUENCIAS LEGALES. CONSULTE SIEMPRE CON UN ABOGADO CON LICENCIA DE LA FLORIDA CUANDO SE ENFRENTA A PROBLEMAS LEGALES.