



**NEVADA
HEALTH
RESPONSE**



Guía para Arrendadores e Inquilinos - Preguntas Frecuentes Generales

El 25 de junio de 2020, el Gobernador de Nevada, Steve Sisolak, emitió la Directiva de Emergencia 025, que levanta la moratoria estatal sobre los desalojos y ejecuciones hipotecarias durante el estado de emergencia por fases. Esta guía para arrendadores e inquilinos está destinada a ayudar a explicar la Directiva 025 a menos que lo prohíba la ley federal.

1. **¿Qué es el Anexo al Contrato de Arrendamiento y Pagaré para los atrasos en el alquiler debido a COVID-19 ("Anexo al Contrato de Arrendamiento y Pagaré") mencionado en la Directiva 025?**

A: Muchos inquilinos no pagaron el alquiler desde que entró en vigor la Directiva 008 y ahora están atrasados en sus pagos. Se alienta a los arrendadores e inquilinos residenciales, según lo definido por NRS 118A.100, a negociar un plan de pago justo y razonable para ponerse al día con los pagos atrasados con el tiempo, y el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré es la forma recomendada de hacerlo.

2. **¿Quién debe usar el anexo al contrato de arrendamiento y el pagaré?**

A: Arrendadores e inquilinos residenciales .

3. **¿Se requiere que los arrendadores e inquilinos celebren este acuerdo?**

A: No. El Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré es voluntary.

4. **¿Cuáles son los beneficios de entrar en este acuerdo?**

A: Celebrar el acuerdo es beneficioso tanto para los inquilinos como para los arrendadores que enfrentan situaciones en las que el inquilino se atrasó en el pago de la renta mientras la Directiva 008 estaba en vigencia. Este acuerdo cura los atrasos de la renta y brinda la oportunidad de pagarlos con el tiempo.

5. **¿Qué es un anexo al contrato arrendamiento?**

A: Un anexo al contrato de arrendamiento es un contrato que modifica el contrato de arrendamiento original. El Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré se utilizan para proporcionar los términos específicos del plan de pago. También proporciona las consecuencias para el inquilino si no cumple los términos del plan de pago por no realizar los pagos adeudados a tiempo.

6. **¿Qué es un pagaré?**

A: Un pagaré es un documento que actúa como una promesa de pagar una cantidad específica de dinero a una persona específica. Puede ser ejecutado por una Corte para que la persona que se supone que obtenga el dinero pueda cobrar el dinero adeudado.

7. **¿Cuándo termina la Directiva 008?**

A: La Directiva 025 proporciona un cronograma para que la Directiva 008 termine en fases. Esto significa que la fecha de finalización de la suspensión de los desalojos conforme a la Directiva 008 depende del tipo de desalojo que el propietario esté buscando. Para saber cuándo finaliza la moratoria de desalojo para su situación específica, consulte la norma y las preguntas frecuentes sobre arrendadores e inquilinos. La Directiva 008 termina en su totalidad en 1 de septiembre de 2020.

Si usted es un arrendador o inquilino que experimenta dificultades con esta Directiva, presente una queja ante la Oficina del Procurador General de Nevada en la página web: ag.nv.gov

8. ¿Qué sucede si el arrendador y el inquilino firman el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré, pero luego el inquilino no realiza los pagos según lo estipulado en el acuerdo?

A: Según los términos del Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré, el arrendador puede optar por desalojar al inquilino, hacer cumplir el pagaré obteniendo un fallo monetario a través de la Corte de reclamos menores, o ambos.

9. ¿Puede el arrendador desalojar a un inquilino por pagos de alquiler atrasados si el arrendador y el inquilino han firmado el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré?

A: No, el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré actúa como una cura para los pagos de renta atrasados, por lo que el motivo del desalojo por falta de pago desaparece una vez que el arrendatario y el inquilino firman el acuerdo.

10. La Directiva 008 menciona que los propietarios e inquilinos tienen 30 días para negociar un plan de pago después de que finalice la Directiva 008. ¿Cuándo comienzan los 30 días?

A: La Directiva 025 alienta a los arrendadores e inquilinos a usar el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré para negociar un plan de pago. La Sección 1 de la Directiva 025 establece que el tiempo para negociar un plan de pago comienza el 25 de junio de 2020.

11. ¿Puede un arrendador cobrar recargos o multas por falta de pago de la renta durante el tiempo en que la Directiva 008 estaba vigente (30 de marzo de 2020 a 31 de agosto de 2020)?

A: De conformidad con la Sección 3 de la Directiva 008, los propietarios no pueden cobrar ningún recargo o multas por falta de pago del alquiler durante el período en que la Directiva 008 esté vigente hasta el 31 de agosto de 2020.

12. ¿Sigue vigente la moratoria sobre desalojos y ejecuciones hipotecarias en virtud de la Ley CARES?

A: Sí, la moratoria de desalojo y ejecución hipotecaria de la Ley CARES está vigente y controla sobre las Directivas 025 y 008.

13. Cuáles son los requisitos de elegibilidad para que un inquilino pueda ingresar en el Anexo al Contrato de arrendamiento y el Pagaré?

A: No hay requisitos de elegibilidad. Se recomienda encarecidamente a los inquilinos y a los arrendadores que negocien y celebren el acuerdo con el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré, independientemente de si el arrendador considera que el inquilino es elegible para dicho plan de pago.

14. ¿Qué sucede si el arrendador y el inquilino ya firmaron un plan de pago antes de la Directiva 025 y no usaron a la forma para el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré?

A: Los acuerdos anteriores siguen siendo válidos. Sin embargo, si los arrendadores e inquilinos firman el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré, estos tendrán control sobre todos los acuerdos de reembolso anteriores.

15. ¿Cómo afecta la Directiva 025 a las acciones de ejecución hipotecaria?

A: La Directiva 025 permite que todas las acciones residenciales relacionadas con la ejecución hipotecaria permitidas por la ley de Nevada comiencen el 1 de septiembre de 2020.

16. ¿Cómo afecta la Directiva 025 a los inquilinos y arrendadores comerciales?

A: Consulte las preguntas frecuentes sobre inquilinos y arrendadores comerciales.

Si usted es un arrendador o inquilino que experimenta dificultades con esta Directiva, presente una queja ante la Oficina del Procurador General de Nevada en la página web: ag.nv.gov