



**NEVADA
HEALTH
RESPONSE**



Guía para Arrendadores bajo la Directiva 025 - Preguntas frecuentes

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. ¿Es voluntario el Anexo al Contrato de Arrendamiento y el Pagaré?

A: Entrar en el Anexo al Contrato de Arrendamiento y Pagaré para los atrasos de alquiler residenciales es voluntario, pero se recomienda insistentemente porque puede establecer un plan de pago para el alquiler no pagado.

2. Entré en el Anexo al contrato de arrendamiento y pagaré con mi inquilino. El inquilino no pagó uno de los pagos programados según lo requerido por el acuerdo. ¿Qué pasa después?

A: Tiene la opción de iniciar una acción de desalojo conforme a la Ley de Nevada, buscar un juicio monetario por el saldo del monto adeudado en convenio con el acuerdo, o ambas opciones.

Presenté una acción de desalojo contra mi inquilino antes de que la Directiva 008 entrara en vigencia. ¿Qué pasa con ese caso?

3. Presenté una acción de desalojo contra mi inquilino antes de que la Directiva 008 entrara en vigencia. ¿Qué pasa con ese caso?

A: Depende de si presentó una respuesta o no, y le recomendamos que consulte a un abogado para obtener asesoramiento legal sobre sus derechos en virtud de la Directiva 025. Sin embargo, le recomendamos insistentemente que entre en el Anexo al Contrato de Arrendamiento y Pagaré.

4. ¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad para ingresar en el Anexo al Contrato de Arrendamiento y Pagaré para los atrasos de alquiler con mi inquilino debido a COVID-19?

A: Es voluntario y todos los inquilinos y arrendadores son elegibles. Se recomienda insistentemente a usted y su inquilino que negocien y celebren un Anexo al Contrato de Arrendamiento y Pagaré.

5. ¿Cuándo puedo desalojar a mi inquilino si él / ella todavía está en la propiedad de alquiler y su contrato de arrendamiento ha expirado?

A: Puede desalojar sumariamente a su inquilino si todavía está en la propiedad alquilada y su contrato de arrendamiento ha expirado a partir del 1 de agosto de 2020. No puede usar este desalojo como pretexto para desalojar a su inquilino por falta de pago de la renta que venció desde que la Directiva 008 entró en vigencia, lo que se puede hacer a partir del 1 de septiembre de 2020.

6. ¿Cuándo puedo desalojar a mi inquilino si él / ella es un inquilino "at will" (Inquilino con un contrato de arrendamiento sin plazo fijo de duración)?

A: Puede desalojar sumariamente a su inquilino a partir de agosto 1 de 2020 si él/ella es un inquilino con un contrato de arrendamiento sin plazo fijo de duración. No puede utilizar este desalojo como pretexto para desalojar a su inquilino por falta de pago del alquiler que venció desde que la Directiva 008 entró en vigencia, lo que se puede hacer a partir del 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

7. ¿Cuándo puedo desalojar a mi inquilino si él / ella está cometiendo lo que se conoce como una "nuisance" (el uso irrazonable, injustificado y / o ilegal de la propiedad, que causa inconvenientes o daños a otros, ya sea a individuos y / o al público en general)?
- A: Puede desalojar sumariamente a su inquilino si está cometiendo una "nuisance" según la ley de Nevada a partir del 1 de agosto de 2020.
8. ¿Cuándo puedo ejecutar una hipoteca residencial?
- A: Puede comenzar los procedimientos de ejecución hipotecaria el 1 de septiembre de 2020.
9. ¿Cuándo puedo desalojar por falta de pago del alquiler?
- A: Puede desalojar sumariamente a su inquilino por falta de pago del alquiler a partir del 1 de septiembre de 2020. Le recomendamos encarecidamente que negocie y celebre un Anexo al contrato de arrendamiento y un pagaré mucho antes.
10. ¿Tengo que asignar primero el dinero que mi inquilino me dio al alquiler actual o al alquiler vencido?
- A: No. Sin embargo, le recomendamos encarecidamente que firme un Anexo al contrato de arrendamiento y un Pagaré y que asigne el alquiler de acuerdo con los términos del acuerdo.
11. ¿Qué sucede si mi inquilino está al día con los pagos de alquiler, pero no realiza un pago que él / ella acordó en virtud del Anexo al contrato de arrendamiento y pagaré?
- A: Si su inquilino no realiza un pago de acuerdo con los términos del Anexo al contrato de arrendamiento y pagaré, aún puede proceder con los remedios enumerados en el Anexo y pagaré.
12. ¿Cuándo puedo comenzar a cobrar cargos por pagos atrasados o imponer otras multas por falta de pago del alquiler?
- A: A partir del 1 de septiembre de 2020, puede comenzar a cobrar cargos por pagos atrasados o imponer otras multas por cualquier falta de pago según los términos del contrato de arrendamiento o alquiler. Sin embargo, se le prohíbe cobrar cargos por pagos atrasados o imponer otras multas por falta de pago del alquiler durante el período en que 008 estuvo vigente (desde el 30 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020).
13. Comencé una acción de desalojo sumaria contra mi inquilino antes del 30 de marzo de 2020, y el inquilino presentó una respuesta. ¿Qué pasa ahora?
- A: A partir del 1 de agosto de 2020, la Corte puede continuar adjudicando su caso si la acción de desalojo sumario se debió a uno de los siguientes motivos:
- Su inquilino todavía está en la propiedad de alquiler y su contrato de arrendamiento expiró (NRS 40.250);
 - Su inquilino es un inquilino "at will" (Inquilino con un contrato de arrendamiento sin plazo fijo de duración) (NRS 40.251 (1) (a) (3));
 - Alegó que su inquilino asignó o subarrendar su propiedad en violación del contrato de arrendamiento, o cometió "waste" (Uso nocivo o destructivo del bien inmueble por parte del inquilino), prácticas comerciales ilegales, "nuisances" (el uso irrazonable, injustificado y / o ilegal de la propiedad, que causa inconvenientes o daños a otros, ya sea a individuos y / o al público en general) o viola las leyes de sustancias controladas (NRS 40.2514); y
 - Alegó que su inquilino violó el contrato de arrendamiento (NRS 40.2516).
14. Yo presenté una acción de retención ilegal o "desalojo formal" contra mi inquilino antes del 30 de marzo de 2020. ¿Qué sucede ahora?
- A: Incluso si su inquilino no presentó una respuesta, a partir del 1 de julio de 2020, la Corte puede continuar adjudicando su acción de retención ilegal solo si el motivo del desalojo fue porque la propiedad fue vendida o embargada (NRS 40.255 (1) - (4)).
15. ¿Cuándo terminará la moratoria para quienes se alojen en hoteles, posadas, moteles, posadas para motoristas, pensiones o casas de hospedaje?
- A: For Para aquellos que se hospeden en alojamientos transitorios (hoteles, posadas, moteles, posadas para motoristas, pensiones o casas de hospedaje), el desalojo u otros procedimientos de expulsión apropiados pueden comenzar el 25 de junio de 2020.
16. ¿Cuándo finalizarán por completo la Directiva 025 y la Directiva 008?
- A: La Directiva 025 y la Directiva 008 finalizarán en su totalidad el 31 de agosto de 2020 a las 11:59 p.m.

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