

ESTADO DE NEVADA
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

DECLARACIÓN DE EMERGENCIA

DIRECTIVA 025

CONSIDERANDO que, el 12 de marzo de 2020, yo, Steve Sisolak, Gobernador del Estado de Nevada, emití una Declaración de emergencia para facilitar la respuesta del Estado a la pandemia de COVID-19; y

POR CUANTO, el 13 de marzo de 2020, Donald J. Trump, presidente de los Estados Unidos, declaró una emergencia a nivel nacional de conformidad con la Sec. 501 (6) de la Ley de Asistencia de Desastres y Asistencia de Emergencia de Robert T. Stafford, 42 USC 5121-5207 (la "Ley de Stafford"); y

CONSIDERANDO que la Organización Mundial de la Salud (OMS) y los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) de los Estados Unidos han informado que existe una correlación entre la densidad de personas reunidas y el riesgo de transmisión de COVID-19; y

CONSIDERANDO que la proximidad a otras personas está actualmente contraindicada por las mejores prácticas médicas y de salud pública para combatir COVID-19; y

POR CUANTO, NRS 414.060 describe los poderes y deberes delegados al Gobernador durante la existencia de un estado de emergencia, que incluye, entre otros, dirigir y controlar la conducta del público en general y el movimiento y cese de peatones y tráfico de vehículos durante, antes y después de actividades deportivas, o una emergencia o desastre, reuniones públicas o asambleas; y

POR CUANTO, NRS 414.070 describe poderes adicionales delegados al Gobernador durante la existencia de un estado de emergencia, que incluye, entre otros, hacer cumplir todas las leyes y reglamentos relacionados con la gestión de emergencias y asumir el control operativo directo de cualquiera o todas las fuerzas, incluidos, entre otros, voluntarios y personal auxiliar para el manejo de emergencias en el Estado; prever y obligar a la evacuación de toda o parte de la población de cualquier área o áreas afectadas o amenazadas dentro del Estado y tomar las medidas necesarias para recibir y cuidar a esas personas; y realizar y ejercer otras funciones, poderes y deberes que sean necesarios para promover y garantizar la seguridad y protección de la población civil; y

POR CUANTO, el Procurador General de Nevada opinó en el Dictamen número 57-336 que " aquí no puede haber ninguna duda, pero que la Legislatura tenía la intención de otorgar al Gobernador los poderes más amplios posibles consistentes con el gobierno constitucional en un momento grave de emergencia"; y

POR CUANTO, ordené el cierre de negocios no esenciales y las escuelas públicas y chárter de Nevada que, además de las condiciones económicas adversas resultantes de la pandemia COVID-19, está afectando negativamente la estabilidad financiera de un número significativo de

individuos, familias y negocios en todo el estado, lo que dificulta la capacidad de los Nevadenses y las empresas de hacer pagos oportunos de hipotecas o alquileres; y

CONSIDERANDO que la estabilidad en la vivienda es esencial para que todos los Nevadenses cumplan con las recomendaciones de distanciamiento social que ayudan a contener la propagación de COVID-19; y

POR CUANTO, la remoción de Nevadenses de sus hogares por ejecución hipotecaria o desalojo aumenta la vulnerabilidad a la transmisión de COVID-19, lo que a su vez aumenta el riesgo general para la salud pública resultante de la propagación de COVID-19; y

POR CUANTO, los esfuerzos para tratar, prevenir o reducir la propagación de COVID-19 pueden hacer que sea médicamente necesario y razonable exigir que las personas permanezcan en aislamiento o en cuarentena en sus hogares o seguir siendo razonable requerir que las personas permanezcan en aislamiento o en cuarentena en el interior de las viviendas; y

POR CUANTO, para evitar serias consecuencias de salud, seguridad, bienestar y financieras que puedan resultar en el desalojo, ejecución hipotecaria u otro traslado de Nevadenses y empresas de sus hogares o establecimientos durante esta emergencia, es razonable y necesario suspender las acciones de desalojo y ejecución hipotecaria o procedimientos relacionados con bienes inmuebles residenciales y comerciales en Nevada; y

CONSIDERANDO que, el 18 de marzo de 2020, el Presidente de los Estados Unidos anunció que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, en un esfuerzo por proporcionar alivio inmediato a los inquilinos y propietarios de viviendas, suspenderá temporalmente todas las ejecuciones hipotecarias y desalojos, y al menos otros nueve estados en los alrededores de la nación han tomado acciones similares a partir del 25 de marzo de 2020; y

CONSIDERANDO que, el 25 de marzo de 2020, el Congreso de los Estados Unidos aprobó un paquete de ayuda destinado a proporcionar asistencia económica sustancial a empresas, individuos y familias en todo el país, y una suspensión temporal de las acciones o procedimientos de desalojo y ejecución hipotecaria otorgará a los Nevadenses y las empresas que enfrentan dificultades financieras como resultado de la pandemia de COVID-19 un período de gracia para obtener asistencia financiera disponible a través de este amplio paquete de ayuda, así como otros, mientras les permite mantener la estabilidad esencial en las viviendas y negocios; y

POR CUANTO, el 29 de marzo de 2020, promulgué la Directiva 008, para garantizar la seguridad de los Nevadenses y las empresas; y

POR CUANTO, el 28 de mayo de 2020, para garantizar la seguridad de los Nevadenses, continué levantando las restricciones para una apertura ordenada del Estado a través de fases; y

POR CUANTO, muchos inquilinos en Nevada se han visto afectados directa o indirectamente por el impacto económico de la pandemia de COVID-19, y como resultado, esos inquilinos y prestamistas no han podido mantenerse al día con los pagos de alquiler o hipoteca de sus hogares y / o negocios; y

CONSIDERANDO que muchos arrendadores han sido afectados directa o indirectamente por las consecuencias económicas de la pandemia de COVID-19, y como resultado, esos arrendadores no han podido recolectar el alquiler o los pagos de la hipoteca en propiedades residenciales y comerciales; y

POR CUANTO, mantener a los inquilinos en sus hogares y garantizar que los arrendadores reciban el pago de los montos de alquiler en mora son objetivos igualmente importantes; y

POR CUANTO, herramientas como el Anexo al contrato de arrendamiento y el Pagaré para los atrasos de alquiler debido a COVID-19 ("Anexo al contrato de arrendamiento / Pagaré") proporcionan un medio para que los arrendadores e inquilinos residenciales que se vean afectados directa o indirectamente por el impacto económico de la pandemia de COVID-19 puedan resolver el incumplimiento de pagos sin acción judicial; y

POR CUANTO, celebrar acuerdos de reembolso voluntario sin acciones legales proporcionará un medio para satisfacer las deudas sin sobrecargar y abrumar al sistema judicial de Nevada; y

POR CUANTO, el Artículo 5, Sección 1 de la Constitución de Nevada establece: "El poder ejecutivo supremo de este Estado, será conferido a un Magistrado en Jefe que será el Gobernador del Estado de Nevada".

AHORA, POR TANTO, por la autoridad conferida a mí como Gobernador por la Constitución y las leyes del Estado de Nevada y los Estados Unidos, y de conformidad con la Declaración de emergencia del 12 de marzo de 2020,

SE ORDENA QUE:

SECCIÓN 1: Se recomienda encarecidamente a todos los arrendadores residenciales según lo definido por NRS 118A.100, y a los inquilinos que utilicen el formulario adjunto Anexo al contrato de arrendamiento / Pagaré para atrasos de alquiler debido a COVID-19, para subsanar los incumplimientos en el pago del alquiler del contrato de arrendamiento original escrito u oral, según lo previsto en la Sección 7 de la Directiva 008. La inscripción en este Anexo al contrato de arrendamiento / Pagaré es voluntaria. Los montos de pago negociados deben hacerse de buena fe, ser razonables bajo la totalidad de las circunstancias y considerar la capacidad de pago del inquilino. Para los propósitos de esta sección, el término "arrendadores residenciales" incluirá administradores de propiedades.

SECCIÓN 2: Todos los arrendadores de lotes de casas prefabricadas, según lo definido por NRS 118B.014, y los inquilinos también se les recomienda celebrar un acuerdo de reembolso voluntario por incumplimiento en los pagos de alquiler relacionados con COVID-19. Los montos de pago negociados deben hacerse de buena fe, ser razonables bajo la totalidad de las circunstancias y considerar la capacidad de pago del inquilino. Para los propósitos de esta sección, el término "arrendadores" incluirá administradores de propiedades.

SECCIÓN 3: Todos los arrendadores comerciales, según lo definido por NRS 118C.060, y los inquilinos también se les recomienda celebrar un acuerdo de reembolso voluntario por incumplimiento en los pagos de alquiler relacionados con COVID-19. Para los propósitos de esta sección, el término "arrendadores comerciales" incluirá administradores de propiedades.

SECCIÓN 4: Cuando los arrendadores e inquilinos hayan celebrado un acuerdo de reembolso según lo recomendado por las Secciones 1, 2 o 3 de esta Directiva, dichos arrendadores suspenderán cualquier procedimiento de desalojo por falta de pago del alquiler iniciado antes de celebrar dicho acuerdo de reembolso y / o despedir cualquier demanda de desalojo sumaria por falta de pago de la renta presentada antes de celebrar dicho acuerdo de reembolso.

SECCIÓN 5: Se enmienda la Sección 1 de la Directiva 008 para autorizar acciones de desalojo residencial sumarias y limitadas, de la siguiente manera:

Todos los avisos de desalojo sumarios que se notificaron antes del 30 de marzo de 2020, en los que el inquilino no haya presentado una declaración jurada de respuesta, se considerarán abolidos. Todos los avisos de desalojo sumarios que se notificaron desde el 30 de marzo de 2020 hasta la fecha de vigencia de esta Directiva en violación de la Directiva 008 se considerarán nulos. Para garantizar un aviso razonable y una oportunidad de responder, todos los avisos obsoletos y / o nulos para desocupar los inmuebles se deben volver a notificar de acuerdo con NRS 40.280.

Las siguientes acciones sumarias de desalojo pueden iniciarse o reiniciarse con una nueva notificación, a partir del 31 de julio de 2020 a las 11:59 p.m.

- (1) Las acciones sumarias de desalojo basadas en la posesión continua después del vencimiento del plazo del arrendamiento, de conformidad con NRS 40.250. Esto no está destinado a ser utilizado como una evasiva por falta de pago de la renta y las Cortes deben tener cuidado con tal abuso de esta autorización.
- (2) Las acciones sumarias de desalojo para un inquilino "at will" (Inquilino con un contrato de arrendamiento sin plazo fijo de duración), de conformidad con NRS 40.251 (1) (a) (3). Esto no está destinado a ser utilizado como una evasiva por falta de pago de la renta y las Cortes deben tener cuidado con tal abuso de esta autorización.
- (3) Las acciones sumarias de desalojo basadas en asignación o subarrendamiento contrario al arrendamiento; "waste" (Uso nocivo o destructivo del bien inmueble por parte del inquilino; negocios ilegales; "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); y violaciones de las leyes de sustancias controladas, de conformidad con NRS 40.2514.
- (4) Las acciones sumarias de desalojo basadas en el incumplimiento por parte del inquilino de realizar una condición o pacto de arrendamiento, de conformidad con NRS 40.2516. Esto no pretende incluir la falta de pago de los atrasos de alquiler que no se han resuelto mediante el uso del Anexo al contrato de arrendamiento / Pagaré establecido en la Sección 1. Sin embargo, está destinado a incluir incumplimientos en los pagos negociados que han sido resueltos por el uso del Anexo al contrato de arrendamiento / pagaré alentado como se establece en la Sección 1.

SECCIÓN 6: La Sección 3 de la Directiva 008, que prohíbe a los arrendatarios residenciales cobrar cargos o multas por cualquier falta de pago bajo los términos de un contrato de arrendamiento, finalizará el 31 de agosto de 2020 a las 11:59 pm. Esto no se aplicará retroactivamente a los pagos de alquiler atrasados del 30 de marzo de 2020 al 31 de agosto de 2020.

SECCIÓN 7: Se enmienda la Sección 5 de la Directiva 008, que mantiene las acciones sumarias de desalojo residenciales actualmente juzgadas por una Corte para permitir que la Corte proceda con una audiencia de desalojo sumaria en el siguiente plazo. "Acciones actualmente adjudicadas por una Corte" tiene la intención de incluir todas las acciones sumarias de desalojo en las cuales el inquilino ha presentado una declaración jurada de respuesta.

Las siguientes acciones sumarias de desalojo que actualmente están siendo juzgadas por una Corte pueden proceder, a partir del 31 de julio de 2020 a las 11:59 p.m.:

- (1) Las acciones sumarias de desalojo basadas en la posesión continua después del vencimiento del plazo del arrendamiento, de conformidad con NRS 40.250.
- (2) Las acciones sumarias de desalojo para un inquilino "at will" (Inquilino con un contrato de arrendamiento sin plazo fijo de duración), de conformidad con NRS 40.251 (1) (a) (3).
- (3) Las acciones sumarias de desalojo basadas en asignación o subarrendamiento contrario al arrendamiento; "waste" (Uso nocivo o destructivo del bien inmueble por parte del inquilino); negocios ilegales; "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); y violaciones de las leyes de sustancias controladas, de conformidad con NRS 40.2514.
- (4) Las acciones sumarias de desalojo basadas en el incumplimiento por parte del inquilino de realizar una condición o pacto de arrendamiento, de conformidad con NRS 40.2516.

Las siguientes acciones sumarias de desalojo que actualmente están siendo juzgadas por una Corte pueden proceder, a partir del 31 de agosto de 2020 a las 11:59 pm:

- (1) Acciones sumarias de desalojo residenciales sin causa de conformidad con NRS 40.251.
- (2) Acciones sumarias de desalojo residenciales basadas en la falta de pago de la renta conforme a NRS 40.253.

SECCIÓN 8: La Sección 1 de la Directiva 008, que menciona lo relacionado a todos los bloqueos de acceso a los inmuebles, se modifica por la presente para autorizar a los arrendatarios de locales comerciales a proceder según lo autorizado por NRS 118C.200, a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59 p.m.

SECCIÓN 9: La Sección 1 de la Directiva 008, que prohíbe que un arrendador comercial emita un aviso de desalojo, aviso de pago o desistimiento, o que inicie procedimientos de desalojo, o que un prestamista comercial inicie procedimientos de ejecución hipotecaria, se modifica como sigue:

- (1) Todos los avisos de desalojo sumarios para pagar o renunciar de conformidad con NRS 40.2542 notificados antes del 30 de marzo de 2020, en los que un inquilino no ha presentado una declaración jurada de respuesta, se consideran obsoletos y nulos. Todos los avisos de desalojo sumarios para pagar o renunciar de conformidad con NRS 40.2542 que

se notificaron desde el 30 de marzo de 2020 hasta la fecha de vigencia de esta Directiva en violación de la Directiva 008 se consideran nulos. Para garantizar un aviso razonable y una oportunidad de responder, todos los avisos obsoletos y / o nulos para desocupar deben ser vueltos a notificar de acuerdo con NRS 40.280.

- (2) Los propietarios de locales comerciales pueden iniciar o reiniciar avisos de desalojo sumarios para pagar o renunciar de conformidad con NRS 40.2542, en vigencia a partir del 30 de junio de 2020 a las 11: 59pm.
- (3) Los propietarios de locales comerciales pueden iniciar acciones de retención ilegales de conformidad con NRS 40.290-40.420, inclusive, a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59 p.m.
- (4) Los prestamistas comerciales pueden comenzar los procedimientos de ejecución hipotecaria a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59 p.m.

SECCIÓN 10: La Sección 3 de la Directiva 008, que prohíbe a los propietarios comerciales o prestamistas cobrar cargos por multas o multas por cualquier falta de pago bajo los términos de un contrato de arrendamiento o arrendamiento o hipoteca, finaliza a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59pm para posibles pagos tardíos de alquiler solamente. Esto no se aplicará retroactivamente a los pagos de alquiler atrasados del 30 de marzo de 2020 al 30 de junio de 2020.

SECCIÓN 11: Se enmienda la Sección 5 de la Directiva 008, que suspendió las acciones de desalojo comercial o las acciones de ejecución hipotecaria comercial actualmente enjuiciadas por una Corte para permitir que la Corte proceda con una audiencia sumaria de desalojo, para mostrar una audiencia de causa buscando una orden de restitución temporal, o juicio de detención ilegal, según corresponda, en el siguiente plazo. "Acciones actualmente adjudicadas por una Corte" tiene la intención de incluir todas las acciones comerciales de desalojos sumarias en las que el inquilino ha presentado una declaración jurada de respuesta y todas las acciones comerciales de retención ilegal presentadas de conformidad con NRS 40.290 a 40.420, inclusive, en las que se presentó una queja antes al 30 de marzo de 2020.

- (1) Las acciones de desalojo sumario comercial que actualmente está siendo juzgadas por una Corte basado en la falta de pago de la renta de conformidad con NRS 40.2542 pueden proceder, a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59 p.m.
- (2) Las acciones comerciales de retención ilícita que actualmente están siendo juzgadas por una Corte pueden proceder, a partir del 30 de junio de 2020 a las 11: 59pm.
- (3) Las acciones comerciales de ejecución hipotecaria que estén siendo adjudicadas por una Corte pueden proceder a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59 p.m.

SECCIÓN 12: La sección 1 de la Directiva 008 se modifica por la presente para autorizar acciones ilegales de retención para otras tenencias comerciales, de la siguiente manera:

Para todas las acciones de retención ilegales presentadas de conformidad con NRS 40.290 a 40.420, inclusive, en las que la demanda no se presentó antes del 30 de marzo de 2020, los avisos previamente entregados para desocupar o rescindir los contratos de arrendamiento se consideran obsoletos y nulos. Todos los avisos para desocupar o rescindir los contratos de arrendamiento entregados entre el 30 de marzo de 2020 y la fecha de vigencia de esta Directiva en violación de

la Directiva 008 se considerarán nulos. Para garantizar un aviso razonable y una oportunidad de responder, todos los avisos obsoletos y / o nulos deben ser vueltos a notificar de acuerdo con NRS 40.280.

Las siguientes acciones de retención ilegal pueden iniciarse o reiniciarse con una nueva notificación, a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59 pm:

- (1) Acciones de retención ilícitas que buscan la terminación de un contrato de alquiler o arrendamiento de un lote de casas prefabricadas en un parque de casas prefabricadas con base en los motivos establecidos en NRS 118B.200 (1) (b) - (g).
- (2) Acciones ilegales de retención por posesión de conformidad con NRS 40.255 (1) - (4).

Las siguientes acciones ilegales de retención pueden iniciarse o reiniciarse con una nueva notificación, a partir del 31 de julio de 2020 a las 11:59 p.m.:

- (1) Acciones de retención ilícitas que buscan la terminación de un contrato de alquiler o arrendamiento de un lote de casas prefabricadas en un parque de casas prefabricadas con base en los motivos establecidos en NRS 118B.200 (1) (a).
- (2) Acciones de retención ilícitas que buscan la posesión de los inmuebles o daños de conformidad con NRS 40.250, NRS 40.251 (1) (a) (3), NRS 40.2514 y NRS 40.2516.

SECCIÓN 13: La Sección 3 de la Directiva 008, que prohíbe a los propietarios de parques de casas prefabricadas cobrar recargos o multas por cualquier falta de pago bajo los términos de un contrato de arrendamiento, finalizará el 31 de julio de 2020 a las 11:59 p.m. solamente para posibles retrasos en los pagos de alquiler. Esto no debe aplicarse retroactivamente a los pagos de alquiler atrasados del 30 de marzo de 2020 al 31 de julio de 2020.

SECCIÓN 14: Se enmienda la Sección 5 de la Directiva 008, que mantiene las acciones de retención ilícitas por otras tenencias comerciales que actualmente son adjudicadas por una Corte para permitir que la Corte proceda con una orden para mostrar causa para iniciar una audiencia que busque una orden judicial temporal de restitución o un juicio de retención ilegal, según corresponda, en la siguiente línea de tiempo. "Las acciones que actualmente son adjudicadas por una Corte" tienen la intención de incluir todas las acciones de retención ilegal presentadas de conformidad con NRS 40.290 a 40.420, inclusive, en las que se presentó una demanda antes del 30 de marzo de 2020.

Las siguientes acciones ilegales de retención que actualmente están siendo juzgadas por una Corte pueden proceder, a partir del 30 de junio de 2020 a las 11:59 pm:

- (1) Acciones ilegales de retención por posesión de conformidad con NRS 40.255 (1) –
- (2) Acciones de retención ilícitas que buscan la terminación de un contrato de alquiler o arrendamiento de un lote de casas prefabricadas en un parque de casas prefabricadas con base en los motivos establecidos en NRS 118B.200 (1) (b) - (g).

Las siguientes acciones ilegales de retención que actualmente están siendo juzgadas por una Corte pueden proceder, a partir del 31 de julio de 2020 a las 11:59 pm:

- (1) Acciones de retención ilícitas que buscan la terminación de un contrato de alquiler o arrendamiento de un lote de casas prefabricadas en un parque de casas prefabricadas con base en los motivos establecidos en NRS 118B.200 (1) (a).
- (2) Acciones de retención ilícitas que buscan la posesión de los inmuebles o daños de conformidad con NRS 40.250, NRS 40.251 (1) (a) (3), NRS 40.2514 y NRS 40.2516.

SECCIÓN 15: La Sección 1 de la Directiva 008, que prohíbe los bloqueos de acceso a los inmuebles, se modifica por la presente para terminar cualquier moratoria sobre las acciones autorizadas por los lugares de alojamiento público de conformidad con el Capítulo 651 de los Estatutos Revisados de Nevada, vigentes a partir de la fecha de firma de esta Directiva. También se recomienda insistentemente al arrendador o poseedor de cualquier hotel, posada, motel, pensión o alojamiento y sus ocupantes que celebren un acuerdo de reembolso por incumplimiento en los pagos relacionados con COVID-19. Los montos de pago negociados deben hacerse de buena fe, ser razonables bajo la totalidad de las circunstancias y considerar la capacidad de pago del ocupante.

SECCIÓN 16: Si alguna sección de esta Directiva, o la Directiva 008 entrara en conflicto con alguna disposición de la Ley CARES, prevalecerán las disposiciones de la Ley CARES.

SECCIÓN 17: Una violación de la Directiva 008 o las disposiciones de esta Directiva constituyen el uso de coerción, coacción o intimidación en una transacción de conformidad con NRS 598.0923 (4).

SECCIÓN 18: La presente Directiva y la Directiva 008, excepto las modificaciones de las Secciones 5-15, permanecerán vigentes hasta el 31 de agosto de 2020 a las 11:59 p.m., momento en el cual la presente Directiva y todas las disposiciones restantes de la Directiva 008 finalizarán.

Sello de estado de pie de página

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, he establecido mi mano y he causado que el Gran Sello del Estado de Nevada se coloque en el Capitolio del Estado en Carson City, el día 25 de junio, en el año dos mil veinte.

Gobernador del Estado de Nevada

Secretaría del Estado