

ORDEN EJECUTIVA N.º 20-10

Rescisión de la Orden Ejecutiva 20-06 y prohibición temporal de ciertos juicios hipotecarios y desahucios

POR CUANTO, la principal prioridad de esta Administración es garantizar la salud, la seguridad y el bienestar económico de los residentes del Estado de Kansas;

POR CUANTO, Kansas está enfrentando una crisis, la pandemia y emergencia de salud pública del COVID-19, que causa enfermedad, cuarentenas, cierre de escuelas y cierre temporal de comercios resultando en pérdida de salarios y dificultades económicas para los ciudadanos de Kansas;

POR CUANTO, los Departamentos de Salud y Servicios Humanos de Estados Unidos declararon una emergencia de salud pública por el COVID-19 a partir del 27 de enero de 2020, ahora con más de 40,000 casos de enfermedad y más de 500 fallecidos como resultado de la enfermedad en todo Estados Unidos;

POR CUANTO, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia el 11 de marzo de 2020;

POR CUANTO, se proclamó Estado de Emergencia por Desastre para el Estado de Kansas el 12 de marzo de 2020;

POR CUANTO, el 13 de marzo de 2020, el Presidente de los Estados Unidos declaró el actual COVID-19 como una pandemia de suficiente gravedad y magnitud para justificar una declaración de emergencia para todos los estados, tribus, territorios y el Distrito de Columbia según la Sección 501 (b) de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia de Emergencia, 42 U.S.C. Sección 5121-5207 (la "Ley Stafford");

POR CUANTO, el 13 de marzo de 2020, el Presidente de los Estados Unidos, en virtud de las Secciones 201 y 301 de la Ley de Emergencia Nacional, 50 U.S.C. Sección 1601, et seq. y de conformidad con la Sección 1135 de la Ley del Seguro Social, con enmiendas (42 U.S.C. Sección 1320b-5), declaró que el brote de COVID-19 en Estados Unidos constituye una emergencia nacional a partir del 1 de marzo de 2020;

POR CUANTO, la pandemia del COVID-19 amenaza la estabilidad de la economía local, estatal, nacional y mundial, con la posibilidad de causar despidos, cesantías y disminución considerable en el pago;

POR CUANTO, durante una emergencia por pandemia es más importante que nunca que los ciudadanos estén seguros y protegidos en sus casas y que cualquier alteración en la vivienda amenaza la salud y la seguridad pública mediante el aumento de la carga en servicios sociales, incremento de los riesgos para la salud y aumento de la propagación del COVID-19;

POR CUANTO, cuando la pandemia del COVID-19 está ejerciendo una mayor carga en la atención médica, los sistemas de apoyo locales y estatales y nuestra economía, cualquier alteración en la vivienda puede crear más cargas innecesarias que perjudican la respuesta a la pandemia del COVID-19 y potencialmente empeorarla;

POR CUANTO, para promover y garantizar la seguridad y protección de la población civil en estas circunstancias sin precedentes es necesario prevenir la alteración de las viviendas causada por la pandemia del COVID-19, y

POR CUANTO, esta Administración hará todo lo que pueda para ayudar a los ciudadanos de Kansas en estos tiempos difíciles, especialmente a los más vulnerables en riesgo de perder sus casas debido a la pandemia del COVID-19.

AHORA, POR LO TANTO, en virtud de la autoridad que se me ha conferido como Gobernadora del Estado de Kansas, incluyendo la autoridad que me fue conferida por K.S.A. 48-924 y K.S.A. 48-925, para mitigar los efectos de la propagación del COVID-19, por este medio instruyo y ordeno que:

1. Esta orden prevalece y por este medio se rescinde la Orden Ejecutiva 20-06.
2. En el contexto de esta orden, una “dificultad económica como resultado de la pandemia del COVID-19” ocurre cuando (1) una persona o una familia sufre una pérdida considerable de ingresos, un aumento considerable en los gastos necesarios o la imposibilidad de trabajar como resultado directo o indirecto de la pandemia del COVID-19 y (2) los recursos económicos de la persona o de la familia se agotan en la medida en que el pago de la hipoteca o del alquiler les podría impedir comprar comida, medicinas u otros bienes, suministros o servicios necesarios para su salud y seguridad.
3. Esta orden no prohíbe la prolongación de proceso alguno de desahucio judicial ni juicio hipotecario presentado antes de la fecha de vigencia de esta orden.
4. Ningún banco o entidad financiera de préstamos que opere en Kansas podrá iniciar juicio hipotecario de propiedades residenciales en Kansas siempre que toda demora o infracción de la hipoteca sea fundamentalmente causada por dificultad económica derivada de la pandemia del COVID-19.
 - a. Las disposiciones de los párrafos 3 y 6 no se aplican a las ejecuciones hipotecarias de viviendas multifamiliares en las que los inquilinos alquilan a un propietario, siempre que el juicio hipotecario no conlleve el desahucio de ningún inquilino.
5. Ningún propietario, bien sea persona, compañía, banco, entidad financiera de préstamos, centro de atención residencial, centro de atención a largo plazo u otra entidad, desalojará a un inquilino residencial siempre que toda demora o infracción del contrato de alquiler sea fundamentalmente causada por dificultad económica derivada de la pandemia del COVID-19.

6. Todo banco, entidad financiera de préstamos o propietario que inicie un proceso de desahucio judicial o juicio hipotecario después de la fecha de vigencia de esta orden tendrá la obligación de declarar y presentar pruebas de que el proceso de ejecución hipotecaria o desahucio no se inició únicamente por moras o infracciones de hipotecas o contratos de alquiler causadas fundamentalmente por una dificultad económica derivada de la pandemia del COVID-19.
7. Esta orden no exime a los prestatarios de hipotecas o inquilinos que no hayan sufrido dificultades económicas como consecuencia de la pandemia del COVID-19 de la obligación de cumplir los contratos hipotecarios o de alquiler o de seguir haciendo los pagos de hipoteca o alquiler establecidos.
8. Esta orden no impide los juicios hipotecarios o los desahucios por incumplimiento de los contratos hipotecarios o de alquiler o por infracciones que no hayan sido ocasionados por dificultades económicas derivadas de la pandemia del COVID-19.
9. Una vez que termine el Estado de Emergencia por Desastre proclamado en todo el estado el 12 de marzo de 2020, en relación con el COVID-19 y disminuyan las dificultades económicas resultantes de la de la pandemia del COVID-19, se recomienda a los deudores, prestamistas, arrendatarios y propietarios negociar planes de pago o hacer otros acuerdos que permitan a los deudores o arrendatarios resolver cualquier infracción, atraso en pagos o recargo por mora fundamentalmente causado por una dificultad económica derivada de la pandemia del COVID-19.
10. Esta orden no se aplica a los juicios hipotecarios iniciados por el gobierno de Estados Unidos.
11. Todas las demás leyes o reglamentos relacionados con juicios hipotecarios y los derechos de los propietarios e inquilinos permanecerán vigentes.
12. Esta orden prevalece ante cualquier orden contraria de cualquier departamento de salud local relacionada con juicios hipotecarios o desahucios y debe leerse junto con las órdenes ejecutivas previas que responden a la pandemia del COVID-19. Esta orden prevalece ante cualquier disposición contraria en órdenes anteriores.

Este documento se registrará en la Secretaría de Estado como Orden Ejecutiva N.º 20-10. Entrará en vigor de inmediato y permanecerá vigente hasta su rescisión, hasta el 1 de mayo de 2020 o hasta el vencimiento del Estado de Emergencia por Desastre proclamado en todo el Estado el 12 de marzo de 2020, relacionado con el COVID-19, lo que suceda primero.

LA OFICINA DE LA GOBERNADORA

POR LA GOBERNADORA _____

CON FECHA _____

Secretario de Estado

Asistente del Secretario de Estado