

ORDEN EJECUTIVA N.º 20-61

Prohibición temporal de ciertas ejecuciones hipotecarias 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 la emergencia de salud pública del COVID-19), que causa enfermedades, cuarentenas, cierres de escuelas y cierres temporales de comercios, lo que ocasiona la pérdida de salarios y dificultades económicas para los ciudadanos de Kansas.

POR CUANTO el Departamento de Salud y Servicios Humanos (Department of Health and Human Services) de los Estados Unidos declaró una emergencia de salud pública por el COVID-19 a partir del 27 de enero de 2020, actualmente con más de 5,340,000 casos de enfermedad y más de 168,696 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 el 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 la actual pandemia de COVID-19 como 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 por Emergencia (Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act), que está en las Secciones 5121-5207 del Título 42 del Código de los Estados Unidos (United States Code, USC) (la “Ley Stafford”).

POR CUANTO, el 13 de marzo de 2020, el presidente de los Estados Unidos, según las Secciones 201 y 301 de la Ley de Emergencia Nacional (National Emergencies Act), que está en la Sección 1601 del Título 50 del USC, y siguientes, y según la Sección 1135 de la Ley del Seguro Social (Social Security Act) y sus enmiendas (Sección 1320b-5 del Título 42 del USC), declaró que el brote del COVID-19 en los Estados Unidos constituye una emergencia nacional a partir del 1 de marzo de 2020.

POR CUANTO hasta esta fecha ha habido más de 33,885 casos positivos de COVID-19 en Kansas, distribuidos en 103 condados, y 402 fallecidos como consecuencia de la enfermedad.

POR CUANTO la pandemia de COVID-19 amenaza la estabilidad de la economía local, estatal, nacional y mundial, y ha causado despidos, cesantías y una disminución considerable en el pago.

POR CUANTO la ley de Kansas establece que “[l]a inseguridad económica por desempleo es una grave amenaza para la salud, la moral y el bienestar de las personas de este estado”.

POR CUANTO, en marzo de 2020, la tasa de desempleo en Kansas fue del 2.8 %, en abril y mayo se disparó al 11.9 % y al 10.0 %, respectivamente, y en junio de 2020 se mantuvo en un desalentador 7.5 %.

POR CUANTO, en vista del aumento de la tasa de desempleo y los retos en materia de salud pública sin precedentes que enfrenta nuestro estado, el 23 de marzo de 2020, emití la Orden Ejecutiva 20-10, que prohíbe ciertas ejecuciones hipotecarias y desahucios.

POR CUANTO, cuando el Gobierno federal respondió a la crisis económica creada por la pandemia de COVID-19 mediante el aumento de la ayuda económica para aquellos que perdieron sus empleos o salarios como resultado de la pandemia y la implementación de protecciones contra ejecuciones hipotecarias y desahucios, y como Kansas estaba preparada para seguir el plan Ad Astra para una reapertura por fases de nuestra economía, permití que expirara la Orden Ejecutiva 20-10 (como se prorroga en la Orden Ejecutiva 20-28).

POR CUANTO, el 8 de agosto de 2020, el presidente emitió una “Orden Ejecutiva para combatir la propagación del COVID-19 ayudando a los inquilinos y a los propietarios de viviendas”, estableciendo algunas medidas federales limitadas para desaconsejar o evitar algunos desahucios y ejecuciones hipotecarias, pero reconociendo que las protecciones federales contra los desahucios y las ejecuciones hipotecarias en la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por Coronavirus (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act, CARES) han expirado.

POR CUANTO la Orden Ejecutiva del presidente también reconoce que “la falta de una vivienda representa muchos retos que pueden empeorar y ampliar la propagación del COVID-19”.

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

POR CUANTO, dado que la pandemia de 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 de COVID-19 y la empeoran potencialmente.

POR CUANTO, para promover y garantizar la seguridad y la protección de la población civil en estas circunstancias sin precedentes, es necesario prevenir la alteración de las viviendas causada por la pandemia de COVID-19, y las disposiciones de la Orden Ejecutiva 20-10 son, de nuevo, necesarias para garantizar la seguridad y la protección de la población civil.

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

POR LO TANTO, según la autoridad que se me ha conferido como gobernadora del estado de Kansas, incluyendo la autoridad que me fue conferida por los Estatutos de Kansas Comentados (Kansas Statutes Annotated, KSA) 48-924 y 48-925(c)(11), para mitigar la propagación y los efectos de la propagación del COVID-19, por este medio instruyo y ordeno lo siguiente:

1. En el contexto de esta orden, una “dificultad económica como resultado de la pandemia de 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 de COVID-19; y (2) los recursos económicos de la persona o de la familia se agotan hasta el punto de que el pago de la hipoteca o del alquiler les podría impedir adquirir comida, medicamentos u otros bienes, suministros o servicios necesarios para su salud y seguridad.
2. Esta orden no prohíbe la continuación de ningún proceso de desahucio ni ejecución hipotecaria judiciales presentados antes de la fecha de vigencia de esta orden.
3. Ningún banco ni entidad financiera de préstamos que opere en Kansas podrá iniciar una ejecución hipotecaria de propiedades residenciales en Kansas, siempre que toda mora o infracción de la hipoteca se produzca en gran parte por una dificultad económica derivada de la pandemia de COVID-19.
 - a. Las disposiciones de los párrafos 3 y 5 no se aplican a las ejecuciones hipotecarias de propiedades residenciales multifamiliares en las que los inquilinos alquilan a un propietario, siempre que la ejecución hipotecaria no conlleve el desahucio de ningún inquilino.
4. Ningún propietario, ya sean personas, compañías, bancos, entidades financieras de préstamos, residencias o centros de atención de largo plazo, u otras entidades, desalojará a un inquilino residencial, siempre que toda mora o infracción del contrato de alquiler se produzca en gran parte por una dificultad económica derivada de la pandemia de COVID-19.
5. Todo banco, entidad financiera de préstamos o propietario que inicie un proceso de desahucio o ejecución hipotecaria judiciales 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 haya iniciado solo por moras o infracciones de hipotecas o contratos de alquiler que se produjeron en gran parte por una dificultad económica derivada de la pandemia de COVID-19.
6. Esta orden no exime a los prestatarios de hipotecas ni a los inquilinos que no hayan sufrido una dificultad económica como consecuencia de la pandemia de COVID-19 de la

obligación de cumplir los contratos de hipoteca o de alquiler, o de seguir haciendo los pagos de la hipoteca o el alquiler establecidos.

7. Esta orden no impide las ejecuciones hipotecarias ni los desahucios por incumplimiento de los contratos de hipoteca o de alquiler o por infracciones que no se deban a una dificultad económica derivada de la pandemia de COVID-19.
8. Después de 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 ocasionadas por la pandemia de COVID-19, se recomienda a los prestatarios, prestamistas, inquilinos y propietarios negociar planes de pago o hacer otros acuerdos que les permitan a los prestatarios o a los inquilinos resolver cualquier mora, atraso en los pagos o recargos por mora que se produzcan principalmente por una dificultad económica derivada de la pandemia de COVID-19.
9. Esta orden no se aplica a las ejecuciones hipotecarias iniciadas por el Gobierno de los Estados Unidos.
10. Todas las demás leyes o reglamentos relacionados con las ejecuciones hipotecarias y los derechos de los propietarios y los inquilinos permanecerán vigentes.
11. Esta orden prevalece sobre cualquier orden contraria de cualquier departamento de salud local relacionada con ejecuciones hipotecarias o desahucios, y debe leerse junto con las órdenes ejecutivas previas que responden a la pandemia de COVID-19. Esta orden prevalece sobre cualquier disposición contraria en órdenes anteriores.

Este documento se registrará en la Secretaría de Estado (Secretary of State) como Orden Ejecutiva N.º 20-61. Entrará en vigor de inmediato y permanecerá vigente hasta su rescisión, hasta el 15 de septiembre de 2020 o hasta que termine el estado de emergencia por desastre proclamado en todo el estado y prorrogado por el Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 2016 (House Bill 2016), que se promulgó en la sesión especial de junio de 2020 con relación al COVID-19, lo que suceda primero.

LA OFICINA DE LA
GOBERNADORA

POR LA GOBERNADORA _____

CON FECHA _____

Secretario de Estado

Asistente del Secretario de Estado