



La nueva ley aumenta las protecciones de vivienda para inquilinos y sobrevivientes de violencia doméstica y sexual

El Proyecto de Ley 320 se aprobó durante la sesión legislativa de 2021,¹ sus disposiciones entrarán en vigor el 27 de agosto de 2021. Este documento resume las nuevas protecciones de alquiler para los inquilinos y cómo funcionan.

¿QUÉ HAY DE NUEVO?

- Nuevas protecciones de viviendas de alquiler disponibles para sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual, acecho, tráfico laboral o sexual, y abuso, negligencia o explotación de un adulto vulnerable o adulto mayor.
- **Protecciones ampliadas contra el desalojo.** Actualmente, la ley protege a una víctima del desalojo si un abusador realiza una actividad ilegal que viola un contrato de arrendamiento, pero solo si la víctima se reporta a la policía o busca una orden de protección o restricción. Para algunas víctimas, estas opciones pueden no ser el mejor o el más seguro primer paso en respuesta al abuso. LB 320 ahora crea un proceso alternativo para obtener tales protecciones de desalojo a través de la certificación de un proveedor de servicios que trabaja con víctimas de violencia doméstica y sexual.
- **Derecho a la anulación anticipada del contrato de arrendamiento.** Los sobrevivientes de violencia también tienen derecho a anular su contrato de arrendamiento después del abuso. Si la vivienda de alquiler de un sobreviviente no es segura debido a la violencia experimentada, si necesita dejar de vivir con un causante del daño o si no puede pagar una unidad porque el causante del daño ya no contribuye al alquiler, LB 320 ahora proporciona a los sobrevivientes el derecho a rescindir anticipadamente su contrato de arrendamiento.

¿CÓMO FUNCIONA?

Para anular el contrato de arrendamiento, un sobreviviente o miembro del hogar debe 1) obtener una orden de protección o restricción contra el causante del daño o 2) obtener una certificación de un proveedor de servicios de violencia doméstica o sexual que confirme el abuso. Al solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, el inquilino debe proporcionar al propietario un aviso por escrito que contenga la fecha en que el inquilino desea terminar el contrato de arrendamiento (de 14 a 30 días a partir de la fecha en que se proporciona el aviso), los nombres de los miembros del hogar que también serán liberados del contrato de arrendamiento, y una copia de la orden de protección o de restricción o la certificación de un proveedor de servicios.

En el caso de cualquier terminación anticipada del contrato de arrendamiento, los sobrevivientes y los miembros del hogar solo son financieramente responsables del alquiler del mes actual y no se les puede cobrar por los meses restantes del contrato de alquiler, incluidas las tarifas de terminación, ni se les puede hacer responsables de los daños a la propiedad incurridos después la fecha de la liberación de la misma.

Todas las protecciones de vivienda bajo LB 320 se aplican a los sobrevivientes y aquellos a quienes identifican como miembros del hogar, como niños, otros miembros de la familia que viven con el sobreviviente o compañeros de cuarto. Las protecciones legales no se aplican a quien hace daño. Los propietarios mantienen el derecho de desalojar al causante del daño o responsabilizarlo por el alquiler de los meses restantes después de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento del sobreviviente si el causante del daño está confirmado en el contrato de arrendamiento.

Cualquier persona que experimente violencia doméstica o sexual debe comunicarse con la Coalición de Nebraska para poner fin a la violencia sexual y doméstica al https://www.nebraskacoalition.org/get_help/ para encontrar asistencia cerca de usted.

Si se enfrenta a un desalojo, considere comunicarse con Legal Aid of Nebraska al 877-250-2016.

Si necesita asistencia financiera para alquilar una vivienda, considere comunicarse con los Programas de asistencia de emergencia para el alquiler en todo el estado: <https://coronavirus.nebraska.gov/EmergencyRentalAssistanceProgram>.

Continúe en la parte de atrás para obtener protecciones adicionales para inquilinos y disposiciones de vivienda incluidas en LB 320.

PROTECCIONES ADICIONALES PARA EL ARRENDATARIO Y DISPOSICIONES DE VIVIENDA INCLUIDAS EN LB 320:

Mayor acceso a la reprogramación de audiencias de desalojo para inquilinos

- **Qué hay de nuevo:** Anteriormente, los inquilinos rara vez podían reprogramar (llamado “aplazamiento”) una audiencia de desalojo, incluso cuando no podían asistir por causas ajenas a ellos. LB 320 garantiza que los inquilinos y propietarios tengan el mismo acceso legal para reprogramar audiencias.
- **Cómo funciona:** Los inquilinos y propietarios ahora tendrán el mismo estándar legal (“causa justificada”) para reprogramar una audiencia de desalojo en la primera solicitud, y el mismo estándar legal más alto para solicitudes posteriores (“causa extraordinaria”).

Asegurar que los inquilinos reciban un aviso de desalojo y su audiencia en la corte

- **Qué hay de nuevo:** Los requisitos previos para dejar un aviso de desalojo no especifican dónde se debe dejar dicho aviso para garantizar que un inquilino reciba información de que se enfrenta a un desalojo y cuándo será su audiencia.
- **Cómo funciona:** Los propietarios deben colocar el aviso en la puerta principal de la unidad de la persona y enviarlo por correo a la última dirección conocida del inquilino.²

Exigir a los propietarios que indiquen el motivo del desalojo al presentar los procedimientos de desalojo

- **Qué hay de nuevo:** Anteriormente, a los propietarios no se les había exigido citar el motivo del desalojo, lo que deja a los inquilinos inseguros de por qué están siendo desalojados y menos capaces de prepararse para una audiencia de desalojo.
- **Cómo funciona:** Ahora se requiere que los propietarios indiquen la razón legal del desalojo cuando presenten un procedimiento de desalojo ante el tribunal.

Asegurar que los inquilinos reciban un aviso anticipado de la entrada del propietario a su unidad de alquiler

- **Qué hay de nuevo:** LB 320 refuerza la notificación previa de los requisitos de entrada antes de que el propietario ingrese a una unidad para garantizar que los inquilinos sepan quién ingresa a su hogar y cuándo.
- **Cómo funciona:** Los propietarios deben proporcionar un aviso por escrito a cada unidad individual con al menos 24 horas de anticipación, indicando el motivo de la entrada a una unidad y la hora prevista de entrada.

Armonización de disposiciones en la Ley de propietarios e inquilinos de casas móviles

- **Qué hay de nuevo:** Los cambios anteriores a la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales no se han reflejado en la Ley de Propietarios e Inquilinos de Casas Móviles, lo que resulta en menos protecciones para los inquilinos que viven en una casa móvil. LB 320 garantiza que todos los inquilinos tengan las mismas protecciones, independientemente de dónde vivan.
- **Cómo funciona:** Las nuevas protecciones incluyen proporcionar a los inquilinos un período de aviso más prolongado cuando estén atrasados en el pago del alquiler para que tengan que pagar el alquiler adeudado o mudarse³ y exigir a los propietarios que devuelvan cualquier saldo de un depósito de seguridad, incluso sin una solicitud explícita.

Informe semestral sobre datos sobre desalojos

- **Qué hay de nuevo:** La Corte Suprema de Nebraska ahora reportará datos de desalojos semestrales a la Legislatura.
- **Cómo funciona:** Los datos se informarán por condado e incluirán la cantidad de procedimientos de desalojo, la cantidad de inquilinos con abogados, la cantidad de propietarios con abogados, la cantidad de desalojos otorgados por defecto y la cantidad de desalojos otorgados (desglosados por motivo de desalojo).

¹ Legislative bill 320, *The 107th Nebraska Unicameral Legislature*, (May 5, 2021).

<https://nebraskalegislature.gov/FloorDocs/107/PDF/Slip/LB320.pdf>

² This pertains to serving a summons for eviction proceedings if a landlord has already made diligent efforts to serve the summons in person.

³ This extends the current five-day notice to quit experienced by mobile home renters to a seven-day notice to quit experienced by all other renters for nonpayment of rent.