

Resumen del Programa de Prevención de Desalojo de Texas



Publicado el 31 de enero de 2024

Debido al impacto financiero que surgió como resultado de la pandemia del COVID-19, muchos habitantes de Texas tuvieron dificultad para pagar sus rentas, y los expertos legales y en asuntos de vivienda pronosticaron que los desalojos aumentarían considerablemente en los meses después del inicio de la pandemia. Los juzgados de Texas también anticiparon un aumento significativo de desalojos, sobre todo hacia el fin de la moratoria para desalojos decretada por los Centros para el Control y la Prevención de las Enfermedades (CDC, por sus siglas en inglés), lo cual habría resultado en serios problemas para los jueces a la hora de manejar la gran cantidad de casos de desalojo que se habrían acumulado.

En respuesta a la preocupación causada por el aumento en casos de desalojo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (TDHCA, por sus siglas en inglés), la Oficina del Gobernador de Texas, la Corte Suprema de Justicia de Texas, y la Oficina de Administración de Tribunales de Texas colaboraron para crear el Programa de Prevención de Desalojo de Texas (TEDP, por sus siglas en inglés). El programa de desalojo TEDP se integró al programa de Asistencia para el Pago de Rentas de Texas (TRR, por sus siglas en inglés).

A través del programa TEDP, el TDHCA reservó 10% de los fondos disponibles del Programa de Asistencia para el Pago de Rentas de Texas para ayudar a los inquilinos de escasos ingresos de Texas que estaban enfrentando procesos legales de desalojo para que pudieran permanecer en sus hogares, y proporcionarles a los propietarios de viviendas una alternativa al desalojo. El programa TEDP inició en febrero del 2021 y se cerró en el verano del 2023.

En base a su diseño, el programa TEDP llevó a cabo lo siguiente:

- Les permitió a los juzgados detener los procesos legales de desalojo, mientras los inquilinos y propietarios solicitaban asistencia para el pago de rentas.
- Les proporcionó capacitación a los administradores de juzgados acerca de cómo podían los inquilinos y propietarios obtener acceso a asistencia para el pago de rentas.
- Les hizo pagos únicos a los propietarios de unidades participantes para que recuperarán adeudos de rentas atrasadas y cargos por incumplimientos de pago, para que sus inquilinos pudieran permanecer en sus hogares.
- Mantuvo las notificaciones de desalojo fuera de los expedientes legales de los inquilinos, haciendo los expedientes de casos de desalojo confidenciales.

EN CIFRAS



1er programa de prevención de desalojo a nivel estatal en todo Texas.



Más de 25,000 familias recibieron más de \$243 millones en asistencia de pago de renta, deteniendo sus procesos legales de desalojo, y logrando que sus expedientes se hicieran confidenciales.



800 Jueces de Paz de Texas implementaron el programa TEDP en sus audiencias de desalojo.

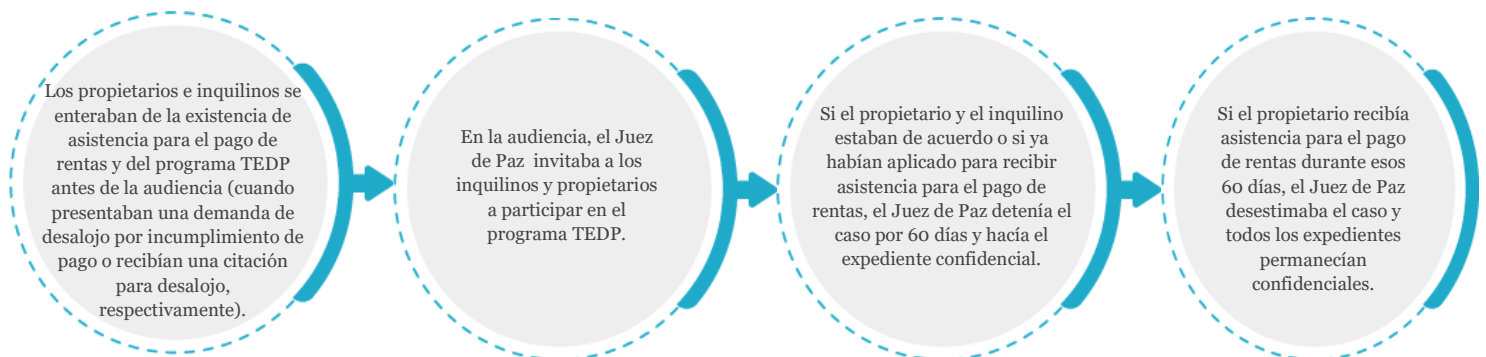


254 Jueces de la Corte de Apelaciones de cada Condado implementaron el programa TEDP en sus audiencias de apelación de desalojo.



Más de 55,000 familias de inquilinos recibieron ayuda para asistencia legal a través de asignaciones de la Fundación de Acceso a la Justicia de Texas (TAJF, por sus siglas en inglés).

COMO FUNCIONÓ EL PROGRAMA



CONTEXTO E HISTORIA

La Corte Suprema de Justicia de Texas estableció oficialmente el componente del Programa de Prevención de Desalojo de Texas (TEDP, por sus siglas en inglés) a través de la [Veintisieteava Orden de Emergencia relacionada con el Estado de Emergencia por el COVID-19](#) el 25 de septiembre del 2020. La Corte Suprema de Justicia extendió la vigencia del programa hasta el 30 de junio del 2023 por medio de órdenes de emergencia subsiguientes, las cuales instruían a los juzgados que oían los casos de desalojo y las apelaciones relacionadas con los casos de desalojo de cómo implementar el programa TEDP. A la fecha de Enero 2024, todas las órdenes de emergencia del programa TEDP estaban disponibles en la [página de internet del programa TEDP de la Corte Suprema de Justicia de Texas](#).

De octubre del 2020 a febrero del 2021, TDHCA administró un plan piloto del programa TEDP, usando \$3.3 millones en fondos de la Subvención Global para los Servicios Comunitarios del Departamento de Salud y Servicios Humanos de los Estados Unidos. Este financiamiento ayudó con hasta seis meses de asistencia para el pago de rentas a 380 familias en ocho comunidades de Texas que evitaron el desalojo y se mantuvieron en sus hogares. La retroalimentación obtenida de los inquilinos, propietarios, sub-beneficiarios, y otras organizaciones participantes ayudaron a darle forma al desarrollo del programa TEDP a nivel estatal y el programa fue creado el 15 de febrero del 2021.

EVOLUCIÓN DEL PROGRAMA

TDHCA, la Oficina de Administración de Tribunales de Texas, la Corte Suprema de Justicia de Texas, y muchas otras partes interesadas colaboraron para hacerle mejoras continuas al programa TEDP. Algunas de estas mejoras incluyeron:

- La ampliación de protecciones y elegibilidad al programa para inquilinos que habían aplicado a cualquier otro programa de asistencia para el pago de rentas local disponible (como, por ejemplo, programas ofrecidos por la ciudad o el condado), y no solamente al programa TRR.
- La ampliación de protecciones bajo el programa TEDP para los inquilinos que habían presentado apelaciones a sus órdenes de desalojo en los juzgados del condado.
- El permiso brindado a representantes de servicios de asistencia legal o servicios voluntarios para participar en los juzgados que escuchan los casos de desalojo y las apelaciones relacionadas con los casos de desalojo (en persona o de forma remota) para ofrecerles a los inquilinos información, asesoría, admisión, referencia, o cualquier otro tipo de asistencia.
- A través del Programa de Servicios de Estabilidad de Vivienda (HSS, por sus siglas en inglés), TDHCA asignó \$209.8 millones de fondos ERA a comunidades locales y organizaciones sin fines de lucro para mantener a los habitantes de Texas en sus hogares y prevenir la indigencia. Hasta la fecha, 98,746 hogares han recibido asistencia de organizaciones financiadas por HSS.
 - Del total de los fondos de ERA HSS, se han asignado \$44.5 millones a organizaciones de asistencia legal para brindar prevención de desalojos y otros servicios legales relacionados con la estabilidad de la vivienda. Hasta ahora, 39,328 hogares han recibido asistencia jurídica gratuita, incluida representación en los tribunales de desalojo, asesoramiento jurídico y servicios de mediación.
 - A través de socios locales, HSS también ha ayudado a 32,941 hogares con asesoría legal gratuita para prevenir el desalojo y abordar las violaciones de vivienda justa. Se estima que el programa HSS continuará hasta julio de 2025.

TDHCA también realizó los siguientes cambios para hacer que el programa fuera más efectivo para detener los desalojos:

Priorización

- Se priorizó el procesamiento de solicitudes cuando las partes tenían un proceso legal de desalojo activo en un juzgado, lo cual resultó que en promedio las aplicaciones del programa TEDP fuesen procesadas 22 días más rápidas que las otras aplicaciones, desde la fecha que se presentaron hasta que se efectuaron los pagos.
- Se permitió que las aplicaciones fueran actualizadas y priorizadas si se iniciaba un proceso legal de desalojo en contra de un inquilino mientras el mismo se encontraba a la espera de recibir asistencia.

Documentación de no ingresos

- Se exoneró el requerimiento de documentación de ingresos para los inquilinos que presentaban un número de expediente del proceso legal de su desalojo.

Desincentivación de desalojos

- Se amplió la asistencia proporcionada por el programa TRR para que incluyera rentas vencidas en la residencia anterior del inquilino, siempre y cuando no se hubiera emitido una sentencia de desalojo o una orden de posesión legal.

Maximización del período de protección para el desalojo

- Se maximizó la cantidad de renta proporcionada para incluir meses actuales y futuros, protegiendo a los inquilinos de futuros desalojos hasta por tres meses, y dándoles tiempo a los inquilinos de obtener un ingreso estable que les permitiera pagar la renta sin necesidad de recibir asistencia adicional.

Apoyo a inquilinos que presentaron apelaciones a sus desalojos

- Los inquilinos que recibieron pagos directos del programa TRR podían usar estos fondos para depositar los pagos de sus rentas en la tesorería de los juzgados que escuchaban sus casos de desalojo y las apelaciones relacionadas con sus casos de desalojo.

Oferta de servicios de asistencia legal directamente a los inquilinos

- Al completar sus solicitudes, más de 22,000 inquilinos que estaban enfrentando procesos legales de desalojo mostraron interés en obtener asistencia legal. El programa TRR compartió esta información con proveedores de asistencia legal, los cuales se comunicaron directamente con muchos solicitantes para ofrecerles sus servicios.

Educación y recursos acerca del desalojo

- Se publicaron guías relacionadas con el desalojo, y se capacitó a representantes del centro de atención acerca de cómo ayudar a los solicitantes a prevenir el desalojo y obtener acceso a servicios de asistencia legal.

SERVICIOS DE ASISTENCIA LEGAL OFRECIDOS

Con los \$44.5 millones en fondos para los Servicios de Estabilidad en la Vivienda financiados por TDHCA y proporcionados a la Fundación de Acceso a la Justicia de Texas, diferentes organizaciones de asistencia legal en todo el Estado ofrecieron una gran variedad de servicios para ayudar a los habitantes de Texas a permanecer en sus hogares durante la pandemia, incluyendo:

Defender a sus clientes en los juzgados de desalojo

- Los abogados que ofrecen asistencia legal ayudaron a desestimar casos de desalojo y hacerlos confidenciales; defendieron casos donde se habían iniciado procesos legales de desalojo inapropiadamente o se habían emitido notificaciones para desalojar inapropiadas; y les permitieron más tiempo a los inquilinos para mudarse de su unidad antes de que se emitiera una sentencia de desalojo.

Trabajar con los propietarios

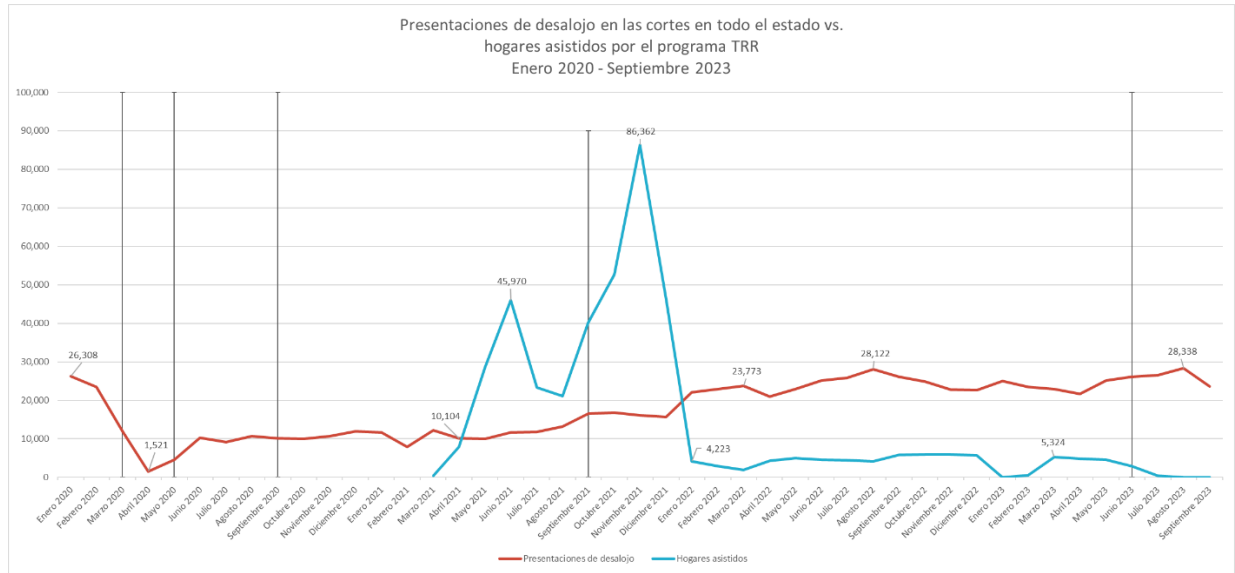
- Los abogados que ofrecen asistencia legal negociaron con los propietarios de unidades en nombre de sus inquilinos, recomendándoles a los propietarios que aceptaran la asistencia para el pago de rentas o establecieran planes de pago con sus inquilinos, y perdonaran una parte de la deuda de sus inquilinos. Además, les aseguraron a los inquilinos que no les cobrasen cargos adicionales por renta u otros cargos adeudados, ayudaron a darle fin a los contratos sin afectar negativamente el historial de los inquilinos, o desarrollaron acuerdos de mudanza.

Apelar una sentencia de desalojo

- Los abogados que ofrecen asistencia legal apoyaron a los inquilinos cuando apelaron sus sentencias de desalojo, representando a los inquilinos en el juzgado y ayudándoles a usar los fondos del programa TRR o de otros programas de asistencia para depositar los pagos de sus rentas en la tesorería del juzgado (un requisito en el proceso de apelación para los desalojos por incumplimiento de pago).

LÍNEA DE TIEMPO DEL IMPACTO DEL PROGRAMA

Durante la pandemia, los programas TRR y TEDP, junto con muchos otros programas de asistencia locales y a nivel del condado, ayudaron a los habitantes de Texas a mantenerse en sus hogares y a mantener las tasas de desalojo del Estado en los mismos niveles o niveles más bajos que previo a la pandemia.



2020

ENERO

Se presentaron cerca de 27,000 procesos legales de desalojo en Texas en enero del 2020, justo antes de la pandemia del COVID-19. Esto representa un aumento en las tasas de desalojo comparado con el 2019, donde hubo un promedio mensual de aproximadamente 22,600 procesos legales de desalojo en todo el Estado.

ABRIL

La Corte Suprema de Justicia de Texas implementó una moratoria para desalojos en todo el Estado, del 19 de marzo del 2020 al 18 de mayo del 2020. En abril del 2020, los procesos legales de desalojo disminuyeron a 1,521 en todo el Estado — el punto más bajo de casos de desalojo presentados ante la corte en la historia reciente.

JUNIO

Los desalojos empezaron a aumentar y se mantuvieron en cerca de 10,000 procesos iniciados mensualmente desde junio del 2020 hasta febrero del 2021.

SEPTIEMBRE

Inició la moratoria para desalojos a nivel nacional decretada por los Centros para el Control y la Prevención de las Enfermedades (CDC, por sus siglas en inglés), contribuyendo a reducir la cantidad de procesos legales de desalojo presentados.

2021

FEBRERO

Se inició el Programa de Prevención de Desalojo de Texas y el Programa de Asistencia para el Pago de Rentas de Texas.

SEPTIEMBRE

A pesar de las predicciones nacionales y locales de un fuerte aumento en procesos legales de desalojo iniciados después del fin de la moratoria de los CDC, los desalojos en Texas se mantuvieron aproximadamente en el mismo nivel que durante la moratoria.

NOVIEMBRE

El programa TRR llegó a su punto más alto de asistencia proveída, brindándole asistencia a cerca de 90,000 familias solo en el mes de noviembre del 2021.

2022-
2023

Mientras en una escala mucho menor los programas TRR, TEDP y otros programas de asistencia para el pago de rentas locales continuaron brindándole asistencia a los habitantes de Texas con los fondos aún disponibles en 2022 y 2023, los desalojos aumentaron a los niveles previos a la pandemia.