

¿Cómo es que la dirección afecta la posibilidad de ser desalojado?

Autores:

David A. Hoffman y Anton Strezhnev

Editores asociados:

Mary Bates y Alexandra Appleton



Resumen

La idea de perder tu casa da miedo. Si un inquilino tiene dificultades para pagarle al propietario, el propietario puede iniciar el proceso legal de desalojo. El inquilino tiene la oportunidad de presentar su caso ante el tribunal, pero normalmente debe presentarse en persona y a tiempo. ¿Y si no lo hace? En algunos lugares, el juez puede dictar una sentencia en rebeldía. Esto le permite seguir adelante con el desalojo.

Nos preguntamos acerca de los inquilinos que viajan al juzgado en transporte público. ¿Su tiempo de viaje afecta su probabilidad de recibir una sentencia en rebeldía?

Estudiamos 200,000 casos de desalojo a lo largo de quince años en Filadelfia, Pensilvania. Descubrimos que los inquilinos con tiempos de viaje más largos al juzgado tienen más probabilidades de recibir una sentencia en rebeldía a favor de su arrendador. Pero este efecto no estuvo presente durante la pandemia de COVID-19. Esto se debe a que los inquilinos podrían asistir virtualmente a su audiencia judicial, mediante una videollamada. Nuestros hallazgos muestran que la ubicación y accesibilidad de un tribunal pueden afectar los resultados de casos individuales.

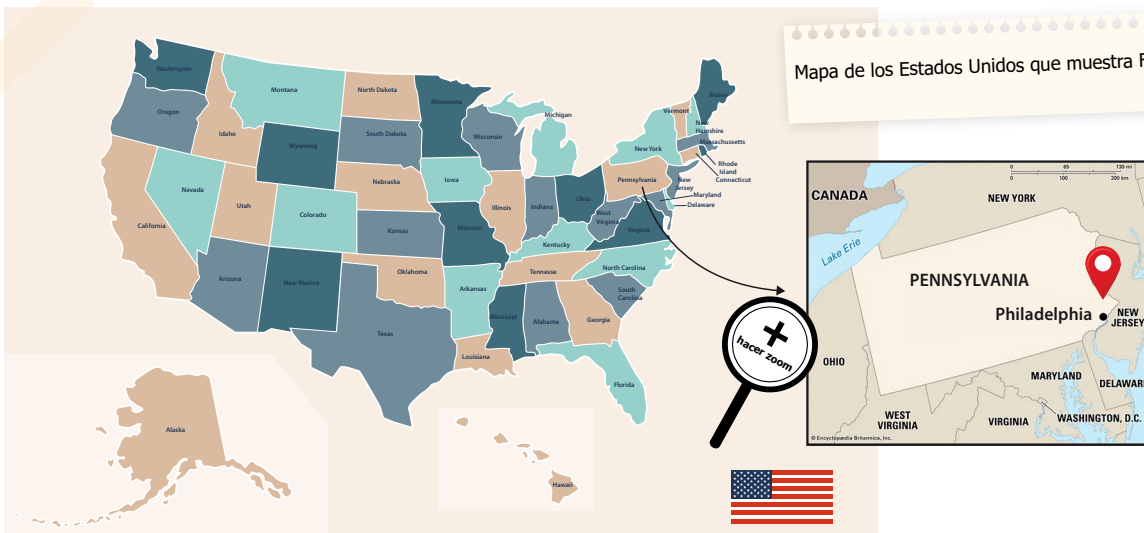
Introducción

Los **desalojos** ocurren cuando un propietario obliga a las personas a mudarse de la propiedad que están rentando. La mayoría de los desalojos ocurren cuando los inquilinos no pueden o no pagan el alquiler. En los últimos años, el costo de

la renta —junto con el de los alimentos y otras necesidades— ha aumentado. Esto ha hecho que a las personas les resulte más difícil pagar sus facturas mensuales de vivienda.

Cuando una persona no paga la renta o incumple los

Mapa de los Estados Unidos que muestra Filadelfia, Pensilvania.



términos de su contrato de **arrendamiento**, el propietario puede presentar una notificación de desalojo ante el tribunal. Luego se fija una fecha para que el propietario y el inquilino comparezcan ante el tribunal y presenten sus casos. Si el inquilino no se presenta a tiempo ante el tribunal, el resultado en muchos lugares es **una sentencia en rebeldía** a favor del propietario. Una sentencia en rebeldía significa que el propietario gana automáticamente el caso y el inquilino ya no puede disputar lo que el propietario ha dicho. **Muchos**

casos en los tribunales de vivienda resultan en sentencias en rebeldía, que luego conducen a desalojos.

Queríamos investigar qué papel desempeña el transporte a los tribunales, en las sentencias en rebeldía. Muchos inquilinos dependen del transporte público, como autobuses y trenes subterráneos, para desplazarse. Nos preguntamos si el tiempo que lleva viajar al tribunal afecta la probabilidad de que se dicte una sentencia en rebeldía en su contra.

Métodos

Estudiamos aproximadamente 200,000 casos de desalojo en Filadelfia, Pensilvania, entre 2005 y 2021. De ellos, casi el 40 % de los inquilinos que se enfrentaban a un desalojo recibieron una sentencia en rebeldía cuando no comparecieron ante el tribunal. Luego se les ordenó abandonar sus residencias.

Usamos Google Maps para estimar cuánto tiempo le tomaría a cada inquilino viajar desde su casa hasta el juzgado en transporte público. También analizamos los registros públicos para determinar si cada caso terminó en una sentencia en rebeldía.

Tuvimos que considerar otros factores que podrían afectar la relación entre el tiempo de viaje y las sentencias en rebeldía. Estos **factores de confusión** incluyeron características **demográficas** de los propietarios e inquilinos. También consideramos las características socioeconómicas de los diferentes vecindarios.

Desarrollamos un **modelo estadístico** para estimar el efecto de un cambio en el tiempo de viaje. Esto tomó en cuenta los posibles factores de confusión. Luego analizamos qué tan bien se ajustaban al modelo nuestros datos de Filadelfia.

Finalmente, estudiamos los juicios por defecto en dos muestras de **control negativo** diferentes. En estos casos pensábamos que el tiempo de viaje no afectaría las sentencias en rebeldía. Una muestra de control negativo fueron los casos de desalojo después del inicio de la pandemia de COVID-19. Estos sucedieron a través de videollamadas. Otra fue en parte del sistema judicial que consideraba los casos de inquilinos en viviendas públicas. En estos casos, los lineamientos que regulan las sentencias en rebeldía son más amigables para los inquilinos.

Resultados

Descubrimos que un viaje más largo al juzgado aumentaba la probabilidad de una sentencia en rebeldía (Fig. 1).

Cada 10 minutos de tiempo de viaje adicional aumentaba la probabilidad de que el arrendatario llegara tarde y recibiera una sentencia en rebeldía en aproximadamente un 1.4 por ciento.

Como esperábamos, el tiempo de viaje no fue un problema durante la pandemia de COVID-19, cuando muchos casos ocurrieron a través de videollamadas. Tampoco fue un problema para los inquilinos de viviendas públicas. Esto nos aseguró que no habíamos olvidado un factor de confusión importante que habría tenido un efecto en nuestros resultados.

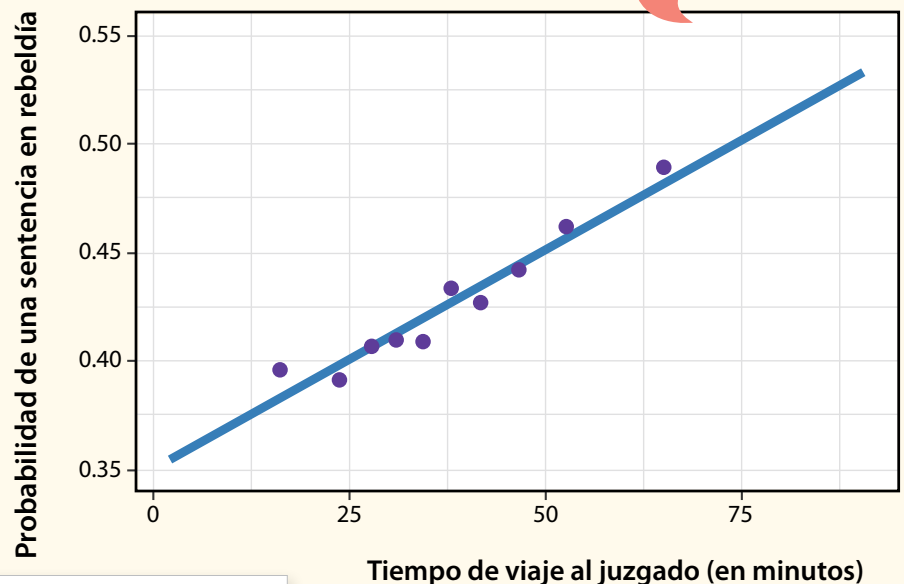


Figura 1: La relación entre el tiempo de viaje al juzgado y la probabilidad de una sentencia en rebeldía a favor del propietario. Los puntos representan los promedios de aproximadamente 200,000 casos de desalojo.

Discusión

Nuestros hallazgos muestran que el transporte tiene un gran efecto en los casos de desalojo individuales en Filadelfia. Pero creemos que el efecto puede ser aún más amplio. Llevamos a cabo más investigaciones en Houston, Texas, y encontramos resultados similares. Por lo tanto, los estudios futuros deberían investigar la cuestión del tiempo de viaje en otras ciudades. También podrían examinar otros tipos de casos legales.

Hay medidas que podemos tomar para que la justicia sea accesible para todos, sin importar qué tan lejos vivan del tribunal. Los tribunales podrían permitir una programación más flexible de los casos. Las audiencias remotas mediante

videollamada podrían ser una opción como alternativa a las audiencias presenciales.

Reducir el número de desalojos debería ser un objetivo prioritario para las personas responsables de crear políticas. La actual crisis de desalojos en Estados Unidos afecta a algo más que a las personas que pierden sus hogares. La falta de viviendas asequibles ejerce presión sobre el sistema de atención médica, los tribunales, las escuelas y los gobiernos locales del país. Estudiar las causas y consecuencias de los desalojos nos dará herramientas para comprender y combatir mejor la crisis de los desalojos.

Conclusión

En Estados Unidos, el objetivo es lograr igualdad de justicia para todos. Pero hay muchos factores que pueden dificultar el acceso a la justicia para algunas personas. El tiempo de transporte en el transporte público puede ser uno de estos desafíos. Descubre dónde está el juzgado más cercano y calcula cuánto tiempo te llevaría llegar hasta allí en

transporte público. ¿Se te ocurre alguna otra razón por la que a algunas personas les pueda resultar más difícil llegar a los tribunales o recibir una sentencia favorable? ¿Cómo podrían las autoridades ajustar el sistema para hacerlo más justo e igualitario?

Glosario de términos clave

Arrendamiento – un contrato en el que alguien se compromete a pagar dinero para utilizar un edificio, terreno, vehículo, etc., durante un período de tiempo. Analizamos contratos para alquilar viviendas.

Control negativo – una muestra en la que sabemos que el efecto causal está ausente. Dado que los casos se pudieron determinar mediante videollamada durante la pandemia de COVID-19, esperábamos no encontrar una asociación entre el tiempo de viaje y el desalojo.

Datos demográficos – características específicas dentro de una población, como edad, raza, sexo, ingresos y nivel educativo. Los investigadores incluyeron en sus análisis los datos demográficos asociados con diferentes vecindarios.

Desalojo – cuando el propietario obliga a un inquilino a mudarse. Si un inquilino no paga la renta, puede estar sujeto a desalojo.

Factor de confusión – un factor que puede afectar la relación entre las variables que se examinan.

Modelo estadístico – una herramienta matemática para aprender cómo predecir mejor el valor de un factor, utilizando el valor de otros factores, a partir de un conjunto de datos.

Sentencia en rebeldía – en casos de desalojo, una sentencia a favor del propietario cuando el inquilino no se presenta ante el tribunal. Incluso si un inquilino llega tarde a su cita judicial, el juez puede dictar una sentencia en rebeldía, lo que a menudo conduce al desalojo.

Revisa si entendiste

- 1** En el período que estudiamos en Filadelfia, ¿qué porcentaje de casos de desalojo terminaron en una sentencia en rebeldía a favor del propietario?

- 2** ¿Por qué hubo un efecto del tiempo de viaje en las sentencias en rebeldía antes de la pandemia de COVID-19 pero no durante la pandemia?

- 3** ¿En qué se diferencian los desafíos que enfrentan las personas en una ciudad como Filadelfia de los que enfrentan las personas que viven en áreas más rurales?

- 4** Forma grupos de 4-6 estudiantes. Dentro de su grupo, divídanse en dos equipos. Presenta un argumento a favor o en contra de brindar a los inquilinos la opción de realizar sus audiencias de desalojo de forma remota mediante videollamadas. Presenta tu argumento en forma de debate.

REFERENCIAS

David A. Hoffman and Anton Strezhnev (2023) *Longer trips to court cause evictions*. Proceedings of the National Academy of Sciences.

<https://www.pnas.org/doi/10.1073/pnas.2210467120>

Desalojo: ¿qué es y cómo empieza?

<https://michiganlegalhelp.org/es/recursos/vivienda/desalojo-que-es-y-como-empieza#:~:text=El%20desalojo%20es%20el%20proceso,que%20en%20un%20juicio%20usual.>