

HOJA DE INFORMACIÓN LEGAL SOBRE EL DESALOJO DE VIVIENDA (REIS por sus siglas en inglés)

(EL TRIBUNAL SUPREMO DE ARIZONA EXIGE LA PUBLICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO)

Aviso El arrendador le debe entregar al inquilino un aviso por escrito que explica por qué se ha empezado el proceso de desalojo. El inquilino debe recibir este aviso o bien antes de entablar esta demanda o bien con la citación de comparecencia.

Casos que implican el pago del alquiler Si se ha entablado la demanda porque no se ha pagado el alquiler, el inquilino puede detener dicha acción y quedarse en la vivienda al pagar todo el alquiler vencido, los cargos por mora, honorarios de abogado y costas judiciales. Después de haberse dictado la sentencia, quedará a criterio exclusivo del arrendador reanudar el contrato de alquiler. El no poder pagar el alquiler no es una defensa legal y el juez no le puede ampliar el plazo al inquilino para pagar, aunque el inquilino tenga problemas económicos.

Antes de llegar al tribunal Los casos de desalojo avanzan en el tribunal de manera muy rápida. Si el inquilino no está de acuerdo con lo que alega el arrendador, se le recomienda presentar una contestación por escrito. El formulario de la contestación se puede obtener en el tribunal y le permite al inquilino aceptar o rechazar las pretensiones y explicar su postura. No se cobra ninguna cuota para presentar la contestación. Si el inquilino cree que el arrendador le debe dinero, en ciertas circunstancias el inquilino podrá entablar una contrademanda. La citación de comparecencia incluye la fecha en la que se celebrará el juicio oral, pero debido a la cantidad de casos que se presentan, es posible que no se celebre el juicio oral en dicha fecha. Se le permitirá a un arrendador, inquilino, abogado o testigo participar en la audiencia inicial por teléfono o video conferencia y deberá comunicarse con el tribunal por lo menos dos horas antes de la audiencia para obtener la información sobre cómo conectarse a la audiencia. Si el inquilino no comparece ante el tribunal y el arrendador o su abogado está presente, es probable que se dicte una sentencia en contra del inquilino. El inquilino puede representarse a sí mismo o puede contratar a un abogado para que le represente. El tribunal no le asignará un abogado.

En el tribunal El juez empezará a llamar los casos a la hora establecida en la citación de comparecencia. Si las dos partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si lo que se alega en la demanda es cierto. Si la respuesta del inquilino es “no”, tendrá que explicar al juez la razón en pocas palabras. Si se trata de una defensa legal, el juez necesitará oír testimonio de las dos partes y tomará una decisión después del juicio oral. Después de hablar con el arrendador o su abogado, es posible que el inquilino quiera aceptar lo que el arrendador pide y firme una “estipulación”. Se trata de un acuerdo mediante el cual las partes resuelven la disputa con base en lo que establezca el acuerdo. Solo se puede hacer cumplir lo que esté por escrito en el acuerdo, el cual les debe resultar claro y comprensible a ambas partes. En la mayoría de las estipulaciones se incluye una sentencia contra el inquilino.

Aplazamiento Tanto el arrendador como el inquilino pueden pedir que se aplace el juicio oral. El tribunal solo otorga el aplazamiento si existe un motivo muy justificado. Cualquier aplazamiento será de tres días hábiles como máximo. No hay ninguna garantía de que se otorgue el aplazamiento y las partes deben llegar preparadas para el juicio oral y deben llevar los testigos y documentos necesarios.

Después de la sentencia Si el juez le ha otorgado una sentencia al arrendador, este podrá solicitar una orden de restitución para sacar a todas las personas que vivan en la unidad. Los auxiliares de justicia (*constables*) notifican las órdenes de restitución y a los residentes les indicarán que tienen que salir de la propiedad. El inquilino puede evitar las dificultades relacionadas con una orden de restitución al desocupar el bien inmueble y devolver las llaves al arrendador, lo que le terminará la posesión de la vivienda al inquilino. El inquilino tendrá cinco (5) días para desocupar la propiedad a no ser que el juez haya determinado que el inquilino ha incumplido el contrato de alquiler de forma irreparable y sustancial, y en ese caso el inquilino solo tendrá de

doce (12) a veinticuatro (24) horas para desocupar la propiedad. Es probable que la sentencia aparezca en el informe de historial crediticio del inquilino durante varios años. Después de que se dicte la sentencia, las partes tienen cinco días para apelarla y podrán obtener los formularios e información en el mostrador del tribunal. Si el inquilino quiere quedarse en la vivienda alquilada durante la apelación, deberá también pagar la fianza correspondiente y seguir pagando el alquiler en el tribunal conforme se venza. Si la opinión del tribunal fuera favorable para el inquilino, el juez desestimaré el caso. Sin una apelación, el inquilino necesitará la aprobación del arrendador y tendrá que firmar un contrato de alquiler nuevo para seguir viviendo en la propiedad.

Otras fuentes de información Usted puede obtener copias de la Ley de arrendadores e inquilinos de viviendas de Arizona, la Ley de arrendadores e inquilinos en parques para casas rodantes de Arizona, la Ley de parcelas alquiladas a largo plazo para vehículos de uso recreativo de Arizona de una biblioteca o desde los vínculos en la página web de acciones de desalojo del Poder Judicial, <https://www.azcourts.gov/eviction>. Para obtener información sobre el proceso de las acciones de desalojo en vivienda, diríjase a: <https://www.azcourthelp.org>. Si usted quiere consultar con un abogado, puede llamar a la línea de servicio de consultas jurídicas del Colegio de Abogados de Arizona o si se encuentra en el Condado de Maricopa, también puede comunicarse con *Community Legal Services* (servicios jurídicos a la comunidad). Comuníquese con el tribunal en su condado para obtener servicios de consultas jurídicas parecidos.