

INFORMACIÓN SOBRE DESALOJOS RESIDENCIALES PARA PROPIETARIOS

Un desalojo se llama formalmente “acción de entrada forzosa y toma de posesión” (FED, por sus siglas en inglés). Se trata de una demanda presentada ante el tribunal para sacar a un inquilino de un inmueble poseído o administrado por la persona que presenta la demanda. Este formulario es únicamente para desalojos **residenciales** - NO use este formulario para un inmueble comercial, casa hogar, granja, inmueble de alquiler vacacional, casa social o fraternal, o para desalojar a un ocupante ilegal (“paracaidista”).

¡LOS SECRETARIOS DEL TRIBUNAL NO PUEDEN DARLE ASESORÍA LEGAL!

Las leyes que rigen la relación entre propietarios e inquilinos son *muy* complejas y detalladas. La mayoría de estas leyes se encuentran en los capítulos 90 y 105 del Código Legal Revisado de Oregon (ORS, por sus siglas en inglés). Además, usted deberá seguir otras leyes, procedimientos y fallos de apelación, incluyendo el Código Probatorio de Oregon (OEC, por sus siglas en inglés), la Normativa Uniforme para los Tribunales de Primera Instancia (UTCR, por sus siglas en inglés) y las Normas de Procedimientos Civiles de Oregon (ORCP, por sus siglas en inglés). (<http://courts.oregon.gov/OJD/rules/index.page?>). Si usted no sigue las reglas *exactamente*, el juez podrá ordenarle pagar los honorarios del abogado del inquilino. Se le recomienda seriamente hablar con un abogado antes de tratar de entablar una acción de desalojo por cuenta propia.

Comuníquese con el Colegio de Abogados del Estado de Oregon al 503.620.0222 o (en Oregon) 800.452.8260 o consulte www.oregonstatebar.org para obtener información y ayuda para buscar un abogado.

Seguir estas instrucciones *no* es una garantía de ganar su caso. Estas instrucciones son generales y puede que no se apliquen en una situación dada. USTED es responsable de obtener asesoría jurídica sobre la manera correcta de desalojar a un inquilino. Estos formularios NO brindan asesoría legal y el Departamento Judicial de Oregon no se hace responsable del resultado de su caso si usted se confía de estos formularios.

El propietario es el *demandante* y el inquilino es el *demandado* durante el proceso.

Un fallo a favor del demandante (el propietario) consistirá en el reintegro del inmueble y el pago de los costos de presentación y notificación de la demanda. Para cobrar el alquiler atrasado o daños, deberá presentar una demanda civil aparte. Un fallo a favor de los demandados (inquilinos) generalmente significa que ellos no tendrán que mudarse del inmueble. Puede que también incluya el costo de contestar a la demanda y los honorarios del abogado.

Tarifas

Si usted es de bajos ingresos, puede pedir al tribunal que se le difiera o suspenda el pago de la tarifa de presentación. Llene una ***Solicitud de Diferimiento y Exención de Pago y Declaración*** y una ***Orden de Diferimiento o Exención de Pago de Tarifas*** y entréguelas al secretario del tribunal al presentar su *Demanda de Desalojo Residencial*. Si está recibiendo asistencia pública, deberá presentar las respectivas constancias al momento de entregar su solicitud. Su demanda *no* será tramitada mientras no haya pagado la tarifa de presentación o hasta que el juez le apruebe su solicitud de diferimiento o exención de pago.

PRIMERO: Dele al demandado (inquilino) un aviso de desalojo

Usted deberá darle aviso por escrito al demandado (inquilino).

- Su aviso debe estar preparado correctamente y apegarse *tanto* a los estatutos (las leyes) *como* a su contrato de arrendamiento. Debe hablar con un abogado sobre cómo puede darle aviso al demandado (inquilino) ya que no todos los avisos se pueden entregar de la misma manera.

Antes de entablar una *demanda* en el tribunal, deberá darle uno de los siguientes avisos al demandado (inquilino) *por escrito* y **además** el plazo anunciado en el aviso debe haber vencido:

- a) Aviso de 24 horas (lesiones personales, daños importantes o un acto sumamente ultrajante) (ORS 90.396)
- b) Aviso de 24 horas (ocupante ilegal) (ORS 90.403)
- c) Aviso de 24 horas (perpetrador de violencia doméstica, abuso sexual o acecho) (ORS 90.445)
- d) Aviso de 24 a 48 horas (incumplimiento de un programa anti- alcohol o drogas) (ORS 90.398)
- e) Aviso de 72 horas o aviso de 144 horas (impago del alquiler) (ORS 90.394)
- f) Aviso de 7 días (alquiler de semana a semana, con justificación) (ORS 90.392(6))
- g) Aviso de 10 días (alquiler de semana a semana, sin justificación) (ORS 90.427(2))
- h) Aviso de 10 días (infracción de normas sobre mascotas) (ORS 90.405)
- i) Aviso de 10 días o aviso de 20 días (infracción repetida) (ORS 90.392(5) o 90.630(4))
- j) Aviso de 30 o 60 días (alquiler mes a mes sin motivo declarado) (ORS 90.427(3) o (4))
- k) Aviso de 180 días (alquiler de mes a mes sin motivo declarado) (ORS 90.429)
- l) Aviso de 30 días (de mes a mes con motivo declarado) (ORS 90.392, 90.630 o 90.632)

Es posible que otras leyes le permitan proceder con otro tipo de aviso o sin dar aviso en algunas situaciones. Hable con un abogado acerca de estos tipos de desalojos.

¡Lea las leyes referenciadas cuidadosamente! Vea www.leg.state.or.us/ors/090.html.

Si tiene preguntas acerca de qué tipo de aviso necesita dar, consulte con un abogado o comuníquese con el Colegio de Abogados del Estado de Oregon al 503.620.0222 o (en Oregon) 800.452.8260, o consulte la página www.oregonstatebar.org.

Los avisos se pueden comprar en la mayoría de las tiendas de suministros de oficina. Usted mismo puede redactar el aviso si incluye toda la información exigida por ley.

Tiempo del plazo del aviso

- ❖ Su aviso *deberá* especificar la fecha y hora en que expira. Usted deberá darle al demandado (inquilino) el plazo que exige la ley.
- ❖ Al contar el tiempo, el día 1 es el día *después* de que se da el aviso.
- ❖ Si envía el aviso por correo, agregue tres días al plazo mínimo que exige la ley (ver el listado anterior). Entonces, si va a enviar el aviso por correo, deberá dejar 4 días antes de comenzar a contar el tiempo para que el demandado (inquilino) responda.

- ❖ Si el plazo del aviso se da en horas en lugar de días (en el listado anterior u otra ley a la que usted esté recurriendo), entonces el plazo comienza inmediatamente a partir del momento en que usted lo notifique **excepto**
 - Para avisos de 72 o 144 horas por falta de pago del alquiler, el tiempo comienza a las 11:59 pm del día en que usted lo notifique. **Hable con un abogado para obtener información acerca de este tipo de notificación.**
- ❖ El último día termina a la medianoche.

SEGUNDO: Presente una *Demanda de Desalojo Residencial* si es necesario

- ❖ *Después* de que haya pasado el tiempo especificado en el aviso, si el demandado (inquilino) no ha desocupado del inmueble, usted podrá presentar una *demanda* ante el tribunal del condado donde se encuentra ubicado el *inmueble*.
- ❖ Para presentar una demanda, llene los formularios de *Demanda de Desalojo Residencial* y *Emplazamiento* y preséntelos en la secretaría del tribunal. **NOTA:** escriba todos los nombres en el siguiente orden: *primer nombre, segundo nombre y apellido* en todos los formularios.
 - Usted *deberá* incluir copia del aviso que le dio al demandado (inquilino) y el plazo dado debe haber expirado antes de presentar la demanda.
- ❖ Junto con la *demanda*, deberá suministrarle al secretario del tribunal lo siguiente:
 - Copias del aviso:
 - **3** copias si hay un demandado (inquilino) adulto *más*
 - Una copia adicional por **cada** demandado (inquilino) adulto adicional (así que si hay dos adultos, es necesario presentar 4 copias (3 iniciales más 1 adicional))
 - La dirección del inmueble (si no hay dirección de calle, consulte con un abogado)
 - Aparte, una dirección postal del demandado (inquilino) si éste no recibe correo en esa vivienda **y**
 - La tarifa de presentación. Los tribunales reciben el pago en efectivo, tarjeta de crédito o débito y cheque o giro postal pagadero a nombre del Estado de Oregon. Consulte www.courts.oregon.gov.

El secretario del tribunal normalmente fijará fecha para dentro de 7 a 14 días a partir del día judicial *después* de que usted presente la demanda y pague la tarifa de presentación. Día judicial significa un día en que el tribunal se encuentra abierto normalmente.

El secretario le entregará el *emplazamiento* original junto con las copias de la *demanda* para que le sea notificada al demandado (inquilino). Escriba el número de causa al final de cada página en cada documento.

¿CÓMO NOTIFICAR AL DEMANDADO (INQUILINO)?

Usted deberá notificarles oficialmente a todos los demandados (inquilinos) que se ha entablado una demanda. Esto se conoce como la notificación judicial del proceso. Las normas de notificación son diferentes para los procesos de entrada forzosa y toma de posesión de inmuebles, que para otros tipos de casos. Usted deberá haber notificado la *demanda* para el final del día judicial siguiente al día en que la ha presentado.

1. Notificación personal:

- a. Por medio de un notificador de procesos: Lleve copia del *emplazamiento* y *demanda* a la oficina del alguacil del condado donde se encuentra ubicado el inmueble y pídale a un agente del alguacil que notifique al demandado (inquilino). La oficina del alguacil

cobra una tarifa por este servicio. También puede contratar a un notificador privado elegido por usted.

- b. Por medio de un tercero: Pídale a una persona competente* mayor de 18 años que sea residente de Oregon **y que no sea ni parte** del proceso (demandante ni demandado), **ni** el abogado de una de las partes, que notifique al demandado. El notificador no puede ser un empleado de ningún demandado (inquilino). Si tiene alguna inquietud respecto a la seguridad, pídale al alguacil que haga la notificación.

*Competente significa una persona que esté en capacidad de entender, recordar y contarle a otros acerca de algún hecho.

La persona que notifique al demandado (inquilino) deberá llenar y presentar en el tribunal una **Constancia de notificación**. Si el notificador no es un agente del alguacil, entonces también hay que incluir la dirección y teléfono del notificador. Este formulario se puede obtener en línea o en el tribunal.

2. **Publicación:** Si no es posible notificar al demandado (inquilino) personalmente, entonces el notificador podrá fijar el aviso en la entrada principal de la parte del inmueble que le corresponde al demandado (inquilino). Esto significa que si la propiedad es un apartamento, deberá ser fijado en la puerta principal del *apartamento*, no de todo el edificio.

La notificación debe ser realizada para el final del día judicial *después* de que usted haya presentado la *demanda*.

PRIMERA COMPARECENCIA y MEDIACIÓN

- ❖ Si el demandado (inquilino) desocupa el inmueble antes de la fecha de comparecencia en el tribunal, usted tiene dos opciones:
 - Ir al tribunal en la fecha especificada y solicitar fallo y adjudicación monetaria por sus costos de presentación y notificación **o**
 - Pedir que se desestime el caso. Enviar notificación por escrito *con su firma* al secretario del tribunal solicitando que se desestime su demanda.

Usted deberá comparecer a la hora señalada en el *emplazamiento*. Si no comparece, el juez desestimaré su caso.

- ❖ Si el demandado (inquilino) no se muda, no se presenta en el tribunal, ni tampoco ha llegado a un acuerdo con usted, el juez podrá exigirle el reintegro del inmueble a usted y el pago de sus costos. Vea el siguiente apartado acerca de la Ley de Ayuda Civil a Miembros de las Fuerzas Armadas.
- ❖ Si el demandado (inquilino) *sí* se presenta en el tribunal para oponerse al desalojo, el juez podrá exigir que traten de llegar a un acuerdo. Algunos tribunales cuentan con un mediador. Averigüe en su juzgado local si ofrecen dicho servicio. Un mediador puede ayudarle a resolver su disputa, pero *no puede* tomar decisiones por usted ni ordenarle a alguna de las partes que haga algo. La mediación es confidencial. Si no se llega a un acuerdo, el demandado (inquilino) tendrá que presentar una contestación ante el secretario, quien le dará una copia a usted. Entonces, se fijará fecha para juicio otro día.
- ❖ **NOTA:** Si se dicta fallo monetario a su favor y el demandado (inquilino) lo paga, usted deberá presentar una **Satisfacción de fallo monetario** en el tribunal. Ese formulario se puede obtener en línea o en el tribunal.

Ley de Ayuda Civil a Miembros de las Fuerzas Armadas

Es posible que la Ley de Ayuda Civil a Miembros de las Fuerzas Armadas (SCRA, por sus siglas en inglés) se aplique a su caso. Puede que esta ley Federal no le permita obtener un fallo por incumplimiento si el demandado (inquilino) no contesta. Esta ley comienza en 50 U.S.C. App 501. El bibliotecario de su biblioteca jurídica local puede ayudarle a encontrarla, o consulte www.law.cornell.edu* (bajo *Recursos Jurídicos (Legal Resources)* haga clic en *U.S. Code* (Código de los Estados Unidos), luego en *Appendix to Title 50* (Apéndice al Título 50)). Usted deberá presentar una **Declaración de que no está prestando servicio militar** antes de que un juez pueda dictar fallo por incumplimiento. Esta ley no aplica a todos los miembros de las Fuerzas Armadas en todo momento. Si un miembro de las Fuerzas Armadas ha firmado el contrato de arrendamiento, debe consultar con un abogado antes de tratar de desalojarlo.

Si usted sabe que el demandado (inquilino) *no* está prestando servicio militar, deberá declarar *hechos* que expliquen cómo lo sabe. Algunas cosas que *no* sirven como hechos justificativos son: lleva el cabello largo, tiene problemas con las autoridades, consume drogas, es demasiado viejo o vieja o no es ciudadano o ciudadana de los Estados Unidos. **Tenga en cuenta** que si usted hace declaraciones falsas a sabiendas de la situación del demandado (inquilino), podrá enfrentar penas a nivel tanto federal como estatal.

Si usted tiene el número del seguro social y la fecha de nacimiento del demandado, vaya a la página web del Departamento de Defensa: www.dmdc.osd.mil/appj/scra/scraHome.do para averiguar si el demandado (inquilino) está prestando servicio militar o no. Este sitio puede darle una declaración sobre la situación del servicio sin costo, la cual puede imprimir (llamada una “Constancia de servicio” de la página web). Traiga dicha declaración o una copia impresa de la información en pantalla (presionando el botón del teclado: “*print screen*” (imprimir pantalla)) al tribunal. También puede llamar al 571.372.1100 para verificación del servicio militar. Ponga en su petición la fecha y el nombre de la persona con la que habló. Si no tiene el número del seguro social o la fecha de nacimiento, hay sitios web comerciales que pueden darle información.

Si no sabe si el demandado (inquilino) está prestando servicio militar y ha revisado la página web, o no tiene la información necesaria, marque “No estoy en capacidad de determinar si esta persona está prestando servicio militar” y agregue cualquier hecho del que *sí* sepa. El juez decidirá si le concede o no el fallo por incumplimiento.

¡SE LE ACONSEJA SERIAMENTE HABLAR CON UN ABOGADO SI EL DEMANDADO (INQUILINO) ESTÁ PRESTANDO SERVICIO MILITAR! Comuníquese con el Colegio de Abogados del Estado de Oregon al teléfono suministrado en la página 1 para obtener ayuda para encontrar un abogado.

JUICIO

En el juicio, el juez evaluará las pruebas y el testimonio y tomará una decisión (llamada el “fallo”). Ambas partes podrán presentar pruebas materiales (por ejemplo, fotografías, contratos de arrendamiento y el aviso de desalojo) y llamar a testigos. Usted puede utilizar apuntes, pero no espere que el juez lea sus apuntes ni declaraciones de testigos.

* Este es un sitio externo mantenido por la Universidad de Cornell. El Departamento Judicial de Oregon no es responsable de la información publicada en este sitio. Puede que los enlaces hayan cambiado.

El demandante (propietario) deberá demostrar su caso, así que debe estar preparado para demostrar que usted es el dueño o administrador del inmueble y cuáles son los hechos que fundamentan el desalojo, incluyendo el comprobante de que se dio el debido aviso.

El Código Probatorio de Oregon (OEC) y las Normas de Procedimientos Civiles de Oregon (ORCP) rigen la aceptación de pruebas y lo que usted necesita demostrar. Hable con un abogado acerca de la manera correcta de demostrar su caso. Puede que usted crea que los hechos le favorecen, pero si no sigue los procedimientos judiciales correctos, podrá perder de todas maneras. Hay enlaces a las normas en la página 1 de este formulario.

Si el juez decide a favor del demandado (inquilino), podrá desestimar el caso y exigirle al demandante (propietario) que pague los costos y honorarios del abogado del demandado (inquilino).

Si el juez decide a favor del demandante (propietario), podrá ordenarle al demandado (inquilino) desocupar el inmueble (mudarse). Es posible que el demandado (inquilino) también tenga que pagar los costos y honorarios del abogado del demandante (propietario).

Visite www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html para obtener información sobre lo que puede pasar después de que se dicte el fallo.

NORMAS DE LA SALA DE AUDIENCIAS: *Las siguientes son algunas normas generales de las salas de audiencias; es posible que los jueces tengan otras normas adicionales.*

- * Se requiere atuendo adecuado. Ver UTCR 3.010 y las normas de los tribunales locales.
- * Hay que quitarse las gorras y sombreros al entrar en la sala de audiencias.
- * No se permiten alimentos ni bebidas en la sala de audiencias (incluyendo el chicle).
- * No se permiten armas en ninguna parte del edificio de los tribunales.
- * Los buscapersonas, teléfonos celulares y demás aparatos electrónicos que puedan interrumpir las diligencias judiciales deben estar apagados (no sólo silenciados ya que las señales interfieren con las grabaciones).
- * No se pueden realizar grabaciones de audio ni video sin previa autorización del juez.