

INFORMACIÓN SOBRE DESALOJOS RESIDENCIALES PARA INQUILINOS

Si ha recibido una ***Demanda de Desalojo Residencial*** y un ***Emplazamiento***, el propietario está tratando de desalojarlo. 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 una vivienda (residencia) o un inmueble poseído o administrado por la persona que presenta la demanda. ***Tiene que presentarse en el tribunal en la fecha indicada en el Emplazamiento.***

¡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 propietario. Debe hablar con un abogado antes de contestar a un 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. Estos formularios NO brindan asesoría legal. Si pierde su caso, es posible que tenga que mudarse de su vivienda de inmediato y su crédito podrá verse afectado. Puede que tenga dificultades para alquilar inmuebles en el futuro.

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

Un fallo a favor del demandante (el propietario) significa que usted probablemente tendrá que mudarse y además pagar los costos de presentación y notificación de la demanda. Para cobrar el alquiler atrasado o daños, el demandante (propietario) deberá presentar una demanda aparte. Un fallo a favor del demandado (inquilino) generalmente significa que no tendrá que mudarse del inmueble. Puede que también incluya el costo de contestar a la demanda y los honorarios del abogado.

Tarifas

No hay que pagar una tarifa para comparecer ante el juez en la fecha indicada en el *Emplazamiento*. Sin embargo, si no se resuelve el caso por medio de un acuerdo con el demandante (propietario) en esa fecha, puede presentar una ***Contestación*** e ir a juicio, para lo cual deberá pagar una tarifa. Si usted es de bajos ingresos, puede pedir al tribunal que se le difiera o suspenda el pago de la tarifa. Llene una ***Solicitud de Diferimiento y Exención de Pago y Declaración*** y una ***Orden de Diferimiento o Exención de Pago de Tarifas*** y entrégueselas al secretario del tribunal junto con su *Contestación*. Si está recibiendo asistencia pública, deberá presentar las respectivas constancias al momento de entregar su solicitud.

Su primera comparecencia

Los procesos de desalojo avanzan muy rápido. Debe decidir qué quiere hacer antes de la fecha de la primera comparecencia.

Sus opciones son:

- **Llegar a un acuerdo** con el demandante (propietario) antes de la fecha de comparecencia. De todas maneras tendrá que comparecer en el tribunal para presentarle su acuerdo al juez. Es posible que tenga que pagar los costos de presentación y notificación del demandante al igual que una tasa de la parte vencedora.
 - Su acuerdo puede ser para una fecha de mudanza, un plan de pagos por el alquiler atrasado, reparaciones o cualquier otra cosa que usted y el propietario necesiten resolver.
 - ◆ Si usted ya se ha mudado, de todas maneras tiene que acudir al juzgado para evitar que le quede un fallo en sus antecedentes.
 - También puede tratar de llegar a un acuerdo en el tribunal. Comparezca a la hora señalada en el *Emplazamiento*. El juez llamará su nombre y luego usted podrá hablar con el propietario. Es posible que haya un mediador. 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, vea “**Presentar una Contestación**” a continuación.
 - Asegúrese de que en realidad va a poder cumplir lo que acuerde. Si no cumple, el propietario puede regresar al tribunal y pedir que a usted se le ordene irse en 4 días. Entonces, usted tendrá derecho a una audiencia. Si pierde, es posible que tenga que pagar los costos de presentación y notificación del propietario al igual que una tasa de la parte vencedora.
 - ◆ En la audiencia, únicamente podrá argumentar que usted cumplió el acuerdo o que el propietario le impidió que lo hiciera. Puede que haya otras razones limitadas por las cuales usted pueda obtener una audiencia para hablar sobre su acuerdo. Hable con un abogado para averiguar si usted cree que esto se aplica a usted.
 - ◆ En esta audiencia se tratará únicamente el tema del acuerdo al que usted llegó con el propietario; no se discutirán los motivos del desalojo ni su contrato de arrendamiento.
- **Presente una Contestación para disputar el desalojo.** Puede quedarse en el inmueble y presentarse en el tribunal a la hora y fecha señalada en el *Emplazamiento*. Si no logra llegar a un acuerdo con el demandante (propietario) en ese momento, puede presentar una *Contestación* en la secretaría del tribunal el mismo día, pagando la tarifa correspondiente. El secretario programará fecha de juicio, en el cual usted podrá disputar el desalojo. En el juicio, usted podrá presentar pruebas y testimonio al juez para disputar los reclamos del demandante (propietario) (vea “**Juicio**” a continuación). Las leyes respecto a los procesos de entrada forzosa y toma de posesión comienzan en ORS 90.100. Su bibliotecario jurídico local puede ayudarle, o consulte www.leg.state.or.us/ors/090.html.
 - En su *Contestación* debe alegar una defensa **jurídica** contra desalojo. Decir que no puede encontrar una nueva casa o que no tiene con qué pagar la mudanza *no* es una defensa jurídica. Algunas defensas posibles son:
 - El propietario no hizo las reparaciones necesarias. (ORS 90.321, 90.360)
 - El daño o infracción mencionado en el Aviso ya fue reparado y la ley le permite repararlo. Consulte con un abogado si no sabe si el presunto daño es algo que se

- le permite a usted componer. (ORS 90.392)
- El propietario está discriminándolo a usted debido a su raza, sexo, situación familiar, religión, discapacidad física o mental, orientación sexual o por otros motivos incluidos en las leyes de vivienda justa. (ORS 90.390)
 - El propietario está tratando de desalojarlo porque usted se quejó (o se está utilizando el desalojo en venganza contra usted, es decir: “en represalia”). (ORS 90.385)
 - El propietario está tratando de desalojarlo porque usted ha sido víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acecho. (ORS 90.449)
 - El aviso de desalojo es jurídicamente incorrecto. Tendrá que leer las leyes muy cuidadosamente para poder recurrir a esta defensa y debe hablar con un abogado si cree que el aviso es incorrecto.
 - Hay más defensas disponibles. Si cree tener una defensa que no aparece en el formulario de *Contestación*, hable con un abogado.
- Al presentar la *Contestación*, el secretario del tribunal fijará fecha de juicio para dentro de 14 días. Consiga un abogado y prepare su defensa de inmediato.

Lea las *Instrucciones para propietarios* para obtener más información acerca de lo que tiene que hacer el propietario.

- Si usted se queda en el inmueble pero no cumple su cita en el tribunal, el demandante (propietario) normalmente obtendrá un fallo para que usted se mude y pague los costos del proceso. El alguacil puede sacarlo de la propiedad en tan solo cuatro días después de la fecha de mudanza indicada en el fallo. Conforme a la ley estatal (ORS 90.425, 90.675), el demandante (propietario) puede sacar sus bienes, almacenarlos o deshacerse de ellos y le corresponderá a usted pagar los costos de mudanza y almacenamiento. Hable con un abogado acerca de cómo recuperar sus bienes.
- Si usted comparece a la cita en el tribunal pero el demandante (propietario) no se presenta, el juez desestimaré la acción de desalojo.

Si usted está prestando servicio militar

Si usted se encuentra en el servicio militar activo de los Estados Unidos y esto le impide contestar a esta acción, puede ser que esté protegido por la Ley de Ayuda Civil a Miembros de las Fuerzas Armadas (SCRA, por sus siglas en inglés). Esta ley tiene normas muy técnicas y complejas acerca de si usted está protegido y lo que esto significa. NO se confíe de su situación de reclutamiento como una forma de protección. Hable con un asesor jurídico si cree que esta ley se aplica a usted. El Panel de Asistencia Militar del Colegio de Abogados del Estado de Oregon puede ayudarle a encontrar un abogado. Consulte www.osbar.org/docs/ris/militaryflier.pdf o www.oregonstatebar.org.

JUICIO

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

El demandante (propietario) deberá probar el caso demostrando los hechos que fundamentan el desalojo del inquilino, incluyendo comprobantes del debido aviso. Usted debe estar preparado

con hechos que sustenten cualquier defensa que tenga. El Código Probatorio de Oregon (OEC) y las Normas de Procedimientos Civiles de Oregon (ORCP) rigen la manera en que se pueden aceptar sus pruebas y lo que usted necesita demostrar. Hay enlaces a estas normas en la página 1 de este formulario.

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.

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 a usted 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.*