

Por ley, en Oregon los formularios judiciales deben presentarse en inglés. Esta traducción es una guía y es posible que no coincida con la versión actual en inglés. El formulario debe llenarse en inglés. Es posible que el tribunal de su localidad disponga de formularios adicionales. Escanee el código QR para obtener más información.



INFORMACIÓN SOBRE DESALOJOS RESIDENCIALES PARA PROPIETARIOS

Un desalojo se llama formalmente «acción de entrada forzosa y toma de posesión» (*FED* o *Forcible Entry and Detainer*, en inglés). Se trata de una demanda presentada ante el tribunal para sacar a un arrendatario de un inmueble que es de propiedad o que administra la persona que presenta la demanda. Este formulario es solo 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 «*squatter*».

¡LOS ACTUARIOS DEL TRIBUNAL NO PUEDEN PRESTAR ASESORÍA LEGAL!

Las leyes que rigen los asuntos que atañen a propietarios y arrendatarios son *muy* complejas y detalladas. La mayoría de estas leyes se recogen en los capítulos 90 y 105 del código legal revisado de Oregon (*ORS* u *Oregon Revised Statutes*, en inglés). Además, usted debe obedecer otras leyes, procedimientos y fallos de apelación anteriores, incluyendo el código probatorio de Oregon (*OEC* u *Oregon Evidence Code*, en inglés), la normativa uniforme para los tribunales de primera instancia (*UTCR* o *Uniform Trial Court Rules*, en inglés) y las normas de procedimientos civiles de Oregon (*ORCP* u *Oregon Rules of Civil Procedure*, en inglés). (www.courts.oregon.gov/rules/Pages/default.aspx). Si usted no acata las leyes *al pie de la letra*, el juez puede ordenar que pague los honorarios del abogado del arrendatario. Le pedimos encarecidamente que hable con un abogado antes de tratar de iniciar una demanda de desalojo por su cuenta.

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

Seguir estas instrucciones no garantiza que vaya a ganar el caso. Estas instrucciones son generales y cabe la posibilidad de que no sean pertinentes a todos los casos. USTED tiene la responsabilidad de obtener la asesoría jurídica sobre cómo desalojar correctamente a un arrendatario. 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 la parte demandante y el arrendatario es la parte demandada durante el proceso.

Un fallo a favor de la parte demandante (el propietario) consistirá en el reintegro del inmueble y el pago de los costes de tramitación y notificación de la demanda. Para cobrar el alquiler atrasado o indemnizaciones, deberá entablar una demanda civil aparte. Por lo general, un fallo a favor de los demandados (arrendatarios) significa que ellos no tendrán que mudarse del inmueble. También es posible que incluya el costo de contestar a la demanda y los honorarios de los abogados.

Tarifas

Si usted tiene bajos ingresos, puede pedir en el tribunal que se le difiera o suspenda el pago de la tarifa de tramitación. Llene una ***Solicitud y declaración para el diferimiento y exención del pago*** y una ***Orden de diferimiento o exención del pago de tarifas*** y entréguelas al actuario del tribunal al iniciar el trámite de su *Demanda de desalojo residencial*.

No se tramitará su demanda hasta que pague la tarifa correspondiente o hasta que el juez apruebe su solicitud de diferimiento o exención del pago.

PRIMERO: Dele a la parte demandada (arrendatario) un aviso de desalojo.

Usted debe avisar por escrito a la parte demandada (arrendatario).

- **Si el desalojo es por impago de alquiler, el tribunal tiene la obligación de desestimar la demanda si:**
 - Usted no incluye el *Aviso sobre: Desalojo por impago de alquiler* disponible en www.courts.oregon.gov/forms
 - **NOTA:** El *Aviso sobre: Desalojo por impago de alquiler* también se debe entregar formalmente a las partes demandadas. Lea la sección «¿Cómo notificar a la parte demandada (arrendatario)?» de más abajo.
 - Usted impide que el arrendatario pague el alquiler, incluyendo el no participar de manera razonable con el programa de ayuda con el pago del alquiler, o
 - El arrendatario o el programa de ayuda con el pago del alquiler paga el monto adeudado. El arrendatario todavía puede pagarla a usted las tarifas de tramitación de este caso.
- El aviso debe estar preparado correctamente y apegarse *tanto* a los estatutos (las leyes) *como* a su contrato de alquiler. Debería hablar con un abogado sobre cómo puede darle el aviso a la parte demandada (arrendatario). No todos los avisos se pueden entregar de la misma manera.
- En ciertas circunstancias, es posible que otras leyes específicas le permitan proceder con otro tipo de aviso o sin dar aviso. Hable con un abogado acerca de estos tipos de desalojos.

Antes de entablar una *demanda* en el tribunal, debe darle uno de los siguientes avisos a la parte demandada (arrendatario) *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 o 48 horas (incumplimiento de las condiciones de un programa en contra del alcohol o de las drogas) ([ORS 90.398](#))
- e) Aviso de 72 horas (por impago del alquiler con un contrato de pago semanal) ([ORS 90.394\(1\)](#))
- f) Aviso de 7 días (alquiler en un contrato de renovación semanal, con justificación) ([ORS 90.392\(6\)](#))
- g) Aviso de 10 días (alquiler en un contrato de renovación semanal, 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 13 días por impago del alquiler. ([ORS 90.394\(2\)](#))
- j) Aviso de 10 días o aviso de 20 días (infracción repetida) ([ORS 90.392* o 90.630\(5\)](#))
- k) Aviso de 30, 60 o 180 días sin motivo declarado (con un alquiler con un contrato mensual) ([ORS 90.427\(3\)\(b\) u \(8\)\(a\)\(B\) o \(C\) o 90.429](#))
- l) Aviso de 30 días (alquiler en un contrato de renovación mensual con motivo declarado) ([ORS 90.392*, 90.630 o 90.632](#))
- m) Aviso de 30 días (en un alquiler en contrato a plazo fijo sin motivo declarado) ([ORS 90.427\(4\)\(b\) u \(8\)\(b\)\(B\)](#))

- n) Aviso de 60 días (casas prefabricadas o flotantes con motivo declarado) ([ORS 90.632](#))
- o) Aviso de 90 días (con motivos declarados y específicos) ([ORS 90.427\(5\)](#) o [\(7\)](#))

* Si el alquiler es con contrato de renovación semanal, consulte ORS 90.632(6) para obtener información sobre las reglas de los plazos específicos. Llene la sección en el «Otro aviso» de la demanda.

¡Lea las leyes referenciadas con atención! Consulte el Capítulo 90 del código legal revisado de Oregon- www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/ors090.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) al 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 que exige la ley.

Tiempo del plazo del aviso

- ❖ Su aviso *debe* especificar la fecha y la hora en que vence. Usted deberá darle a la parte demandada (arrendatario) 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 3 días al plazo mínimo que exige la ley (refiérase al listado anterior). Entonces, si va a enviar el aviso por correo, deberá dejar 4 días antes de comenzar a contar el tiempo para que la parte demandada (arrendatario) responda.
- ❖ Si el plazo del aviso se da en horas en lugar de días (en el listado anterior o en otra ley a la que usted se acoja), entonces el plazo comienza inmediatamente a partir del momento en que usted lo notifique **salvo**
 - Para avisos de 72 horas por impago del alquiler, el tiempo comienza a las 11:59 p. m. del día en que se dé el aviso. **Consulte 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 la parte demandada (arrendatario) no ha desocupado el inmueble, usted podrá tramitar una *demanda* ante el tribunal del condado donde se encuentra ubicado el *inmueble*.
- ❖ Para tramitar una demanda, llene los formularios de *Demanda de desalojo residencial* y de *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.
 - RECUERDE LLENAR EL **NOMBRE DEL CONDADO** EN LA PARTE DE ARRIBA DE LA PRIMERA PÁGINA DE CADA FORMULARIO.
 - Usted *deberá* incluir copia del aviso que le dio a la parte demandada (arrendatario) y el plazo dado debe haber vencido antes de tramitar la demanda.
 - Si el desalojo es por impago de alquiler, debe también darle a la parte demandada el *Aviso sobre: Desalojo por impago de alquiler* junto con el aviso.
 - Llene la información de contacto de servicios para veteranos en el *Emplazamiento*. Visite <https://www.oregon.gov/odva/Services/Pages/County-Services.aspx> para obtener información. Incluya la información de contacto del condado donde vive la parte demandada.
- ❖ Junto con la *demanda*, debe dar al actuario del tribunal lo siguiente:
 - Copias del aviso:

- **3** copias si hay un demandado (arrendatario) adulto *más*
- Una copia adicional por **cada** demandado (arrendatario) adulto adicional [así que si hay 2 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 de la parte demandada (arrendatario) si éste no recibe correo en esa vivienda **y**
- La tarifa del trámite. Los tribunales aceptan dinero en efectivo, tarjetas de crédito o débito y cheques o giros postales pagaderos a nombre del Estado de Oregón. Visite www.courts.oregon.gov/Pages/fees.aspx.

Por lo regular, el actuario del tribunal fijará la fecha de la audiencia para dentro de 7 a 14 días (15 días en ciertas demandas por impago de alquiler) a partir del día judicial *después* de que usted haya presentado la demanda y haya pagado la tarifa de tramitación. Día judicial significa un día en que el tribunal se encuentra abierto normalmente.

El actuario le entregará el *Emplazamiento* original junto con las copias de la *demanda* para que le sea notificada a la parte demandada (arrendatario).

¿CÓMO NOTIFICAR A LA PARTE DEMANDADA (ARRENDATARIO)?

Usted deberá notificar oficialmente a todos los demandados (arrendatarios) de 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 haya presentado.

1. **Notificación personal:**

- a. Por medio de un notificador de procesos: Lleve copia del *Emplazamiento* y de la *Demanda* a la oficina del sheriff EN el condado donde se encuentra ubicado el inmueble y pídale a un agente del sheriff que notifique a la parte demandada (arrendatario). La oficina del sheriff cobra una tarifa por este servicio. También puede contratar a un notificador privado de su elección.
- b. Por medio de un tercero: Pídale a una persona competente*, mayor de 18 años de edad, que haga la notificación de los papeles. El notificador debe residir en Oregón o en el estado donde está la parte demandada. El notificador no puede ser una de las partes del caso (demandante ni demandado), ni el abogado de una de estas. El notificador no puede ser un empleado de ninguna de las partes. Si tiene alguna inquietud respecto a su seguridad o a la de otros, pídale al sheriff que haga la notificación.

*competente significa una persona que esté capacitada de entender, recordar y relatar a otros un suceso.

La persona que notifique a la parte demandada (arrendatario) deberá llenar y presentar en el tribunal una ***Constancia de notificación***. Si el notificador no es un agente del sheriff, 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 a la parte demandada (arrendatario) personalmente, entonces el notificador podrá fijar el aviso en la entrada principal de la parte del inmueble que le corresponde a la parte demandada (arrendatario). Esto significa que si la propiedad es un departamento, deberá ser publicado en la puerta principal del *departamento*, no de todo el edificio.

La notificación debe realizarse para el final del día judicial *después* de que usted haya

presentado la *demanda*.

Las leyes en torno a los desalojos han cambiado mucho en los últimos años. Asegúrese de revisar las leyes y de entender tanto sus obligaciones como los derechos de los arrendatarios en cada paso del proceso.

PRIMERA COMPARECENCIA y MEDIACIÓN

- ❖ Si la parte demandada (arrendatario) 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 un fallo y una adjudicación monetaria por sus costos de tramitación y notificación o
 - Pedir que se desestime el caso. Envíe una notificación por escrito *con su firma* al actuario 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 la parte demandada (arrendatario) no se muda, no se presenta en el tribunal ni ha llegado a un acuerdo con usted, el juez podrá exigirle a la parte demandada (arrendatario) que abandone el inmueble y que pague sus costos. Consulte la siguiente sección sobre la Ley de ayuda civil a miembros de las fuerzas armadas (*Servicemembers Civil Relief Act*).
- ❖ Si la parte demandada (arrendatario) *sí* se presenta en el tribunal para oponerse al desalojo, el juez les puede exigir que traten de llegar a un acuerdo. Algunos tribunales cuentan con un mediador. Averigüe en su juzgado local si ofrecen tal servicio. Un mediador puede ayudar a resolver la disputa, pero *no puede* tomar decisiones por usted ni ordenarle a ninguna de las partes que haga algo. La mediación es confidencial. Si no llegan a un acuerdo, la parte demandada (arrendatario) tendrá que tramitar una contestación ante el actuario, quien le dará una copia. Entonces, se fijará fecha para juicio otro día.
- ❖ **NOTA:** si se dicta un fallo monetario a su favor y la parte demandada (arrendatario) lo paga, usted **TIENE** que tramitar una ***Aceptación de desagravio por fallo monetario*** en el tribunal. Este 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* o *Servicemembers Civil Relief Act*, en inglés) aplique a su caso. Esta ley federal podría no permitirle obtener un fallo por incumplimiento si la parte demandada (arrendatario) no contesta. Esta ley federal empieza en el código federal de los Estados Unidos (**U.S.C.**, por sus siglas en inglés) 50 U.S.C. 3901. Su bibliotecario jurídico local puede ayudarle a encontrarla, o visite www.law.cornell.edu* En la pestaña *Get the Law* (Obtenga la ley, haga clic en el Título 50 y el Capítulo 50). Usted debe tramitar 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 alquiler, debe consultar con un abogado antes de tratar de desalojarlo.

* Este es un sitio web externo mantenido por la Universidad de Cornell. El Departamento Judicial de Oregón no se responsabiliza de la información publicada ahí. Es posible que los enlaces hayan cambiado.

Si usted sabe que la parte demandada (arrendatario) *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 sobre la situación de la parte demandada (arrendatario), se podría enfrentar sanciones federales y estatales.

Si usted tiene el número del seguro social y la fecha de nacimiento de la parte demandada (arrendatario), vaya al sitio web del Departamento de Defensa: <https://scra.dmdc.osd.mil/scra/#/home> para averiguar si la parte demandada (arrendatario) está prestando servicio militar o no. Desde este sitio podrá imprimir, sin costo, una declaración de la situación de servicio (llamada “constancia de servicio” en la página web). Traiga al tribunal esta declaración o una copia impresa de la pantalla. También puede llamar al 571.372.1100 para verificar la situación militar. Ponga en su petición la fecha y el nombre de la persona con quien 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 la parte demandada (arrendatario) está prestando servicio militar y ha revisado el sitio web, o si no tiene la información necesaria, marque “No puedo determinar si esta persona está prestando servicio militar” y agregue cualquier dato que *sí* sepa. El juez decidirá si le concede o no el fallo por incumplimiento.

¡ES MUY ACONSEJABLE QUE HABLE CON UN ABOGADO SI LA PARTE DEMANDADA (ARRENDATARIO) ESTÁ PRESTANDO SERVICIO MILITAR!

Comuníquese con el Colegio de abogados del estado de Oregón al teléfono que consta 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 “fallo”). Ambas partes pueden presentar pruebas materiales (por ejemplo fotografías, contratos de alquiler y el aviso de desalojo) y llamar a testigos. Puede leer declaraciones que haya escrito con anterioridad o consultar sus apuntes, pero no espere que el juez vaya a leer sus apuntes ni cualquier declaración de los testigos.

La parte demandante (propietario) deberá demostrar su caso, así que esté 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 aviso debido. La otra parte puede ver todo lo que usted presente en el tribunal y esos materiales pueden hacerse de conocimiento público. Se puede proteger ciertos tipos de información para que no se divulgue. Hable con un abogado si tiene inquietudes.

El Código probatorio de Oregón (*OEC*) y las Normas de procedimientos civiles de Oregón (*ORCP*) rigen la manera en que se pueden aceptar sus 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 podría perder de todas maneras. Los enlaces a estas normas están en la página 1 de este formulario.

Si el juez falla a favor de la parte demandada (arrendatario), podrá desestimar el caso y exigirle a la parte demandante (propietario) que pague los costos y honorarios del abogado de la parte

demandada (arrendatario).

Si el juez falla a favor de la parte demandante (propietario), podrá ordenarle a la parte demandada (arrendatario) desocupar el inmueble (mudarse). Es posible que la parte demandada (arrendatario) también tenga que pagar los costos y honorarios del abogado de la parte 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 DEL TRIBUNAL: *Estas son algunas de las normas generales de las salas de audiencias. Es posible que los jueces tengan normas adicionales.*

- * Se requiere atuendo adecuado (lea [UTCR 3.010](#) y las normas de los tribunales locales).*
- * Hay que quitarse las gorras y los sombreros al entrar en la sala de audiencias.*
- * No se permite tener ni alimentos ni bebidas en la sala de audiencias (incluyendo el chicle)*
- * No se permiten las armas en ninguna parte del edificio de los tribunales.*
- * Los buscapersonas, los teléfonos celulares y demás aparatos electrónicos que puedan interrumpir las diligencias judiciales deben estar apagados (no solo silenciados ya que las señales interfieren con las grabaciones).*