Por ley, en Oregón 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 ARRENDATARIOS

Si ha recibido una ***Demanda de desalojo residencial*** y un ***Emplazamiento***, el propietario está tratando de desalojarle. 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 (residencia) o un inmueble que es propiedad o que administra la persona que presenta la demanda. **Tiene que comparecer en el tribunal en la fecha indicada en el *Emplazamiento*.**

¡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 Oregón (*ORS* u *Oregon Revised Statutes*, en inglés). Además, usted debe obedecer otras leyes, procedimientos y fallos de apelación anteriores, incluyendo el código probatorio de Oregón (*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 Oregón (*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/la juez puede ordenar que pague los honorarios del/de la abogado/a del propietario. Debería hablar con un/a abogado/a antes de contestar a una demanda de desalojo por cuenta propia.

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

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. Estos formularios NO brindan asesoría legal. Si pierde el caso, es posible que tenga que mudarse de su vivienda de inmediato y su crédito podría verse afectado. Puede que tenga dificultades para alquilar inmuebles en el futuro.

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) significa que usted probablemente tendrá que mudarse y además pagar los costos de tramitación y notificación de la demanda. Para cobrar el alquiler atrasado o indemnizaciones, la parte demandante (el propietario) deberá tramitar una demanda aparte. Por lo general, un fallo a favor de la parte demandada (el arrendatario) significa que no tendrá que mudarse del inmueble. También es posible que incluya el costo de contestar a la demanda y los honorarios de los abogados.

Tarifas

No hay que pagar una tarifa para comparecer ante el/la juez en la fecha indicada en el *Emplazamiento*. Sin embargo, si no se resuelve el caso por medio de un acuerdo con la parte demandante (el propietario) en esa fecha, puede tramitar una *Contestación* e ir a juicio. **Deberá**

pagar una tarifa para tramitar la contestación. 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/a la actuario/a del tribunal junto con la *Contestación*.

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:

- **Pagar el monto total que debe.** Si el desalojo se debe al impago del alquiler o de las tarifas, puede pagar el monto total adeudado en cualquier momento antes de proceder a juicio y pedirle al/ a la juez que desestime el caso. De todas maneras, tendrá que comparecer en el tribunal para decirle al/a la juez que ha pagado. Es posible que tenga que pagar los costos de tramitación de la parte demandante, pero no tiene que pagar tales costos para que se desestime el caso.

- **Llegar a un acuerdo** con la parte demandante (el propietario) antes de la fecha de comparecencia. De todas maneras, tendrá que comparecer en el tribunal para presentar el acuerdo al/a la juez. Es posible que tenga que pagar los costos de tramitación y notificación de la parte demandante, además de la tarifa de la parte vencedora.
  - El acuerdo puede ser para una fecha de mudanza, un plan de pago para 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 tribunal para evitar que el fallo entre a formar parte de 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 disponible. 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 se llega a un acuerdo, vea **«Cómo tramitar una *Contestación*»** a continuación.
  - Asegúrese de que va a poder cumplir con el acuerdo. Si no cumple con el acuerdo, el propietario puede regresar al tribunal y pedir que le ordenen desalojar dentro de 4 días. Entonces, usted tendrá derecho a solicitar una audiencia. Si pierde, es posible que tenga que pagar los costos de tramitación y notificación del propietario al igual que la tarifa de la parte vencedora.
    - En la audiencia, solo podrá argumentar que usted cumplió con el acuerdo o que el propietario le impidió que lo hiciera. Cabe la posibilidad de que haya otras razones limitadas por las cuales usted podría obtener una audiencia para hablar sobre su acuerdo. Hable con un/a abogado/a para averiguar si usted cree que esto 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.

- **Tramitar una *Contestación* para disputar el desalojo.** Puede quedarse en el inmueble y comparecer en el tribunal a la hora y fecha señalada en el *Emplazamiento*. Si no logra llegar a un acuerdo con la parte demandante (el propietario) en ese momento, puede tramitar una *Contestación* al/a la actuario/a del tribunal el mismo día pagando la tarifa correspondiente. Debe enviar una copia de la *Contestación* por correo a la parte

demandante (el propietario) el mismo día en que la tramite. El actuario programará una fecha para el juicio, en el cual usted podrá disputar el desalojo. En el juicio, usted podrá presentar pruebas y dar testimonio al/a la juez para disputar los reclamos de la parte demandante (el propietario) *(vea «**Juicio**» a continuación)*. Las leyes FED comienzan en ORS 90.100. Su bibliotecario/a jurídico/a local puede ayudarle, o consulte el Capítulo 90 del *ORS* - *https://www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/ors090.html*.

- En su *Contestación* debe alegar una defensa **jurídica** contra el desalojo. Decir que no puede encontrar una nueva vivienda 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 la contravención que se mencionó en el Aviso ya se reparó *y* la ley le permite a usted repararlo. Consulte con un/a abogado/a si no sabe si se le permite reparar el presunto daño. (ORS 90.392)
  - El propietario le está discriminando debido a su raza, sexo, situación familiar, religión, discapacidad física o mental, orientación sexual o por otros motivos recogidos en las leyes de vivienda justa. (ORS 90.390)
  - El propietario está tratando de desalojarle porque usted se quejó (o se está utilizando el desalojo para vengarse de usted, es decir: «en represalia»). (ORS 90.385)
  - El propietario está tratando de desalojarle porque usted ha sido víctima de violencia doméstica, agresión sexual, delitos de odio (ORS 166.155-166.165) o acecho. (ORS 90.449)
  - El aviso de desalojo es jurídicamente incorrecto. Tendrá que leer las leyes muy detenidamente para poder recurrir a esta defensa y debe hablar con un/a abogado/a si cree que el aviso es incorrecto.
  - Hay más defensas disponibles. Si cree tener una defensa que no recoge el formulario de *Contestación*, hable con un/a abogado/a.
- Cuando presente la *Contestación*, el/la secretario/a del tribunal programará una fecha de juicio para dentro de 14 días. Consiga un/a abogado/a y prepare su defensa de inmediato.

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

- Por lo regular, si usted se queda en el inmueble, pero no comparece a la audiencia en el tribunal, la parte demandante (el propietario) obtendrá un fallo para que usted se mude y pague los costos del proceso. El *sheriff* puede sacarle de la propiedad en tan solo 4 días después de la fecha de mudanza indicada en el fallo. Conforme a la ley estatal (ORS 90.425, 90.675), la parte demandante (el 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/a abogado/a acerca de cómo recuperar sus bienes.
- Si usted comparece a la audiencia en el tribunal, pero la parte demandante (el propietario) no lo hace, el/la juez desestimará la demanda 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 demanda, es posible que la Ley de ayuda civil a miembros de las fuerzas armadas (SCRA o Servicemembers Civil Relief Act, en inglés) le proteja. Esta ley tiene normas muy técnicas y complejas respecto a si usted está protegido/a y lo que eso significa. NO se confíe de su situación de reclutamiento como una forma de protección. Hable con un asesor jurídico si cree que esta ley aplica a usted. El Panel de asistencia militar del Colegio de Abogados del estado

de Oregón (*Oregon State Bar Military Assistance Panel* en inglés) puede ayudarle a encontrar un/a abogado/a. Visite *www.osbar.org/_docs/ris/militaryflier.pdf* o *www.oregonstatebar.org*.

JUICIO

En el juicio, el/la 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/la juez vaya a leer sus apuntes ni cualquier declaración de los testigos.

La parte demandante (el propietario) deberá demostrar el caso demostrando los hechos que fundamentan el desalojo del arrendatario, incluyendo el comprobante de que se dio el aviso debido. Usted debe estar preparado/a con hechos que sustenten cualquier defensa que tenga. 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. Los enlaces a estas normas están en la página 1 de este formulario. 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/a abogado/a si tiene inquietudes.

Hable con un/a abogado/a 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.

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 decide a favor de la parte demandante (el propietario), este podrá ordenarle a usted que desocupe 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 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).*
**No se pueden realizar grabaciones de audio ni video sin previa autorización del juez.*