

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.

EN EL TRIBUNAL DE CIRCUITO DEL ESTADO DE OREGON
PARA EL CONDADO DE _____

Demandante (propietario o agente)
contra

Causa Nº: _____

**FALLO GENERAL SOBRE
DESALOJO RESIDENCIAL**

**Y ADJUDICACIÓN
MONETARIA**

Demandado (inquilino u ocupante)

El día (*fecha*) _____, se celebró audiencia en una acción para recobrar la posesión del inmueble ubicado en:

Calle Ciudad Estado Código Postal Condado

Comparecieron las siguientes partes:

Ninguna

Demandante Agente: _____ Abogado: _____

Demandados _____ Abogado: _____

_____ Abogado: _____

El juez concede el siguiente fallo:

Fallo de sobreseimiento definitivo con reserva de derecho a nueva acción.

Fallo por incumplimiento a favor del demandante para que tome posesión del inmueble descrito.

Fallo por incumplimiento a favor del demandado desestimando la demanda.

Fallo a favor del demandante después del juicio. Se le adjudica al demandante la posesión del inmueble descrito anteriormente Con vigencia inmediata En vigor desde _____.

Fallo a favor del demandado después del juicio.

Fallo acordado: _____

Otro: _____

Y

Costos y gastos a la parte vencedora

Tasa de la parte vencedora conforme a ORS 20.190

ADJUDICACIÓN MONETARIA

Acreeador del fallo: _____
(nombre y dirección)

Abogado del acreedor del fallo (nombre, dirección, teléfono) _____

Se adjunta información adicional, titulada "Otros acreedores del fallo"

Deudores del fallo Se adjunta información adicional, titulada "Otros deudores del fallo"

| | | |
|---|--|--|
| Nombre | | |
| Dirección | | |
| Año de nacimiento | | |
| Nº. de Seguro Social (últimos 4 dígitos) o n.º. completo de identificación tributaria | | |
| Licencia de conducción n.º. (últimos 4 dígitos) y estado | | |
| Abogado (nombre) | | |

Se sabe que la siguiente persona u organismo público tiene derecho a recibir una porción de esta adjudicación monetaria:

El monto total adjudicado por este fallo es \$ _____, lo cual incluye:

| | |
|--|---------------------------------------|
| 1. Adjudicación monetaria \$ | 2. Intereses previos al fallo \$ |
| 3. Monto acumulado de pagos atrasados \$ | 4. Costos y gastos de notificación \$ |
| 5. Honorarios del abogado \$ | 6. Tasa de la parte vencedora \$ |

Más intereses post fallo a la tasa fijada por ORS 82.010(2) (o) sobre los montos de las secciones 1, 2, y 3 al _____% por acuerdo entre las partes y el saldo conforme a lo establecido en ORS 82.010(2).

La parte vencedora queda autorizada para presentar un *Fallo Suplementario* por costos y gastos conforme a ORCP 68C.

Fecha

Firma del Juez del tribunal de circuito

Nombre

EN EL TRIBUNAL DE CIRCUITO DEL ESTADO DE OREGON
PARA EL CONDADO DE _____

Demandante (propietario o agente)
contra

Causa N°: _____

**CONTESTACIÓN A UN
DESALOJO RESIDENCIAL**

Demandado (inquilino u ocupante)

Niego que el demandante-propietario tenga derecho a tomar posesión porque:

El demandante-propietario no hizo las reparaciones. Escriba los problemas con las reparaciones:

 El daño o infracción reclamada ya se ha corregido, lo cual está permitido por ley.

El demandante-propietario está tratando de desalojarme debido a mis quejas (o el desalojo es en represalia).

El demandante-propietario está tratando de desalojarme debido a mi situación como víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acecho.

El aviso de desalojo es jurídicamente incorrecto. *Explique* _____

Escriba cualquier otra defensa: _____

Se adjuntan páginas adicionales

Pido que no se le conceda la posesión del inmueble al demandante-propietario y que a mí se me adjudiquen mis costos y gastos, honorarios de abogado (si los hay, conforme a ORS 90.255), y una tasa de la parte vencedora conforme a ORS 20.190.

Certificado de preparación de documentos. Marque todos los que correspondan:

Yo mismo seleccioné este formulario y lo llené sin ayuda remunerada.

Una organización de ayuda legal me ayudó a seleccionar o llenar este formulario, pero no pagué dinero a nadie.

Pagué (o pagaré) _____ por ayudarme a elegir, llenar o revisar este formulario.

Certifico que lo que alego y afirmo sobre los hechos en la presente contestación es verdadero a mi leal saber y entender.

Firma del inquilino 1

Nombre (en letra de molde)

Fecha

Dirección del inquilino

Ciudad/Estado/Código postal

Teléfono

Firma del inquilino 2

Nombre (en letra de molde)

Fecha

Dirección del inquilino

Ciudad/Estado/Código postal

Teléfono

EN EL TRIBUNAL DE CIRCUITO DEL ESTADO DE OREGON
PARA EL CONDADO DE _____

Demandante (propietario o agente)
contra

Causa N°: _____

**DEMANDA DE DESALOJO
RESIDENCIAL**

Demandado (inquilino u ocupante)

Tarifa de presentación en ORS
105.130

DEMANDANTE-PROPIETARIO:

DEMANDADO-INQUILINO:

Nombre

Nombre

Nombre

Nombre

Calle

Calle (no use un apartado postal)

Ciudad / Estado / Código postal

Ciudad / Estado / Código postal

Teléfono

Condado

Teléfono

Condado

1. Los demandados-inquilinos tienen posesión de la vivienda, predio o inmueble en alquiler descrito anteriormente o que se encuentra ubicado en:

Calle Ciudad Estado Código postal

2. SI SE HA DADO AVISO, SE ADJUNTA COPIA DEL MISMO

3. El demandante-propietario tiene derecho a tomar posesión del inmueble porque hubo:

Aviso de 24 horas por **lesiones personales, daños significativos, un acto sumamente ultrajante, o un ocupante ilegal.** ([ORS 90.396 o 90.403](#))

Aviso de 24 horas o de 48 horas por **infracción de un programa anti-drogas o alcohol.** ([ORS 90.398](#))

Aviso de 24 horas por **perpetrar violencia doméstica, agresión sexual o acecho.** ([ORS 90.445](#))

Aviso de 72 horas o de 144 horas por **impago del alquiler.** ([ORS 90.394](#))

- Aviso de 7 días **con motivo declarado** en un alquiler de **semana a semana**. ([ORS 90.392 \(6\)](#))
- Aviso de 10 días por una **infracción de normas de mascotas, una infracción repetida con motivo declarado, o sin motivo declarado en un alquiler de semana a semana**. ([ORS 90.392 \(5\)](#), [90.405](#) o [90.427 \(2\)](#))
- Aviso de 20 días por **una infracción repetida**. ([ORS 90.630 \(4\)](#))
- Aviso de 30 o 60 días **sin motivo declarado en un alquiler de mes a mes**. ([ORS 90.427 \(3\) o \(4\)](#))
- Aviso de 180 días **sin motivo declarado en un alquiler de mes a mes**.([ORS 90.429](#))
- Aviso de 30 días **con motivo declarado**. (ORS [90.392](#), [90.630](#) o [90.632](#))
- Aviso de inquilinos de buena fe después de **venta por ejecución de la hipoteca** o terminación de un alquiler a término fijo después de una venta por ejecución de la hipoteca. (ORS 86.755(6)(c))
- Otro aviso _____
- No se dio aviso (explique) _____

4. El demandante-propietario solicita fallo de posesión del inmueble, costos judiciales, desembolsos y honorarios de abogado (si los hay, conforme a ORS 90.255 y 105.137 (3)).

Certificado de preparación de documentos. Marque todos los que correspondan:

- Yo mismo seleccioné este formulario y lo llené sin ayuda remunerada.
- Una organización de ayuda legal me ayudó a seleccionar o llenar este formulario, pero no pagué dinero a nadie.
- Pagué (o pagaré) _____ por ayudarme a elegir, llenar o revisar este formulario.

Certifico que lo que alego y afirmo sobre los hechos en la presente demanda es verdadero a mi leal saber y entender.

Firma del propietario o agente

Fecha

Nombre del propietario o agente (en letra de molde)

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.*

EN EL TRIBUNAL DE CIRCUITO DEL ESTADO DE OREGON
PARA EL CONDADO DE _____

Demandante (propietario o agente)
contra

Causa N°: _____

**EMPLAZAMIENTO POR
DESALOJO RESIDENCIAL**

Demandado (inquilino u ocupante)

PARA: _____
Dirección del inmueble ocupado por el demandado Ciudad Estado Código Postal

Dirección postal (si es diferente)

**AVISO A LOS INQUILINOS:
¡LEA ESTOS PAPELES CUIDADOSAMENTE!
EL PROPIETARIO QUIERE DESALOJARLO**

EL _____ A LAS _____ A.M./P.M., deberá presentarse en el tribunal en la dirección que se indica a continuación. No tiene que pagar dinero al tribunal por esta primera audiencia.

- Si usted *no* comparece en el tribunal y el propietario sí lo hace, el propietario ganará automáticamente y puede hacer que el alguacil lo saque físicamente del inmueble.
- Si usted sí se presenta en el tribunal y el propietario no viene, el juez desestimaré el caso.
- Si ambos comparecen en el tribunal:
 - El juez podrá pedirle que trate de llegar a un acuerdo con el propietario, pero esto es voluntario. Puede que haya mediadores capacitados para ayudarles a resolver sus disputas de manera gratuita.
 - Si usted y el propietario no llegan a un acuerdo, el juez programará un juicio.

SI DESEA UN JUICIO, DEBERÁ:

- Estar en el juzgado a la hora programada. Deje tiempo para pasar por seguridad;
- El mismo día, presentar una *Contestación* en el tribunal exponiendo una razón *jurídica* por la cual no debe ser desalojado. En el tribunal le pueden dar el formulario;
- Darle copia de la *Contestación* al propietario (o el agente o abogado de éste); y
- Pagar la tarifa de presentación. El juez podrá diferir el pago si usted es de bajos ingresos. Consulte www.courts.oregon.gov para ver cuánto cuesta.

VAYA A ESTE LUGAR:

SI TIENE PREGUNTAS, DEBE CONSULTAR CON UN ABOGADO DE INMEDIATO.
Si necesita ayuda para encontrar un abogado, llame al servicio de referencias del Colegio de Abogados del Estado de Oregon al 503.684.3763 o sin costo en Oregon al 800.452.7636 o visite www.oregonstatebar.org.

Firma del demandante (propietario o agente)

Fecha

Nombre del demandante (en letra de molde)

Dirección del demandante

Teléfono