



Tribunales de Justicia del Condado Maricopa

INFORMACIÓN PARA INQUILINOS EN ACCIONES DE DESALOJO

EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA PROCURA OBTENER LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD DE ALQUILER debido a su supuesto incumplimiento con el acuerdo de alquiler o para terminar el acuerdo de alquiler. Se ha presentado una acción de desalojo ante este tribunal. A usted se le ha practicado notificación de la Notificación de desalojo, el citatorio y la demanda, y una copia de la Hoja de información sobre desalojo residencial [Residential Eviction Information Sheet]. El derecho a la posesión de la propiedad es una materia que el juez deberá decidir.

REMIEDIAR EL INCUMPLIMIENTO Y CONSERVAR LA POSESIÓN: La mayor parte de las situaciones de incumplimiento por parte de inquilinos puede remediarse durante el período de notificación, antes de que se presente una demanda ante el tribunal. Ejemplo: Si la notificación fue por alquiler impago, y un inquilino paga todo el alquiler y los recargos por pagos atrasados, el inquilino podrá continuar residiendo en la propiedad de alquiler.

CADA DEMANDADO NOMBRADO tiene la responsabilidad de defenderse contra la acción, o se arriesga a ser responsabilizado de la reclamación del demandante.

SI USTED ELIGE REPRESENTARSE A SÍ MISMO tiene una responsabilidad consigo mismo y con el tribunal de adquirir suficiente conocimiento para llenar los formularios correctamente y presentar sus defensas, de haberlas, ante el tribunal. Deberá familiarizarse con información importante que se encuentra en: Arizona Residential Landlord & Tenant Act [Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas residenciales e inquilino] and Arizona Rules of Procedure for Eviction Actions [Reglas procesales de Arizona para acciones de desalojo]. Estas publicaciones podrán encontrarse en línea en www.azsos.gov. Además, lea la información adicional que se incluye en el folleto que se incluye en este paquete INFORMATION FOR LANDLORDS AND TENANTS [INFORMACIÓN PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA E INQUILINOS]. Si usted elige representarse a sí mismo, estará sujeto a las mismas normas que un abogado. Hay ciertos pasos que usted debe seguir. Esta información se suministra para ayudarle con los procedimientos generales al procesar su caso.

LOS SECRETARIOS EN EL TRIBUNAL DE JUSTICIA no son abogados y no pueden dar consejos legales. La responsabilidad del secretario es recibir su presentación ante el tribunal, suministrar formularios y explicar los procedimientos judiciales. No es la responsabilidad del secretario indicarle si tiene una demanda legal legítima. El secretario no es responsable por ningún error que usted pueda cometer al presentar, hacer valer o defender la demanda.

UNA INCOMPARECENCIA podrá resultar en un fallo por incumplimiento en su contra. La demanda alega (entre otras cosas) que:

- > Este tribunal tiene competencia territorial en este asunto (la propiedad en disputa está situada dentro de los límites del distrito del tribunal).
- > El demandante es el propietario de la propiedad y tiene derecho a la posesión de la misma.

APLAZAMIENTO DE LA FECHA DE LA AUDIENCIA: Cualquier solicitud para aplazar la fecha de la audiencia deberá hacerse por escrito y estar respaldada por una declaración jurada. Se otorgará un aplazamiento sólo por motivos justificados y no se concederá por un período mayor de tres días hábiles.

EN LA AUDIENCIA JUDICIAL PROGRAMADA a usted se le pedirá que presente una DECLARACIÓN DE CULPABILIDAD / DECLARACIÓN SIN ADMITIR NI NEGAR LO IMPUTADO. Si usted se declara "culpable" o "sin admitir ni negar lo imputado" (no pretende disputar las acusaciones), el tribunal procederá a determinar:

1. Si usted recibió una Notificación del supuesto incumplimiento
2. Si los alegatos y la notificación son suficientes
3. La suma a la que tiene derecho el demandante. El fallo podrá incluir una Orden de pagar:
 - a. El alquiler impago hasta el final del mes.
 - b. Recargos razonables por pagos atrasados (sólo si se han estipulado en un acuerdo escrito)
 - c. Daños a la propiedad
 - d. Cualesquier servicios públicos y concesiones de alquiler impagos
 - e. Honorarios de abogados si se permiten (sólo si se han estipulado en un acuerdo escrito)
 - f. Costos judiciales incurridos
 - g. Interés anual sobre la suma impaga del fallo
 - h. Posesión de la propiedad devuelta al propietario
4. Cuándo se emitirá una Orden de restitución

NO CULPABLE: Si usted se declara "no culpable", el juez podrá preguntarle POR QUÉ, para determinar si su razón es una defensa legal que deba conocerse en el juicio. (No pagar el alquiler sencillamente porque usted no tiene el dinero (por cualquier motivo) NO constituye una defensa legal).

LA CONTESTACIÓN: Si se declara "no culpable" se le exigirá que presente una CONTESTACIÓN formal por escrito indicando sus defensas ante la reclamación del demandante y por qué no debería emitirse un fallo a favor del demandante. Se cobra una cuota por presentar una contestación. Remítase a la lista publicada de cuotas del tribunal que se encuentra en el escritorio de recepción. Deberá proporcionarle al demandante una copia de su Contestación. El juez también podrá solicitar que usted deposite una fianza al tribunal por la suma del alquiler impago. El juez podrá pedirles a las partes que se reúnan y traten de resolver cualesquier asuntos en disputa y definir las cuestiones restantes del juicio. El juicio podrá celebrarse ese mismo día o el tribunal podrá aplazar el juicio hasta una fecha no más de tres (3) días más tarde.

CONTRADEMANDA: Podrá considerarse una contrademanda en una acción de desalojo solamente si la contrademanda es resultado de un incumplimiento por parte del propietario del acuerdo de alquiler o de la Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas residenciales e inquilinos. Una contrademanda se presenta al mismo tiempo que se presenta la Contestación. Si se presenta una contrademanda, ésta se considerará y decidirá al momento del juicio.

PAGUE INMEDIATAMENTE ANTES DE QUE SE EMITA EL FALLO Y PERMANEZCA EN LA PROPIEDAD si la demanda se ha presentado luego de una notificación con cinco (5) días de anticipación por no pagar el alquiler - el inquilino podrá permanecer en la propiedad SI SE PAGAN EN SU TOTALIDAD EL ALQUILER, LOS RECARGOS POR PAGO ATRASADO, LOS HONORARIOS DE ABOGADOS Y LAS CUOTAS JUDICIALES.

EL JUICIO: Cualquiera de las partes podrá solicitar un juicio ante jurado. A la parte que solicite un jurado se le cobrarán los costos de jurado, si el fallo no se emite en favor de la parte solicitante. Si se solicita un juicio ante jurado, a las partes se les exigirá presentar al tribunal, antes del juicio, instrucciones preparadas para el jurado. Si no se solicita un jurado, el juez conocerá y decidirá el caso (un juicio sin jurado).

Ambas partes podrán estar obligadas a intercambiar divulgación (nombres de testigos que se anticipa llamar y una lista de los anexos que espera presentar en el juicio).

El demandante procederá primero y podrá llamar a testigos y/o introducir anexos. El demandado podrá contrainterrogar a cualesquier testigos u objetar la admisión de cualquier anexo. Luego de que el demandante termine su presentación, el demandado presentará su caso. El demandado podrá llamar a testigos y/o presentar anexos para probar o defender su posición.

FALLO: El fallo incluirá una orden de que la propiedad se devuelva a la posesión del propietario y que se emita una Orden de restitución cinco días a partir de la fecha del fallo o, en el caso de un incumplimiento irreparable, no menos de 12 ni más de 24 horas a partir de la emisión del fallo (o lo antes posible después de esto según lo permita el horario normal del tribunal).

Luego de que se emita el fallo, aún si usted paga la suma total del fallo, el demandante aún podría proceder con el desalojo.

ORDEN DE RESTITUCIÓN: Si se emite en fallo en su contra, el juez ordenará que se emita una Orden de restitución. La orden le ordenará al alguacil que lleve a cabo el desalojo.

APELACIÓN: Cualquiera de las partes podrá apelar un fallo de desahucio forzoso presentando una Notificación de apelación dentro de cinco (5) días de calendario a partir de la fecha del fallo o antes de la emisión de la Orden de restitución.

Si se emite un fallo por un incumplimiento material e irreparable, la Orden de restitución se ejecutará inmediatamente (dentro de 12 - 24 horas). La Notificación de apelación deberá presentarse antes de que se ejecute el desalojo.

El tribunal no puede extender el plazo para apelar. Pídale a la secretaria del tribunal información sobre fianzas y costos de apelación.

INFORMACIÓN IMPORTANTE SOBRE UNA SUSPENSIÓN (DETENCIÓN) DE LA ORDEN DE RESTITUCIÓN EN ESPERA DE UNA APELACIÓN: Presentar una Notificación de apelación por sí sola no suspende la ejecución de la Orden de restitución.

Una fianza de suspensión de ejecución del fallo (supersedeas bond) (una fianza fijada por el tribunal) es el único medio de suspender la Orden de restitución. La suspensión es efectiva CUANDO se deposita la fianza.

Usted no está obligado a depositar una fianza de supersedeas para presentar una apelación. La apelación procederá con o sin una fianza de supersedeas. Sin embargo, una fianza de supersedeas es la ÚNICA manera de suspender o detener el proceso de desalojo. El tribunal no puede otorgar una exención de una fianza de supersedeas.