



Tribunales de Justicia del Condado Maricopa

INFORMACIÓN PARA PRESENTAR UNA ACCIÓN DE DESALOJO ANTE EL TRIBUNAL DE JUSTICIA

SE PRESENTA UNA ACCIÓN DE DESALOJO por presuntas infracciones del acuerdo de arrendamiento o alquiler o de la Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas residenciales e inquilinos (Arizona Landlord & Tenant Act). El derecho a la posesión de la propiedad es una materia que le corresponderá al juez decidir.

REMEDIO DEL INCUMPLIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN: La mayor parte de las situaciones de incumplimiento por parte de inquilinos puede remediarse durante el período de notificación, antes de la presentación de una demanda ante el tribunal. Si la notificación fue por alquiler impago, y el inquilino ofrece pagar la totalidad del alquiler impago, usted tendrá que aceptarlo.

REPRESENTACIÓN EN UNA ACCIÓN DE DESALOJO: El propietario de la vivienda es el demandante. Si el propietario de la vivienda es:

UNA PERSONA PARTICULAR: dicha persona podrá comparecer personalmente o por medio de un abogado (un abogado continúa siendo responsable del caso 30 días después de que el plazo de apelación se haya vencido, ó 35 días a partir de la fecha del fallo). Regla 31.4C del Tribunal Superior.

UNA CORPORACIÓN: podrá ser representada por un oficial de la corporación que haya sido específicamente autorizado para representar a la corporación ante el Tribunal de Justicia y satisfaga los requisitos de la Regla 31 del Tribunal Superior. Un gerente de la propiedad u otro agente no podrá comparecer en nombre del demandante.

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

NOTIFICACIÓN: El propietario de la vivienda deberá proporcionarle al inquilino notificación por escrito indicando por qué se ha iniciado el proceso de desalojo. El inquilino debe haber recibido esta notificación antes de que se presente esta demanda. Deberá practicarse la notificación adecuada al inquilino. La notificación de incumplimiento del pago del alquiler es la notificación más común. Si la notificación es una notificación con un plazo de cinco (5) días, usted podrá presentar la demanda el sexto (6to.) día a partir del momento en que el inquilino reciba la notificación. Si la notificación se practicó vía correo certificado, deberá agregarle cinco (5) días al período de notificación.

NOTIFICACIÓN INMEDIATA: Usted podrá dar notificación de terminación inmediata con base en un incumplimiento irreparable y fundamental, por ejemplo, entre otros, el disparo ilegal de un arma de fuego, amenaza o intimidación, agresión, daño grave a la propiedad y/u otras actividades delictivas. La notificación inmediata podrá practicarse conjuntamente con el citatorio y la demanda.

COMPETENCIA JUDICIAL: El total demandado no podrá sobrepasar la cantidad de \$10,000.00.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL: La propiedad de alquiler objeto de la acción de evicción deberá estar ubicada dentro de los límites del distrito del tribunal.

COSTOS JUDICIALES: Remítase a la lista publicada de cuotas del tribunal para información sobre las cuotas procesales aplicables.

EL CITATORIO Y LA DEMANDA deben ser documentos separados. El Tribunal suministrará formularios de citatorio, demanda y fallo que se ajustan a los nuevos requisitos. Si usa sus propios formularios, el propietario de la vivienda tiene la obligación de

cerciorarse de que todos los documentos se ajusten a los requisitos y se adhieran a las nuevas reglas. Deberá presentarse una copia de la notificación practicada al inquilino junto con el citatorio y la demanda. El citatorio y la demanda deben incluir el nombre, la dirección y el número telefónico del Tribunal en la portada del citatorio Y el nombre, la dirección y el número telefónico del abogado que representa al propietario de la vivienda (o el nombre, la dirección y el número telefónico del demandante (propietario), si el demandante (propietario) no tiene abogado). Las alegaciones expuestas en la demanda deben ser coherentes con las alegaciones en la notificación. El citatorio se expedirá el mismo día en que se presente la demanda.

AL PRESENTAR EL CITATORIO Y LA DEMANDA: Presente una copia de la notificación de desalojo (por ejemplo, notificación con un plazo de cinco (5) días).

DETERMINACIÓN DE LA FECHA DE LA AUDIENCIA: El tribunal fijará la fecha de la audiencia para no más de seis (6) días calendario, ni menos de tres (3) días hábiles a partir de la fecha del citatorio. Si en la demanda se alegan amenazas, actos de violencia o actividades delictivas, la fecha de la audiencia se fijará para dentro de un plazo no mayor de tres (3) días.

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 (3) días judiciales.

NOTIFICACIÓN: Haga las disposiciones necesarias con un notificador autorizado para practicar notificación al inquilino de una copia del citatorio y una copia de la demanda. El demandante también deberá practicar notificación de una copia de la nueva Hoja de información sobre desalojo residencial (Residential Eviction Information Sheet) (RPEA Apéndice A, o esencialmente en el mismo formulario). Puede obtener una copia de la Hoja de información sobre desalojo residencial en el tribunal. La notificación deberá hacerse por lo menos dos (2) días antes de la fecha programada del juicio. Podrá encontrar notificadores en las Páginas Amarillas del directorio telefónico.

LA CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN deberá presentarse al tribunal por declaración jurada y antes de la fecha programada de la audiencia.

EN LA AUDIENCIA JUDICIAL PROGRAMADA el juez examinará las alegaciones de la demanda, la suficiencia de los alegatos, y la notificación. Se le pedirá al inquilino que presente una declaración en cuanto a culpabilidad.

DECLARACIÓN DE CULPABILIDAD/ DECLARACIÓN SIN AFIRMAR NI NEGAR LO IMPUTADO. Si la declaración es de culpabilidad o declaración sin afirmar ni negar lo imputado, el juez procederá a determinar la cantidad de alquiler adeudada y pagadera y ordenará que el inquilino desaloje la propiedad.

NO CULPABLE. Si el inquilino se declara no culpable, se le exigirá presentar una contestación formal a la demanda. Si se presenta una contrademanda, ésta también se considerará y se decidirá al momento del juicio.

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 es a 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 se espera presentar en el juicio). El demandante procederá primero, y podrá llamar a testigos y/o presentar 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 demandante está obligado a preparar y presentar ante el juez de paz un formulario de fallo lleno, con el encabezamiento del caso mecanografiado o escrito con letra de molde. El demandante tiene la responsabilidad de rápidamente entregarles o enviarles por correo a todos los demandados copia de un fallo obtenido por incumplimiento.

Orden de restitución: Si se emite un fallo el juez ordenará que se expida una Orden de restitución cinco (5) 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 del fallo (o tan pronto como lo permita el horario normal del tribunal). Si el inquilino no desaloja la vivienda según se ha ordenado en el fallo, por medio de una orden, se le ordenará al alguacil que haga valer el fallo y desaloje al inquilino. Una solicitud para una Orden de restitución deberá presentarse dentro de 45 días a partir de la fecha del fallo. Un demandante que procure obtener una Orden de restitución más de 45 días después de la fecha del fallo deberá explicar el motivo del retraso (presentando un pedimento de Orden de restitución) y certificará como parte del pedimento que el arrendamiento no se ha restablecido desde la fecha del fallo.

APELACIÓN: Cualquiera de las partes podrá apelar un fallo de desahucio forzoso presentando una Notificación de apelación dentro de cinco (5) de días calendario a partir de la fecha del fallo o antes de la emisión de la Orden de restitución. El tribunal no puede extender el plazo para apelar. Pídale a la secretaria del tribunal información sobre las fianzas y costos de apelación.

SANCIONES: El tribunal podrá imponer sanciones contra una parte en la acción o un abogado si se determina que ha infringido sus obligaciones luego del debido proceso.