



MARICOPA COUNTY JUSTICE COURTS
(Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, Arizona)

If you want to file a...
(Si desea presentar una...)

EVICITION ACTION (Complaint & Summons Tenant Eviction)

(ACCIÓN DE DESAHUCIO/DESALOJO)
(Demanda y citatorio Desalojo del arrendatario)



MARICOPA COUNTY JUSTICE COURTS

(Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, Arizona)

AN EVICTION ACTION is filed for alleged violations of the lease or rental agreement or of the Arizona Residential Landlord and Tenant Act.

The rental property subject to the action must be located in the justice court precinct (venue).

*Una acción de **DESAHUCIO / DESALOJO** se presenta por infracciones alegadas al contrato de arrendamiento o alquiler o a la Ley del arrendador y arrendatario residencial de Arizona).*

La propiedad en alquiler sujeta a la acción se debe encontrar en el precinto (jurisdicción) del tribunal.

You must give the tenant proper notice and you must wait until the business day after the expiration of the tenant's notice before filing the forcible detainer in the justice court. The justice court does not provide the initial notice to vacate forms, if you need more information on the type of notice you must deliver to the tenant you may refer to the Arizona Residential Landlord Tenant Act which is provided in booklet form by the Arizona Secretary of State or you may access this information online at www.azsos.gov.

Deberá dar debido aviso al arrendatario y deberá esperar hasta el primer día hábil después del vencimiento de la notificación al arrendatario antes de presentar la acción de lanzamiento ante el tribunal. El tribunal no proporciona los formularios para el aviso inicial de desalojo; si necesita más información sobre el tipo de notificación que debe entregar al arrendatario, puede consultar la Ley del arrendador y arrendatario residencial de Arizona que proporciona el Secretario de Estado de Arizona en la forma de un folleto o puede tener acceso a esta información en línea en www.azsos.gov.

You may file a forcible detainer in the **justice court** if the total amount due **does not exceed \$10,000.00**. If the amount exceeds \$10,000.00 you must file in the Superior Court.

*Puede presentar una acción de lanzamiento ante el **tribunal de justicia** si el monto total adeudado **no es mayor de \$10,000.00**. Si la cantidad excede los \$10,000.00, deberá presentar la acción ante el Tribunal Superior.*

Please STOP...

If the location of the rental property is not located in this justice court precinct.

If the total amount due exceeds \$10,000.00.

If you did not serve the tenant with the proper notice.

DETÉNGASE, por favor...

Si la propiedad en alquiler no está ubicada en este precinto de este tribunal de justicia.

Si el monto total adeudado excede los \$10,000.00.

Si no entregó al arrendatario la notificación apropiada.

Please PROCEED...

If you are filing within the correct jurisdiction / venue.

If you are claiming \$10,000.00 or less in rent or damages.

If you have properly served notice on the tenant and the time in the notice has completely expired.

CONTINÚE, por favor...

Si está presentando la acción en la jurisdicción correcta.

Si está reclamando \$10,000.00 o menos por alquiler o daños.

Si ha entregado el aviso debidamente al arrendatario y el tiempo establecido en el aviso ha expirado por completo

FORMS Needed:

Summons Residential Eviction Action (provided in this packet)

Complaint – Eviction Action (provided in this packet)

Copy of the Eviction Notice you served on the tenant

Judgment form (when you come to court on your scheduled court date)

FORMULARIOS necesarios para la presentación ante el tribunal...

Citatorio para acción de desalojo residencial (se incluye en esta serie de documentos)

Demanda - Desahucio / desalojo (se incluye en esta serie de documentos)

Copia del aviso de desalojo que entregó al arrendatario.

Formulario de fallo (cuando venga al tribunal en la fecha que se le ha programado)

ADDITIONAL FORMS needed to serve on the defendant (at the time of service of the Summons and Complaint): Residential Eviction Information Sheet (provided in this packet)

FORMULARIOS ADICIONALES necesarios para notificar al demandado (cuando se le haga la notificación del citatorio y la demanda)

INSTRUCTIONS:

1. Obtain a copy of the ARIZONA RESIDENTIAL LANDLORD & TENANT ACT and ARIZONA RULES OF PROCEDURE FOR EVICTION ACTIONS and familiarize yourself with the contents.
2. Read the attached Residential Eviction Information Sheet AND Information for Landlords and Tenants.
3. Check the venue for your complaint on the court precinct map. You are responsible for filing your case in the correct court.
4. Complete the summons and complaint forms. Make 3 copies of the forms if you are filing against one person; make 4 copies if you are filing against two persons (such as a married couple), etc.
5. File the summons and complaint forms, together with a copy of the eviction notice served on the tenant, with the court clerk and pay the court filing fee.
6. Make arrangements with a licensed process server to serve the papers on the defendants. Process servers may be found in the Yellow Pages of the phone directory.
7. When you come to court on your scheduled court date, you must have your judgment form completed with the case caption (names of parties) typed or printed. Present the judgment form to the judge who will complete the ORDER portion and sign the judgment.

INSTRUCCIONES:

1. Obtenga una copia de la LEY DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO RESIDENCIAL DE ARIZONA y del REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS PARA ACCIONES DE DESALOJO DE ARIZONA y familiarícese con el contenido.
2. Lea la Hoja de información sobre el desalojo residencial Y la Información para arrendadores y arrendatarios adjuntas.
3. Determine la jurisdicción para su demanda en el mapa de precintos del tribunal. Usted es responsable de presentar su caso en el tribunal correcto.
4. Llene los formularios para el citatorio y la demanda. Haga 3 copias de los formularios, si está presentando una acción contra una persona; haga 4 copias si está presentando una acción contra dos personas (como por ejemplo una pareja casada), etc.
5. Presente los formularios para el citatorio y la demanda junto con una copia del aviso de desalojo que se le entregó al arrendatario a la Secretaría del Tribunal y pague la cuota procesal.
6. Haga los arreglos necesarios con un notificador autorizado para que entregue los documentos a los demandados. Puede encontrar notificadores en las páginas amarillas del directorio telefónico.
7. Cuando venga al tribunal en la fecha que se le ha programado, será necesario que haya completado el encabezamiento de su formulario de fallo (nombres de la partes) a máquina o con letra de molde. Presente el formulario de fallo al juez quien completará la porción de la ORDEN y firmará el fallo.

IT IS IMPORTANT THAT ALL PARTIES KEEP THE COURT APPRISED OF ANY CHANGE IN ADDRESS A NOTICE OF CHANGE OF ADDRESS form must be filed with the court when a party changes their address.

ES MUY IMPORTANTE QUE TODAS LAS PARTES MANTENGAN AL TRIBUNAL INFORMADO SOBRE TODO CAMBIO DE DOMICILIO. Será necesario llenar un FORMULARIO DE AVISO DE CAMBIO DE DOMICILIO cuando una de las partes cambie de domicilio.

Visit us at <http://justicecourts.maricopa.gov/> for additional filing information and online forms.

Visítenos en nuestro sitio de Internet <http://justicecourts.maricopa.gov/> para tener acceso a formularios en línea e información adicional sobre su presentación.



Juzgados de Paz del Condado de Maricopa

INFORMACIÓN GENERAL PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA E INQUILINOS

Esta página de información para propietarios de vivienda e inquilinos presenta un resumen de la Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas residenciales e inquilinos [Arizona Landlord and Tenant Act], y las referencias citadas son referencias a la porción aplicable de los Estatutos Revisados de Arizona. Esta información se proporciona para alquileres de apartamentos y casas. Las reglas para alquilar una casa móvil o un espacio para una casa móvil son similares, pero no están cubiertas bajo estas páginas. Los aparcamientos para casas móviles se rigen por un conjunto diferente de estatutos que se pueden encontrar en A.R.S. § 33-1401-33-1501.

Un propietario de vivienda puede facturar por separado por los servicios públicos, pero no puede obligar a un inquilino a firmar un contrato de arriendo que requiera que el inquilino renuncie a ningún derecho bajo las leyes de Arizona. A.R.S. § 33-1314.01 & 33-1315. También es ilegal que un propietario de vivienda le permita a alguien vivir en una residencia sin pagar alquiler a cambio de que el propietario no mantenga la propiedad. A.R.S. § 33-1316. Además, el propietario de la vivienda no podrá negarse a alquilar una residencia por motivo de que el inquilino potencial tenga niños. A.R.S. § 33-1317. Los propietarios de vivienda también deberán inscribirse con el asesor del condado. A.R.S. § 33-1902.

Desde el punto de vista del inquilino, quizás lo más importante que hay que recordar es que el inquilino tiene la obligación de pagar alquiler y de pagar el alquiler a tiempo. Si un inquilino no lo hace, probablemente el propietario presente una acción de desalojo. No existe ninguna disposición en las leyes de Arizona que le permita a un inquilino retener el pago del alquiler debido a que el propietario se esté comportando de manera desagradable o porque el propietario haya roto promesas orales hechas a un inquilino. Excepto según se explica a continuación, un inquilino no podrá retener el pago del alquiler.

Obligaciones del inquilino

Además de la obligación de pagar alquiler a tiempo, un inquilino deberá hacer lo siguiente bajo las leyes de Arizona. A.R.S. § 33-1341 & 33-1344.

- Mantener la residencia limpia y segura.
- Recoger y deshacerse de la basura.
- Mantener limpios todos los accesorios de plomería.
- Usar los aparatos eléctricos, sistemas de calefacción, aire acondicionado y plomería de manera razonable.
- No dañar deliberada o negligentemente la propiedad ni permitir que otra persona lo haga.
- A menos que se acuerde lo contrario, usar la propiedad sólo como residencia.

Acceso del propietario a la residencia A.R.S. § 33-1343

Un inquilino no podrá de manera irrazonable negar su consentimiento al propietario para que entre a la residencia a fin de inspeccionar las instalaciones o hacer reparaciones. A menos que haya una emergencia o a menos que resulte impráctico hacerlo, el propietario deberá darle al inquilino previo aviso con por lo menos dos días de anticipación de que va a entrar a la residencia. El propietario solamente podrá entrar en horas razonables.

Obligaciones del propietario

Un propietario de vivienda está obligado a lo siguiente bajo las leyes de Arizona. A.R.S. § 33-1322 - 1324.

- Suministrarle al inquilino el nombre y el domicilio del dueño y el administrador de la propiedad
- Suministrarle al inquilino una copia gratuita de la Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas
- Suministrarle al inquilino una copia firmada del contrato de arriendo
- Suministrarle al inquilino la posesión de la residencia
- Adherirse a los códigos de construcción vigentes
- Hacer las reparaciones necesarias a fin de que la residencia sea habitable
- Mantener limpias las áreas comunales
- Darles mantenimiento a todos los equipos eléctricos, de plomería, calefacción y aire acondicionado
- Disponer la eliminación de basura
- Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente

Depósitos de seguridad A.R.S. § 33-1321

Un propietario de vivienda puede exigir que el inquilino pague un depósito de seguridad para cubrir cualesquier daños potenciales a la propiedad. La cantidad del depósito de seguridad no puede ser mayor que el alquiler por un mes y medio. Al momento de mudarse a la propiedad, el propietario está obligado a darle al inquilino una copia firmada del contrato de arriendo, un formulario documentando cualesquier daños a la propiedad, y un aviso por escrito de que el inquilino podrá estar presente durante la inspección al tiempo de dejar la propiedad. Sin embargo, el inquilino está obligado a preguntarle al propietario cuándo ocurrirá la inspección al tiempo de dejar la propiedad. Si un inquilino solicita la devolución del depósito de seguridad después de haberse mudado de la propiedad, el propietario deberá devolverlo o suministrar una lista detallada de todas las deducciones realizadas por daños a la propiedad, y el saldo del depósito, dentro de un plazo de 14 días. Si el propietario no lo hace, el inquilino podrá presentar una demanda ante un tribunal de justicia y recuperar el doble de la suma retenida ilícitamente.

Opciones del inquilino si el propietario no cumple / Autoayuda para defectos menores. A.R.S. § 33-1363

Si un propietario no hace las reparaciones y el daño se puede solucionar, o bien por menos de \$300.00, o por el equivalente a la mitad del alquiler mensual (la suma que sea mayor), el inquilino podrá notificarle al propietario de su intención de reparar el daño a costas del propietario. La notificación deberá ser por escrito. Si el propietario no repara el daño dentro de 10 días a partir de la fecha en que reciba la notificación, el inquilino podrá contratar a un contratista con licencia, presentarle una factura por la reparación al propietario, y deducir el costo del trabajo del monto de su alquiler. Esta estipulación no se aplica si el daño fue causado por el inquilino o por uno de sus huéspedes. Hay muestras de notificaciones disponibles en www.AZLawHelp.org.

Incumplimiento en suministrar servicios esenciales A.R.S. § 33-1364

Si un propietario de vivienda no suministra agua corriente, servicio de gas y/o electricidad, o no suministra cantidades razonables de agua caliente, calefacción y/o aire acondicionado, el inquilino podrá notificar al propietario de que está en violación del contrato de arriendo. Hay muestras de notificaciones disponibles en www.AZLawHelp.org. En ese momento el inquilino tendrá una de las tres opciones siguientes:

Opción uno: El inquilino podrá obtener servicios públicos por su cuenta y deducir el costo de los mismos del alquiler. Con la aprobación de la compañía de servicios públicos, un grupo de inquilinos podrá pagar la factura atrasada del propietario por servicios públicos y deducir dicha cantidad de su alquiler.

Opción dos: El inquilino podrá presentar una demanda y recuperar daños y perjuicios con base en la disminución del valor justo de arriendo de la residencia.

Opción tres: El inquilino podrá encontrar vivienda alternativa (por ejemplo, un motel) durante el período de incumplimiento del propietario. Si esto ocurre, el inquilino no tendrá que pagar alquiler mientras el propietario no suministre el servicio esencial.

Otro incumplimiento por parte del propietario de vivienda. A.R.S. § 33-1361

Si el propietario no cumple con el contrato de arriendo de manera significativa, el inquilino puede darle una notificación por escrito al propietario explicando el incumplimiento y declarando que el arriendo se terminará en 10 días. Si el incumplimiento del propietario significativamente afecta la salud y la seguridad del inquilino, la misma notificación podrá indicar que el arriendo terminará en 5 días. Existen dos excepciones. Primero, si el problema se puede solucionar antes de la fecha especificada en la notificación, el arriendo continuará. Segundo, el problema no podrá haber sido causado por el inquilino o su huésped.

Órdenes militares y disposiciones de arriendo

Bajo la Ley de asistencia civil para miembros de las fuerzas armadas [Service Members' Civil Relief Act], un integrante de las fuerzas armadas podrá romper su contrato al recibir órdenes de Cambio permanente de estación o al recibir órdenes para ser destacado por un mínimo de 90 días. 50 App. U.S.C.A. § 535(a). Si ocurre uno de esos eventos, el propietario no podrá rehusarse a permitir que el inquilino militar se vaya. Esta disposición de las leyes federales también se aplica a cualesquier familiares del miembro de las fuerzas armadas que pueda ser responsable bajo el arriendo. 50 App. U.S.C.A. § 535(a)(2). Un inquilino militar que se mude o sea destacado, aún es responsable por cualesquier costos razonables de reparación a la residencia por daños que excedan el uso y desgaste normales. Para terminar el arriendo bajo esta ley, el miembro de las fuerzas armadas deberá proporcionarle al propietario de la vivienda una notificación por escrito y una copia de las órdenes. 50 App. U.S.C.A. § 535(c)(1)(A). El miembro de las fuerzas armadas podrá entregar esta notificación en persona o enviarla por correo certificado, con acuse de recibo, al propietario de la vivienda. 50 App. U.S.C.A. § 535(c)(2).

Acciones de desahucio forzoso. A.R.S. § 33-1368; 33-1377

Un desalojo es un tipo de demanda judicial llamada desahucio forzoso. Desahucio forzoso significa que el inquilino ha permanecido en la propiedad después de que el propietario le ha dado notificación por escrito de que el contrato de alquiler ha terminado y que el inquilino debe abandonar la propiedad. Un propietario de vivienda puede presentar una acción de desahucio forzoso contra un inquilino por no pagar el alquiler, si el inquilino ha roto el contrato de arriendo, o si el inquilino ha cometido un delito. Las acciones de desahucio forzoso procuran el desalojo del inquilino y la reposición de la propiedad de alquiler. También podrán presentarse si el inquilino le ha dado información falsa al propietario o si tiene ocupantes no autorizados en la residencia. La mayoría de las acciones de desahucio forzoso involucran una alegación de que el inquilino no ha pagado el alquiler a tiempo. Si un inquilino no paga el alquiler, el propietario puede darle notificación de que terminará el arriendo si no se paga el alquiler dentro de un plazo de cinco días. Después de la notificación con cinco días de anticipación, el propietario probablemente no estará dispuesto a aceptar pagos parciales, porque no podrá proceder con el caso a menos que el inquilino convenga por escrito en que el propietario puede hacerlo. A.R.S. § 33-1371. En el sexto día, el propietario podrá presentar una demanda. La incapacidad del inquilino para pagar el alquiler no constituye una defensa legal ante la demanda. Sin embargo, el inquilino tiene varias opciones.

El inquilino podrá pagar todo el alquiler y cualesquier recargos por pago atrasado en cualquier momento antes de que se presente la acción de desahucio forzoso y evitar el desalojo. Si la acción se ha presentado, el inquilino deberá pagar todo el alquiler atrasado, los recargos por pago atrasado, honorarios de abogado y costos judiciales. Si el inquilino lo hace antes de que se emita un fallo, podrá evitar el desalojo. Después de que se emita un fallo, el restablecimiento del arriendo será exclusivamente a discreción del propietario de la vivienda.

Como regla general, la única defensa ante una alegación de alquiler impago es que el alquiler de hecho se haya pagado, en la forma y suma dispuestas en el contrato de arriendo.

Qué sucederá en el tribunal

Los casos de desahucio forzoso son similares a otros tipos de demandas judiciales; sin embargo, se mueven por el sistema judicial muy rápidamente. El propietario de vivienda comienza el caso presentando un citatorio y demanda y una copia de la

notificación de desalojo notificada al inquilino. El propietario entonces practica notificación del citatorio y la demanda, junto con una Hoja de información sobre desalojo residencial [Residential Eviction Information Sheet] al inquilino por medio de uno de los métodos aceptables. Luego de recibir notificación de la demanda, el inquilino debe presentar una contestación. El formulario de contestación le da al inquilino varias opciones que debe marcar y explicar por qué el propietario no debe ganar. Las cuotas procesales son pagaderas al momento de presentar la demanda. Remítase a la lista de cuotas publicada por el Tribunal. ARS 22-281. Si el inquilino no puede pagar por la contestación, el inquilino podrá solicitar una exención de dicha cuota. Si el inquilino cree que el propietario le debe dinero, el inquilino podrá presentar una contrademanda.

El citatorio indica que se celebrará un juicio en la fecha indicada en el citatorio, pero debido al extremadamente alto volumen de casos en el Condado Maricopa, un juicio podrá o no ocurrir en esa fecha. Sin embargo, si el inquilino no comparece, y el propietario de vivienda o su abogado está presente, entonces probablemente se emitirá un fallo contra el inquilino.

En la fecha y hora indicadas en el citatorio, el juez de paz comenzará a llamar casos. Si ambas partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si la reclamación es cierta. Si el inquilino dice que la reclamación no es cierta, entonces el inquilino deberá decirle brevemente al juez por qué. Si la razón parece ser una defensa legal, el juez entonces tendrá que obtener testimonio de ambas partes y tomar una decisión después de un juicio. El juicio podrá o no tener lugar ese día, dependiendo del calendario y la carga de trabajo del tribunal. Si una de las partes necesita un aplazamiento, podrá pedirla, pero los aplazamientos se otorgarán por no más de tres días hábiles.

Si un propietario de vivienda recibe un fallo contra un inquilino, podrá solicitar una Orden de restitución para la reposición de la residencia en cinco días. La cuota por emitir la orden es de \$115.00. La notificación de estas ordenes la practican alguaciles, que le ordenarán al inquilino que se vaya en ese momento. El propietario podrá suspender los servicios públicos a la residencia en ese momento, pero no podrá disponer de, ni vender ninguna propiedad personal del inquilino por un plazo de 21 días. A.R.S. § 33-1368E - 33-1370.

Un inquilino podrá evitar los inconvenientes, los gastos y la vergüenza asociados con un auto de resarcimiento entregándole las llaves al propietario. Esto pone fin a la posesión de la residencia por el inquilino.

Apelación de un fallo

Un inquilino podrá apelar un fallo de desahucio forzoso ante el tribunal superior. Dentro de cinco días a partir de la fecha del fallo, el inquilino deberá hacer lo siguiente:

- (1) Presentar una Notificación de apelación.
- (2) Presentar las actuaciones que se elevan en el curso de la apelación.
- (3) Pagar una cuota de apelación o presentar una solicitud de exención de dicha cuota.
- (4) Depositar una fianza de costo por la suma de \$250.00 o presentar una declaración jurada en lugar de dicha fianza.

Si el inquilino desea detener la ejecución del fallo, deberá presentar una fianza de suspensión de ejecución de fallo (supersedeas bond). Una fianza de suspensión de ejecución de fallo deberá ser por una suma igual al fallo y los costos. Superior Court Rule of Civil Appellate Procedure 6(a)(1). Además, un inquilino deberá continuar pagando alquiler al tribunal para suspender una acción de desalojo. Superior Court Rule of Civil Appellate Procedure 6(a)(5).

() - _____

Attorney for Plaintiff / Address / Phone / Bar Number
(Nombre / Domicilio / No. de teléfono del abogado del demandante o demandantes)



Maricopa County Justice Courts, Arizona

(Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, Arizona)

CASE NUMBER (NÚMERO DE CASO) _____

Plaintiff(s) Name / Address / E-mail / phone
(Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandante o demandantes)

Defendant(s) Name / Address / E-mail / Phone
(Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandado o demandados)

COMPLAINT (Eviction Action) (DENUNCIA (Acción de desalojo))

Residential Mobile Home Commercial Immediate
(Residencial) (Casa Móvil) (Comercial) (Inmediata)

YOUR LANDLORD IS SUING TO HAVE YOU EVICTED, PLEASE READ CAREFULLY

(SU PROPIETARIO DE VIVIENDA ESTÁ DEMANDÁNDOLO PARA QUE SEA DESALOJADO, POR FAVOR, LEA ATENTAMENTE)

1. This court has jurisdiction to hear this case. The property is within this court's judicial precinct and is located at:
(Este tribunal tiene competencia para conocer este caso. La propiedad se encuentra dentro del distrito judicial de la corte y está ubicada en):

2. The Defendant wrongfully withholds possession of this property
(El acusado injustamente retiene posesión de la propiedad)
3. Any required written notice was served on the Defendant on _____ and was served in the following manner: _____
(Cualquier notificación por escrito fue notificada al demandado en (fecha) y fue notificada de la siguiente manera):
A copy of this notice is attached to this complaint.
(Una copia de la presente notificación se adjunta a la presente denuncia).
4. This matter involves a subsidized rental property.
(La presente acción interesa una vivienda de interés social para alquiler)
 SUBSIDIZED: The total amount of monthly rent is \$ _____. The Tenant's portion of that monthly rent is \$ _____.
The current outstanding balance owed by the tenant is \$ _____.
(INTERES SOCIAL PARA ALQUILER): El monto total del alquiler mensual es \$ _____. El saldo pendiente actual adeudado por el inquilino es \$ _____. El saldo moroso adeudado por el arrendatario es \$ _____.
 RENT: The Defendant has failed to pay rent as agreed. The rent is unpaid since _____ and had a prior unpaid balance of \$ _____.
(ALQUILER: El demandado ha dejado de pagar el alquiler, como se había acordado. El alquiler está pendiente desde (Fecha) y había antes un saldo de) _____
The rental agreement requires rent to be paid each month on the _____ day of each month in the following amount: \$ _____.
(El contrato de alquiler requiere que el alquiler sea pagado cada mes en el (día) día de cada mes en la siguiente cantidad): _____
The lease provides for late fees and that the late fees be calculated in the following manner:
(El contrato de arrendamiento proporciona cargos por pagos tardíos y que los cargos por pagos tardíos se calcularán de la siguiente manera): _____

Notice: If you are a residential tenant and the only allegation from your landlord is that you have not paid your rent, you may contact your landlord or your landlord's attorney and offer to pay all of the rent due, plus any reasonable late fees, court costs and attorney's fees. If you pay these amounts prior to a judgment being entered, then this case will be dismissed and your lease will be reinstated and will continue.

(Aviso: Si usted es un inquilino residencial y la única alegación de su propietario es que no haya pagado su alquiler, usted puede contactarse con el propietario o el abogado del propietario y ofrecer pagar todos los gastos de alquiler, más cualquier otro pago tardío, los costos judiciales y los honorarios del abogado. Si usted paga esas cantidades antes de dictarse un fallo, a continuación este caso será despedido y su contrato de arrendamiento será reincorporado y continuara.)

NON-COMPLIANCE: The Defendant committed and has failed to remedy, a condition that is a material non-compliance of the rental agreement. Specifically, after receiving a notice to remedy the problem, the Defendant, on the _____ day of _____ caused or allowed the following condition to occur:

(INCUMPLIMIENTO: El demandado ha cometido y no ha podido resolver, la condición que es un incumplimiento material del contrato de alquiler. Específicamente, después de recibir un aviso para solucionar el problema, el demandado, el día (día) de (mes) causo o permitió la siguiente condición): _____

IRREPARABLE BREACH: The Defendant has committed a material and irreparable breach. Specifically, on the _____ day of _____, the Defendant did the following:
(*INCUMPLIMIENTO IRREPARABLE: El demandado ha cometido una violación material e irreparable. Específicamente, en el (día) día de (mes) el demandado hizo lo siguiente:*)

OTHER:
(*Otro:*)

6. The Defendant owes a rental concession in the following amount: \$ _____
(*El demandado debe una concesión de alquiler por la siguiente cantidad:*)

The nature of the rental concession (if any) is: _____
(*La naturaleza de la concesión de alquiler (si hay alguna) es:*)

7. As of the date that this action is being filed, the Defendant owes the following: _____
(*A partir de la fecha en la que esta acción es presentada, el demandado debe los siguientes:*)

| | |
|---|----------|
| Rent (From Current and Prior Months) Totaling :(<i>Alquiler (del mes actual y meses anteriores) por un monto total</i>) | \$ _____ |
| Late Fees: (<i>Cargos por pagos tardíos</i>): | \$ _____ |
| Rental Concessions:(<i>Concesiones de alquiler</i>): | \$ _____ |
| Costs: (<i>Costos</i>): | \$ _____ |
| Attorneys Fees: (<i>Honorarios de Abogados</i>): | \$ _____ |
| Other Damages: (<i>Otros Daños</i>): | \$ _____ |
| Total Amount Requested:(<i>Cantidad total solicitada</i>): | \$ _____ |

8. The Plaintiff requests a money Judgment for the amounts described above and also a Judgment for possession of the property.
(*El demandante solicita un Fallo monetario de las cantidades descritas anteriormente y también un Fallo por posesión de la propiedad.*)

9. WRIT OF RESTITUTION: The Plaintiff requests the court issue a Writ of Restitution returning the property to the Plaintiffs possession 5 days from the date of the judgment or 12 to 24 hours from the time of the judgment. (Applies to material and irreparable breach only)
(*Orden de Restitución: (El demandante solicita que el tribunal emita una Orden de Restitución regresando la propiedad a posesión del demandante 5 días de la fecha del fallo o 12 a 24 horas de la hora del fallo. (Aplica solamente a un incumplimiento material e irreparable)*)

10. By signing this complaint, I verify that the assertions are true and correct to the best of my knowledge and belief and that they are based on a reasonably diligent inquiry.
(*Al firmar esta denuncia, verifico que las afirmaciones son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender y que se basan en una razonable investigación diligente.*)

Date: _____
(*Fecha:*)
Plaintiff
(*Demandante*)



Maricopa County Justice Courts, Arizona

(Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, Arizona)

CASE NUMBER: (NÚMERO DE CASO) _____

Plaintiff(s) Name / Address / E-mail / phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandante o demandantes)

Defendant(s) Name / Address / E-mail / Phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandado o demandados)

Plaintiff(s) Attorney Name / Address / E-mail / phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandante o demandantes)

Defendant(s) Attorney Name / Address / E-mail / Phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandado o demandados)

SUMMONS (Eviction Action) Amended
 (CITATORIO (Acción de desalojo)) Modificado

THE STATE OF ARIZONA TO THE DEFENDANT(S) NAMED ABOVE:
 (EL ESTADO DE ARIZONA AL (A LOS) DEMANDADO(S) PREVIAMENTE MENCIONADO(S):)

1. YOU ARE SUMMONED TO APPEAR and answer this complaint in the court named above.
 (SE LE CITA PARA QUE COMPAREZCA y conteste a esta demanda en el tribunal arriba mencionado.)

Date: _____ Time: _____ Courtroom #: _____
 (Fecha:) (Hora:) (Sala de audiencias #:)

Be in court at least 15 minutes before the scheduled hearing.
YOU MUST CHECK IN AT THE FRONT COUNTER BEFORE ENTERING THE COURT ROOM.
 (Esté en el tribunal por lo menos 15 minutos antes de la audiencia programada.)
 (DEBE REGISTRARSE EN EL MOSTRADOR DELANTERO ANTES DE ENTRAR EN LA SALA DEL TRIBUNAL)

REQUESTS FOR REASONABLE ACCOMMODATIONS FOR PERSONS WITH DISABILITIES SHOULD BE MADE TO THE COURT AS SOON AS POSSIBLE.
 (LAS SOLICITUDES PARA ARREGLOS O ADAPTACIONES RAZONABLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES SE DEBEN PRESENTAR ANTE EL TRIBUNAL LO MAS ANTES POSIBLE.)

If an interpreter is needed, please contact the court listed above to request an interpreter be provided.
 (En caso de necesitarse un intérprete, favor de comunicarse con el Tribunal antes mencionado para solicitar que se brinden los servicios de un intérprete.)

Please review valuable information and videos at www.azcourts.gov/evictions
 (Por favor ingrese a www.azcourts.gov/desalojo para ver videos y leer contenido importante.)

- You must appear at the date and time shown above if you wish to contest the allegations in the attached complaint. For additional information, please see the attached Residential Eviction Procedures Information Sheet.
 (Deberá comparecer en la fecha y la hora que se indican anteriormente si desea refutar las alegaciones en la demanda que se adjunta. Para más información, remítase a la hoja de información sobre procedimientos de desalojo residencial (Residential Eviction Procedures Information Sheet).)
- IF YOU FAIL TO APPEAR**, a judgment will likely be entered against you, granting the relief specifically requested in the complaint, including removing you from the property.
 (SI NO COMPARECE, probablemente se asentará un fallo en su contra, otorgando el desagravio específicamente solicitado en la demanda, inclusive desalojarlo a usted de la propiedad.)
- If you do not agree with the allegations in the complaint, you should file a written answer admitting or denying some or all of the allegations and pay the required answer fee. In cases of hardship, you may apply for a deferral or waiver of the filing fee.
 (Si no está de acuerdo con las alegaciones en la demanda, deberá presentar una contestación por escrito para admitir o negar algunas o todas las alegaciones y pagar la cuota de contestación requerida. En casos donde exista dificultad, podrá solicitar una prórroga o exención de la cuota procesal.)
- A trial may be held on the date stated above or it may be continued for up to three days.
 (Podrá celebrarse un juicio en la fecha indicada más arriba, o podrá aplazarse por hasta un máximo de tres días.)
- The attorney for the Plaintiff (or the Plaintiff, if the plaintiff does not have an attorney) must be given a copy of your answer and any other pleading you file in this case. The address is:
 (Deberá dársele al abogado del Demandante (o al Demandante, si éste no tiene abogado) una copia de su contestación y cualquier otro alegato que usted presente en este caso. La dirección es:)

Date: _____
 (Fecha:) _____ Justice of the Peace (Juez de paz)



Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, Arizona

HOJA DE INFORMACIÓN SOBRE DESALOJOS RESIDENCIALES

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.

Casos de alquiler: Si esta demanda se ha presentado por no pagar el alquiler, el inquilino podrá detenerla y continuar viviendo en la residencia si paga todo el alquiler actualmente adeudado, los recargos por pago atrasado, los honorarios de abogado y los costos judiciales. Luego de que se haya emitido un fallo, la restitución del arrendamiento es solamente al criterio del propietario de la vivienda. No poder pagar el alquiler no constituye una defensa legal, y el juez no podrá conceder tiempo adicional para pagar, aún si el inquilino está teniendo problemas económicos.

Antes de acudir al tribunal: Los casos de desalojo avanzan por el sistema judicial muy rápidamente. Si el inquilino no está de acuerdo con las alegaciones del propietario de la vivienda, se insta al inquilino a presentar una contestación por escrito. El formulario de contestación disponible en el tribunal le permite al inquilino admitir o negar las alegaciones y explicar su postura. Si el inquilino no puede pagar la cuota de contestación, podrá solicitar una exención de dicha cuota. Si un inquilino cree que el propietario de la vivienda le debe dinero, el inquilino podrá bajo ciertas circunstancias, presentar una contrademanda. El citatorio indica que se celebrará un juicio en la fecha señalada, pero debido al alto volumen de casos, es posible que el juicio no tenga lugar en ese momento. Si el inquilino no comparece, y el propietario de la vivienda o su abogado están presentes, probablemente se asentará un fallo contra el inquilino. Los inquilinos podrán representarse a sí mismos o contratar abogados para que los representen. El tribunal no suministrará un abogado.

En el tribunal: A la hora indicada en el citatorio, el juez comenzará a llamar casos. Si ambas partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si la reclamación es cierta. Si el inquilino responde que no, tendrá que explicarle brevemente el motivo al juez. Si el motivo parece constituir una defensa legal, el juez tendrá que oír el testimonio de ambas partes y tomará una decisión luego de un juicio. Después de hablar con el propietario de la vivienda o su abogado, el inquilino podría aceptar lo que solicita el propietario firmando una "estipulación". Una estipulación es un acuerdo bajo el cual las partes resuelven la disputa con base en lo que dice el acuerdo. Sólo las cuestiones que aparecen en el acuerdo por escrito podrán hacerse valer. Estos acuerdos deben ser claros y comprensibles para ambas partes. La mayoría de las estipulaciones incluyen fallos contra inquilinos. Ver más abajo.

Aplazamientos: Cualquiera de las partes podrá pedir que se retrase la fecha de la audiencia en el tribunal. El tribunal lo concederá sólo si hay un motivo justificado. El aplazamiento será por no más de tres días hábiles. No hay garantía de que se otorgará un aplazamiento, y las partes deben comparecer al tribunal preparadas para el juicio y traer los testigos y documentos necesarios.

Después de un fallo: Si un propietario de vivienda recibe un fallo a su favor, podrá solicitar una Orden de restitución para desalojar a los residentes. La notificación de una Orden de restitución la realiza un alguacil, quien les ordenará a los residentes que abandonen el lugar. Un inquilino podrá evitar las dificultades asociadas con la Orden de restitución desalojando la propiedad y devolviéndole las llaves al propietario de la vivienda. Esto concluye la posesión de la residencia por parte del inquilino. Si el inquilino desea continuar viviendo en la residencia luego de que se haya asentado un fallo, el inquilino tendrá que obtener la autorización del propietario de la vivienda y firmar un nuevo contrato de arrendamiento. El inquilino tendrá cinco (5) días para desalojar las instalaciones a menos que se le haya desalojado por motivo de actividades delictivas, en cuyo caso el inquilino tiene sólo de doce (12) a veinticuatro (24) horas para desalojar. Un fallo probablemente aparecerá en el informe de crédito del inquilino por varios años. Las partes que deseen apelar un fallo tienen cinco días para hacerlo, a partir de la fecha en que se asiente el fallo, y pueden obtener formularios e información en la ventanilla de presentación de demandas del tribunal. Si un inquilino desea permanecer en la vivienda de alquiler durante la apelación, el inquilino también deberá pagar una "fianza de supersedeas" para suspender la ejecución del fallo mientras se examina el caso. Si la decisión es a favor del inquilino, el tribunal desestimaré el caso.

Fuentes de información adicional: Usted puede obtener copias de la Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas residenciales e inquilinos (*Arizona Landlord and Tenant Act*), la Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas residenciales e inquilinos en parques de casas móviles (*Arizona Mobile Home Parks Residential Landlord and Tenant Act*), y la Ley sobre alquiler a largo plazo de espacio para vehículos recreativos (*Long Term Recreational Vehicle Rental Space Act*) en una biblioteca, o en las oficinas de la Secretaría de Estado, o en la página web www.azsos.gov. En el Condado de Maricopa, si desea consultar con un abogado, podrá comunicarse con la línea telefónica de referencias de la Barra de Abogados del Estado de Arizona (*Arizona State Bar Attorney Referrals Line*) llamando al (602) 257-4434 ó a la línea de Servicios Legales a la Comunidad (*Community Legal Services*) al (602) 258-3434. Comuníquese con el tribunal en otros condados para obtener recomendaciones similares. Puede obtener un resumen de las obligaciones de los propietarios de vivienda y los inquilinos en la página web de los tribunales de justicia en el Condado Maricopa: <http://justicecourts.maricopa.gov/>



Maricopa County Justice Courts, Arizona

(Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, Arizona)

CASE NUMBER (NÚMERO DE CASO) _____

Plaintiff(s) Name / Address / E-mail / phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandante o demandantes)

Defendant(s) Name / Address / E-mail / Phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandado o demandados)

JUDGMENT (SENTENCIA) (Eviction Action) (Acción de desalojo) Stipulated (Estipulada) Amended (Modificada)

This matter was heard by the Court on this date: _____
 (Este asunto se ventiló ante el Juez en esta fecha:)

Plaintiff appeared in person by counsel failed to appear
 (El demandante compareció:) (en persona) (por medio de su abogado) (no compareció)

Defendant appeared in person by counsel failed to appear
 (El demandado compareció:) (en persona) (por medio de su abogado) (no compareció)

Defendant was given proper notice This matter involves a subsidized rental property.
 (El demandado recibió la debida notificación) (La presente acción interesa una vivienda de interés social para alquiler)

Defendant was properly served with the Summons and a copy of the complaint at least two (2) days prior to trial.
 (Al demandado se le practicó la notificación del citatorio y se le entregó una copia de la denuncia con al menos (2) días de anticipación.)

Defendant pleads: GUILTY NOT GUILTY, and has filed a responsive pleading.
 (El demandado contesta:) (CULPABLE) (NO CULPABLE, y ha presentado un escrito de contestación.)
 Defendant has filed a counterclaim.
 (El demandado ha presentado una contrademanda.)

IT IS ORDERED granting judgment to:
 (SE DICTA sentencia a favor del:)

Plaintiff(s) (Demandante[s])

Defendant(s) (Demandado[s])

1. \$ _____ Rent (Alquiler)
2. \$ _____ Late charges, if any (Cargos por mora, si Los hubier)
3. \$ _____ Court cost (Costas procesales)
4. \$ _____ Rental Concessions (Concesiones de alquiler)
5. \$ _____ Damages (Daños y perjuicios)
6. \$ _____ Attorney fees, if any (Honorarios del abogado, si los hubiere)
7. \$ _____ Other (Otro): _____

- \$ _____ Court cost (Costas procesales)
- \$ _____ Damages (Daños y perjuicios)
- \$ _____ Attorney fees, if any (Honorarios del abogado, si los hubiere)
- \$ _____ Other (Otro): _____
- \$ _____ Total (Total)

\$ _____ Total (Total)

With interest thereon at the rate of _____ % per annum from the date of judgment until paid in full, plus accruing costs.
 (Con intereses correspondientes, calculados al _____ % por año desde la fecha en que se dictó sentencia hasta que se pague por completo, además de costas acumuladas.)

WARNING! 1. The Plaintiff's representative is not a court employee. 2. By signing below, you are consenting to the terms of a judgment against you and the plaintiff will now be able to evict you. 3. You may have your wages garnished and the judgment may appear on your credit report. 4. You may lose your right to subsidized housing. 5. You may NOT stay at the property, even if the amount of the judgment is paid in full, unless you get the agreement in writing or get a new written rental agreement.

(¡AVISO! 1. El representante del demandante no es un empleado del tribunal. Su firma a continuación indica que usted se aviene a las condiciones de la sentencia en su contra, y ahora el demandante podrá desalojarlo. 3. Cabe la posibilidad de que se le embargue el salario y de que la sentencia aparezca en su informe crediticio. 4. Podría perder el derecho de obtener una vivienda de interés social. 5. Usted NO podrá quedarse en la propiedad, incluso si ha pagado el monto de la sentencia por completo, a menos que haga un acuerdo por escrito u obtenga un nuevo contrato de alquiler.)

Defendant(s) Signature(s): _____
(Firma de la parte demandada)

Plaintiff(s) Signature(s): _____
(Firma de la parte demandante)

The court finds that the defendant has committed a material and irreparable breach, in violation of ARS 33-1368A, and a Writ of Restitution shall be granted on: (between 12 - 24 hours from the time of judgment).
(El juez falla que el demandado ha cometido un quebrantamiento grave e irreparable, en contravención de la fracción ARS 33-1368A de las Leyes Vigentes de Arizona, y deberá otorgarse una Sentencia de restitución el: [12 - 24 horas después del asiento de sentencia]).

Date (Fecha): _____ Time (Hora): _____

A Writ of Restitution shall be granted on: (five [5] calendar days after date of judgment).
(Deberá otorgarse una Sentencia de restitución el: Fecha: [cinco (5) días naturales después de la fecha en que se asentó la sentencia]).

Date (Fecha): _____ Time (Hora): _____

WARNING! After service of the Writ of Restitution, if you remain on, or return unlawfully to, the property, you will have committed criminal trespass in the third degree.

(¡AVISO! Si después de que se le practique la notificación de la Sentencia de restitución, usted permanece en la propiedad o regresa ilícitamente a esta, habrá cometido entrada ilícita en propiedad ajena en tercer grado.)

IT IS ORDERED dismissing this case with prejudice without prejudice
(**SE ORDENA** sobreseer el presente caso:) (sobreseimiento definitivo) (sobreseimiento provisional)

Date (Fecha): _____
Justice of the Peace (Juez de paz)

I CERTIFY that I delivered / mailed a copy of this document to:
Por la presente certifico que le he entregado/ enviado por correo una copia del presente documento al:
 Plaintiff at the above address Plaintiff's attorney Defendant at the above address Defendant's attorney
(Demandante a la dirección anterior) (Abogado del demandante) (Demandado a la dirección anterior) (Abogado del demandado)
Date (Fecha): _____ By (Por) _____
Clerk (Actuario)

Judgment Worksheet

(Hoja de cálculo del fallo)

(Eviction Action)

(Acción de desalojo)

Complete this form and give it to the Judge on your court date.

(Llene este formulario y entrégueselo al juez en la fecha de su audiencia.)

Attach a copy of the lease agreement or any lease provision that is the basis for your complaint.

(Adjunte una copia del contrato de arrendamiento o cualquier estipulación del arrendamiento que constituya la base de su demanda.)

Attach a copy of the Notice that was given to the tenant.

(Adjunte una copia del Aviso que se le dio al inquilino.)

1. Rent due

(Alquiler adeudado)

| | |
|----------------|----------------------|
| _____ | \$ _____ |
| month (mes) | amount (cantidad) |
| _____ | \$ _____ |
| month (mes) | amount (cantidad) |
| _____ | \$ _____ |
| month (mes) | amount (cantidad) |
| _____ | \$ _____ |
| month (mes) | amount (cantidad) |

Total Rent Due: \$ _____

(Cantidad total de alquiler adeudado:)

2. Late Charges

(Cargos por atraso)

Late charge per day: \$ _____

(Cargo por atraso por día:)

Number of days late: _____

(Número de días de atraso:)

Total Late Charges: \$ _____

(Total de cargos por atraso:)

3. Court costs

(Costos judiciales)

Filing fee: \$ _____

(Cuota procesal:)

Service of process fee: \$ _____

(Cuota de práctica de notificación:)

Certified mail costs: \$ _____

(Costos de correo certificado:)

Other: \$ _____

(Otro:)

Total Court Costs: \$ _____

(Total de costos judiciales:)

4. Rent concession (must be in lease):

(Concesión de alquiler (debe aparecer en el contrato de arrendamiento:))

\$ _____

5. Damages (Describe each item of damage and attach an estimate)

(Daños y perjuicios (Describa cada daño específico y adjunte una estimación del costo:))

| | |
|-------|----------|
| _____ | \$ _____ |
| _____ | \$ _____ |
| _____ | \$ _____ |
| _____ | \$ _____ |
| _____ | \$ _____ |

Total Damages: \$ _____

(Total de daños y perjuicios:)

Total judgment requested: \$ _____

(Fallo total solicitado:)



Maricopa County Justice Courts, Arizona

(Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, Arizona)

CASE NUMBER: (NÚMERO DE CASO) _____

Plaintiff(s) Name / Address / E-mail / phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandante o demandantes)

Defendant(s) Name / Address / E-mail / Phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandado o demandados)

Plaintiff(s) Attorney Name / Address / E-mail / phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandante o demandantes)

Defendant(s) Attorney Name / Address / E-mail / Phone
 (Nombre / Domicilio / Correo Electrónico / No. de teléfono del demandado o demandados)

NOTICE of CHANGE OF ADDRESS

(AVISO de CAMBIO DE DOMICILIO)

If your address is protected by Court Order, DO NOT use this form
(Si su domicilio está protegido por orden judicial, NO use este formulario)

I am the Plaintiff Defendant in this action.
 (Soy el Demandante Demandado en esta acción.)

I hereby notify the court and all parties to this action that my address has changed.
 (Por la presente notifico al tribunal y a todas las partes en esta acción que mi domicilio ha cambiado).

My **OLD** address is: Please Print
 (Mi domicilio ANTIGUO es: Por favor escriba con letra de molde)

Street
 (Número y calle) _____
 City, State, Zip
 (Ciudad, estado, código postal) _____
 Daytime Phone
 (Número telefónico durante el día) () - _____
 E-Mail
 (Correo Electrónico) _____

My **NEW** address is: Please Print
 (Mi domicilio NUEVO es: Por favor escriba con letra de molde)

Street
 (Número y calle) _____
 City, State, Zip
 (Ciudad, estado, código postal) _____
 Daytime Phone
 (Número telefónico durante el día) () - _____
 E-Mail
 (Correo Electrónico) _____

Date: _____
 (Fecha) Plaintiff Defendant
 (Demandante) (Demandado)

I CERTIFY that a copy of this document has been or will be mailed on _____ to:
 (CERTIFICO que se le envió o se le enviará una copia de este documento el (Fecha) al:

Plaintiff at the above address Plaintiff's attorney Defendant at the above address Defendant's attorney
 (Demandante al domicilio que antecede) (Abogado del Demandante) (Demandado al domicilio que antecede) (Abogado del Demandado)

Date: _____ By _____
 (Fecha) (Por) Signature (Firma)