



Juzgados de Paz del condado de Maricopa

INFORMACIÓN PARA PRESENTAR UNA ACCIÓN DE DESALOJO ANTE EL JUZGADO DE PAZ

ACCIÓN DE DESALOJO: Se presenta por presuntas infracciones del acuerdo de arrendamiento o alquiler o de la Ley sobre arrendadores y arrendatarios residenciales de Arizona [Arizona Landlord & Tenant Act]. El derecho a la posesión del inmueble es la cuestión que el juez resolverá.

REMEDiar EL INCUMPLIMIENTO Y SEGUIR EN POSESIÓN: La mayoría de las situaciones de incumplimiento por parte del arrendatario puede remediarse durante el plazo de notificación, antes de la presentación de una demanda en el juzgado. Si la notificación fue por alquiler impago, y el arrendatario ofrece pagar la totalidad del alquiler impago, usted deberá aceptarlo.

REPRESENTACIÓN EN UNA ACCIÓN DE DESALOJO: Ni el administrador del inmueble ni otro agente podrá comparecer en nombre del demandante. El arrendador es el demandante. Si el arrendador es:

UNA PERSONA PARTICULAR: la persona podrá comparecer personalmente o por medio de un abogado (un abogado sigue siendo responsable de la causa 30 días después de que venza el plazo de apelación, o 35 días a partir de la fecha de la sentencia) de conformidad con la Regla 31.4C del Supremo Tribunal.

UNA SOCIEDAD ANÓNIMA: la sociedad anónima podrá ser representada por un director de la sociedad anónima que haya sido específicamente autorizado para representar a la sociedad anónima ante el Juzgado de paz y satisfaga los requisitos de la Regla 31 del Supremo Tribunal. Ni el administrador del inmueble u otro agente podrá comparecer en nombre del demandante.

SI DECIDE REPRESENTARSE A SÍ MISMO: Usted tiene una responsabilidad consigo mismo y con el juzgado de adquirir el conocimiento suficiente para llenar los formularios correctamente y presentar su caso de desalojo ante el juez. Deberá familiarizarse con la información importante que se encuentra en la Ley de arrendadores y arrendatarios residenciales de Arizona y las Reglas de procedimiento 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 ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS (INFORMATION FOR LANDLORDS AND TENANTS), lo que se podrá obtener en el juzgado o en línea en <https://justicecourtsmaricopa.gov/>. Si 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 tramitar su caso.

LOS SECRETARIOS ADJUNTOS EN EL JUZGADO DE PAZ: No son abogados y no pueden brindar asesoramiento legal. La responsabilidad de los secretarios adjuntos es recibir documentos presentados, suministrar formularios y explicar los procedimientos judiciales. No es la responsabilidad del secretario adjunto indicarle si tiene una demanda legal legítima. El secretario adjunto no es responsable de ningún error que usted pueda cometer al presentar, hacer valer o defender la demanda.

NOTIFICACIÓN: El arrendador deberá efectuarle al arrendatario la notificación por escrito que explique por qué se inició el proceso de desalojo. El arrendatario debe haber recibido la notificación antes de que se presentara esta demanda. Es obligatorio que se le efectúe la debida notificación al arrendatario. La notificación de incumplimiento del pago del alquiler es lo más común. Si la notificación cuenta con un plazo de cinco (5) días, usted podrá presentar la demanda el sexto (6to.) día a partir del día en el que el arrendatario reciba la notificación. Si la notificación se practicó vía correo certificado, deberá agregarle cinco (5) días al período de notificación.

NOTIFICACIÓN INMEDIATA: Usted podrá efectuar la notificación de terminación inmediata con base en un incumplimiento irreparable y fundamental, por ejemplo, el disparo ilegal de un arma de fuego, amenazar o intimidar, agresión, causar daño grave al inmueble u otras actividades delictivas, entre otros. La notificación inmediata podrá efectuarse junto con el citatorio y la demanda.

COMPETENCIA JUDICIAL: El monto total que se demanda no podrá sobrepasar la cantidad de \$10,000.00.

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

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

FORMULARIOS JUDICIALES: Usted deberá presentar los siguientes formularios: el del Citatorio, de la Demanda, de la Hoja informativa sobre el desalojo residencial, y el de la Sentencia. Se puede acceder a los formularios en el juzgado o en línea en <https://justicecourts.maricopa.gov/>. Si usted usará sus propios formularios, el arrendador tiene la obligación de

cerciorarse de que todos los documentos se ajusten a los requisitos y se adhieran a las reglas. Deberá presentarse una copia de la notificación efectuada al arrendatario junto con el citatorio y la demanda. En el citatorio y la demanda, se deben incluir el nombre, la dirección y el número telefónico del juzgado en la portada del citatorio Y el nombre, la dirección y el número telefónico del abogado que representa al arrendador (o el nombre, la dirección y el número telefónico del demandante (arrendador), si el demandante (arrendador) no cuenta con un abogado). Las pretensiones expuestas en la demanda deben ser coherentes con las pretensiones en la notificación. El citatorio se expedirá el mismo día en el que se presente la demanda.

AL PRESENTAR LOS DOCUMENTOS DE DESALOJO: Presente una copia de la notificación de desalojo (por ejemplo, una notificación con un plazo de cinco (5) días).

PROGRAMACIÓN DE LA FECHA DE LA AUDIENCIA: El juez fijará la fecha de la audiencia para no más de seis (6) días naturales, 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 solo por motivos justificados y no se concederá por un período mayor de tres (3) días judiciales.

EMPLAZAMIENTO: Solicite que un notificador autorizado efectúe el emplazamiento al arrendatario del Citatorio, la Demanda, la **Hoja informativa sobre el desalojo residencial y la sección pertinente del contrato de arrendamiento o la sección pertinente del libro de contabilidad** (si corresponde). El emplazamiento deberá efectuarse por lo menos dos (2) días antes de la fecha programada del juicio oral.

CONSTANCIA DE EMPLAZAMIENTO: Deberá presentarse en el juzgado por medio de una declaración jurada y antes de la fecha programada de la audiencia.

EN LA AUDIENCIA JUDICIAL PROGRAMADA: El juez examinará las pretensiones de la demanda, la suficiencia de los alegatos, la notificación y el emplazamiento. Se le pedirá al arrendatario que presente una contestación en cuanto a la culpabilidad.

CONTESTACIÓN DE CULPABILIDAD/ CONTESTACIÓN SIN AFIRMAR NI NEGAR LO IMPUTADO. Si contesta culpable o contesta que no afirma ni niega lo imputado, el juez determinará la cuantía de alquiler adeudada y pagadera y ordenará que el arrendatario desocupe la propiedad.

CONTESTACIÓN DE NO CULPABLE. Si el arrendatario contesta no culpable, se le exigirá presentar una contestación formal a la demanda. Si se presenta una contrademanda, esta también se considerará y se decidirá al momento del juicio oral.

JUICIO ORAL: Cualquiera de las partes podrá solicitar un juicio oral por jurado. A la parte que solicita un jurado se le cobrarán los costos de jurado si la sentencia no es a favor de la parte solicitante. Si se solicita un juicio oral por jurado, a las partes se les exigirá presentar al juzgado, antes del juicio, instrucciones preparadas para el jurado. Si no se solicita un jurado, el juez conocerá del caso y lo decidirá (un juicio oral sin jurado). A ambas partes se les podría obligar a divulgar sus pruebas (los nombres de testigos que se anticipa llamar a declarar, y una lista de los artículos de prueba que se espera presentar en el juicio oral). El demandante procederá primero y podrá llamar a testigos y/o presentar artículos de prueba. El demandado podrá contrainterrogar a cualesquier testigos u objetar la admisión de cualquier artículo de prueba. Una vez que el demandante termine, el demandado presentará su caso. El demandado podrá llamar a testigos o presentar artículos de prueba para probar o defender su postura.

SENTENCIA: El demandante tiene la responsabilidad de hacerles llegar rápidamente a todos los demandados, en persona o por correo, una copia de la sentencia en rebeldía.

Orden de desocupación y devolución: Si se dicta sentencia, el juez ordenará que se expida una Orden de desocupación y devolución cinco (5) días después de la fecha de la sentencia o, en el caso de un incumplimiento irreparable, se expedirá en no menos de 12 horas ni más de 24 horas a partir de que se dicte la sentencia (o tan pronto como lo permita el horario normal del juzgado). Si el arrendatario no desocupe la vivienda según se ordena en la sentencia, la Orden se le ordenará al auxiliar de justicia que haga valer la sentencia y desaloje al arrendatario. Una solicitud para una Orden de desocupación y devolución deberá presentarse dentro de un plazo de 45 días a partir de la fecha de la sentencia. Un demandante que procure obtener esta Orden después del plazo de 45 días deberá explicar el motivo del retraso (presentando un pedimento de Orden de desocupación y devolución) y parte del pedimento, hará constar que no se restableció el derecho de propiedad desde la fecha de la sentencia.

APELACIÓN: Cualquiera de las partes podrá apelar una Sentencia de desalojo al presentar una Escritura de apelación a más tardar cinco (5) días naturales a partir de la fecha de la sentencia o antes de que se emita la Orden de desocupación y devolución. El juez no puede extender el plazo de apelación. Pida información sobre las fianzas y costos de apelación de la Secretaría del Tribunal.

SANCIONES: El juez podrá sancionar a una parte interesada o a un abogado si se determina que quebrantó sus obligaciones después del debido proceso.