



Juzgados de Paz del Condado de Maricopa

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 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 desestimará 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, www.azcourts.gov/desalojo o <http://www.azcourthelp.org/>. 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/>