



**MARICOPA COUNTY JUSTICE COURTS**  
(*JUZGADOS DE PAZ DEL CONDADO DE MARICOPA*)

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

**EVICTIION ACTION**  
**COUNTERCLAIM**  
(PRESENTAR UNA CONTRADEMANDA)

**(A claim resulting from the landlord's breach of the rental agreement or the Arizona Residential Landlord and Tenant Act)**  
(Una demanda que resulta del incumplimiento del contrato de arrendamiento o alquiler o de la Ley del arrendador y arrendatario residencial de Arizona por parte del arrendador)



# MARICOPA COUNTY JUSTICE COURTS (JUZGADOS DE PAZ DEL CONDADO DE MARICOPA)

## COUNTERCLAIM

A counterclaim may be considered in an Eviction Action ONLY IF the counterclaim is the result of the landlord's breach of the rental agreement or the Arizona Residential Landlord and Tenant Act. The allegations of the counterclaim will be considered and decided at the time of trial.

If the counterclaim is a valid claim and the amount of your counterclaim exceeds \$10,000.00 the case will immediately be transferred to the Superior Court and appropriate filing fees will be assessed by the Superior Court before processing can commence.

### **FORMS Needed:**

- Counterclaim (Eviction Action) form
- A copy of the notice given to the landlord of the alleged breach.

### **INSTRUCTIONS:**

1. Read the Residential Eviction Information Sheet. You should have already been served with a copy of the Residential Eviction Information Sheet. It is included in this packet for your reference.
2. Complete the Counterclaim form.
3. Make two copies of the Counterclaim.
4. File the completed form(s) with the court clerk and pay the required court filing fee, if applicable.
5. Mail or deliver a copy of the Counterclaim to the plaintiff (landlord).

**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.

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

---

## CONTRADEMANDA

Podrá considerarse una contrademanda en una Acción de desalojo SOLAMENTE SI la contrademanda es el resultado del incumplimiento, por parte del arrendador, del contrato de arrendamiento o de la Ley del arrendador y arrendatario residenciales de Arizona. Los alegatos de la contrademanda se considerarán y decidirán durante el juicio.

Si la contrademanda es una demanda válida y el monto de la contrademanda excede los \$10,000.00, la causa se traspasará inmediatamente al Tribunal Superior y este asignará las cuotas procesales apropiadas antes de que se pueda iniciar el proceso.

### **FORMULARIOS requeridos:**

- Formulario de contrademanda (Acción de desalojo)
- Una copia de la notificación hecha al arrendador con respecto al supuesto incumplimiento.

### **INSTRUCCIONES:**

1. Revise la Hoja de información de desalojo residencial. Ya se le debería haber efectuado la notificación de la Hoja de información de desalojo, la cual se incluye en este paquete si desea consultarla.
2. Llene el formulario de Contrademanda.
3. Haga dos copias de la Contrademanda.
4. Presente el (los) formulario(s) llenado(s) ante la Secretaria del Tribunal y pague la cuota procesal requerida, si aplica.
5. Envíe una por correo o entregue una copia del formulario de Contestación (y el formulario de Contrademanda, si procede) al demandante (arrendador).

**ES IMPORTANTE QUE TODAS LAS PARTES MANTENGAN INFORMADO AL TRIBUNAL SOBRE CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO.**

Se debe presentar el formulario de **AVISO DE CAMBIO DE DOMICILIO** ante el tribunal cuando cualquiera de las partes cambie de domicilio.

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

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



# Maricopa County Justice Courts, Arizona

*(Juzgados de Paz del Condado de Maricopa, en 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)

## COUNTERCLAIM (CONTRADEMANDA)

Defendant, having filed an answer to plaintiff's complaint, now counterclaims as follows:

*(El Demandado, habiendo presentado una contestación a la demanda del demandante, ahora presenta una contrademanda según se indica:)*

Identify the breach of the Residential Landlord and Tenant Act or the breach of the rental contract that has resulted in the alleged damages that is the basis of this counterclaim:

*(Identifique el incumplimiento de la Ley de Arizona sobre propietarios de viviendas residenciales e inquilinos (Residential Landlord and Tenant Act) o el incumplimiento del contrato de arrendamiento que ha resultado en los daños y perjuicios que se alegan y que constituyen el fundamento de esta contrademanda:)*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

I gave the plaintiff written notice of the alleged breach. Attached is a copy of the notice that I gave. It was given to the plaintiff (or to their representative) on \_\_\_\_\_, in the following manner (e.g. mailed, hand delivered, etc.):

*(Le he dado al demandante notificación por escrito del incumplimiento que se alega. Se anexa una copia de la notificación que proporcioné. Se le entregó al demandante (o a su representante) el (Fecha:), de la siguiente manera (por ejemplo, enviada por correo, entregada personalmente, etc.):)*

I am asking for judgment against the counter-defendant(s) herein named in the sum of \$ \_\_\_\_\_ . I am also asking for costs of court incurred herein and interest at the legal rate of \_\_\_\_\_ % per annum from the date of judgment. I am entitled to this relief because:

*(Solicito un fallo contra el (los) contra-demandado(s) aquí nombrado(s) por la suma de \$ (Cantidad). También solicito el reembolso de los costos judiciales incurridos y el interés a la tasa legal de \_\_\_ % por año a partir de la fecha del fallo. Tengo derecho a este desagravio porque:)*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

I state under penalty of perjury that the foregoing is true and correct.

*(Declaro bajo pena de perjurio que lo que antecede es verdadero y correcto.)*

Date: \_\_\_\_\_  
*(Fecha:)* Counterclaimant *(Contrademandante)*

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 *(Demandante al domicilio que antecede)*       Plaintiff's attorney *(Abogado del Demandante)*

Date: \_\_\_\_\_ By \_\_\_\_\_  
*(Fecha) (Por) Signature (Firma)*



## 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 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](http://www.azsos.gov), [www.azcourts.gov/desalojo](http://www.azcourts.gov/desalojo) o <https://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/>