



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

**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)

**UNA ACCIÓN DE DESALOJO** se presenta por supuestos quebrantamientos del contrato de arrendamiento o renta, así como de la Ley de arrendadores y arrendatarios residenciales del estado de Arizona.

**El inmueble en alquiler sujeto a la acción deberá encontrarse dentro de la competencia territorial (distrito) del juzgado de paz correspondiente.**

Usted deberá dar la debida notificación judicial al arrendatario, y deberá esperar hasta el primer día hábil después del vencimiento de la notificación judicial al arrendatario, antes de presentar la acción de desalojo en el juzgado de paz. El juzgado no proporciona los formularios para la notificación inicial de desalojo, si necesita más información sobre el tipo de notificación que deberá entregar al arrendatario, puede consultar la Ley de arrendadores y arrendatarios residenciales del estado de Arizona, la cual es proporcionada por la Secretaría del Estado en forma de folleto; asimismo puede acceder a esta información en línea en <https://housing.az.gov/general-public/landlord-and-tenant-act>.

Usted puede presentar una acción de desalojo ante el **Juzgado de Paz** 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.

**Por favor NO PROSIGA si...**

**Si el inmueble en alquiler no está ubicado dentro de la competencia territorial de este juzgado de paz.**

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

**Si usted no le notificó judicialmente al arrendatario de forma debida.**

**Si la escritura o el título inmobiliario de la propiedad es objeto de una investigación o si es posterior a una venta de un fideicomisario o cualquier venta o decomiso mencionado en la fracción 12-1173.01 de las Leyes Vigente de Arizona (ARS, por sus siglas en inglés)**

**Por favor CONTINÚE si ...**

**Si usted presenta la acción en la competencia territorial correcta.**

**Si usted reclama \$10,000.00 o menos por alquiler o daños.**

**Si usted le notificó judicialmente al arrendatario de forma debida, y el plazo indicado en el aviso ya venció.**

**DOCUMENTOS** que debe de notificarse judicialmente al demandado, y debe ingresar en el juzgado:

Emplazamiento para acción de desalojo residencial

Demanda: acción de desalojo

Copia del Aviso de desalojo que fue notificada judicialmente al arrendatario

**DOCUMENTOS ADICIONALES** a entregar al demandado por medio de la notificación judicial

Hoja informativa sobre el desalojo residencial (incluida en el presente paquete)

Una copia de las secciones pertinentes del contrato de arrendamiento

Libro contable de los últimos 6 meses de renta (para casos de impago del alquiler)

**Documentos a traer a su AUDIENCIA JUDICIAL**

**Todo lo anterior, y:**

**Declaración jurada de que se efectuó la notificación judicial**

**Borrador de la sentencia**

**Formulario de la Sentencia**

**FORMULARIOS ADICIONALES** que se necesitan notificar judicialmente al demandado junto con el Emplazamiento y la Demanda): Hoja informativa sobre el desalojo residencial (incluida en este paquete de documentos), una copia de las secciones pertinentes del contrato de arrendamiento y el libro contable (si corresponde).

**Instrucciones:**

1. Consiga una copia de la Ley de arrendadores y arrendatarios residenciales y de las Reglas de Procedimiento para Acciones de Desalojo del estado de Arizona y familiarícese con su contenido.
2. Lea la Hoja informativa sobre el desalojo residencial Y la Información general para arrendadores y arrendatarios.
3. Identifique la competencia territorial para su demanda, según el mapa de distritos judiciales. Es su responsabilidad entablar su caso en el juzgado apropiado.
4. Llene los formularios para el emplazamiento y la demanda. Haga 3 copias de los formularios si desea demandar a una sola persona; haga 4 copias si usted demandará a dos personas (como una pareja casada), etc.
5. Ingrese los del emplazamiento y la demanda, junto con una copia del aviso de desalojo que fue entregado al arrendatario por medio de la notificación judicial, en la Secretaría del Tribunal y pague la cuota administrativa.
6. Contrate a un notificador con licencia para efectuar la notificación judicial de los documentos a los demandados. Usted puede buscar notificadores locales en Internet.
7. Cuando comparezca en el juzgado el día de su audiencia programada, deberá traer su documento de la sentencia previamente llenada con los datos del caso (los nombres de las partes interesadas) escritos en computadora o a mano. Entregue el formulario de la sentencia al juez, quien llenará la sección de la ORDEN y firmará la sentencia.

**ES IMPRESCINDIBLE QUE TODAS LAS PARTES MANTENGAN INFORMADO AL JUZGADO EN CASO DE HABER UN CAMBIO DE DOMICILIO. Se deberá presentar el formulario de AVISO DE CAMBIO DE DOMICILIO** en el juzgado cuando una de las partes cambie de domicilio.

Para información adicional y formularios en línea, visite: <http://justicecourts.maricopa.gov/>.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
( ) - \_\_\_\_\_

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, 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)

**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 \$ \_\_\_\_\_
5. The Plaintiff is authorized to file this action and has done so for the following reason(s):  
(La parte demandante está autorizada para presentar esta acción y así lo ha hecho por el siguiente motivo(s)):  
 **RENT:** The Defendant has failed to pay rent as agreed. The rent is unpaid since \_\_\_\_\_ and had a prior unpaid  
balance of \$ \_\_\_\_\_. The rental agreement requires rent to be paid each month on the \_\_\_\_\_ day of each  
month in the following amount: \$ \_\_\_\_\_. The lease provides for late fees and that the late fees be calculated in  
the following manner: \_\_\_\_\_

(ALQUILER: El demandado ha dejado de pagar el alquiler, como se había acordado. El alquiler está pendiente desde \_\_\_\_\_ y había antes un saldo de.  
El contrato de alquiler requiere que el alquiler sea pagado cada mes en el (día) día de cada mes en la siguiente cantidad: \_\_\_\_\_. 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 ofrezca 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, 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)

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

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

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.)

This court proceeding will be held \_\_\_\_\_  
 Este proceso judicial se llevará a cabo \_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_ Time: \_\_\_\_\_  
 Fecha: \_\_\_\_\_ Tiempo: \_\_\_\_\_

- Check in at the court window \_\_\_\_\_ minutes prior to your appearance.  
 Regístrese en la ventana de la corte \_\_\_\_\_ minutos antes de su comparecencia ante el tribunal.
- Call the court \_\_\_\_\_ minutes before your appearance for instructions on virtual attendance.  
 Llame al tribunal \_\_\_\_\_ minutos antes de su comparecencia para obtener instrucciones sobre la asistencia virtual.
- Other: \_\_\_\_\_  
 Otro: \_\_\_\_\_

More help is on the "Attend a Hearing" page on our web site: [www.justicecourts.maricopa.gov](http://www.justicecourts.maricopa.gov)  
 Más ayuda está en nuestro sitio web en la página "Asistir a una audiencia": [www.justicecourts.maricopa.gov](http://www.justicecourts.maricopa.gov)

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

2. 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).
3. **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.)
4. 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. (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.)
5. 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.)

6. 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)*

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.)



# Maricopa County Justice Courts, Arizona

CASE NUMBER: \_\_\_\_\_

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

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

Plaintiff(s) Name / Address / Email / Phone

Defendant(s) Name / Address / Email / Phone

**JUDGMENT**     **Stipulated**     **Amended**     **Immediate**

This matter was heard by the Court on this date: \_\_\_\_\_

The Plaintiff appeared     in person     by counsel     failed to appear

The Defendant appeared     in person     by counsel     failed to appear

The Defendant was given proper notice     This matter involves a subsidized rental property.

The Defendant was properly served with the Summons, REIS and a copy of the Complaint at least two (2) days prior to trial.

The Defendant pleads     GUILTY     NOT GUILTY, and has filed a responsive pleading.

The Defendant has filed a counterclaim.

**IT IS ORDERED** granting judgment to:

Plaintiff(s)

- 1. \$ \_\_\_\_\_ Rent
- 2. \$ \_\_\_\_\_ Late charges, if any
- 3. \$ \_\_\_\_\_ Court costs
- 4. \$ \_\_\_\_\_ Rental concessions
- 5. \$ \_\_\_\_\_ Damages
- 6. \$ \_\_\_\_\_ Attorney fees, if any
- 7. \$ \_\_\_\_\_ Other: \_\_\_\_\_
- \$ \_\_\_\_\_ **TOTAL**

Defendant(s)

- 1. \$ \_\_\_\_\_ Court costs
- 2. \$ \_\_\_\_\_ Damages
- 3. \$ \_\_\_\_\_ Attorney fees, if any
- 4. \$ \_\_\_\_\_ Other: \_\_\_\_\_
- \$ \_\_\_\_\_ **TOTAL**

See Judgment on Eviction Counterclaim Addendum

With interest thereon at the rate of \_\_\_\_\_ % per annum from the date of judgment until paid in full, plus accruing costs.

**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.**

Defendant(s) Signature(s): \_\_\_\_\_

Plaintiff(s) Signature(s): \_\_\_\_\_

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: Date: \_\_\_\_\_ Time: \_\_\_\_\_ (between 12 - 24 hours from the time of judgment).

A Writ of Restitution shall be granted on: Date: \_\_\_\_\_ Time: \_\_\_\_\_ (five [5] calendar days after date of judgment).

**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.

**IT IS ORDERED** dismissing this case     with prejudice     without prejudice

Date: \_\_\_\_\_  
Justice of the Peace

I CERTIFY that I delivered / mailed a copy of this document to:

Plaintiff at the above address     Plaintiff's attorney     Defendant at the above address     Defendant's attorney

Date: \_\_\_\_\_ By \_\_\_\_\_  
Clerk



# Maricopa County Justice Courts, Arizona

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

## 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	\$ _____
	<i>(mes)</i>	amount
		<i>(cantidad)</i>
_____	month	\$ _____
	<i>(mes)</i>	amount
		<i>(cantidad)</i>
_____	month	\$ _____
	<i>(mes)</i>	amount
		<i>(cantidad)</i>
_____	month	\$ _____
	<i>(mes)</i>	amount
		<i>(cantidad)</i>

Total Rent Due: \$ \_\_\_\_\_  
*(Cantidad total de alquiler adeudado:)*

2. Late Charges Late charge per day: \$ \_\_\_\_\_  
*(Cargos por atraso)* *(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 Filing fee: \$ \_\_\_\_\_  
*(Costos judiciales)* *(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:)*





**Juzgados de Paz del Condado de Maricopa**  
**HOJA DE INFORMACIÓN LEGAL SOBRE EL DESALOJO DE VIVIENDA (REIS por sus**  
**siglas en inglés)**  
**(EL TRIBUNAL SUPREMO DE ARIZONA EXIGE LA PUBLICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL PRESENTE**  
**DOCUMENTO)**

**Aviso** El arrendador le debe entregar al inquilino un aviso por escrito que explica por qué se ha empezado el proceso de desalojo. El inquilino debe recibir este aviso o bien antes de entablar esta demanda o bien con la citación de comparecencia.

**Casos que implican el pago del alquiler** Si se ha entablado la demanda porque no se ha pagado el alquiler, el inquilino puede detener dicha acción y quedarse en la vivienda al pagar todo el alquiler vencido, los cargos por mora, honorarios de abogado y costas judiciales. Después de haberse dictado la sentencia, quedará a criterio exclusivo del arrendador reanudar el contrato de alquiler. La "sentencia" es la decisión definitiva del juez sobre la controversia de las partes que se puede ejecutar en contra de una de las partes. El no poder pagar el alquiler no es una defensa legal y el juez no le puede ampliar el plazo al inquilino para pagar, aunque el inquilino tenga problemas económicos.

**Antes de llegar al tribunal** Los casos de desalojo avanzan en el tribunal de manera muy rápida. Si el inquilino no está de acuerdo con lo que alega el arrendador, se le recomienda presentar una contestación por escrito. El formulario de la contestación se puede obtener en el tribunal y le permite al inquilino aceptar o rechazar las pretensiones y explicar su postura. No se cobra ninguna cuota para presentar la contestación. Si el inquilino cree que el arrendador le debe dinero, en ciertas circunstancias el inquilino podrá entablar una contrademanda. La citación de comparecencia incluye la fecha en la que se celebrará el juicio oral, pero debido a la cantidad de casos que se presentan, es posible que no se celebre el juicio oral en dicha fecha. Se le permitirá a un arrendador, inquilino, abogado o testigo participar en la audiencia inicial por teléfono o video conferencia. Salvo que el tribunal haya indicado cómo comparecer a distancia, se deberá comunicarse con el tribunal por lo menos dos horas antes de la audiencia para recibir instrucciones sobre cómo conectarse a la audiencia. Si el inquilino no comparece ante el tribunal y el arrendador o su abogado está presente, es probable que se dicte una sentencia en contra del inquilino. El inquilino puede representarse a sí mismo o puede contratar a un abogado o paraprofesional legal acreditado para que le represente. El tribunal no le asignará un abogado. Diríjase a la parte final de "Otras fuentes de información" más adelante para obtener información de contacto sobre asesoramiento jurídico.

**En el tribunal** El juez empezará a llamar los casos a la hora establecida en la citación de comparecencia. Si las dos partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si lo que se alega en la demanda es cierto. Si la respuesta del inquilino es "no", tendrá que explicar al juez la razón en pocas palabras. Si se trata de una defensa legal, el juez necesitará oír testimonio de las dos partes y tomará una decisión después del juicio oral. Después de hablar con el arrendador o su abogado, es posible que el inquilino quiera aceptar lo que el arrendador pide y firme una "estipulación". Se trata de un acuerdo mediante el cual las partes resuelven la disputa con base en lo que establezca el acuerdo. Solo se puede hacer cumplir lo que esté por escrito en el acuerdo, el cual les debe resultar claro y comprensible a ambas partes. En la mayoría de las estipulaciones se incluye una sentencia contra el inquilino.

**Aplazamiento** Tanto el arrendador como el inquilino pueden pedir que se aplace el juicio oral. El tribunal solo otorga el aplazamiento si existe un motivo muy justificado. Cualquier aplazamiento será de tres días hábiles como máximo. No hay ninguna garantía de que se otorgue el aplazamiento y las partes deben llegar preparadas para el juicio oral y deben llevar los testigos y documentos necesarios.

**Después de la sentencia** Si el juez le ha otorgado una sentencia al arrendador, este podrá solicitar una "orden de restitución", la cual se trata de un documento legal que le permite al arrendador sacar a los inquilinos y todas las demás personas que vivan en la unidad. Los auxiliares de justicia (constables) notifican las órdenes de restitución y a los residentes les indicarán que tienen que salir de la propiedad. El inquilino puede evitar las dificultades relacionadas con una orden de restitución al desocupar el bien inmueble y devolver las llaves al arrendador, lo que le terminará la posesión de la vivienda al inquilino. El inquilino tendrá cinco (5) días para desocupar la propiedad a no ser que el juez haya determinado que el inquilino ha incumplido el contrato de alquiler de forma irreparable y sustancial, y en ese caso el inquilino solo tendrá de doce (12) a veinticuatro (24) horas para desocupar la propiedad. Es probable que la sentencia aparezca en el informe de historial crediticio del inquilino durante varios años y podría ocasionar que se tomen medidas de cobro y ejecución, como, por ejemplo, el embargo de sueldo. Después de que se dicte la sentencia, las partes tienen cinco días para apelarla y podrán obtener los formularios e información en el mostrador del tribunal. Si el inquilino quiere quedarse en la vivienda alquilada durante la apelación, deberá también pagar la fianza correspondiente y seguir pagando el alquiler en el tribunal conforme se venza. Si la opinión del tribunal fuera favorable para el inquilino, el juez podría desestimar el caso o tomar otras medidas como ordenar que se celebre otra audiencia o dictar una nueva sentencia. Sin una apelación, el inquilino necesitará la aprobación del arrendador y tendrá que firmar un contrato de alquiler nuevo para seguir viviendo en la propiedad.

**Otras fuentes de información** Usted puede obtener copias de la Ley de arrendadores e inquilinos de viviendas de Arizona, la Ley de arrendadores e inquilinos en parques para casas rodantes de Arizona, la Ley de parcelas alquiladas a largo plazo para vehículos de uso recreativo de Arizona de una biblioteca o desde los vínculos en la página web de acciones de desalojo del Poder Judicial, <https://www.azcourts.gov/eviction>. Para obtener información sobre el proceso de las acciones de desalojo en vivienda, diríjase a: <https://www.azcourthelp.org>. Para obtener información sobre servicios jurídicos, incluyendo el servicio de referencia de abogados, diríjase a: <https://www.azcourthelp.org/home/legalaid-resources>. Para información adicional, incluyendo un enlace con una lista de paraprofesionales legales acreditados, diríjase a: <https://www.azcourts.gov/cld/Legal-Paraprofessional>.