



DESALOJOS

Evictions

Los papeles de la corte para desalojar a alguien se llaman “Summons and Complaint” (Citación y Queja). Si usted recibe una queja para desalojar, estas son las cosas que tiene que saber:

- 1. Busque consejo legal inmediatamente.** Si usted tiene ingreso bajo, llame a su oficina de ayuda legal. Puede encontrar más recursos en línea al <http://www.LawHelpMN.org/espanol>. No necesita un abogado para defenderse en un caso de un desalojo, pero contar con uno puede ser que ayude.
- 2. Llegue a tiempo a la audiencia.** No llegue tarde o va a perder por falta. Vaya a la audiencia aunque no tenga usted defensa para que pueda pedir a la corte hasta 7 días para mudarse.
- 3. Llene la forma de Respuesta (Answer Form)** adjunta con esta hoja informativa. Lleve usted 3 copias a la corte. Déle una a su arrendador, una al juez, y guarde una copia para usted.
- 4. Si usted debe dinero de renta,** tiene que llevar todo el dinero a la corte, mas cualquier tarifa tardía que usted deba, y la tarifa de llenado del arrendador (\$322 en el Condado de Hennepin) Es posible que la corte le dará a usted hasta 7 días después de la audiencia para pagar las tarifas de llenado, pero usted tiene que pedir el tiempo extra. Todavía tiene que llevar toda la renta con usted.
- 5. Si usted no pagó parte de la renta porque hay problemas con reparaciones,** usted tiene que llevar todo la renta a la corte. El empleado de la corte la guardará hasta que el juez tome una decisión. Si usted deposita renta con un ayudante de la corte, debe ser en efectivo o cheque certificado hecho a nombre de “District Court Administrator”. No debe de necesitar las tarifas de llenado o las tarifas tardías. Pídale a la corte que demande reparaciones y que le devuelva parte de su renta por el tiempo en que usted vivió ahí con esos problemas de reparaciones no hechas.
- 6. Trate de llegar a un acuerdo en su caso.** Vea si puede llegar a un acuerdo con el arrendador. Si debe renta, trate de hacer un plan de pagos. Si llegan a un acuerdo, asegúrese de hacerlo por escrito. Asegurases de que tanto usted como el arrendador lo firmen. Lleve el documento de acuerdo escrito a la corte en la fecha de su audiencia. Pida a la corte que lo apruebe. ¡No deje de ir a esa audiencia aunque haya alcanzado a un acuerdo! El arrendador puede presentarse y si no está usted, el juez puede ordenar el desalojo.
- 7. Si la corte demanda mediación, sea listo usted.** En algunas cortes hay mediadores quienes tratan de ayudarle a usted y su arrendador solucionar el caso. Si llegan a un acuerdo, debe ser por escrito para que usted y el arrendador lo firmen. El acuerdo será por parte de la orden del juez y pueda ser esforzado en contra de usted.. Piense usted muy bien qué es lo que busca como resultado final en su caso antes de ir a la corte. Sea usted listo en caso de posible mediación. No acuérdesese usted a nada si usted no pueda o no quiera hacer. No puede usted cambiar de opinión una vez que el acuerdo ha sido aprobado en la corte. Si usted no sigue la orden del acuerdo lo van a desalojar.



8. **Los desalojos generalmente quedan en el record de usted.** Los casos de desalojo están en los récords públicos. Las agencias de investigación de inquilinos pueden reportar la historia de desalojo hasta por 7 años. Si pierde usted un caso de desalojo es muy difícil que lo cancele “expunge”. Para más información, vea nuestra hoja informativa, [H-27 Cancelando un Caso de Desalojo](#).
9. **Si un arrendador no tiene buena razón en presentar el caso de desalojo, pida a la corte que lo borre (expunge) de su récord.** Expunge quiere decir borrar el caso de los récords públicos. Para conseguir un “expungement” la corte tiene que encontrar:
- que el caso del arrendador es “no tiene suficiente base de los hechos o la ley”
 - el “expungement” está “claramente en los intereses de justicia” y
 - los “intereses de justicia” no están por encima “del interés del publico en saber el récord”.

La corte puede “expunge” (borrar) su desalojo solamente si el juez piensa que el arrendador se equivocó en presentar este caso y sería injusto dejarlo en el récord de usted. Ejemplos de esto serían:

- El arrendador dijo que usted no pagó la renta, pero usted probó que lo hizo.
- El arrendador estuvo vengándose contra usted porque usted se quejó de que había reparaciones que arreglar.
- El arrendador dijo que usted no cumplió el contrato, pero usted probó que no lo hizo.
- Usted fue inquilino en una propiedad que fue FORECLOSED y no le dieron a usted una noticia con buen tiempo. Vea nuestra hoja informativa [H-14 Cuando su Arrendador Pierde el Edificio](#).

DEFENSAS DE DESALOJOS COMUNES

Dígale al juez acerca su defensa respondiendo a la queja de su arrendador. Lo hace llenando una Forma de Respuesta (Answer Form). Se ha adjuntado una a esta hoja informativa (tiene que hacerla en ingles. Busque ayuda si lo necesita para entenderla). Usted puede marcar las razones que se aplican a su situación. Defensas son las razones para terminar (“dismiss”) el caso. Unas defensas comunes están enlistadas abajo:

RECIBIENDO LOS PAPELES DE LA CORTE (service)

- Tiene que recibir los papeles de la corte por lo menos 7 días antes de la fecha de la audiencia.
- Los papeles le tienen que ser entregados a alguien que **vive** en la casa con usted.
- Los papeles le tienen que ser entregados a alguien que tiene la edad suficiente para entender de qué se trata.



RENTA Y COSTOS (renta no pagada)

- Es posible que no estén de acuerdo en la cantidad de renta que usted debe. Usted tiene que probar la cantidad. Si tiene recibos, llévelos a la corte.
- Si usted tiene problemas de reparaciones, pida a la corte que reduzca la renta. Lleve con usted pruebas de esos problemas como reportes de inspectores, fotos, testigos, etc. Lleve pruebas que

demuestren que el arrendador sabía de los problemas. Recuerde que la mayoría de los jueces no van a permitir esta defensa si no usted no lleva todo el dinero del pago de la renta a la corte.

- Usted puede no estar de acuerdo con los costos que cobra el arrendador. Revise su contrato para ver cuáles costos están enlistados allí. Costos injustos y altos por pagar la renta tarde no son legales aunque estén escritos en el contrato.
- A veces la corte le dará a usted más tiempo para pagar los costos o la renta. Pida 7 días y explique porque necesita usted ese tiempo.

AVISO DE MUDARSE (Holding Over After Notice to Vacate)

Si usted no ha violado su contrato y su renta está pagada, el arrendador tiene que mandarle un aviso apropiado de mudarse (por escrito y en una forma de la corte). Si el aviso no esta por escrito por la corte (no por el arrendador) ni teniendo en cuenta el tiempo apropiado, entonces usted tiene una defensa a su favor.

- Si usted tiene un contrato, el contrato tiene escrito con cuánto tiempo de aviso es el apropiada para dar aviso. Revise su contrato y llévelo a la corte.
- Si usted no tiene contrato escrito y está alquilando mes a mes, usted tiene que recibir el aviso (por escrito) de mudarse por lo menos con un mes más un día antes de la fecha de mudarse. Por ejemplo, si el arrendador quiere que salga usted el 30 de junio, usted tiene que recibir el aviso por escrito el día del 31 de marzo o antes. Lleve el aviso a la corte.

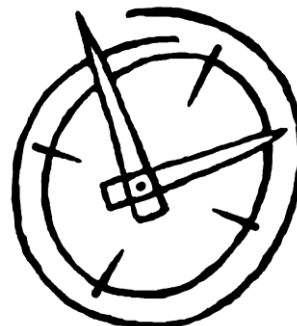


VIOLACIONES DE CONTRATO (Breach of Lease)

- Si el arrendador dice que usted violó el contrato, él/ella tiene que probar que ustedes tienen un acuerdo verbal o escrito, y la violación del contrato fue material (importante).
- Si el arrendador sabía de la violación del contrato pero tomó la renta de usted luego de que esa violación al contrato ocurrió, es posible que su arrendador perdió (waived) el derecho a desalojarle a usted por esa violación.
- Si alguien fuera del control de usted causó la violación al contrato, usted debe explicar por qué usted no es responsable. Recuerde que normalmente usted es responsable por las acciones de sus niños e invitados.
- Si usted tiene una incapacidad que causó que usted violara el contrato, explique cómo su incapacidad está conectada con la violación del contrato. Pídale al juez que ordene al arrendador que haga una “acomodación razonable” a su incapacidad, y termine el caso.
- Si la violación del contrato es debido a violencia domestica, acoso, o violencia de pareja, Y usted vive en una vivienda subsidiada, es posible que usted pude evitar desalojo. Llame su oficina de ayuda legal. Vea nuestra hoja informativa, [H-23 Derechos en Viviendas Subsidiadas de Victimas de Violencia Domestica.](#)

SI PIERDA EN LA CORTE

- **Si usted piensa que la corte se equivocó**, usted tiene 10 días para presentar una apelación. Si un réferi hizo la decisión también tiene el derecho de que la revise un juez, pero usted debe de actuar rápidamente. Pídale al empleado de la corte (clerk) las formas. Consiga asesoría legal inmediatamente.
- **Usted puede pedirle a la corte hasta 7 días para salirse de ahí.** Explíquelo a al corte por qué necesita esos 7 días. Dígale a la corte si niños, personas mayores o gente con incapacidades viven en el hogar. Usted debe de preguntar por el tiempo para conseguirlo.
- **El arrendador consigue una orden de la corte llamada “writ” (un mandato legal).** El arrendador debe hacer que el sheriff le entregue o lo ponga en la puerta de usted. El mandato legal le da 24 horas para mudarse. Si usted no se cambia en ese tiempo el arrendador debe fijar con el sheriff un día y hora en que usted tiene que irse de ahí. Su propiedad puede ser guardada en el sitio o en una bodega. Si sus cosas son empacadas y puestas en una bodega por orden del arrendador, el sheriff tiene que estar ahí para supervisar. Vea nuestra hoja informativa, [H-30 Obtener su Propiedad Luego de Mudarse.](#)



Para encontrar otras materiales de la Sociedad de Ayuda Legal, incluyendo cualquier hoja informativa mencionada en este documento, vaya a www.lawhelpmn.org/LASMfactsheets.

Minneapolis Legal Aid – CLE
MN Legal Services Coalition
2324 University Avenue, Suite 101B
St. Paul, MN 55114

No use esta hoja informativa si tiene más de un año.
Escríbanos para una copia, una lista de hojas informativas u otros formatos.
Las hojas informativas no son una repuesta completa a un problema legal.
Consulte a un abogado para que le asesore.

© 2010 Mid-Minnesota Legal Assistance (Asistencia Legal del Medio Minnesota). Este documento puede ser reproducido y utilizado para propósitos no comerciales, personales y educativos solamente. Todos los otros derechos están reservados. Esta noticia debe quedarse en todas las copias. La reproducción, la distribución y el uso para propósitos comerciales es prohibido estrictamente.

STATE OF MINNESOTA

DISTRICT COURT
JUDICIAL DISTRICT

COUNTY OF _____

DIVISION: _____

CASE TYPE: EVICTION

ANSWER AND MOTION
FOR DISMISSAL OR
SUMMARY JUDGMENT

Plaintiff (Landlord),

vs.

Defendant (Tenant).

CASE NO: _____

For my answer, I state the following defenses and reasons why I should not be evicted, and ask that the case be dismissed. (check boxes of all that apply in each section)

A. GENERAL ANSWER (respond to the Summons and Complaint you received)

(the paragraphs in the Complaint are numbered. Put the paragraph number on the lines after each statement)

- 1. The facts in these paragraphs of the complaint are true: _____
- 2. The facts in these paragraphs of the complaint are not true: _____
- 3. I do not know if the facts in these paragraphs are true: _____

B. SERVICE (Getting the Court Papers)

- 1. The summons and complaint (court papers) were not delivered or mailed at least 7 days before the court hearing.
- 2. The court papers were delivered on a legal holiday.
- 3. The landlord or one of the landlord's employees delivered the court papers to me.
- 4. The landlord gave the court papers to someone who does not live with me.
- 5. The landlord gave the papers to a child.
- 6. The landlord gave me the court papers by mailing them or posting them on my door, but did not do it correctly.
 - a. The landlord could have found me in the county.
 - b. The landlord did not try personal service twice on different days, once between 6:00pm and 10:00pm.
 - c. The landlord mailed the court papers but did not post them, or posted them but did not mail them.
 - d. The landlord posted the court papers before mailing them or filing the affidavit of mailing.

C. PRECONDITIONS FOR RECOVERY OF THE PREMISES

- 1. I did not know the names of the owner and manager or their addresses, so they could not be served 30 days before filing this case.
- 2. The landlord is a business and not registered by its trade name with the Secretary of State. This entitles me to \$250.00 in costs or by set off.

D. NONPAYMENT OF RENT

- 1. The landlord claims that I have not paid rent and that I violated the lease. I do not have to pay rent into court until the court decides the lease violation claim.
- 2. I do not owe all of the rent the landlord says I do.
- 3. I withheld my rent because the landlord has not made the following repairs:

I ask that the court reduce my rent, starting in _____ and reduce my future rent until repairs are completed.

- 4. My city code requires landlords to have a rental license. My landlord does / did not have a license and cannot collect rent for the time period that the landlord did not have a license.
- 5. My lease states that I am supposed to pay for _____ utility service, but I have a shared meter which does not accurately reflect my utility use.
- 6. The landlord did not follow the rules to raise my rent
 - a I am a month-to-month tenant and should get a one-month notice before rent is due
 - b My lease requires _____ days notice of a rent increase.
- 7. The landlord's rent increase was retaliatory and was meant to get back at me for:
 - a Trying to enforce my rights under my lease or oral agreement; or the law on this date _____
 - b Reporting to a governmental authority about the landlord's violation of a health, safety, housing, or building code ordinance on this date: _____
- 8. The landlord is charging improper late fees or other fees.
 - a The lease does not provide for the fees
 - b The fees are unrelated to the landlord's expenses OR are outrageous.
 - c The landlord accepted late payments without objection, so the requirement of prompt payment was waived.
 - d No late fee is due because I had proper reason to withhold my rent.
- 9. The landlord waived the rent claim or cannot claim the rent is unpaid because the landlord accepted a partial payment of rent before or after filing this case. We did not agree in writing that the payment would not waive this case.

E. HOLDING OVER AFTER ALLEGED NOTICE TO VACATE

- 1. The landlord claims I am holding over after a notice to vacate. The landlord did not attach a copy of the notice to vacate the complaint. The landlord must give me a copy of the notice at the hearing
- 2. The landlord did not give me proper notice to vacate:
 - a I am a month-to-month tenant and should get a one-month notice before rent is due
 - b My lease requires _____ days notice.
- 3. The landlord's notice for me to vacate was retaliatory and meant to get back at me for:
 - a Trying to enforce my rights under my lease or oral agreement; or the law on this date _____
 - b Reporting to a governmental authority about the landlord's violation of a health, safety, housing, or building code ordinance on this date: _____

4. The landlord waived the notice to end my lease or enforce it by:
 - a Accepting my rent after the move out date.
 - b Demanding rent in this case.
5. I am a tenant of a person whose contract for deed was cancelled. The owner did not give me a 2 month written notice before filing this action.
6. I am a tenant of a person whose mortgage was foreclosed. Under federal and state law, the owner must honor the lease until it expires or give me a 90 day notice following the end of the redemption period.

F. BREACH OF LEASE

1. The landlord claims I have broken the lease. The landlord did not attach a copy of the lease to the complaint. The landlord has to give a copy of the lease to me at the hearing.
2. I did not commit an essential, an important, or a material violation of the lease.
3. The landlord did not give me a copy of the lease before filing this case. This case does not involve disturbing the peace, malicious destruction of property, or illegal drugs.
4. The lease is an oral agreement and only provides for payment of rent.
5. The landlord waived lease provisions by failing to enforce them.
6. The landlord waived the alleged breaches by accepting rent with the knowledge of the action claimed as a breach.
7. The landlord claims that I allowed unlawful activity on the property. There was no unlawful activity on the property, or I did not know or have reason to know that there was unlawful activity on the property.
8. I have a disability that has caused the alleged breach. The landlord did not reasonably accommodate my disability.
9. The landlord/owner is penalizing me for calling the police or emergency assistance in response to family violence or any other conduct.

G. OTHER: _____

H. REQUEST FOR RELIEF

1. Deny my landlord's request to evict me and dismiss this case.
2. Reduce the rent that the landlord claims I owe and reduce future rent until repairs are made.
3. If there is a hearing order my landlord to provide the following discovery: allow me to review the landlord's file on me, give me a list of the landlord's witnesses and the subject of their testimony, and give me a copy of the landlord's exhibits.
4. The landlord is a business that did not register its trade name with the Secretary of State. Continue the hearing to allow the landlord to register its trade name, and award me \$250.00 in costs or by setoff.
5. If I owe rent:
 - a The landlord alleged nonpayment of rent and holding over after notice. Allow me to pay the rent and keep my home.
 - b The landlord alleged nonpayment of rent and material lease violations. If I did not commit a material lease violation, but owe rent, give me 7 days to pay.
 - c Give me _____ days to pay any rent I owe.
 - d I have paid or can pay the rent due at the hearing. If I owe additional costs, give me _____ days to pay them.

- 6. If I lose and must move, give me 7 days to move. I did not cause a nuisance, or seriously endanger other tenants, their property or the landlord's property. If I have to move in less than 7 days, it would be a substantial hardship to my family.
- 7. Do not award costs to the landlord and award me \$205 in costs.
- 8. Expunge or seal this court file. The landlord's case is sufficiently without basis in fact or law which may include lack of jurisdiction over the case. Expungement is clearly in the interests of justice and those interests are not outweighed by the public's interest in knowing about the record.
- 9. Other: _____

ACKNOWLEDGMENT

To the best of my knowledge, this Answer is not being filed for an improper reason, such as harassment or delay; my claims are supported by the law; and there is evidence for my claims. I know that I can be fined or sanctioned by the Court if this is not true.

Date _____ Signature: _____
Defendant (Tenant)