



Desalojos

Evictions

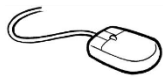
Los papeles de la corte para desalojar a alguien se llaman “Summons and Complaint” (Citación y Queja). Si usted recibe una queja para desalojar, estas son las cosas que tiene que saber:

1. Busque consejo legal inmediatamente. Si usted tiene ingreso bajo, llame a su oficina de ayuda legal. Puede encontrar más recursos, oficinas de ayuda legal y otra ayuda en línea al <http://www.LawHelpMN.org/es>. 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). Puede obtener una de la corte o en línea. Para una forma sencilla vaya al www.mncourts.gov.



- Haga clic en “Get Forms”
- Haga clic en “Housing / Landlord-Tenant”
- Haga clic en “Eviction Answer”

Hay versión en español de la forma sencilla. La otra es en inglés. Lleve usted 3 copias a la corte. Dé una a su arrendador, una al juez, y guarde una copia para usted.

Si su caso es más complicado, talvez necesitara una forma más detallada y un aconsejador para ayudarle. Encuentre la forma al:

<http://povertylaw.homestead.com/files/Reading/a1private.pdf>.

4. Si usted debe dinero de renta, tiene que llevar **todo el dinero** a la corte, **más** cualquier tarifa tardía que usted deba, la tarifa de archivar del arrendador, y la tarifa del servicio. La tarifa de archivar oscila entre \$280 a \$300 depende del condado. La tarifa del servicio puede oscilar de \$30 hasta mucho más – pero tiene que ser razonable. 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 **toda 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. Asegúrese 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 ordena mediación, sea listo.** 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 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 acuérdesse 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, [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 público 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:

- No le dieron a usted los papeles de la corte en manera correcta
- El arrendador dijo que usted no pagó la renta, pero usted probó que lo hizo.
- El arrendador estuvo vengándose contra usted (“retaliating”) 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 ejecutada (“foreclosed”) y no le dieron a usted una noticia con buen tiempo. Vea nuestra hoja informativa [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). El enlace a la forma está arriba (tiene que hacerla en inglés. 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 (Servicio)

- Tiene que recibir los papeles de la corte dentro de 7 días 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 Cargos Adicionales (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 cargos adicionales que cobra el arrendador. Revise su contrato para ver cuáles cargos adicionales están enlistados allí. Cargos injustos

por pagar la renta tarde no son legales, aunque estén escritos en el contrato. Cargos de renta pagada tarde no pueden ser más de 8% de su renta no pagado.

- Si su arrendador tomó parte de la renta que debía, es posible que haya renunciado al derecho de desalojarlo por no pagar la renta. Pero su contrato de arrendamiento podría decir que está bien que el arrendador tome una renta parcial y aun así lo desaloje. ¡Revise su contrato de arrendamiento!
- 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 Mudanza (Retención después la Notificación de Mudarse)

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 está 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, el arrendador tiene que darle el aviso (por escrito) de mudarse por lo menos uno periodo de renta y 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.
- Un arrendador no puede darle un aviso de mudanza si es una represalia. Eso significa tratar de responderte por algo. Por ejemplo, si el propietario le da un aviso de mudanza dentro de los 90 días después a que llamó al inspector de viviendas sobre las reparaciones, se supone que el aviso fue una represalia.
- El arrendador tiene que adjuntar el aviso de mudanza a la demanda de desalojo.
- Si el arrendador acepta o exige la renta después de la fecha en que debe mudarse, es posible que haya renunciado al derecho de desalojarlo por Retención.



Violaciones de Contrato (Infracción del Contrato)

- Si el arrendador dice que usted violó el contrato, él/ella tiene que probar que ustedes tienen un acuerdo verbal o escrito, que usted violó el contrato, 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 sus violaciones del contrato son debidas a **violencia doméstica, acoso, violencia en el noviazgo, o asalto sexual**, es posible que pueda evitar el desalojo.

- **¡Si usted vive en una vivienda subsidiada, llame su oficina de ayuda legal inmediato!** Vea nuestra hoja informativa, [Derechos en Viviendas Subsidiadas de Víctimas de Violencia Domestica y Acoso Sexual](#).
- **Si usted no vive en una vivienda subsidiada**, su arrendador no puede desalojarlo legalmente si las violaciones se deben al abuso. Pero, si la Demanda del arrendador también enumera las violaciones que no ocurrieron debido a la violencia doméstica o sexual, el caso puede continuar, pero solo sobre las otras infracciones del contrato de arrendamiento.

- Si sus violaciones del contrato son debidas a violencia doméstica, acoso, violencia en el noviazgo, o asalto sexual **y usted no vive en una vivienda subsidiada**, el caso tiene que ser desestimado. Si la queja del arrendador también enumera violaciones del contrato de vivienda que no tenían que ver con la violencia doméstica o sexual el caso puede continuar, pero sólo alrededor de las otras violaciones de contrato.

Vea nuestra hoja informativa, [Víctimas de Violencia Domestica: Sus Derechos en Romper Su Contrato de Vivienda](#).

Si Pierde 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. 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 la 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 o policía 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, [Obtener su Propiedad Luego de Mudarse](#).

Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.
No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.
Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.