



Invalidación de un Caso de Desalojo

Expunging an Eviction Case

¿Qué significa “invalidación” (expungement)?

Invaldar significa quitar el registro de un caso judicial de la vista del público. Si su caso de desalojo está borrado, entonces alguien que busque en los archivos del tribunal no podrá encontrar un registro de su caso de desalojo. Los tribunales a veces invalidan los casos de desalojo, pero puede ser difícil conseguir que se invaliden.

Los casos de desalojo solían llamarse "detenciones ilegales" (*unlawful detainers* UD). Algunos registros pueden mostrar que usted tiene UD's. Esto es lo mismo que un desalojo.

¿Cuándo puede el tribunal borrar un caso de desalojo?

Un juez (o árbitro) decide si un caso puede ser invalidado. La ley enumera las cosas que usted debe mostrar para que el juez pueda invalidar un caso. Pero, incluso si usted muestra todas estas cosas, todavía dependerá del juez decidir sí o no.

Hay algunas raras excepciones en las que el juez tiene que conceder una invalidación. Están listadas en la sección de la siguiente página, *Invalidación obligatoria*.

Hay 3 tipos de invalidación que usted puede solicitar

- "Autoridad inherente"
- "Estatutaria"
- "Obligatoria"



Si se adapta a su situación, usted puede pedir más de un tipo de invalidación.

¿Cuáles son ejemplos de buenos casos de invalidación?

- Usted ganó el caso. El caso fue desestimado, o usted ganó después de un juicio.
- Usted se mudó antes de que el caso de desalojo fuera notificado.
- Usted resolvió el caso e hizo todo lo que estaba previsto en el acuerdo.
- Su arrendador accedió a no pelear la invalidación. Su arrendador no puede darle una invalidación, pero el acuerdo del arrendador de no pelear la invalidación puede ayudar.

Los 3 Tipos de Invalidación

Invalidación de “Autoridad Inherente”

Este tipo de invalidación proviene del poder del tribunal para manejar sus propios registros de casos. El tribunal decide si es más importante para usted (el inquilino) que los futuros propietarios sepan sobre el caso. El juez tiene el poder de decidir si quieren o no invalidar el caso.

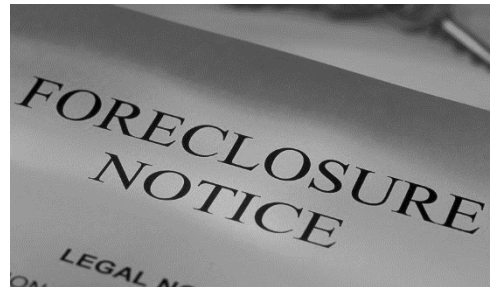
Invalidación “Estatutaria”

Este tipo de invalidación viene de la ley. La ley dice que el tribunal hace la misma prueba que en una invalidación de "autoridad inherente": ¿es la invalidación del caso para usted (el inquilino) más importante que el conocimiento del caso por parte de los futuros arrendadores? Si la respuesta es afirmativa, Y ADEMÁS había algo incorrecto en el caso del arrendador, entonces el tribunal puede invalidar el caso. El juez tiene el poder de decidir si quiere o no invalidar el caso.

Invalidación “Obligatoria”

Este tipo de invalidación también viene de la ley. El juez tiene que invalidar su caso si usted demuestra:

- La propiedad estaba en ejecución hipotecaria o contrato de cancelación de la escritura
- El caso de desalojo sólo se trataba de que usted se había quedado en la propiedad demasiado tiempo (remanente), no de que no pagara el alquiler o incumpliera su contrato de arrendamiento (incumplimiento), y
- Al menos una de las siguientes cosas es cierta:
 1. El período de rescate de la ejecución hipotecaria o el tiempo para la cancelación del contrato ha terminado. Usted se mudó antes de que el caso de desalojo fuera notificado.
 2. Usted era un inquilino durante el período de rescate de la ejecución hipotecaria o el período de cancelación del contrato. Su contrato de arrendamiento comenzó después de que la hipoteca del propietario o el contrato de escritura comenzó. A usted no se le dio la notificación apropiada para terminar su contrato, o se le dio la notificación apropiada para terminar su contrato, pero el caso de desalojo comenzó antes de la fecha en que la notificación decía que usted necesitaba mudarse.



Nota: En los casos de ejecución de una hipoteca se suele exigir un mínimo de 90 días de previa notificación. En los casos de contratos de escritura, se requiere una notificación de 12 meses. Si no está seguro de que se le haya dado notificación adecuada, vea nuestra hoja informativa, [Quando su Arrendador Pierde el Edificio: Ejecución Hipotecaria y Contrato de Cancelación de la Escritura](#)

¿Qué tipo de invalidación debo pedir?

- Usted siempre debe pedir una invalidación de "autoridad inherente."
- Si hay algo incorrecto en el caso del arrendador, pida también una invalidación "estatutaria."
- Usted sólo debe pedir una invalidación "obligatoria" si el caso fue después de una ejecución hipotecaria o la cancelación de un contrato de escritura.

¿Cómo sé si hubo algo incorrecto con el caso de mi arrendador?

Usted debe pedir una invalidación "estatutaria" si hubiera algo incorrecto en el caso de su arrendador. Muchas cosas podrían estar incorrectas en el caso de su arrendador. El caso del arrendador podría tener hechos o leyes equivocadas, o ambas cosas.

- **Hechos incorrectos.** El caso del arrendador tenía hechos importantes equivocados. Como que el arrendador dijo que usted no pagó su alquiler a tiempo o quebrantó su contrato de arrendamiento, pero usted sabe que estos hechos están equivocados.
- **Ley incorrecta.** El caso del arrendador tenía leyes importantes equivocadas. Como que los papeles del tribunal no fueron entregados de la manera correcta, o el caso era sobre el incumplimiento del pago del alquiler, pero había cosas en la propiedad que necesitaban ser reparadas.



¿Qué debo poner en los papeles de la invalidación?

Usted necesita convencer al juez de que usted merece una invalidación. Sea específico sobre cómo este registro del caso ha afectado su vida. Tiene más posibilidades de obtener una invalidación si da muchos detalles sobre su situación.

Hablar de este tipo de cosas ayudará a sus posibilidades de obtener una invalidación:

- Si el desalojo fue debido a un momento difícil de su vida, como la pérdida del trabajo o problemas médicos.
- Si todavía vive usted en la propiedad.
- Si este es su único desalojo.
- Si el caso es antiguo.
- Si usted resolvió el caso e hizo todo lo que acordó en el acuerdo.
- Si le pagó al arrendador todo lo que debe.
- Cómo el desalojo hace difícil que usted encuentre una vivienda
 - Enumere cuántas veces se le ha negado la vivienda y cuánto dinero ha gastado en las cuotas de solicitud.
- Por qué una vivienda segura, estable y asequible es importante para usted y su familia, y cómo el desalojo le impide encontrar una vivienda.

¿Y si pagué alquiler después de que empezó el caso?

Pagar lo que debe no elimina el caso de su historial. Pagar lo que debe no garantiza la invalidación.

¿Y si le debo todavía dinero a mi arrendador?

Es mucho más difícil hacer borrar un caso si todavía usted le debe dinero al arrendador. Normalmente es mejor esperar a pedir una invalidación hasta que usted le haya devuelto el dinero al arrendador.

Si su situación actual es muy mala, el juez puede invalidar su caso, aunque todavía le deba dinero al arrendador.



A veces, el juez en el caso de desalojo le ordena que le pague al arrendador. Esto se llama un fallo monetario. Antes de que el arrendador pueda pedirle al tribunal que le cobre a usted este dinero, tiene que ir al tribunal de conciliación (reclamos menores). A esto se le llama "docketing" o "transcripción" del fallo. Luego tienen 10 años para cobrarle el fallo. A veces, los arrendadores no hacen este paso hasta que el inquilino le pide al tribunal que invalide el caso. Si todavía le debe dinero al arrendador, trate de hablar primero con un abogado antes de presentar su moción para invalidar el caso.

Aunque consiga que se invalide el caso, la deuda que le debe al arrendador podría aparecer en un informe de crédito. Muchos arrendadores revisan tanto los informes de crédito como los registros de desalojo cuando le alquilan un apartamento a alguien

¿Cómo le pido al tribunal una invalidación?

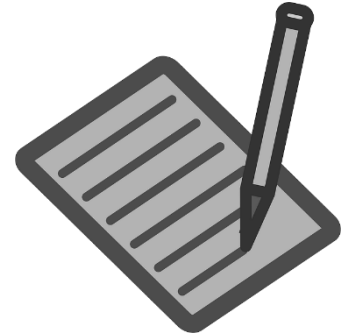
1. Mire todos los documentos del tribunal en su caso de desalojo, incluyendo la decisión del tribunal. Si no tiene una copia, vaya al juzgado donde se presentó y pida una. Las copias pueden tener un costo.



¿Muestra el registro del tribunal que el arrendador no tenía un buen caso? Hay muchas defensas para un caso de desalojo que ayudan a mostrar al tribunal que el arrendador se equivocó en los hechos o en la ley. Si es posible, reúname con un abogado que conozca los casos de desalojo para que le ayude a ver cualquier defensa que pueda haber tenido ante el desalojo.

2. Hay un formulario de petición de invalidación adjunto a esta hoja de datos.
 - En la parte superior, llénelo:
 - El nombre del condado
 - El nombre o nombres del Demandante (su arrendador, o el propietario) y el nombre o nombres del Demandado (su nombre). Estos deben ser llenados exactamente como están en el formulario de Demanda y Orden Judicial en el caso de desalojo, incluso si los nombres están mal escritos.
 - El número de expediente de su caso de desalojo.

- No llene la sección "Notificación de la petición" hasta que el tribunal le dé una fecha de audiencia.
- Llene el resto del formulario. Marque las casillas y escriba los detalles de su situación. Puede marcar más de una de las casillas.
- Firme su petición.
- Adjunte copias de cualquier documento que ayude a demostrar que lo que ha dicho en la petición es cierto.

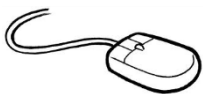


3. Vaya al Tribunal de Distrito para presentar su petición.

- Pregúntele al secretario si necesita llenar la fecha de audiencia judicial en la "Notificación de la Petición". Algunos condados quieren que escriba la fecha, y otros no.
- Verifique con el secretario para ver si se "dictó" un fallo en su caso. Si es así, algunos secretarios también quieren que llene una petición para anular el fallo. El secretario podría decirle a usted si necesita hacer esto y darle un formulario.
- Pídale al secretario que le dé instrucciones sobre cómo entregar la " Petición" al Demandante. Por lo general, puede "entregar" la petición enviándola por correo a la última dirección conocida del arrendador.

4. Hay una tarifa de presentación para una petición de invalidación. Si tiene ingresos bajos, puede llenar un formulario de exención de tasas judiciales (IFP). En este formulario se pide al tribunal que suspenda las cuotas. El tribunal tiene estos formularios o usted puede [crear uno en línea](#). (solo en inglés)

Vaya a www.lawhelpmn.org/forms.



→ Haga clic en *Court Fee Waiver (IFP)*

Traiga pruebas de sus ingresos, como talones de pago, o comprobantes de asistencia del gobierno.

Vaya a la audiencia preparado. Traiga cualquier documento que haya incluido en su petición, y cualquier otra cosa que pueda ayudarle a demostrar su caso. Traiga cualquier testigo que pueda apoyar su declaración.

¿Qué debo hacer si me dan una invalidación?

Revise los registros judiciales para asegurarse de que el caso fue eliminado. El secretario del tribunal le dirá cuándo se invalidará su caso y cómo verificar el registro para asegurarse de que fue removido.

Una empresa de selección de inquilinos no puede informar de un desalojo una vez que la empresa sabe que ha sido invalidado. Hay una carta adjunta a esta hoja informativa. Haga 12 copias. Fírmelas y envíe una con una copia de su orden de invalidación a cada una de las agencias de selección de inquilinos que figuran en la parte superior de la carta. Guarde la carta original o una copia para sus archivos.

Si le rechazan la solicitud de un apartamento, averigüe qué agencia de selección de inquilinos utilizó el arrendador. Llame a esa agencia para asegurarse de que no están reportando el caso de desalojo invalidado. Consulte nuestra hoja informativa, [Evaluación de Inquilinos](#) para obtener más información.

¿Qué debo hacer si el juez dice “no”?

La ley le da al juez mucho poder al decidir las invalidaciones. Incluso si usted piensa que tiene un buen caso, la ley dice que el juez todavía puede decir "no" si esto es lo que deciden hacer. La única vez que el juez tiene que invalidar el caso es si se trata de una invalidación "obligatoria" sobre una ejecución hipotecaria o un contrato de escritura. Si no está de acuerdo con la decisión del juez y quiere apelar, hay una buena posibilidad de que el siguiente tribunal afirme (esté de acuerdo con) la elección del juez. Si usted cree que el juez no consideró toda la información o no usó la ley correctamente, usted debe hablar con un abogado para ver si debe apelar.

Puede tratar de invalidar el caso nuevamente después de que haya pasado un tiempo y haya más cosas que hacen que la invalidación del caso para usted (el inquilino) sea más importante que el conocimiento del caso por parte de los futuros arrendadores. Pueden ser cosas como el tiempo que ha pasado sin hogar, el dinero gastado en cuotas de solicitud o que le hayan denegado el alojamiento en más lugares.

Vea nuestras hojas informativas "Buscando un apartamento y evaluación de inquilinos", sobre cómo encontrar un apartamento con un desalojo en su historial. Intente encontrar arrendadores que no cobren cuotas de solicitud y no utilicen los servicios de evaluación de inquilinos.

Tiene derecho a agregar una declaración a su registro de evaluación de inquilinos que explique cualquier desalojo en su registro. Asegúrese de que su informe de evaluación de inquilinos sea correcto. Puede contener otra información incorrecta sobre usted.

Las empresas de evaluación de inquilinos pueden informar sobre desalojos durante 7 años, y los propietarios pueden consultar directamente los archivos del tribunal mientras éste mantenga los registros de los casos de desalojo anteriores. Pida a la compañía que arregle cualquier error en el informe.



Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento.

No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.

© 2021 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.

STATE OF MINNESOTA

DISTRICT COURT

JUDICIAL DISTRICT

COUNTY OF _____

CASE TYPE: EVICTION ACTION

Plaintiff(s) (Landlord),

**NOTICE OF MOTION AND
MOTION FOR EXPUNGEMENT**

v.

Case No. _____

Defendant(s) (Tenant).

TO: DISTRICT COURT ADMINISTRATOR; PLAINTIFF.

NOTICE OF MOTION

PLEASE TAKE NOTICE that at ____ a.m./p.m. on _____, Defendant will bring the following Motion on for hearing before the Honorable Presiding Referee or Judge, at the following location: _____

MOTION

- 1. I am asking the court to immediately expunge this court file.**
- 2. Expungement within the Court’s Inherent Authority**

Courts have inherent authority to perform a judicial action when the relief requested “is necessary to the performance of a judicial function as contemplated in [the] state constitution.”¹ Courts also have inherent authority to control their own records, along with the equitable power to prevent unfairness to individuals.² The court “must decide whether expungement will yield a benefit to the

¹ *In re: Clerk of Court’s Compensation for Lyon County v. Lyon County Commissioners*, 241 N.W.2d 781, 786 (Minn. 1976).

² *State v. C.A.*, 304 N.W.2d 353, 358 (Minn. 1981).

petitioner commensurate with the disadvantages to the public from the elimination of the record and the burden on the court in issuing, enforcing and monitoring an expungement order.”³

I’m asking the court to expunge this file within its inherent authority for the following reasons: Expungement is necessary to the performance of the judicial function of effecting justice.⁴ The burden on the court in issuing an expungement order in this action is minimal. The benefits of expungement to me are equal to, or greater than, any disadvantage to the public from elimination of the record and any burden on the court in expunging the record of this case. I explain my reasons below.

3. These things were going on in my life when this case happened:

- I had less money to pay rent because I lost my job or my hours got cut.
- I had less money to pay rent because of illness or a family emergency.
- I was the victim of domestic violence or another crime.
- I was having other problems in my life.

Here are the details:

³ *Id.*
⁴ Minn. Const. Art. 1 § 8.

4. This case record has made it harder for me to find housing:

- I have been denied housing around _____ times because of this case record.
- I was last denied housing on _____.
- I have spent around \$_____ in rental application fees.
- I have been homeless after this case happened.
- My children have been homeless after this case happened.
- This case has made it hard for me to find housing in these other ways.

Here are the details:

5. Expunging this case record will help me find safe and stable housing. I need to find safe and stable housing now:

- I live with children, seniors, or vulnerable adults.
- I have a disability or someone in my family has a disability.
- I am homeless right now.
- I need safe and stable housing because of other reasons.

Here are the details:

6. There are other reasons why it would be fair to expunge this case:

- There was something wrong with the landlord’s case (see #7 below).
- I don’t owe the landlord any money.
- This case settled, and I did everything I agreed to in the settlement agreement.
- This case record is old.
- This case record should be expunged under the Court’s Retention Schedule⁵ because:
 - No money judgment was ordered in this case and the case file was closed over one year ago, or
 - A money judgment was ordered in this case, but I do not owe money anymore and the case is over ten years old.
- Something has changed in my life for the better that helps me be a good tenant.

Here are the details:

⁵ Minnesota Judicial Branch Court Services Division District Court Record Retention Schedule Effective June 1, 2018. Retention Schedule available at https://mncourts.gov/mncourtsgov/media/scao_library/MN-District-Court-Record-Retention-Schedule.pdf.

7. Statutory Expungement⁶

(Check Box #7 if there was something wrong with the landlord's case)

There was something wrong with the landlord's case. The Court may order expungement upon finding that "plaintiff's case is sufficiently without basis in fact or law, which may include lack of jurisdiction over the case, that expungement is clearly in the interests of justice and those interests are not outweighed by the public's interest in knowing about the record."⁷

Numbers 3 through 6 above explain why the expungement is clearly in the interests of justice and those interests are not outweighed by the public's interest in knowing about the record.

The landlord's case was sufficiently without basis in fact or law. These things were wrong with the landlord's case:

- The landlord did not follow the rules when they served me the court papers.
- The case was about nonpayment of rent and the property had pests or needed repairs.
- The landlord dropped their case against me before we went to court.
- There were other things wrong about the landlord's case.

Here are the details:

⁶ Minn. Stat. § 484.014, subd. 2

⁷ *Id*

Mandatory Expungement because of Foreclosure

8. The property in this case was in foreclosure. Expungement is mandatory under law.⁸

- a. I moved out of the property on _____, before this case started⁹ on _____. The foreclosure redemption period is over.

OR

- b. The landlord said I stayed past my move out date (holdover). I was a tenant at the property during the redemption period. My lease started after the landlord's mortgage began. *Check one:*
- i. I did not get the notice required by law.¹⁰
- ii. I received the notice required by law¹¹, but this case started before the date I was supposed to move.

Mandatory Expungement because of Contract Cancellation

9. The property in this case was in contract cancellation. Expungement is mandatory under law.¹²

- a. I moved out of the property on _____, before this case started¹³ on _____. The time for contract cancellation is over.

OR

- b. The landlord said I stayed past my move out date (holdover). I was a tenant at the property during the during the contract cancellation period. My lease started after the contract for deed. *Check one:*
- i. I did not get the notice required by law.¹⁴
- ii. I received the notice required by law¹⁵, but this case started before the date I was supposed to move.

⁸ Minn Stat. § 484.014, subd. 3.

⁹ In Minnesota a case starts at service. Minn. R. Civ. P. 3.01(A); *Appletree Square I, Limited Partnership v. W.R. Grace & Co.*, 29 F.3d 1283, 1286 (8th Cir. 1994); *Appletree Square I Limited Partnership v. O'Connor & Hannan*, 575 N.W.2d 102, 103 (Minn. 1998).

¹⁰ Minn. Stat. § 504B.285, subd. 1a requires minimum notice period of 90 days. Some tenants get a longer notice period.
¹¹ *Id.*

¹² Minn. Stat. § 484.014, subd. 3.

¹³ In Minnesota a case starts at service. Minn. R. Civ. P. 3.01(A); *Appletree Square I, Limited Partnership v. W.R. Grace & Co.*, 29 F.3d 1283, 1286 (8th Cir. 1994); *Appletree Square I Limited Partnership v. O'Connor & Hannan*, 575 N.W.2d 102, 103 (Minn. 1998).

¹⁴ Minn. Stat. § 504B.285, subd. 1a requires a minimum notice period of 90 days. Some tenants get a longer notice period.

¹⁵ *Id.*

10. I certify that, to the best of my knowledge:

- this document 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 and/or my denials.

I know that I may be fined or sanctioned by the court if this certification is false.

I declare under penalty of perjury that everything I have stated in this document is true and correct.¹⁶

Date

Defendant (Tenant)

Address: _____

Email: _____

Phone: _____

¹⁶ Minn. Stat. § 358.116.

Letter to Tenant Screening Companies (send a copy to each company on the list below)

Carta a las Compañías de Selección de Inquilinos - (envíe una copia a cada una de las compañías de la lista de abajo)

First Check
P.O. Box 334
Wyoming, MN 55092

Multi-Housing Credit Control (MCC)
10125 Crosstown Circle, Ste 100
Eden Prairie, MN 55344

Twin City Tenant Check
910 Ivy Avenue East
St. Paul, MN 55106

Rental History Reports
701 5th Street South
Hopkins, MN 55343

Rental Research Services, Inc.
7525 Mitchell Rd, Ste 301
Eden Prairie, MN 55344

TenantReports.com, LLC
P.O. Box 450
Springfield, PA 19064

Screening Reports, Inc.
220 Gerry Dr.
Wooddale, IL 60191

TransUnion My Smart Move- Disputes
PO Box 800
Woodlyn, PA 19094

AppFolio, Inc
50 Castilian Dr
Goleta, CA 93117

RealPage Resident Screening
c/o Leasing Desk Screening
Consumer Relations
2201 Lakeside Blvd
Richardson, TX 75082

TenantAlert.com
23801 Calabasas Road, Ste 1022
Calabasas, CA 91302

Checkr.com
Attn: Legal Department
1 Montgomery St, Ste 2400
San Francisco, CA 94101

Date (Fecha): _____

Dear Directors (*Estimados Directores*):

I am the tenant listed in the enclosed expungement order(s).

Soy el inquilino que figura en la(s) orden(es) de invalidación adjunta(s).

Minnesota Statutes § 504B.241, Subd. 4 says that "If a tenant screening service knows that a court file has been expunged, the tenant screening service shall delete any reference to that file in any data maintained or disseminated by the screening service."

Los Estatutos de Minnesota § 504B.241, Subd. 4 dice que "Si un servicio de evaluación de inquilinos sabe que un archivo del tribunal ha sido invalidado, el servicio de investigación de inquilinos eliminará cualquier referencia a ese archivo en cualquier dato mantenido o difundido por el servicio de evaluación".

Subdivision 2 states that "At the request of the individual, the residential tenant screening service must give notification of the deletions to persons who have received the residential tenant report within the past six months."

La Subdivisión 2 dice que "A petición del individuo, el servicio de evaluación de inquilinos residenciales debe notificar las eliminaciones a las personas que hayan recibido el informe de inquilinos residenciales en los últimos seis meses".

I am asking you to delete all of your references to this court file, and that you notify anyone who got my tenant report in the last 6 months that the eviction was expunged and deleted from my file.

Le pido que borre todas sus referencias a este expediente judicial, y que notifique a cualquiera que haya recibido mi informe de inquilino en los últimos 6 meses que el desalojo fue borrado y eliminado de mi expediente.

Minnesota law does not permit tenant screening agencies to ask for any other information on tenants before taking this action.

La ley de Minnesota no permite que las agencias de selección de inquilinos pidan otra información sobre los inquilinos antes de tomar esta acción.

Please contact me if you have any questions. Thank you.

Por favor, comuníquese conmigo si tiene cualquier pregunta. Gracias.

(print name) *(nombre en letra de molde)*

(signature) *(firma)*