

*Este folleto no le afecta a usted si es propietario de su casa móvil y únicamente está alquilando el terreno o si el gobierno subsidia su renta.*

### **Mi arrendador me dijo que me va a desalojar. ¿Qué puedo esperar?**

Su arrendador no lo(a) puede desalojar sin primero presentarle una demanda de desalojo al tribunal en su contra. Los pasos para que un desalojo sea legal son los siguientes:

1. El arrendador deberá notificarle por escrito que está dando por terminado su contrato de renta, y le informe la fecha en la que debe mudarse. El arrendador le entregará este aviso en mano o lo enviará por correo.
2. Pleito. Si usted no se muda en la fecha que se indica en el aviso de su arrendador, entonces la única opción del arrendador, si es que quiere forzarlo a que se mude, es presentar una demanda de desalojo en el tribunal. Es ilegal que el arrendador le niegue la empresa de servicios públicos o que llame a la policía para que lo saque del inmueble rentado sin una orden para desalojarlo del juez.

### **Mi arrendador me dio un aviso por escrito para que desocupe la vivienda. ¿Tengo que mudarme?**

No. No se tiene que mudar después de recibir un aviso por escrito. Pero si se queda, corre el riesgo de tener que pagarle al arrendador los costos incurridos por el tribunal y el abogado que el arrendador pagaría si éste interpone una demanda de desalojo y la gana. También, si el juez determina que usted ha violado el contrato de renta a propósito, él podría ordenarle que pague hasta 3 veces la cantidad

del daño que el arrendador haya sufrido debido a su violación.

### **Entonces, ¿Debo evitar llegar al tribunal?**

Sí. Casi siempre es mejor resolver el conflicto con su arrendador antes de que el problema llegue al tribunal. Si su arrendador le entrega un aviso por escrito para desocupar, será una buena idea hablar con él. Quizás pueda llegar a un acuerdo sobre el tiempo que se va a quedar y cuánto tendrá que pagar de renta hasta el día en que se mude. Si usted y el arrendador llegan a un acuerdo, es una buena idea poner por escrito el acuerdo al que llegaron, y que lo firmen los dos.

### **¿Con cuántos días de anticipación tiene que avisarme mi arrendador?**

Eso depende. Si usted tiene un contrato de renta mes-por-mes – sea por escrito o de palabra – y usted no ha violado su contrato de renta, su arrendador deberá notificarle con 30 días de anticipación. En esta situación, el arrendador no tiene que tener un buen motivo (o ninguna justificación) para pedirle a usted que desaloje la vivienda.

Si se trata de la falta de pago de la renta, el arrendador deberá darle 3 días para que, o se ponga al corriente con la renta, o se mude.

Si no tiene autorización para tener a una persona o mascota en la vivienda, el arrendador deberá darle 3 días para deshacerse de la mascota o persona o mudarse.

Si se trata de la destrucción de la vivienda, por la fabricación de drogas, o por estar involucrado en actividades de pandillas, el arrendador le avisará con 3 días de anticipación para que se mude. Usted no va a tener la oportunidad de corregir su conducta.

Para la mayoría de las otras violaciones, el arrendador deberá darle aviso con 14 días de anticipación para que se mude.

### **¿Mi arrendador me puede desalojar en el invierno? ¿Y si soy discapacitado? ¿Y si no tengo un lugar a dónde ir? ¿Y si estoy embarazada? ¿Y si tengo un bebé recién nacido?**

Sí. Los inquilinos no tienen protecciones especiales en ninguna de estas situaciones.

### **¿Qué pasa después de que mi arrendador presenta una demanda de desalojo?**

Primero, alguien le entregará en mano una copia de la Queja y la Orden de Comparecer (Complaint y Summons). Estos documentos son los que el arrendador debe de registrar en el tribunal para demandarlo. El Orden de Comparecer (Summons) le indica que usted debe de contestarle por escrito a la Queja (Complaint) y presentarla al tribunal. Su respuesta deberá registrarse durante los primeros 10 días después de que le entregaron el Orden de Comparecer y la Queja. Cuando se cuentan los 10 días, no se incluyen los sábados, domingos o días festivos legales. En su respuesta por escrito debe aceptar o negar cada uno de los párrafos de la Queja o, si usted no tiene información suficiente para aceptar o negar un párrafo, méncionelo por escrito en su respuesta. Puede solicitar al secretario del tribunal que le proporcione un formulario para escribir su respuesta. Asegúrese de escribir su nombre, domicilio y número de teléfono en la esquina superior izquierda—El tribunal usará ese domicilio para notificarle la fecha de la audiencia.

Después de terminar su respuesta, debe de firmarla y enviar una copia de ésta a su arrendador o al abogado del arrendador. El décimo día, o antes que venza el plazo en el Orden de Comparecer y la Queja, lleve su respuesta por escrito al secretario del tribunal y solicite que la registre.

### **¿Hay algún cargo por registrar la respuesta en el tribunal de Desalojo?**

Sí. Cuando usted registra su respuesta por escrito, el secretario le pedirá que pague una cuota de registro (actualmente es \$20.00) Si usted no puede pagar la cuota, puede llenar una declaración donde explique sus ingresos y bienes activos. Solicite al secretario que le entregue un formulario de declaración (affidavit form). Si el juez aprueba su declaración y reconoce que usted no puede pagar la cuota del registro, entonces no tendrá que pagarla.

### **¿Y, qué pasa después de que registre la respuesta?**

El juez establecerá la fecha de la audiencia. Asegúrese de asistir a la audiencia. Lleve con usted sus testigos, fotografías, y cualquiera otra documentación que compruebe que usted no debe ser desalojado.

Después de la audiencia, el juez decidirá si usted será o no desalojado. Si usted no se ha mudado después de que el juez ordenó su desalojo, el arrendador puede hacer que un policía saque de la vivienda por la fuerza a usted y a sus pertenencias. Usted puede apelar la decisión del juez si registra un aviso de apelación dentro de los siguientes 30 días. Si decide apelar, consúltelo con un abogado.

### **¿Qué sucede si no registro una respuesta?**

El juez no escuchará su versión de la historia y usted será desalojado. Registre SIEMPRE una

respuesta dentro de los primeros 10 días, aún cuando usted piense que ha llegado a un acuerdo con su arrendador.

**Línea de Ayuda MLSA: (800) 666-6899**  
¿Necesita ayuda legal? La Línea de Ayuda está abierto: Lunes a Jueves 8:30 A.M. - 5:30 P.M.; Viernes 8:30 A.M. - 4:30 P.M. Los empleados de MLSA le ayudarán a aplicar por vía telefónica y en caso de calificar por servicios usted podrá:

- Ser referido(a) a recursos de autoayuda,
- Obtener consejo legal,
- Ser referido(a) a un abogado que le ayude gratis o por un precio reducido.

### **www.MTLA.org**

Puede encontrar todos nuestros folletos por la Red. ¡Toda la información puede ser descargada gratis.

### **www.MontanaLawHelp.org**

¿Necesita ayuda legal? Visite nuestra página web : [www.MontanaLawHelp.org](http://www.MontanaLawHelp.org). Encontrará información acerca de problemas legales como el divorcio, planes de paternidad, problemas de dueños e inquilinos y beneficios públicos. También puede encontrar información acerca del sistema legal, recursos comunitarios y los tribunales. Si no encuentra lo que usted desea, use la ayuda en vivo (LiveHelp). Haga clic en la imagen y obtenga la información que necesita.

Este folleto tiene por objetivo la presentación de información básica, no consejo acerca de su problema específica. La ley cambia frecuentemente y cada caso es diferente. Es posible que este folleto no se pueda aplicar a su problema. Por lo tanto no debe confiar únicamente en este folleto. Por favor hable con un abogado acerca de su problema.

## **Montana Legal Services Association**

### **El desalojo**



*Proporcionando, salvaguardando y elevando el acceso a la justicia.*



Rev. 10/2012