

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

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

Su arrendador no lo puede desalojar sin que primero ponga una demanda en la corte 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 informa la fecha en la que debe abandonar el inmueble. El arrendador le entregará este aviso en mano o lo enviará por correo.
2. Demanda. Si usted no se muda en la fecha que le indica el aviso del arrendador, entonces la única opción del arrendador, si es que quiere forzarlo a que se mude, es levantar una demanda de desalojo en la corte. Es ilegal que el arrendador corte el gas/la electricidad 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 pagar al arrendador los costos incurridos por la corte y el abogado que el arrendador pagaría si éste interpone una demanda de desalojo y la gana. También, si el juez encuentra 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 la violación incurrida por usted.

### **Entonces, ¿Debo evitar llegar a la corte?**

Sí. Casi siempre es mejor resolver los diferendos con su arrendador antes de que el problema llegue a la corte. Si su arrendador le entrega un aviso por escrito para desalojar, 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?**

Depende. Si usted tiene un contrato de arrendamiento 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 un buen motivo (o ninguna justificación) para pedirle a usted que desaloje la vivienda.

Debido a 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/persona o mudarse.

Debido a 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 arrendatarios no tienen protecciones especiales en ninguna de estas situaciones.

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

Primero, alguien le entregará en mano una copia de la Queja y la Orden para Comparecer. Estos documentos son los que el arrendador debe de registrar en la corte para demandarlo. El Auto de Comparecencia le indica que usted debe de contestar por escrito la Queja y enviarla a la corte. Su respuesta deberá registrarse durante los primeros 10 días después de que le entregaron el Auto de Comparecencia 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 de la corte que le proporcione una forma para escribir su respuesta. Asegúrese de escribir su nombre, domicilio y número de teléfono en la esquina superior izquierda-- La corte 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 Auto de Comparecencia y la Queja, lleve su respuesta por escrito al secretario de la corte y solicite que la registre.

### **¿Hay algún cargo por registrar la respuesta en la Corte 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 posesiones. Solicite al secretario que le entregue una forma de declaración. 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 por la fuerza a usted y sus pertenencias de la vivienda.

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

**Línea de Ayuda MLSA: (800) 666-6899**  
¿Necesita ayuda legal? Llame a la línea de ayuda. Está abierta de lunes a viernes de las 9:00 a.m. hasta las 4:00 p.m.

El personal de MLSA le ayudará a hacer la solicitud por teléfono. Si usted califica, usted podría :

1. obtener una cita con un representante de MLSA, o
2. ser referido a un abogado que no le cobre, o
3. registrarse en una clase de auto-ayuda, u
4. obtener materiales de auto-ayuda.

### **www.MTLSA.org**

Encontrará nuestros folletos por Internet.  
¡Toda la información está disponible para ser descargada sin ningún costo.

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

¿Necesita información legal? Vaya al Internet  
Visite [www.MontanaLawHelp.org](http://www.MontanaLawHelp.org)

Usted puede encontrar información acerca de problemas legales, como divorcio, planes de paternidad, temas entre arrendador y arrendatario, y beneficios públicos. También, puede encontrar información sobre cómo obtener ayuda legal, recursos comunitarios y cortes.

Si no encuentra lo que usted desea, use la ayuda en vivo. Haga click en la imagen y obtenga la información que necesita.

Este folleto está destinado para proporcionar información básica y no asesoría acerca de su problema. La ley cambia frecuentemente y cada caso es diferente. Este folleto puede no 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**



*Ayudando, protegiendo y promoviendo el acceso a la justicia.*

Rev. 02/08

