



# Desalojos

## Evictions

### ¿Se encuentra usted ante una situación de desalojo?

Si corre el riesgo de ser desalojado, intente obtener ayuda de inmediato. Si su arrendador ya solicitó el desalojo, la corte envía los documentos. Los documentos judiciales para un desalojo se llaman Citación y Demanda (*Summons and Complaint*). Si usted recibe una Citación y Demanda para desalojo, esta hoja informativa habla de algunas cosas que debe saber.

#### 1. Obtenga asesoría legal inmediatamente.

Si usted tiene bajos ingresos, llame a su oficina local de Ayuda Legal al 1-(877) 696-6529. Usted puede encontrar más fuentes, oficinas de ayuda legal y otra ayuda en línea en: [www.LawHelpMN.org/es](http://www.LawHelpMN.org/es). No es necesario un abogado para pelear un desalojo, pero tener uno ayuda. Usted debe conocer la ley y sus derechos.



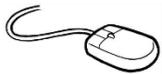
#### 2. Llegue a tiempo a la audiencia.

No llegue tarde o perderá por no presentarse. Vaya a la audiencia, aunque usted no tenga defensa y pídale al tribunal que le dé 7 días para mudarse si tiene una dificultad.

**¡Vaya a la audiencia, aunque su arrendador diga que usted no necesita ir!**

#### 3. Opcional: Llene un formulario de Respuestas (*Answer form*).

En algunos condados, puede ser útil llenar un formulario de respuesta por escrito. Llame a su oficina de Ayuda Legal al 1-(877) 696-6529 para averiguar si debe presentar una respuesta por escrito en su condado. Puede obtener un formulario de respuesta en su juzgado o en línea. Para obtener un formulario de respuesta en línea, vaya a [www.mncourts.gov](http://www.mncourts.gov). *(solo en inglés)*



- Haga clic en “Get Forms” (*Obtener Formularios*)
- Haga clic en “Housing / Landlord-Tenant” (*Vivienda / Arrendador-Inquilino*)
- Haga clic en “Eviction Answer” (*Respuesta sobre Desalojos*)

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

#### **4. Si usted debe dinero de la renta**

Lleva usted **todo** el dinero al tribunal, **más** los cargos por demora que deba, la tarifa de presentación del arrendador y la tarifa de notificación. La cuota de tramitación oscila entre aproximadamente \$280 y \$400 dependiendo de su condado. La cuota de entrega puede variar desde \$30 hasta mucho más, pero debe ser razonable. El tribunal podría darle a usted hasta 7 días después de la audiencia para pagar las cuotas, pero usted lo tiene que pedir. Es posible que usted necesite tener todo el dinero de la renta con usted. También puede traer una garantía, o carta, de una agencia que se comprometa a pagar al arrendador.

#### **5. Si usted retuvo pago de la renta debido a problemas con reparaciones,**

es posible que usted tenga que pagar todo el dinero del alquiler en el tribunal. El secretario judicial retendrá el dinero hasta que el juez tome una decisión. Si usted deposita pago de la renta con el secretario judicial, este pago debe ser en efectivo o cheque certificado pagadero a "District Court Administrator." Usted no necesitará las cuotas de tramitación o cuotas por pagos atrasados. Pídale al tribunal que ordene reparaciones y que le regrese a usted parte del dinero de la renta por el tiempo que usted vivió ahí con los problemas.

#### **6. Trate de resolver el caso.**

Antes o en la audiencia, vea si usted puede llegar a un arreglo con su arrendador. Si usted debe alquiler, trate de establecer un plan de pagos. Si usted llega a un acuerdo, hágalo por escrito. Asegúrese de que usted y su arrendador lo firmen.

Tráigalo el día de la audiencia en el tribunal. Pídale al tribunal que lo apruebe. No falte a la audiencia, aunque haya llegado a un acuerdo. El arrendador puede presentarse, y si usted no está ahí, el juez podría ordenar el desalojo. También debe tratar de conseguir que el expediente del caso sea eliminado (borrado) como parte del acuerdo.



#### **7. Si el tribunal ordena mediación, esté listo para ésta.**

En algunos tribunales hay mediadores que tratan de que usted y su arrendador arreglen el caso. Si ustedes llegan a un acuerdo, éste será escrito para que usted y su arrendador lo firmen. El acuerdo será parte de la orden judicial y se puede hacer valer en contra de usted. Piense sobre lo que usted quisiera que pasara en su caso antes de ir al tribunal para que esté listo en caso de que haya mediación. No esté de acuerdo en hacer algo que usted no puede o no quiere hacer. Usted no puede cambiar de parecer en cuanto al acuerdo después de la audiencia en el tribunal. Si usted no cumple el acuerdo, pueden echarle de su casa.

#### **8. Los desalojos usualmente permanecen en sus antecedentes.**

Los casos de desalojo son registros públicos. Las compañías que evalúan arrendatarios pueden reportar desalojos por 7 años o más. Si usted pierde un caso de desalojo, es muy difícil que se suprima (que se borre). Para más información, vea nuestra hoja informativa, [Invalidación de un Caso de Desalojo](#).

## 9. Pídale a la corte que borre el caso de sus antecedentes.

Suprimir significa borrar el acta pública del caso. Se trata de circunstancias en las que el tribunal debe cancelar o invalidar el desalojo:

- El inquilino gana su caso
- El tribunal desestima el desalojo por cualquier motivo
- El arrendador y el inquilino acuerdan la cancelación/invalidación del desalojo.
- 3 años después del desalojo
- Si el inquilino cumplió los términos del acuerdo de resolución y el inquilino presenta una petición de cancelación ante el tribunal.

Si su caso no corresponde a ninguna de las categorías anteriores, aún puede solicitar al tribunal que borre el desalojo. Para poder obtener un invalidación, el tribunal debe determinar que:

- El invalidación es “claramente en interés de la justicia,” y
- los “intereses de la justicia” no se ven superados por “los intereses del público para conocer el acta.

La corte puede suprimir su desalojo solamente si el juez piensa que el arrendador hizo lo incorrecto al presentar el caso y que sería injusto dejarlo en los antecedentes de usted

Algunos ejemplos podrían ser:

- usted no recibió los documentos judiciales en la forma correcta
- usted no recibió un aviso de que se iba a proceder al desalojo 14 días antes de que éste se presentara
- el arrendador dijo que usted no había pagado la renta, pero usted comprobó que sí lo pagó
- el arrendador se estaba vengando de usted (represalias) porque usted se quejó sobre reparaciones
- el arrendador dice que usted no cumplió con el contrato de arrendamiento, pero usted comprobó que usted no lo hizo
- usted era un arrendatario en una propiedad embargada pero no recibió oportuna notificación para mudarse.



Vea nuestra hoja informativa, [Cuando su Arrendador Pierde el Edificio: Ejecución Hipotecaria y Contrato de Cancelación de la Escritura.](#)

**La eliminación de la deuda es un aspecto importante que debe incluirse en el acuerdo de conciliación.** Muchas veces, el propietario aceptará el invalidación si usted hace todo lo que dice que hará en el acuerdo de conciliación. Como mudarse o hacer todos los pagos a tiempo.

Si el arrendador no acepta la anulación en el acuerdo de conciliación, usted puede solicitarla por su cuenta al Tribunal. Vea nuestra hoja informativa [Invalidación de un Caso de Desalojo.](#)

## Defensas Comunes para Desalojos

### ¿Qué es una "defensa"?

Usted puede ver de qué se trata el caso del arrendador consultando su Queja. Las defensas de desalojo son razones para desestimar el caso. Usted puede decirle al tribunal sus defensas diciéndole al juez o llenando un formulario de Respuesta. Marque las razones que se aplican a su situación. A continuación, se enumeran algunas defensas comunes. En las siguientes secciones se enumeran algunas defensas comunes e información sobre ellas.

### Notificación de Desalojo (14 días de previo aviso)

- Si debe algo de renta, el arrendador debe notificarle a usted 14 días antes de presentar una demanda de desalojo. Si el desalojo se debe a una infracción del contrato de alquiler, no tiene que notificarle nada.
- La notificación debe hacerse por escrito. Debe entregarse personalmente o por correo de primera clase.
- El arrendador debe adjuntar el aviso a la demanda de desalojo.
- La notificación debe contener lo siguiente:
  - La cantidad total que se debe
  - Un desglose de las cosas concretas que se deben
  - El nombre y la dirección de la persona que puede aceptar el pago del alquiler y las cuotas en nombre del arrendado
  - La siguiente declaración: "Usted tiene derecho a buscar asistencia jurídica. Si no tiene medios para pagar un abogado, puede disponer de asistencia jurídica gratuita. Póngase en contacto con Legal Aid o visite [www.lawhelpmn.org/es](http://www.lawhelpmn.org/es) para conocer sus derechos y encontrar su oficina local de Legal Aid (*Ayuda Legal*)".
  - La siguiente información: "Para solicitar ayuda financiera, póngase en contacto con la oficina local de servicios sociales de su condado o tribu, solicítela en línea en <https://mnbenefits.mn.gov/?lang=es> o llame a la línea de información gratuita de United Way marcando 2-1-1 o 800-543-7709"
  - La siguiente afirmación: "Su arrendador puede presentar un caso de desalojo si usted no paga el importe total adeudado o si no se muda en un plazo de 14 días a partir de la fecha de este aviso. Algunos gobiernos locales pueden tener un plazo de notificación de desalojo superior a 14 días."

Puede solicitar que se desestime y anule el caso si:

- su arrendador no le entrega esta notificación
- el aviso no contiene todo lo indicado en la lista anterior, o

el arrendador presenta la demanda de desalojo antes de que finalice el plazo de 14 días.

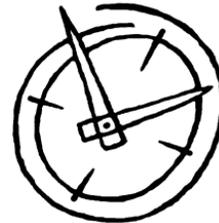


## Recibiendo los Papeles de la Corte (Servicio)

- La ley de Minnesota dice que su arrendador tiene que darle a usted los papeles judiciales de una forma específica. Si su arrendador no se los da de la forma correcta, usted puede pedir que el caso se desestime y “expunged” (borrado).
- Su arrendador debe presentar un documento con el tribunal que dice cómo le hicieron entrega de los documentos judiciales a usted. Este documento se llama declaración jurada de la citación. Usted no recibe una copia de la declaración jurada de la citación. Usted debe pedirle al secretario judicial que se la muestre a usted.

- El arrendador debe seguir estos pasos para entregarle a usted los documentos judiciales:

Primero, él tiene que tratar por lo menos dos veces en 2 días diferentes. Un intento se tiene que hacer entre las 6 PM y las 10 PM. Está bien si el arrendador le da los documentos a alguien que viva en la casa de usted, pero esta persona tiene que tener suficiente edad para entenderlo. Si los documentos se entregan de esta manera, el “diligenciamiento” se ha completado.



Pero si el arrendador no puede encontrarlo a usted o no le puede entregar los documentos, entonces él tiene que tomar pasos adicionales. El arrendador tiene que hacer todas estas cosas:

1. El arrendador tiene que presentar un documento con el tribunal llamado “declaración jurada de no haber sido encontrado.”
  2. El arrendador tiene que avisarle a usted de que se ha programado una audiencia para el desalojo. Tiene que comunicárselo por escrito. Al menos una de las formas de comunicárselo tiene que ser a través de un medio de comunicación que los dos utilicen habitualmente. Puede ser un mensaje de texto o un correo electrónico.
  3. El arrendador tiene que enviar por correo los documentos judiciales a la última dirección conocida de usted.
  4. Después de que el arrendador los envía por correo, él tiene que presentar una “declaración jurada de envío por correo” con el tribunal que diga que él le envió a usted los documentos judiciales por correo.
  5. Entonces el arrendador tiene que ir a la dirección y poner los documentos judiciales en la puerta.
  6. El arrendador entonces tiene que presentar una “declaración jurada de publicación” con el tribunal.
- Usted debe obtener los documentos judiciales por lo menos 7 días antes de la audiencia judicial.

Si su arrendador no siguió alguna de estas reglas de entrega, usted puede pedir que el caso se desestime y se borre.

## Renta y Cuotas (Falta de Pago de la Renta)

- Usted puede estar en desacuerdo con la cantidad de alquiler que se debe. Usted tiene que comprobar la cantidad. Si usted tiene cualquier recibo, tráigalo al tribunal.
- Si usted tiene problemas de reparaciones, pídale al tribunal que reduzca la renta. Traiga pruebas de los problemas, informes de inspectores, fotos, testigos. Traiga pruebas de que el arrendador sabía sobre los problemas. Recuerde que la mayoría de los jueces no escucharán esta defensa a menos que usted traiga al tribunal **todo** el dinero.
- Usted puede estar en desacuerdo con las cuotas que está cobrando el arrendador. Verifique su contrato de arrendamiento para ver las cuotas que están enumeradas. Cuotas por pagos atrasados injustamente altas no son legales, aunque estén escritas en su contrato de arrendamiento. Los cargos por pagos atrasados no pueden superar el 8% de la renta no pagada de ese mes.
- Si su arrendador tomó parte del dinero de la renta que usted debe, él puede haber cedido (renunciado) al derecho a desalojarlo a usted por no haber pagado la renta. Pero su contrato de arrendamiento puede decir que está bien que el arrendador tome pago parcial de la renta y aun así desalojarlo. ¡Verifique su contrato de arrendamiento!
- A veces el tribunal le da a usted más tiempo para pagar la renta o las cuotas. Pida 7 días y explique por qué necesita tiempo.



## Aviso de Mudanza (Retención después la Notificación de Desocupar)

Si usted no ha incumplido con su contrato de arrendamiento y la renta está pagado en su totalidad, el arrendador tiene que enviarle a usted una notificación de mudanza apropiada. Si usted no recibió la notificación por escrito o en el plazo adecuado, eso constituye una defensa.

- Si usted tiene un contrato de arrendamiento, éste dice cuánto tiempo es “notificación apropiada.” Verifíquelo y tráigalo al tribunal.
- Aunque usted no tenga un contrato de arrendamiento por escrito, el arrendador le tiene que dar a usted una notificación por escrito con por lo menos un mes y un día antes de la fecha de la mudanza. Por ejemplo, si el arrendador quiere que usted se salga a más tardar el 30 de junio, usted debe recibir la notificación por escrito a más tardar el 31 de mayo. Traiga la notificación al tribunal.
- Un arrendador no le puede dar a usted una notificación de mudanza si ésta es por represalias. Esto significa que él está tratando de vengarse de usted por alguna razón. Por ejemplo, si usted llama al inspector de vivienda por reparaciones y 90 días después el arrendador le notifica que abandone su vivienda, se considera una represalia.
- Si el arrendador acepta o exige pago de alquiler después de la fecha que se supone usted tiene que mudarse, él podría haber renunciado al derecho a desalojarlo a usted por aplazamiento.

## Si Usted Pierde en la Corte

- **Si usted piensa que el tribunal cometió un error**, usted tiene 15 días para presentar una apelación. Si un árbitro tomó la decisión, usted también tiene el derecho de que un juez revise la decisión, pero usted debe actuar rápidamente. Pídale los formularios al secretario judicial. Obtenga asesoría legal inmediatamente.
- **Usted le puede pedir al tribunal hasta 7 días para mudarse.** Dígale al tribunal por qué usted necesita 7 días. Dígales si viven en su casa niños, personas mayores o con discapacidades. Usted debe pedir tiempo para que éste se le pueda otorgar.
- **Al arrendador le dan una orden judicial llamada Mandato (*Writ*).** El arrendador tiene que pedirle a un sheriff o agente de policía que se lo entregue a usted o que lo ponga en su puerta. El Mandato le da a usted 24 para mudarse. Si usted no se sale, el arrendador programará con el sheriff un día para la mudanza. El sheriff tiene que estar ahí para supervisar si las cosas de usted son empacadas y almacenadas en otro lugar por el arrendador. Sus pertenencias se pueden guardar en el mismo edificio también.

Vea nuestra hoja informativa, [Recuperación de Pertenencias Después de Mudarse.](#)

- **Aún puede solicitar la anulación más adelante.** Aunque pierda en el juicio, puede solicitar la anulación del desalojo más adelante. Es más difícil conseguirlo si pierde, pero es posible.

Cuando solicite la cancelación, asegúrese de explicarle al juez o árbitro cómo ha afectado a su vida el hecho de que el desalojo aparezca en su expediente. Si el desalojo tiene 3 años o más, pida al tribunal que lo borre.

**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.

© 2024 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.