

Guía del Inquilino para el Desalojo Judicial

Dos Juicios

La mayoría de los casos de desalojo tienen dos partes. En la Demanda que usted recibe de la corte estos están etiquetados como la Primera y Segunda “Causas” o “Reclamos.” A pesar de que son parte de la misma demanda judicial, la corte los trata como casos separados con juicios separados.

Primera Causa: Desalojo

El propietario reclama que usted no ya no tiene el derecho de quedarse en su casa. El propietario está pidiendo por una orden judicial para forzarlo a salir.

Primer Juicio

La fecha y hora para su juicio de desalojo estará en la “Citación” que recibió de la corte. Usted puede recibir dos citaciones – una por correo, una segunda entregada por el alguacil.

La única cosa que será decidida en este juicio es si usted será desalojado.

Segunda Causa: Dinero

El Propietario reclama que usted debe dinero. Esto es usualmente por renta debida o daños que usted causó a la casa.

Segundo Juicio

Ya sea que usted gane o pierda el juicio de desalojo, la corte puede llevar a cabo otro juicio para decidir los reclamos monetarios. Esto incluye cualquier reclamo monetario que tenga en contra del propietario.

La fecha para este juicio pueda que no sea programada hasta después del juicio de desalojo.

Usted debe de presentar una Respuesta a la Demanda dentro de 28 días si usted desea pelear los reclamos monetarios.

Términos del Desalojo

Demanda – El papel que el propietario presenta en corte con reclamos en contra de usted.

Citación – El aviso oficial que usted ha sido demandado.

Respuesta – Su respuesta a los reclamos en la demanda del propietario. Su Respuesta a los reclamos monetarios se vence 28 días después de recibir la citación.

Contrademanda – Su demanda en

contra del propietario. “Usted me demanda, yo lo demando a usted.”

Fallo por Incumplimiento – Usted pierde debido a que usted no presentó una respuesta. Como ser descalificado en un juego de pelota.

Magistrado – La persona que escucha y decide los casos de desalojo.

Decreto Judicial – La orden judicial autorizando al propietario

para sacarlo a usted y sus cosas de la casa.

Expulsión – El desalojo físico, sacándolo a usted y sus cosas de su anterior casa.

Alguacil – El oficial de corte quien debe de estar presente en la expulsión. Este también puede ser un sheriff adjunto.

Secretaría de Cortes – El oficial que lleva los registros de corte.

El Proceso de Desalojo

Aviso De Desocupar del Edificio

Este aviso es requerido por ley. El propietario usualmente lo pone en o debajo de la puerta. Si usted no sale dentro del plazo en el aviso, el propietario puede solicitar un desalojo en corte.

Usted No Se Muda

- Usted cree que el propietario está equivocado.
-
- Usted no se puede mudar tan rápido.

El Propietario Demanda para Desalojarlo

Usted recibirá una citación & demanda judicial por correo, adjunto a su puerta, o entregado a mano por un oficial de la corte.

Su Fecha de Corte

- La fecha, hora y lugar estará en la citación.
- ¡Llegue temprano! Las colas para pasar seguridad pueden ser largas.
- Si usted está tarde o ausente...!usted perderá!

Propietarios van primero & deben de probar:

- Usted rompió el contrato o se quedó pasada la fecha del contrato; &
- El propietario le entregó el Aviso para desocupar; &
- El propietario no aceptó la renta después de entregarle el aviso; &
- Usted no se ha mudado o entregado su llave.

Su turno

- Haga preguntas al propietario o testigos.
- Dígale al magistrado por qué no debería ser desalojado.
- Usted o sus testigos díganle al magistrado lo que realmente ha pasado.
- Muéstrelle al magistrado sus recibos de renta u otra evidencia.

Sentencia de Desalojo

El Magistrado toma una decisión en la demanda de desalojo.

- ¡Usted GANA! La primera causa es desestimada, y usted tiene el derecho de quedarse en su casa
-
- Usted pierde. El propietario recibe una orden judicial llamada “decreto judicial” para sacarlo.

Defensas Comunes de Desalojo

He pagado la Renta.

Si usted puede probarlo, esta es la mejor defensa a un desalojo por no pagar la renta. Lleve sus recibos de renta u otra prueba de pago con usted a corte.

El Propietario se rehúsa a aceptar mi renta.

Si usted puede probar que ha ofrecido la renta a tiempo, esta puede ser una buena defensa.

El propietario aceptó un pago de renta después de darme el Aviso de Desocupar en 3 días.

Usted necesitará un recibo u otra prueba de que usted pagó. Usted podría ganar.

Frecuentemente he pagado la renta tarde, pero esta vez el propietario me sorprendió rehusándose a tomarla.

Esta puede ser una buena defensa. Pero usted necesitará los recibos u otra prueba de su historia de pagos tardíos.

No he roto el contrato.

Usted necesitará evidencia – documentos o testigos.

He puesto mi renta en fideicomiso con la corte antes de que el propietario me diera el Aviso de Desocupar.

Si usted ha puesto la renta en fideicomiso apropiadamente, esta puede ser una buena defensa. Lea el panfleto de Ayuda Legal en fideicomiso de renta.

No recibí una copia del Aviso de Desocupar en 3 días.

Esto es difícil de probar. El propietario probablemente jurará que lo puso debajo de su puerta. Usted jurará, “yo nunca lo recibí.” El magistrado tiene que decidir a quién creer.

Defensas Débiles para un Desalojo por Falta de Pago

No he pagado porque...

He perdido mi trabajo...estuve enfermo...perdí mi dinero... Es casi seguro que perderá.

Mi propietario no haría reparaciones.

Usualmente no es una buena defensa. A menos que usted ponga su renta en fideicomiso de corte, es probable que el magistrado no escuche demandas sobre condiciones malas. Se le dirá que presente una respuesta y contrademandas por la segunda causa...y usted probablemente será desalojado.

Respuestas a Preguntas Comunes Sobre Desalojo

¿Puedo posponer mi juicio de desalojo?

- Quizás. Pero no más de una semana.
- Usted puede pedir al magistrado o juez por una “continuación.”
- Si usted pierde el caso después una continuación, usted probablemente no tendrá más de 3 días para mudarse.

¿Qué pasa si no me presento en corte?

- Usted perderá.
- El propietario obtendrá una orden de desalojo.
- Usted será forzado a mudarse.

Ya me he mudado. ¿Todavía tengo que ir a corte?

- Sí. Si usted no va, hay un riesgo que el propietario todavía consiga un decreto judicial de desalojo.
- Si usted ha entregado sus llaves, el caso debería ser desestimado.

Si pierdo, ¿cuánto tiempo tendré para mudarme?

- Cambia por condado. Asegúrese de preguntar.
- Usualmente será de 7-10 días, pero puede ser menos si usted ha tenido una continuación o si el propietario convence a la corte de que usted ha estado destruyendo la casa o usando drogas ilegales.

¿Puedo obtener tiempo extra para mudarme?

Probablemente no. 10 días es lo más que la ley de Ohio permite que la corte le dé. Cualquier cosa más allá de eso es entre usted y el propietario.

¿Qué pasa si no me mudo antes del plazo?

Un oficial de la corte observará mientras su propietario retira todas sus cosas de la casa y lo deja fuera.

¿Qué pasa con mis cosas una vez que son retiradas?

- Todas las cosas en su casa se colocan en la vereda. Depende de usted protegerlo de ladrones o del clima.
- Su propietario no tiene el derecho de apoderarse de sus cosas del apartamento para recuperar la renta debida.

¿Cuánto tiempo el desalojo estará en mi registro judicial?

¡Por siempre! Aunque usted gane, el registro judicial siempre mostrará que usted fue demandado por desalojo. Desafortunadamente, muchos propietarios potenciales no chequean para ver si usted ganó o perdió.

Yo creo que el magistrado estaba equivocado. ¿Puedo parar el desalojo presentando una apelación?

Quizás. Pero no es fácil.

- Pregunte a la Secretaría de Cortes sobre los formularios para solicitar “Objeciones” a la decisión del magistrado.
- Pueda que usted tenga que pagar su renta a la corte si usted desea retrasar la expulsión.

¿Recibiré un aviso antes de la expulsión?

Quizás. Usted puede chequear la fecha de la expulsión llamando a la secretaria de cortes y hablando con el alguacil civil o la oficina del sheriff.

Casas Móviles

Soy dueño de mi casa móvil. ¿Qué le pasa si soy desalojado por un parque de casas móviles?

El decreto judicial de desalojo obliga a ambos, usted y su casa, a salir del parque. Si usted deja la casa en el parque:

- El Sheriff o alguacil puede hacer que la casa sea remolcada a un lote de almacén.
- Si su casa vale menos de \$3,000, el oficial de la corte puede ordenar que sea destruido.
- El parque puede a través de un proceso transferir el título del nombre suyo al nombre de ellos.

- Si su casa vale más de \$3,000, el parque puede venderlo. El dinero de la venta será aplicado a los costos de la corte, gravámenes de impuestos, y sentencias por el parque. Cualquier cosa después de eso irá al fondo de propiedades sin reclamar del condado.

Hasta que la casa sea vendida o destruida, usted tiene el derecho de reclamarlo pagando cualquier gravamen de impuestos, costos de corte, y costos de almacenamiento. Usted entonces debe de retirar la casa del parque.

Peleando los Reclamos Monetarios del Propietario

Si usted no presenta una respuesta a la segunda causa en un caso de desalojo, usted puede perder por incumplimiento. El propietario ganará el derecho a coleccionar todo el dinero que el propietario reclame que usted debe.

¿Qué es una Respuesta?

La Respuesta es la contestación escrita del demandado a los reclamos del demandante. Presentar una Respuesta obliga al propietario a probar esos reclamos en corte.

Plazo de la Respuesta: 28 Días

- Las reglas de la corte requieren que usted presente una Respuesta en 28 días a más tardar después de que usted reciba los papeles de corte. Pero usted debería presentarlo incluso si ya es tarde.
- Presente su Respuesta dándoselo a la Secretaría de Cortes. Envíe una copia al propietario o su abogado. Y guarde una copia para usted.
- No hay un costo por presentar una Respuesta a menos que usted presente una contrademanda.

¿Qué debería decir la Respuesta?

Lea la demanda del propietario.

- Niegue cualquier cosa que usted crea que no es cierto.
- La corte asumirá que las declaraciones del propietario que usted no niegue son verdaderas.
- Incluya cualquier contrademanda.
- Firme la respuesta e incluya su dirección actual y número de teléfono.

Sus Contrademandas

Si usted cree que el propietario le debe dinero, usted puede añadir una contrademanda a su Respuesta.

- En una Contrademanda usted en realidad está demandando al propietario.
- La Contrademanda debería ser en oraciones simples que describan lo que el propietario ha hecho mal y cuánto se le debe a usted.
- La corte cobrará un pequeño monto por presentar la contrademanda.
- Si usted también presenta una declaración jurada de pobreza, la corte debería exonerar el pago.

Contrademandas Típicas de Desalojo

- Goteras en el techo, no calefacción, u otras condiciones malas que hacen que la casa valga menos que su renta;
- El depósito de seguridad no fue reembolsado;
- El dinero que usted gastó para sustituir las cosas que el propietario votó antes de que tuviera un decreto judicial;
- Daños a sus muebles u otras propiedades personales;

¿Cómo sabré la fecha del juicio por reclamos monetarios?

- Si usted presenta una Respuesta, usted puede recibir un aviso en el correo.
- Usted también puede llamar a la Secretaría de Cortes o ver su caso en la página web de la Secretaría.

¿Qué tipo de evidencia debería tener en el segundo juicio?

Su meta es probar que usted no debe parte o todo el dinero reclamado por el propietario. Si usted tiene contrademandas, usted también debe mostrar por que el propietario le debe dinero.

- Su propio testimonio de lo que pasó
- Recibos de renta para mostrar que usted pagó la renta
- Recibos de cosas que usted tuvo que sustituir debido a las malas acciones del propietario
- Fotos para mostrar como dejó la casa
- Fotos para mostrar las cosas que el propietario no reparó
- Testimonio de personas quienes personalmente le vieron pagar la renta o vieron el techo con goteras.

Pero

Cartas y declaraciones juradas de sus testigos no son buenas. Estas son “habladurías,” y el magistrado no las tomará en cuenta.

¿Qué si no puedo pagar un cargo para presentar una contrademanda?

Pregúntele a la secretaria acerca de una declaración jurada de pobreza. Esta es una declaración jurada, notariada diciendo que usted no puede pagar los costos de la corte.

Forma de la Respuesta

Usted puede utilizar el formulario en la última página para su Respuesta. Usted también puede obtener un formulario de la Secretaría de Cortes o haga el suyo propio. La Respuesta no tiene que ser escrita a máquina. ¡Pero debe de ser legible! Asegúrese de incluir su dirección actual para que pueda recibir los avisos de la corte. Envíe una copia al propietario. Si el propietario tiene un abogado, envíe la copia al abogado en vez del propietario.

County Municipal Court Caso No. _____
Corte Municipal del Condado

Plaintiff Landlord
Demandante Propietario

Vs.

Defendant Tenant
Demandado Inquilino

**Answer
Respuesta**

**Counterclaim
Contrademanda**

I certify that I sent a copy of this to _____ (plaintiff or plaintiff's attorney)

Certifico que he enviado una copia de esto a _____ (demandante o abogado del demandante)

by mailing it to (address) _____

Enviándolo por correo a (dirección)

On _____ (date)

El _____ (fecha)

Signature: _____

Firma

Date: _____

Fecha

Address: _____

Dirección