

ACCIÓN DE DESALOJO EN LOS JUZGADOS DE PAZ

Si usted desea promover una acción de desalojo (Demanda y Orden de comparecencia en un desalojo de inquilino)...

Se promueve una acción de **DESALOJO** (Lanzamiento/Lanzamiento especial) por presuntos incumplimientos del contrato de alquiler o de la Ley de arrendadores e inquilinos de Arizona.

La propiedad en alquiler sujeta a la acción deberá estar ubicada dentro del distrito del juzgado de paz (jurisdicción territorial).

Usted deberá darle al inquilino aviso apropiado y deberá esperarse hasta el siguiente día laboral tras vencerse el aviso al inquilino antes de promover la acción de desalojo en el juzgado de paz. En el juzgado de paz no se proporcionan los formularios iniciales de aviso de desalojo; si usted necesita más información sobre la clase de aviso que deberá entregarle al inquilino, usted puede dirigirse a la Ley de arrendadores e inquilinos de Arizona en: <http://www.azcourts.gov/desalojo>.

Usted podrá promover una acción de desalojo en el **juzgado de paz** si el monto total a pagar **no es mayor a \$10,000.00**. *Si el monto total a pagar sobrepasa los \$10,000.00, usted deberá promover la acción en el tribunal superior.*

Por favor DETÉNGASE...

- Si la propiedad en alquiler no está ubicada en el distrito de este juzgado de paz.
- Si el total a pagar excede los \$10,000.00.
- Si usted no le entregó el aviso apropiado al inquilino.
- Si se solicita la demanda de desalojo después de una venta por parte de un fideicomisario (*trustee's sale*). (Se deberá entablar en un tribunal superior.)

Por favor PROCEDA...

- Si usted promueve la acción en la jurisdicción correspondiente.
- Si usted demanda \$10,000.00 o menos por alquiler o daños.
- Si usted le ha notificado al inquilino debidamente y el plazo mencionado en el aviso ha vencido completamente.

FORMULARIOS necesarios. . .

- Orden de comparecencia, Demanda de desalojo residencial.

INSTRUCCIONES:

1. Obtenga una copia de la Ley de arrendadores e inquilinos de Arizona y familiarícese con el contenido de la misma.
2. Lea la Información para arrendadores e inquilinos adjunta.
3. Verifique la jurisdicción territorial de su demanda en el mapa del distrito de juzgado. Usted es responsable de promover la acción en el juzgado apropiado.
4. Complete los formularios de la orden de comparecencia y demanda. Haga 3 copias de los formularios si usted promueve una acción contra una persona; haga 4 copias si usted promueve una acción contra

- dos personas (por ejemplo, una pareja casada), etc.
5. Lleve el original y las copias de los formularios de la orden de comparecencia y demanda, junto con una copia del aviso de desalojo del cual se le notificó al inquilino, para presentar al actuario y pagar la tarifa administrativa judicial.
 6. Comuníquese con un notificador autorizado, un auxiliar de justicia (*constable*) o el departamento de orden público para notificar al demandado de los siguientes documentos:
 - La Orden de comparecencia
 - La Demanda
 - La Hoja de información sobre el desalojo de vivienda
 - Una copia de las disposiciones de cualquier contrato de alquiler y todos los anexos que se relacionen con el motivo subyacente de la acción de desalojo, y
 - Si la demanda se basa en la falta de pago del alquiler, una copia de la rendición de cuentas de lo que se ha cobrado y se ha pagado durante los últimos seis meses.

ES IMPORTANTE QUE TODAS LAS PARTES MANTENGAN AL JUZGADO INFORMADO DE CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO. UN FORMULARIO DE AVISO DE CAMBIO DE DOMICILIO se deberá presentar al juzgado cuando una de las partes cambia de domicilio.

INFORMACIÓN PARA ARRENDADORES E INQUILINOS

Información General

Esta página de información para arrendadores e inquilinos brinda un resumen de la Ley de arrendadores e inquilinos de Arizona y se refiere a las partes correspondientes de las Leyes revisadas de Arizona (A.R.S. por sus siglas en inglés). Esta información se aplica a los apartamentos tanto como a las casas en alquiler. Las reglas para alquilar una casa rodante o un terreno para una casa rodante son similares, pero no se incluyen en estas páginas. Los parques para casas rodantes se rigen por otras leyes que se podrán encontrar en las secciones 33-1401 a 33-1501 de A.R.S.

Un arrendador podrá cobrar por aparte los servicios básicos, pero no podrá obligar al inquilino a firmar un contrato que requiere que el inquilino ceda cualquier derecho de conformidad con la ley de Arizona, según las secciones 33-1314.01 y 33-1315 de A.R.S. También es ilegal que el arrendador permita que alguien viva en una vivienda sin cobrarle alquiler a cambio de no mantener a la propiedad, según la sección 33-1316 de A.R.S. Además, el arrendador no podrá rehusar alquilar una vivienda debido a que un inquilino potencial tenga hijos, según la sección 33-1317 de A.R.S. Y según la sección 33-1902 de A.R.S., los arrendadores deberán registrarse con la Oficina del Tasador del condado.

Desde el punto de vista del inquilino, quizá la cosa más importante que recordar es que el inquilino tiene el deber de pagar el alquiler y de pagarlo puntualmente. Si un inquilino no cumple con su deber de pagar el alquiler puntualmente, el arrendador probablemente promueva una acción de desalojo. No existe ninguna disposición en la ley de Arizona que le permita al inquilino retener el alquiler porque el arrendador se porte de manera desagradable o porque el arrendador no haya cumplido una promesa que le haya hecho verbalmente al inquilino. Con excepción de lo que se explica a continuación, el inquilino no podrá retener el alquiler.

Obligaciones del inquilino

Además de la obligación de pagar puntualmente el alquiler, el inquilino deberá cumplir con lo siguiente en conformidad con las secciones 33-1341 y 33-1344 de A.R.S.

- Mantener la vivienda limpia y segura
- Sacar y deshacerse de la basura
- Mantener limpios los accesorios de plomería
- Utilizar electrodomésticos, calefacción y aire acondicionado de manera razonable
- No dañar deliberadamente o de manera negligente la propiedad ni permitir que otras personas lo hagan
- A menos que se haya acordado lo contrario, utilizar la propiedad solamente como residencia

Acceso a la vivienda por parte del arrendador, según la sección 33-1343 de A.R.S.

El inquilino no podrá negar un permiso razonable al arrendador para entrar a la vivienda con el fin de inspeccionar la propiedad o llevar a cabo reparaciones. A menos que surja una emergencia o a menos que no sea práctico, el arrendador le deberá avisar al inquilino que va a entrar a la vivienda con dos días de antelación y solo podrá entrar durante horas razonables.

Obligaciones del arrendador

Se requiere que el propietario cumpla con lo siguiente en conformidad con las secciones 33-1322 a 1324 de A.R.S.

- Proporcionarle al inquilino el nombre y el domicilio del dueño y gerente de la propiedad
- Proporcionarle al inquilino una copia gratuita de la Ley de arrendadores e inquilinos de Arizona
- Proporcionarle al inquilino una copia firmada del contrato de alquiler
- Darle al inquilino la posesión de la vivienda
- Acatar el código de edificación de vivienda que aplique
- Llevar a cabo las reparaciones necesarias para que la vivienda sea habitable
- Mantener limpias las áreas de uso común
- Darle mantenimiento a todo el equipo eléctrico, de plomería, calefacción, y aire acondicionado
- Proporcionar una manera de eliminar la basura
- Suministrar agua potable y una cantidad razonable de agua caliente

Depósito en garantía, según la sección 33-1321 de A.R.S.

El arrendador puede obligar al inquilino a que pague un depósito en garantía para cubrir cualquier posible daño que se le haga a la propiedad. La cantidad del depósito en garantía no será mayor que la cantidad de un mes y medio de alquiler. Cuando el inquilino entre a vivir en la propiedad, Se requiere que el arrendador le entregue una copia firmada del contrato, un formulario que registre cualquier daño existente a la propiedad, y un aviso por escrito de que el inquilino puede estar presente en la inspección previa a la mudanza. Sin embargo, se requiere que el inquilino pregunte al arrendador cuándo se llevará a cabo dicha inspección. Si el inquilino solicita el reembolso del depósito en garantía tras haber desalojado la propiedad, el arrendador se lo deberá entregar o proporcionar un desglose de todo lo que se ha deducido por daños a la propiedad junto con lo restante del depósito dentro de un plazo de 14 días y en caso de no hacerlo, el inquilino podrá presentar una demanda en un juzgado de paz y recuperar el doble de la cantidad retenida indebidamente.

OPCIONES DEL INQUILINO SI EL ARRENDADOR NO CUMPLE CON SUS OBLIGACIONES

Reparación por parte del inquilino de defectos menores, según la sección 33-1363 de A.R.S.

Si el arrendador no lleva a cabo las reparaciones y se puede remediar el asunto con menos de \$300.00 o una cantidad que equivale la mitad de un mes de alquiler (la cantidad que sea mayor), el inquilino puede avisarle al arrendador de su intención de reparar el problema a costa del arrendador. El aviso deberá hacerse por escrito.

Si el arrendador no soluciona el problema dentro de los 10 días tras haber recibido el aviso, el inquilino puede contratar un contratista autorizado, presentarle al arrendador una factura de la reparación, y deducir el costo del trabajo del alquiler. Esta disposición no se aplica si el daño fue causado por el inquilino o una de sus visitas. Ejemplos de avisos se podrán encontrar en www.AZLawHelp.org

Falta de servicios esenciales, según la sección 33-1364 de A.R.S.

Si el arrendador no proporciona agua potable, gas y/o luz, o no provee cantidades razonables de agua caliente, calefacción y/o enfriamiento, el inquilino podrá avisarle al arrendador del incumplimiento del contrato de alquiler. Ejemplos de avisos están disponibles en www.AZLawHelp.org. En tal caso, el inquilino puede optar por una de las siguientes tres opciones.

Opción uno: El inquilino puede pedir los servicios básicos por su cuenta y deducir el costo del alquiler. Con la aprobación de la compañía de servicios básicos, un grupo de inquilinos podrá pagar las facturas de servicios básicos en mora del arrendador y deducir la cantidad de su alquiler.

Opción dos: El inquilino puede presentar una demanda y conseguir una indemnización por daños y perjuicios con base en la disminución del valor justo de arriendo de la vivienda.

Opción tres: El inquilino puede buscar otro alojamiento (p. ej. un hotel) durante el período de incumplimiento por parte del arrendador. Si esto sucede, al inquilino se le perdonará el pago del alquiler durante todo el tiempo en que el arrendador no provea el servicio esencial.

Otros incumplimientos por parte del arrendador, según la sección 33-361 de A.R.S.

Si el arrendador no cumple con el contrato de alquiler de forma material, el inquilino le puede entregar un aviso por escrito al arrendador explicando el incumplimiento y declarando que el contrato se dará por terminado dentro del plazo de 10 días. Si el incumplimiento por parte del arrendador afecta materialmente la salud y seguridad del inquilino, entonces el mismo aviso puede declarar que el contrato de alquiler terminará dentro de un plazo de 5 días. Existen dos excepciones. Primero, si se puede solucionar el problema antes de la fecha especificada en el aviso, el contrato continuará vigente. Segundo, el inquilino o una de sus visitas no pueden haber causado el problema.

Órdenes militares y disposiciones del contrato de alquiler

De acuerdo con la Ley de ayuda civil a los miembros de las fuerzas armadas, un militar puede liberarse de un contrato de alquiler si recibe órdenes de despliegue o de traslado permanente que le obliguen a salirse de la zona durante más de 90 días, según la sección 535(a) del apéndice 50 del Código Federal de los Estados Unidos Comentado (U.S.C.A. por sus siglas en inglés). Si el inquilino recibe una de dichas órdenes, entonces el arrendador no podrá rehusarse a permitir que el inquilino militar se mude de la vivienda. Esta disposición de la ley federal también se aplica a cualquier miembro de la familia del militar quien pudiera tener una responsabilidad según el contrato de alquiler, de conformidad con la sección 535(a)(2) del apéndice 50 de U.S.C.A. Un inquilino militar que se muda o recibe órdenes de despliegue siempre será responsable de pagar cualquier costo de reparación razonable de la residencia que no sea por el desgaste normal por uso.

Para terminar un contrato según esta ley, el militar le deberá avisar al propietario por escrito y entregarle una copia de las órdenes, según la sección 535(c)(1)(A) del apéndice 50 de U.S.C.A. El militar podrá entregar este aviso al arrendador en persona o enviarlo por correo certificado, con acuse de recibo, según la sección 535(c)(2) del apéndice 50 de U.S.C.A.

Acciones de desalojo (Lanzamiento), según las secciones 33-1368 y 33-1377 de A.R.S.

El desalojo es un tipo de demanda que se llama lanzamiento, que indica que el inquilino ha permanecido en la propiedad después de que el arrendador le haya avisado por escrito que se ha dado por terminado el contrato de alquiler y que el inquilino deberá abandonar la propiedad. El arrendador podrá promover una acción de desalojo/lanzamiento contra el inquilino por incumplimiento de pago del alquiler, si el inquilino ha incumplido con el contrato, o si el inquilino ha cometido un acto ilícito. A través de una acción de desalojo/lanzamiento se solicita el desalojo del inquilino y la toma de posesión de nuevo de la propiedad alquilada. También podrá promoverse tal acción si el inquilino le ha dado información falsa al arrendador o si tiene residentes no autorizados en la vivienda.

En la mayoría de los casos de desalojo/lanzamiento se alega que el inquilino no ha pagado el alquiler de forma oportuna. Si el inquilino no paga el alquiler, el arrendador podrá dar aviso de que dará por terminado el contrato de alquiler si no se paga el alquiler dentro de un plazo de cinco días. Tras haber dado un aviso con cinco días de antelación, es improbable que el arrendador esté dispuesto a aceptar un pago parcial porque no podría proceder con el caso a menos que el inquilino lo aceptara por escrito, según la sección 33-1371 de A.R.S. Al sexto día, el arrendador podrá promover la demanda. El no poder pagar el alquiler no es una defensa legal ante la demanda. Sin embargo, el inquilino sí cuenta con algunas opciones.

El inquilino podrá pagar el total del alquiler y cualquier cargo por mora en cualquier momento antes de promoverse la acción de desalojo/lanzamiento con el fin de evitar el desalojo. Si se ha promovido la acción, entonces el inquilino deberá pagar todo el alquiler vencido, cargos por mora, honorarios de abogados y costos judiciales. Si el inquilino lo hace antes de emitirse un fallo, podrá evitar el desalojo. Una vez que se haya emitido el fallo, la restauración del contrato de alquiler quedará a criterio exclusivo del arrendador.

Como regla general, la única defensa contra la pretensión de falta de pago del alquiler es que el alquiler sí se pagó efectivamente, de la manera y por la cantidad que establece el contrato de alquiler.

Lo que sucederá en el juzgado

Los casos de desalojo/lanzamiento son parecidos a otras demandas; sin embargo, avanzan en el juzgado de manera muy rápida. El arrendador comienza el proceso al presentar una orden de comparecencia y demanda y al notificarse al inquilino de una copia del aviso de desalojo. Luego, mediante uno de los métodos aceptados, el arrendador le notificará al inquilino de la orden de comparecencia, demanda, la Hoja de información sobre el desalojo de vivienda, una copia de las disposiciones de cualquier contrato de alquiler y cualquier anexo con relación al motivo subyacente de la demanda de desalojo, y si la demanda se basa en la falta de pago del alquiler, una copia de la rendición de cuentas de lo que se ha cobrado y se ha pagado durante los últimos seis meses. El arrendador tendrá que pagar las costas del juzgado por promover la acción. Tras haber recibido la demanda, el inquilino debería entablar una contestación. El formulario de contestación le da al inquilino varias opciones de las cuales podrá elegir para explicar por qué el arrendador no debe prevalecer. El inquilino tendrá que pagar una cuota al juzgado para entablar la contestación. Si el inquilino no pudiera costear la cuota, puede solicitar una exención o prórroga. Si el inquilino cree que el arrendador le debe dinero, entonces el inquilino puede presentar una contrademanda.

La orden de comparecencia indica que se llevará a cabo el juicio oral en la fecha indicada en la orden. Si el inquilino no comparece, y el arrendador o su abogado se presenta, entonces lo más probable es que se emita un fallo en contra del inquilino. En la fecha y a la hora indicada en la orden de comparecencia, el juez de paz comenzará a llamar los casos. Si ambas partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si lo que se alega en la demanda es cierto y si el inquilino dice que no es cierto, entonces el inquilino le tendrá que dar una breve explicación al juez del porqué. Si la razón parece tener mérito como defensa legal, el juez tendrá que oír

testimonio de ambas partes y tomar una decisión después del juicio oral.

Si el arrendador recibe un fallo contra el inquilino, podrá solicitar una orden de restitución para la toma de posesión de nuevo de la vivienda dentro de cinco días. Existe un costo por emitir la orden. Un auxiliar de justicia (*constable*) o la oficina del alguacil realiza la notificación de estas órdenes y le indicará al inquilino que abandone la propiedad en ese momento. Existe un costo por la notificación de la orden. El arrendador podrá terminar los servicios básicos de la vivienda en ese momento, pero no podrá deshacerse de ni vender ninguna pertenencia del inquilino por un plazo de 21 días, según las secciones 33-1368E a 33-1370 de A.R.S.

El inquilino podrá evitar la molestia, gasto y vergüenza asociada con una orden de restitución entregándole las llaves al arrendador y al hacerlo, se termina la posesión del inquilino de la vivienda.

Apelación de un fallo

Un inquilino podrá apelar el fallo de desalojo/lanzamiento ante el tribunal superior. Dentro de un plazo de cinco días a partir del fallo, el inquilino deberá hacer lo siguiente:

- (1) Presentar un Aviso de apelación.
- (2) Presentar una Designación de las actas a apelar.
- (3) Pagar las costas de una apelación o presentar una solicitud de exención o prórroga de las costas.

Si el inquilino desea detener la ejecución del fallo, entonces tendrá que también presentar una fianza para la suspensión del fallo. La fianza deberá ser de una cantidad que equivalga al fallo y las costas, según la sección 6(a)(1) de las Reglas del tribunal superior del procedimiento en apelaciones civiles. Además, el inquilino deberá continuar pagando el alquiler al juzgado con el fin de detener la acción de desalojo, según la sección 6(a)(5) de las Reglas del tribunal superior del procedimiento en apelaciones civiles.