

CUARTO DISTRITO JUDICIAL
(Fourth Judicial District)

INQUILINOS

**CÓMO SE RESPONDE A
UNA ACCIÓN DE DESALOJAMIENTO**

ACCIÓN DE DESALOJAMIENTO

Acción legal en la que un propietario presenta ante el tribunal una solicitud para determinar si el inquilino debe ser desalojado (remover del sitio permanentemente) o si tiene un derecho legal a permanecer en la propiedad. Si usted, como inquilino, no está de acuerdo con la demanda o si no cree que le deben desalojar o si necesita más tiempo para mudarse, TIENE que comparecer ante el tribunal.

El propietario de la vivienda que usted ocupa ha presentado una demanda en contra suya para que le desalojen (le saquen permanentemente) de su hogar.

SI NO VIENE AL TRIBUNAL:

- Perderá el caso;
- Se puede fallar en contra suya, ordenando que le desalojen de su hogar; el juez puede ordenar que se mude inmediatamente;
- Si no se muda, el sheriff puede mudarle a usted y a su familia de la propiedad, pudiendo colocar todas sus pertenencias en un lugar de almacenaje.
- La acción de desalojamiento permanecerá en su historial como inquilino durante diez años. Es posible que eso le dificulte alquilar en el futuro.

USTED TIENE DERECHO A:

- Venir al tribunal y explicar su versión de los hechos;
- Probarle al juez que el propietario del lugar que usted ocupa no tiene derecho a desalojarle;
- Servicios de intérprete – el tribunal le proporcionará intérpretes para su audiencia. Tiene que llamar a la oficina del actuario inmediatamente para que un intérprete esté presente en la audiencia. (612) 348 - 5186.

CUANDO LE VAN A DESALOJAR ÚNICAMENTE POR NO PAGAR EL ALQUILER:

- Puede pagar y quedarse. La ley dice “traiga al tribunal lo que debe de alquiler (atrasado), más intereses, más el costo de la acción y honorarios de abogado que no sobrepasen \$5, juntamente con el cumplimiento de cualquier otro compromiso del contrato de alquiler”. El juez le puede dar hasta una semana adicional para pagar, en caso que esté pasando por dificultades, si bien no está obligado a hacerlo, haciéndolo solamente en algunos casos.
- Si usted no tiene el dinero, es posible que califique para recibir ayuda económica. Llame al Departamento de Ayuda Económica del Condado de Hennepin (Hennepin County Economic Assistance) al 612-348-5198 o a Primera Llamada de Ayuda (First Call for Help) al 612-335-5000 para aprender sobre las posibilidades de ayuda con el alquiler;
- Si no ha pagado el alquiler y su apartamento no se encuentra en buenas condiciones, tiene que traer el dinero al tribunal y decirle al juez las reparaciones que necesita.

ES POSIBLE QUE TENGA OTRAS DEFENSAS CONTRA LA ACCIÓN DE DESALOJAMIENTO, TALES COMO:

- No se le entregaron los documentos judiciales como es debido;
- Usted no violó su contrato de alquiler;
- El propietario no le dio el aviso apropiado para que se mudara;
- El propietario está tomando represalias (desquitándose);
- El apartamento no se encuentra en buenas condiciones;
- El propietario discrimina contra usted por razones de raza, sexo, estado civil, religión, origen nacional, discapacidad, preferencia en sus afectos o porque reúne los requisitos para recibir ayuda pública o bienestar social.
- Pídale al juez que le conceda hasta siete (7) días para mudarse. Explíquelo al juez por qué necesita más tiempo; las razones incluyen circunstancias relacionadas con hijos pequeños, miembros de la familia discapacitados o ancianos. El juez concede más de siete (7) días para mudarse solamente si el propietario está de acuerdo;
- Obtenga asistencia legal – La parte de atrás del folleto contiene los “números de teléfono importantes” de las agencias de servicios legales gratuitas o de costos reducidos.

CÓMO PREPARARSE PARA EL TRIBUNAL:

- Lea cuidadosamente la Citación y Demanda para determinar la fecha, hora y lugar de la audiencia, así como la razón por la cual el propietario quiere desalojarle de su casa;
- Escriba una respuesta a la demanda. Determine qué le va a decir al juez sobre su caso;

- Trate de hacer arreglos para que le cuiden los hijos pequeños mientras está en el tribunal, ya que es posible que tenga que estar en el tribunal por varias horas.
- Llegue a tiempo. La sesión del tribunal va a empezar sin usted, aún si llega unos minutos tarde, lo que puede dar lugar a que le ordenen mudarse.

QUÉ TIENE QUE TRAER AL TRIBUNAL:

- Sus documentos judiciales;
- La renta que debe, en efectivo o en cheque de caja;
- Recibos o cheques cancelados para probar que ha pagado;
- El contrato de alquiler y otros documentos que haya firmado para alquilar el sitio.
- La notificación para que se mudara;
- Testigos, fotos, órdenes de inspección y otros documentos que respalden su caso;
- Su respuesta escrita a la razón por la que el propietario quiere desalojarle. Hay formularios para Respuesta a Acciones de Desalojamiento disponibles en la red para ayudarle:
<http://www.courts.state.mn.us/districts/fourth/General/onlineforms.htm#housing>

EL PROCESO EN LA SALA DEL TRIBUNAL:

- Los casos sólo se pueden presentar y escuchar en el tribunal del centro de Minneapolis ante un árbitro.
- Si quiere que un juez escuche su caso, tiene que presentar una notificación por escrito al tribunal 24 horas antes de su audiencia.
- Si usted se encuentra fuera de la sala del tribunal o llega tarde cuando anuncien su caso, perderá el caso.
- El propietario puede obtener del tribunal una notificación de desalojamiento en 24 horas;
- Si usted le escribió una respuesta al propietario, entréguesela al árbitro y una copia de la misma al propietario, antes de la cita en el tribunal;
- Si necesita más tiempo para mudarse, dígame la razón al juez. Las razones aceptables incluyen circunstancias relacionadas con hijos pequeños, miembros de la familia que están discapacitados o ancianos;
- Si solicita un juicio ante un jurado, es posible que haya un cobro para éste.

MEDIACIÓN

Hay mediadores profesionales, no relacionados con los funcionarios de tribunal, disponibles sin costo alguno. Si todas las partes están de acuerdo, tienen la opción de hablar con el mediador antes de presentarle su caso al tribunal. Si el caso se resuelve, se redacta el acuerdo y, una vez listo, se lo presentan al juez/árbitro.

SU DÍA EN EL TRIBUNAL:

- Cuando se dirija al juez/árbitro hable cuidadosamente, despacio, con calma y lo más claro que pueda;
- NO pierda los estribos, ya que se le va a pedir al alguacil que intervenga;
- Dirija sus comentarios al árbitro, no al propietario.
- No interrumpa al propietario cuando esté en el tribunal. Tanto usted como el propietario tendrán la oportunidad de dar su versión de los hechos.
- Presente cualquier prueba que pueda tener; también déjele saber al árbitro lo que piensan decir los testigos que van a atestiguar a favor suyo.
- Es posible que el árbitro haga preguntas, aunque no le dará asesoramiento.
- Si es necesario ir a juicio, necesitará depositar el dinero del alquiler en el tribunal antes de que se pueda fijar la fecha del mismo.

LA DECISIÓN/ORDEN DEL JUEZ:

- Se puede tomar durante la audiencia o se puede enviar por correo a todas las partes del caso después de efectuar una revisión del caso;
- Si usted gana, no se tiene que mudar;
- Si el propietario dijo que usted no había pagado el alquiler, el juez decidirá cuánto alquiler debe. Si usted no lo puede pagar, tendrá que mudarse;
- Un inquilino puede ganar con condiciones. Por ejemplo, es posible que tenga que pagar el alquiler antes de que termine la semana. De lo contrario, es lo mismo que si hubiera perdido el caso;
- Si usted pierde, el propietario puede obtener un Auto de Recuperación de Propiedad y una Orden de Desalojamiento inmediatamente después de la audiencia.

EL AUTO DE RECUPERACIÓN DE PROPIEDAD Y ORDEN DE DESALOJAMIENTO:

- Es un documento legal que le da al propietario derecho a recuperar la posesión del apartamento;
- El auto sólo se puede ejecutar después de que el propietario gane el caso ante el Tribunal de Viviendas.
- El sheriff tiene que hacer la entrega del auto.
- El inquilino tiene que desalojar dentro las 24 horas de la notificación;
- Si tiene dificultades, tales como hijos o un anciano en su hogar, o una incapacidad, puede pedirle al árbitro que aplace (retarde) el auto siete (7) días.
- Si no se muda dentro de un plazo de 24 horas, el propietario puede hacer que el sheriff lo desaloje del apartamento.

- Cuando llegue el sheriff, es posible que no tenga tiempo para sacar sus posesiones del apartamento. Su propiedad será almacenada y tendrá que pagar para que se la devuelvan.

**SI SU CASO SE VIO ANTE UN ÁRBITRO Y USTED CREE QUE HUBO UN ERROR DE HECHO
O DE DERECHO:**

- Usted tiene diez (10) días para presentar una apelación a la decisión del árbitro o juez;
- Si un árbitro vio su caso, su apelación se llevará frente a un juez del distrito para que revise la decisión del árbitro. Los documentos necesarios están disponibles en el tribunal.
- Si un juez vio su caso y usted no está de acuerdo con la decisión, tiene que presentar su solicitud de apelación ante el Tribunal de Apelaciones (Court of Appeals) de Minnesota.
- La presentación de una apelación es complicada, por lo cual le recomendamos que trate de conseguir asesoramiento legal por medio de una agencia, ya que los funcionarios del tribunal no están capacitados para ayudarle en este proceso.

INFORMACIÓN SOBRE RECURSOS

Legal Aid Society of Minneapolis (Asociación de Ayuda Legal de Minneapolis): 612-334-5970

Volunteer Lawyer's Network (Red de abogados voluntarios): 612-752-6677

Minnesota Tenants Union (Sindicato de Inquilinos de Minnesota): 612-871-7485

District Court Housing Office (Tribunal de Distrito, Oficinas de Vivienda): 612-348-5186

Lawyer Referral Service (Servicio de Referencia a Abogados): 612-752-6666

**Minneapolis Inspections Department (Departamento de Inspecciones de Minneapolis):
612-673-5858**

**Department of Economic Assistance (Departamento de Ayuda Financiera):
612-348-3400**

Minnesota Multi-Housing (Multi-viviendas de Minnesota): 952-854-8500

Tel Law: 612-752-6699

Sheriff: 612-348-3800

HOME Line-Suburban Housing Advocate (Intercesor para asuntos relacionados con viviendas suburbanas):

Intercesor: 612-728-5767

HUD Fair Housing (Viviendas Equitativas HUD): 612-370-3000

Minnesota Human Rights (Derechos Humanos de Minnesota): 651-266-8966

Minneapolis Civil Rights (Derechos Civiles de Minnesota): 612-673-3012

Housing Connection (Conexión a Viviendas): 952-922-9000