

Desalojo: ¿Qué es lo peor que me puede pasar?

P: ¿Un desalojo se muestra en mi récord?

R: Casos de desalojo son casos civiles, no criminales. Una condena penal, pueden ser borrada, algunas veces. Casos civiles, permanecen siempre en los registros públicos, amenos que sean sellados. Este récord público, solo incluye los que son registrados en la corte del Distrito. Una notificación de tres días para pagar o desalojar NO es parte de los registros públicos, a menos que sea la base para una demanda de desalojo que es registrada en el Distrito de la Corte. Una vez que la demanda es registrada, está en su récord, aun cuando nunca se le entrego una notificación de 'citación y denuncia' (Summons and Complaint). Una nueva ley promulgada en 2022 ayuda con borrar (sealing) los registros de demandas de desalojo.

P: ¿Las revisiones de antecedentes (back ground check) muestran demandas de desalojo? ¿Y las revisiones de crédito?

R: Si, si la persona que está buscando por antecedentes, mira en los registros de la Corte de Distrito, por demandas de desalojo, usando el nombre(s) correcto y si una sentencia monetaria esta registrada en su contra, es muy probable que afecte su puntaje crediticio.

P: ¿Puede un Propietario negarse a rentarme si una demanda de desalojo ha sido registrada contra mí?

R: Si, Algunos propietarios no se molestan en preguntar en que se basaron para demandarlo por desalojo o si el inquilino gaño la demanda. Discriminación es solamente ilegal si esta basada en algunos estatus protegidos, como son raza o religión. Propietarios pueden negarse a rentar algunas personas, pero solamente si la razón para rechazar no incluye estos estatus protegidos. Usted puede escribir una explicación acerca del motivo para el desalojo anterior con la solicitud para renta, con su prospecto de próximo propietario.

P: ¿Si me entregan papeles de la corte, que tengo que hacer?

R: Sin importar que el abogado de su propietario le diga, usted debe registrar una respuesta por escrito (usualmente se le llama "Respuesta"(Answer) pero también puede ser una petición para Desestimar (Motion to Dismiss)) en la Corte de Distrito dentro del tiempo especificado en la Denuncia (usualmente 3 días hábiles) y enviarla por correo o por correo electrónico a su propietario y el abogado del propietario. Después checar en su correo electrónico por la notificación para una audiencia de desalojo en la corte. Mirar nuestro folleto: *Guía básica para responder a una demanda de desalojo*. O ir <http://www.utcourts.gov/ocap> para registrar su respuesta. Usted puede ver todos los documentos usando MyCase (<https://www.utcourts.gov/mycase/>). Si no tiene una buena defensa para el desalojo (ejemplo,

no pudo pagar la renta a tiempo), procure salir de la unidad de renta lo mas pronto posible. Esto le servirá para reducir el monto de la sentencia monetaria contra usted. (Ver” Que tan grande se puede dictar una sentencia ...” ver abajo)

P: ¿Qué pasa en una audiencia por desalojo?

R: La primera audiencia (“ocupación inmediata”) en un caso de desalojo es casi siempre limitada a “posesión”. Usted tiene el derecho de explicar porque usted no debería ser desalojado. Si el juez cree que el propietario tiene una buena cause para el desalojo del inquilino, el juez ordenara al inquilino para desalojar la propiedad, usualmente dándole 3 días más, antes que el propietario pueda cambiar la cerradura (15 días. si el desalojo es de una casa móvil y usted es el propietario). Este se llama una Orden de Restitución (Order of Restitution). El juez puede permitir mas tiempo si el inquilino demuestra “circunstancias atenuantes”. Todos los demás aspectos (alquiler pendiente, daños, reclamaciones de habitabilidad, etc.) usualmente no se deciden en la primera audiencia.

P: ¿Qué pasa si no participo en la audiencia?

R: Si usted no participa en la audiencia, el propietario muy probable que obtenga una sentencia por defecto que incluye una sentencia monetaria a favor por el monto aclamado en la demanda y también una Orden de Restitución. La orden debe ser entregada al inquilino por un alguacil, pero también la pueden fijar en su puerta. La Orden usualmente le da 3 días mas antes que el propietario pueda bloquear al inquilino (15 días se usted vive en un parque de casas móviles y es dueño de la casa). Pero normalmente cuando el inquilino no participa de la audiencia después de registrar una Respuesta, el juez emitirá una **inmediata** Orden de Restitución, permitiendo al propietario a cambiar la cerradura tan pronto como la Orden sea fijada o servida. Si una Orden es fijada en la puerta y usted no la ve por 3 días, tal vez encuentre que ha sido bloqueado. En este caso no hay mucho que se puede hacer inmediatamente para que pueda regresar a la propiedad. Mire nuestros folletos de vivienda: *Solicitud de devolución de bienes, Anular una Sentencia por defecto y petición para Audiencia después de Orden de Restitución.*

P: ¿Si me presentan ‘served’ con papeles de la corte, pero ya desalojé la unidad, ¿puedo ignorar los papeles de la corte?

R: ¡No! Si le han servido con citación y Denuncia (Summons and Complaint) por desalojo, usted debe registrar su respuesta por escrito (regularmente se le llama Respuesta, pero también puede ser una Petición para desestimar) con el Distrito de la Corte. Si usted no registra una respuesta por escrito, el propietario puede tener un juicio por fallo contra usted por el monto total que pide en la denuncia. Tiene que notificar al abogado (o propietario) que usted ha desalojado. La audiencia de “posesión” pudo haber sido cancelada, pero el proceso explicado a continuación, probablemente continúe.

P: ¿Debería de hacer un plan de pagos con tal de quedarme en mi lugar de renta?

R: Propietarios y sus abogados, algunas veces ofrecen un plan de pagos. Leer cuidadosamente. Si usted no puede cumplir con los pagos a tiempo o no puede cumplir con el monto total del pago acordado, lo mas probable es que usted sea desalojado inmediatamente y tenga una cantidad del juicio monetario muy grande contra usted. No firme un acuerdo a menos que este bien seguro que podrá cumplirlo haciendo todos los pagos en el acuerdo y la renta del próximo mes.

P: ¿El caso se termina una vez que he desalojado la propiedad?

R: Muchos casos de desalojo terminan cuando el inquilino deja la propiedad. Eventualmente esos casos pueden ser descartados en la corte por “falta de actividad”. (Esos casos pueden seguir “en el registro” sin embargo} Pero el propietario puede pedir a la corte por un juicio monetario y los abogados que representan al propietario siempre buscan tener un juicio monetario contra los inquilinos que han sido desalojados. Si usted no registra una respuesta por escrito con la corte o no va a la audiencia que ha sido acordada después que registro su respuesta, el juicio monetario muy posiblemente será puesto contra usted. Después de la primera audiencia de desalojo, el propietario puede seguir el proceso legal y pedir un juicio monetario contra usted. Pero el propietario puede esperar un año o mas para continuar el proceso.

P: ¿Como se pone un juicio monetario en mi contra?

R: Después del primer juicio acerca de “posesión”, el propietario puede pedir a la corte que acuerde una conferencia previa al juicio o una fecha para la audiencia para ofrecer evidencia acerca de la renta no pagada y otras tarifas, daños a la propiedad, costos de corte, tarifas de abogado y daños triples. El propietario puede registrar una Moción de Sentencia Sumaria (Motion for Summary Judgment). Una notificación para esta conferencia previa o moción para juicio sumario será enviada por correo electrónico (o por correo a la última dirección conocida). Recomendamos fervientemente notificar a la corte cada vez que cambie de dirección (diga al secretario de la corte el numero de caso civil por desalojo) y notifique a la oficina de correo que dirija su correo a la nueva dirección (por lo menos los últimos 12 meses). También puede notificar al propietario o el abogado del propietario acerca de su actual dirección. Si usted no sabe de la notificación, si usted no va a la corte o responde a la moción. Si usted no va a la corte o responde, el juicio será ‘por defecto’. Quiere decir, que su propietario obtendrá el juicio monetario por el monto total que pidió en la denuncia inicial mas todo lo que el propietario pueda probar. Esto puede pasar incluso si usted registro una Respuesta y fue a la primera audiencia.

P: ¿Cuánto tiempo puede el Propietario esperar para agendar una conferencia preliminar o la fecha para la audiencia?

R: Mientras el caso siga activo (no ha sido desechado), el propietario puede pedir a la corte que agende una fecha. Normalmente, la corte envía por correo la notificación a la defensa (inquilino), por eso es importante notificar de su actual dirección con la corte. Algunos

propietarios y sus abogados esperan por un año o más después de la primera audiencia para solicitar la próxima o para registrar una Moción para juicio sumario (Motion for Summary Judgment).

P: ¿Qué pasa en una audiencia preliminar o audiencia? ¿O Moción para juicio sumario?

R: Esta es otra oportunidad para decir al juez porque usted no debió ser desalojado y cuestionar los reclamos del propietario para el juicio monetario. Usted debería traer testigos y documentos de evidencia (como recibos) a la corte. Si el propietario registra una moción para un juicio sumario (Motion for Summary Judgment), debe responder por escrito dentro de 14 días. Si usted falla en no responder, el propietario puede tener un juicio por fallo. Si usted responde y argumenta algo en el reclamo del propietario, el juez probablemente agendará una audiencia para la moción. Usted tendrá la oportunidad de hablar.

P: ¿Que monto puede dictar una sentencia monetaria en mi contra?

R: El propietario puede reclamar toda la renta más cualquier cargo adicional que usted acordó en pagar en el contrato de arrendamiento, como por ejemplo, tarifas por retraso y tarifa de notificación de cargos. (si no hubo tal acuerdo por escrito, el propietario no puede reclamar esos cargos) Si usted siguió en la propiedad después que la notificación expiro (ejemplo, después de los tres días para pagar o desalojar) entonces el propietario puede pedir por daños 'triples', esto es, tres veces el monto de su renta diaria, por cada día que usted se quedo en la propiedad después que la notificación expiro. Por ejemplo, si su renta es de \$600 por mes y usted permanece en la propiedad por 2 semanas después del periodo de los tres días de la notificación, los daños triples serian \$840 (\$60 por día por 14 días). (El propietario solo puede obtener daños triples por este periodo de 2- semanas y no renta diaria). La sentencia contra usted incluirá costos de corte (gastos de registro de por lo menos \$95 más una tarifa que el alguacil hace por gastos de servicio citación y denuncia). Si el propietario contrata un abogado, el propietario puede obtener el valor de los costos "razonables". En casos como este, \$700 puede ser un costo razonable y puede ser más alto si el caso va a juicio. Si el propietario puede comprobar daños a la unidad que excede del gasto normal de uso y deterioro, la sentencia puede incluir este monto también. Y el interés que se acumule al contrato ("contrato de renta") el cual puede ser de 25%. Si el contrato de renta no había expirado cuando usted desalojo, el propietario puede incluir el costo de "renta a futuro" desde el día que usted desalojo hasta que la unidad se alquilo de nuevo (o el contrato se venció)

P: ¿Como puede el propietario cobrar el dinero del fallo contra mí?

R: Embargo de sus ingresos (Garnishment) o cuentas de banco y embargo de bienes (como equipo de estéreo o vehículos) son las maneras más comunes que un propietario puede cobrar el dinero, a menos que el inquilino se comprometa (y cumpla) a voluntariamente hacer un plan de pagos.

Embargo (Garnishment) requiere una notificación previa al inquilino (deudor judicial) y al embargador (normalmente el empleador o el banco). Para embargar una propiedad requiere una Orden de ejecución firmada por el juez. Esta orden permite al propietario obtener cualquier propiedad perteneciente al deudor (inquilino) que no este exenta bajo la ley de Utah y después venderla en una subasta. El costo de embargo y de ejecución se incluye en el monto del juicio. Si usted recibe ingresos de bajos recursos (como SSI), pagos de incapacidad, manutención infantil u otro tipo de ingreso, ese tipo de ingreso no se puede cobrar y usted no esta obligado para acordar un plan de pago voluntario. Pero su cuenta de ahorros puede ser congelada hasta probar que el dinero proviene de ingresos protegidos. Mirar el folleto. *Solicitud de devolución de bienes muebles* para obtener una lista de propiedades exentas de embargo.

P: ¿Como puede el propietario saber dónde trabajo o que propiedades tengo?

R: Después que la sentencia o fallo fue dictada, el acreedor (propietario) pide a la corte agendar "Procedimiento Complementario" (Supplemental Proceeding). Una notificación con fecha y hora es entregada al deudor (inquilino). Si el deudor no va a la corte, la corte generalmente emite una orden para el arresto del deudor y se establece un monto de fianza. Usted no puede ir a la cárcel por tener un adeudo. Pero puede ir a la cárcel por no ir a la corte cuando la corte le dio una orden para presentarse. Al procedimiento complementario, el acreedor puede pedir al deudor cualquier cosa con respecto a los ingresos del deudor, ej., nombre y dirección de su empleador, donde el deudor tiene cuentas de banco, que carros o RV's o bienes raíces el deudor posee. Si usted no acude a la corte cuando se le ordena y una orden de arresto es expedida, el alguacil u oficial cumplidor de la ley, puede aparecer en su puerta y demandar que usted o inmediatamente pague una fianza (normalmente más de \$100) o ir a la cárcel hasta la fecha de la próxima corte.

P: Que tan frecuente el propietario puede requerir que yo vaya a la corte para contestar preguntas acerca de mis ingresos o bienes?

R: El acreedor (propietario) no puede intimidar o acosar al deudor (inquilino) pero puede agendar Procedimiento Complementario cada cierto tiempo. Cada seis meses es probablemente no irrazonable. Los costos asociados con el proceso de tratar de obtener la sentencia son añadidos a la sentencia.

P: ¿Por cuánto tiempo el propietario puede seguir tratando de obtener el dinero de la sentencia?

R: Sentencias duran 8 años y pueden ser renovadas después de 8 años.

P: ¿Si desalojo la unidad durante el periodo de los 3-dias, puede el propietario todavía demandarme?

R: Si, pero solo por medio de una acción legal de cobro. No por desalojo. El propietario puede usar la corte de reclamos menores (small claims court) (reclamos de hasta \$15,000) para obtener renta impagada, tarifa de retraso, daños a la propiedad, etc. Esto puede afectar su

puntaje crediticio, no es un caso de desalojo en los registros de la corte. Pero todos los métodos descritos anteriormente para tratar de cobrar aplican en la corte de demandas menores (small claims court), el propietario puede embargar salarios y obtener propiedad para pagar la demanda.

Utah Legal Services, Inc.

Oficinas en Ogden, Salt Lake, Provo y Saint George

Nuevos clientes llamar 801-328-8891 en el área de Salt Lake

o 800-662-4245 de cualquier otro lugar de Utah.

De Lunes a Viernes 9 a.m – 2 p.m.