

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

P: ¿El desalojo aparece en mi registro?

R: Los casos de desalojo son civiles, no penales. A veces, las condenas penales pueden eliminarse. Los casos civiles siempre quedan en el registro público. Este registro público solo incluye los casos que se presentaron ante el tribunal de primera instancia. Por lo tanto, un aviso de tres días para pagar o desalojar NO es parte de este registro público, a menos que se convierta en la base de una demanda de desalojo que se presente ante el tribunal de primera instancia. Una vez que se presenta la demanda, queda en su registro incluso si nunca se le notifica una citación y una demanda.

P: ¿Las verificaciones de antecedentes muestran los desalojos? ¿Qué pasa con las verificaciones de crédito?

R: Sí, si la persona que realiza la verificación revisa los archivos del caso del tribunal de primera instancia con los nombres correctos. Y si se dicta una sentencia monetaria en su contra, es probable que esto afecte su calificación crediticia.

P: ¿Un propietario puede negarse a alquilarme si se ha presentado una acción de desalojo en mi contra?

R: Sí. Algunos propietarios no se molestan en preguntar de qué se trató el desalojo o incluso si el inquilino ganó el caso. La discriminación solo es ilegal si se basa en algún estado protegido, como la raza o la religión. Los propietarios pueden optar por no alquilar a nadie siempre que el motivo de la denegación no sea ilegal. Puede escribir una explicación sobre un desalojo anterior e incluirla con una solicitud de alquiler para un posible propietario.

P: Si me entregan documentos judiciales, ¿qué debo hacer?

R: No importa lo que le diga la parte contraria o el abogado, presente una respuesta por escrito (generalmente llamada “contestación”, pero también podría ser un “recurso de desestimación”) ante el tribunal de primera instancia dentro del tiempo especificado en la citación (por lo general, 3 días hábiles) y envíe una copia por correo al propietario o al abogado del propietario. Luego, espere una notificación por correo sobre una audiencia de desalojo en el tribunal. Consulte nuestro folleto: *Guía básica para responder una demanda de desalojo*. O bien, visite www.utcourts.gov/ocap para crear su contestación. Si no tiene una buena justificación contra el desalojo (por ejemplo, no pudo pagar el alquiler a tiempo), intente mudarse de la unidad de alquiler lo antes posible. Esto reducirá la sentencia monetaria final en su contra. (Consulte “Cuán grande puede ser la sentencia monetaria...” a continuación).

P: ¿Qué sucede en una audiencia de desalojo?

R: La primera audiencia (“ocupación inmediata”) en un caso de desalojo casi siempre se limita a la “posesión”. Tiene derecho a explicar por qué no lo deberían desalojar. Si el juez cree que el propietario tiene una causa justificada para desalojar al inquilino, ordenará que el inquilino desaloje las instalaciones y, por lo general, le dará 3 días naturales más antes de que el propietario pueda cambiar las cerraduras. Esto se llama “orden de restitución”. El juez también puede permitir que el inquilino permanezca en las instalaciones siempre que el alquiler se pague a tiempo. Todas las demás cuestiones (monto del alquiler adeudado, daños, reclamos de habitabilidad, etc.) normalmente no se deciden en la primera audiencia.

P: ¿Qué sucede si no me presento a la audiencia de desalojo?

R: Si no asiste a la audiencia, es probable que el propietario obtenga una sentencia por rebeldía que incluya una indemnización monetaria por el monto reclamado en la demanda, así como una orden de restitución. Un agente debe entregarle la orden al inquilino, pero puede colocarse en la puerta. La orden, generalmente, le dará al inquilino 3 días naturales más antes de que el propietario pueda cambiar las cerraduras. Sin embargo, cuando el inquilino no asiste a la audiencia después de presentar una contestación, un juez emitirá una orden de restitución **inmediata** que le permitirá al propietario cambiar las cerraduras tan pronto como se entregue o publique la orden. Y si la orden está colocada en la puerta y no la ve durante 3 días, es posible que ya le hayan cambiado las cerraduras. En ese caso, no hay mucho que pueda hacer de inmediato para regresar a la propiedad. Mire nuestros folletos de vivienda: *Solicitud de devolución de bienes personales, Anulación de una sentencia por rebeldía y Solicitud de audiencia después de una orden de restitución*.

P: Si me entregan los documentos judiciales, pero ya me mudé, ¿puedo ignorarlos?

R: ¡No! Si recibe una citación y una demanda de desalojo, debe presentar una respuesta por escrito (generalmente llamada “contestación”, pero también podría ser un “recurso de desestimación”) ante el tribunal de primera instancia. Si no presenta una respuesta por escrito, el propietario podrá obtener una sentencia por rebeldía en su contra por el monto total solicitado en la demanda. Informe al abogado (o al propietario) que se ha mudado. La audiencia de “posesión” se puede anular, pero el proceso que se explica a continuación probablemente continuará.

P: ¿Debería aceptar un plan de pago para poder permanecer en mi unidad de alquiler?

R: Los propietarios y sus abogados, a veces, ofrecen un plan de pago. Léalo atentamente. Si no puede hacer alguno de los pagos a tiempo o no puede llegar a la cantidad total de un pago, es probable que lo desalojen de inmediato y se dicte una sentencia de gran cuantía en su contra. No firme dicho acuerdo a menos que esté muy seguro de que podrá hacer todos los pagos y pagar el alquiler del próximo mes a tiempo.

P: ¿Se termina el caso después de dejar la propiedad?

R: Muchos casos de desalojo terminan cuando el inquilino se va de la propiedad. Con el tiempo (entre 6 meses y 2 años), el tribunal desestima estos casos porque quedan “sin actividad”. (Sin embargo, estos casos quedan “en el registro”). Pero un propietario puede pedirle al tribunal una sentencia monetaria, y algunos abogados que representan a los propietarios siempre buscan sentencias monetarias contra los inquilinos desalojados. Si no presenta una respuesta por escrito ante el tribunal o no asiste a la audiencia programada después de presentar su contestación, es casi seguro que se dictará una sentencia monetaria en su contra. Después de la primera audiencia de desalojo, el propietario puede continuar con el proceso legal y tratar de obtener una sentencia monetaria en su contra. Pero el propietario puede esperar un año o más antes de continuar.

P: ¿Cómo se puede dictar una sentencia monetaria en mi contra?

R: Después de la primera audiencia sobre la “posesión”, el propietario puede pedirle al tribunal que programe una conferencia previa al juicio o una fecha de audiencia para presentar pruebas sobre el alquiler impago y otros cargos, daños a la unidad de alquiler, costas judiciales, honorarios de abogados y daños triplicados. Se le enviará por correo un aviso de esta fecha de audiencia o conferencia previa al juicio a su última dirección conocida. Le recomendamos encarecidamente que le informe al secretario del tribunal cada vez que cambie su dirección (dígale al secretario el número de caso civil para la acción de desalojo) y que la oficina de correos envíe su correo (el envío dura 12 meses). También puede informar su dirección actual al propietario o al abogado del propietario. Si no recibe el aviso, no irá al tribunal. Si no se presenta ante el tribunal, quedará en rebeldía. Es decir, el propietario obtendrá una sentencia monetaria por todos los montos solicitados en la demanda original más cualquier otra cuestión que el propietario pueda probar. Esto puede suceder incluso si ya presentó una contestación y asistió a la primera audiencia.

P: ¿Cuánto tiempo puede esperar el propietario para programar una conferencia previa al juicio o una fecha de audiencia?

R: Mientras el caso esté activo (que no se haya desestimado), el propietario puede pedirle al tribunal que programe una fecha. Normalmente, el tribunal envía la notificación por correo al demandado (inquilino), por lo que es importante mantener su dirección actualizada en el tribunal. Algunos propietarios y sus abogados esperan un año o más después de la primera audiencia para programar la siguiente.

P: ¿Qué sucede en una audiencia o conferencia previa al juicio?

R: Esta será otra oportunidad para decirle al juez por qué no lo deberían haber desalojado y para impugnar el reclamo del propietario de exigir una sentencia monetaria. Debe llevar sus testigos y pruebas documentales (como recibos) al tribunal.

P: ¿Cuán grande puede ser la sentencia monetaria en mi contra?

R: El propietario puede reclamar todo el alquiler adeudado más cualquier cargo adicional que usted acordó pagar en el contrato por escrito, como los cargos por retraso y por servicio de notificación. (Si no hubo un acuerdo por escrito, el propietario no puede cobrar cargos por retraso). Si permaneció en la unidad de alquiler después de que caducó el aviso (por ejemplo, después de un aviso de tres días para pagar o desalojar), el propietario puede solicitar daños “triples”, es decir, tres veces el monto de alquiler diario habitual por cada día que estuvo allí después de que el aviso caducara. Por ejemplo, si su alquiler era de \$600 por mes y permaneció en las instalaciones durante 2 semanas después del final del período de aviso de tres días, los daños triples serán de \$840 (\$60 por día multiplicado por 14 días). (El propietario tampoco puede obtener un alquiler diario durante este período de 2 semanas, sino solo triplicar los daños). La sentencia en su contra incluirá los costos del tribunal (tasas de presentación de, al menos, \$75, más el cargo que cobra el agente por entregar la citación y la demanda). Si el propietario contrató a un abogado, el propietario puede obtener honorarios de abogado “razonables”. En casos como este, \$500 puede ser un monto razonable y será más alto si el caso va a juicio. Si el propietario puede probar daños a la unidad de alquiler que superan el desgaste habitual, la sentencia también incluirá ese monto. Y los intereses pueden devengarse a la tasa del contrato (“contrato de alquiler”), que puede ser del 25 %.

P: ¿De qué manera el propietario puede cobrar una sentencia en mi contra?

R: El embargo de ingresos o cuentas bancarias y la incautación de bienes (como equipos de música o vehículos) son las formas más comunes en las que un propietario puede cobrar una sentencia, a menos que el inquilino acepte (y mantenga) un plan de pago voluntario. El embargo requiere un aviso previo tanto para el inquilino (llamado “deudor judicial”) como al embargado (generalmente el empleador o el banco). La incautación de bienes requiere una orden de ejecución firmada por un juez. Esta orden le permite al propietario tomar cualquier objeto que pertenezca al deudor (inquilino) que no esté exenta según la ley de Utah y luego venderla en una subasta. El costo de embargo y ejecución se agrega a la sentencia. Si recibe beneficios por bajos ingresos (como Seguridad de Ingreso Suplementario [Supplemental Security Income, SSI]), pagos por discapacidad, manutención de menores o algún otro tipo de ingreso, no se le pueden quitar esos ingresos y no es necesario que acepte un plan de pago voluntario. Pero las cuentas de ahorro pueden congelarse hasta que demuestre que el dinero proviene de ingresos protegidos. Consulte el folleto: *Solicitud de devolución de bienes personales* para obtener una lista abreviada de los bienes que están exentos de la ejecución.

P: ¿Cómo se entera el propietario de dónde trabajo o qué bienes tengo?

R: Después de que se dicte la sentencia, el acreedor (propietario) puede pedirle al tribunal que programe un “procedimiento complementario”. Al deudor (inquilino) se le entrega un aviso que indica la fecha y la hora. Si el deudor no asiste al tribunal, el juez generalmente emite una orden de arresto del deudor y establece una fianza. No lo pueden enviar a prisión por tener una deuda. Pero lo pueden encarcelar por no asistir al tribunal cuando este le ordena que comparezca. En el procedimiento complementario, el acreedor puede preguntarle al deudor sobre cualquier cosa relacionada con sus ingresos o activos, por ejemplo, nombre y dirección del empleador, dónde tiene cuentas bancarias y qué automóviles, vehículos recreativos o bienes inmuebles posee el deudor. Si no asiste al tribunal cuando se le ordena que se emite una orden de arresto, un agente u oficial de policía puede aparecer en su puerta sin previo aviso y exigirle que pague inmediatamente la fianza (generalmente más de \$100) o vaya a la cárcel hasta la próxima audiencia judicial.

P: ¿Con qué frecuencia el propietario puede exigirme que comparezca ante el tribunal para responder preguntas sobre mis ingresos y activos?

R: El acreedor (propietario) no puede acosar ni intimidar al deudor (inquilino), pero puede programar un procedimiento complementario de vez en cuando. Probablemente, cada seis meses es razonable. Los costos asociados con el intento de cobrar una sentencia se agregan a dicha sentencia.

P: ¿Durante cuánto tiempo el propietario puede tratar de cobrar una sentencia?

R: Las sentencias duran ocho años en Utah. Si se ha presentado una sentencia como gravamen sobre bienes inmuebles, el gravamen se puede renovar después de los ocho años.

P: Si desalojo la unidad de alquiler durante el período de aviso de 3 días, ¿el propietario igual puede demandarme?

R: Sí, pero solo por una acción de cobranza, no por un desalojo. El propietario puede recurrir al tribunal de demandas de menor cuantía (demandas de hasta \$10,000) para cobrar el alquiler no pagado, los cargos por retraso, los daños a la unidad de alquiler, etcétera. Esto puede afectar su calificación crediticia; no es un caso de desalojo en los registros del tribunal. Pero todos los métodos de cobranza mencionados anteriormente se aplican a las sentencias de los tribunales de demandas de menor cuantía; el propietario puede embargar los salarios y confiscar los bienes para pagar la sentencia.

Utah Legal Services, Inc.

Oficinas en Ogden, Salt Lake, Provo y St. George

Los clientes nuevos deben llamar al 801-328-8891 en el área de SL o al 800-662-4245 desde cualquier otro lugar de Utah, de lunes a viernes, de 9 a. m. a

2 p. m.

www.utahlegalservices.org

11/2013