

DESALOJO POR FALTA DE PAGO

(Esta información no se aplica a los propietarios de casas móviles)

P: ¿Puedo retener el alquiler si el propietario no realiza las reparaciones necesarias?

R: No, la única excepción es seguir los requisitos de la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah (Utah Fit Premises Act). Debe estar al día con el pago de su alquiler y todos los demás requisitos establecidos en su contrato. Consulte nuestro folleto titulado [Vivienda en malas condiciones](#) para obtener más información.

P: Si la propiedad está "en ejecución hipotecaria", ¿puedo dejar de pagar el alquiler?

R: ¡No! El prestamista suele colocar un Aviso de deficiencia o un Aviso de venta de ejecución hipotecaria en la puerta del arrendatario cuando el propietario no está pagando la hipoteca. Pero esa no es una razón para dejar de pagar el alquiler. El propietario actual (sin importar quién sea el dueño de la propiedad "hoy") igual puede dar un aviso de 3 días hábiles para pagar o desalojar y luego presentar una demanda para desalojar a un inquilino que no paga. No es una justificación que el propietario no esté pagando la hipoteca.

P: ¿El propietario puede desalojarme si afirma que dañé algo y me niego a pagarlo?

R: A excepción de algunos alquileres subsidiados, el propietario puede dar un aviso por escrito de 3 días hábiles para pagar o desalojar por no haber pagado el alquiler, los cargos por pago atrasado, los daños supuestamente causados por el inquilino o cualquier otra cuestión que esté incluida en el contrato de alquiler. Como regla general, el inquilino es responsable de todo daño causado por él mismo o por sus invitados más allá del desgaste razonable. El propietario puede exigir el pago del costo de las reparaciones. Si el inquilino no paga o no se muda dentro de los 3 días hábiles, el propietario puede presentar una demanda para desalojarlo. Llámenos si el aviso de 3 días se basa en daños causados por el inquilino.

P: ¿Qué tipo de aviso se requiere para iniciar el proceso de desalojo por falta de pago?

R: A excepción de algunos alquileres subsidiados, la ley de Utah requiere que el propietario dé un aviso de 3 días hábiles, como mínimo, para pagar o desalojar. Debe hacerse por escrito. Debe dar al inquilino la opción de pagar o irse. Debe indicar el monto del alquiler o de los cargos por pago atrasado u otras cantidades que se deben pagar, incluso si el inquilino no está de acuerdo con dichos montos. Los 3 días son días hábiles (sin incluir el día de notificación), a menos que el aviso indique lo contrario. Los "días hábiles" no incluyen los fines de semana y los feriados reconocidos por Utah cuando los tribunales están cerrados. No es necesario que este aviso de 3 días esté certificado por un escribano. Puede entregarlo el administrador o el trabajador de mantenimiento o cualquier otra persona. Puede colocarse en su puerta.

P: Si el propietario acepta parte del alquiler, ¿eso detiene el desalojo?

R: Generalmente, no. Incluso si el propietario acepta la mayor parte del alquiler, este puede darle otro aviso de 3 días hábiles para pagar o desalojar. Si cree que usted y el propietario han acordado un plan de pago durante un período, consiga ese acuerdo escrito firmado por el propietario. La forma más segura de detener el proceso de desalojo es pagar el monto total exigido en el aviso de 3 días hábiles. Si cree que tiene un acuerdo para trabajar en lugar de pagar parte del alquiler, lea nuestro folleto [Trabajar en su vivienda alquilada en lugar de pagar el alquiler](#).

P: ¿Qué sucede si no puedo pagar o desalojar dentro de los 3 días hábiles?

R: El propietario debe presentar una demanda de desalojo en su contra. El propietario no puede cambiar las cerraduras, cortar los servicios públicos, tomar sus bienes, llamar a la policía ni acosarlo para que le pague. Si el propietario intenta utilizar estos métodos por su propia iniciativa para desalojarlo, llame a la policía. Consulte nuestro folleto [Aviso para el propietario](#) para obtener más información.

P: ¿Qué es una "retención ilegal"?

R: Si un inquilino continúa viviendo en la unidad de alquiler más de 3 días hábiles después de recibir un aviso de 3 días hábiles para pagar o desalojar, un juez puede determinar que el inquilino está manteniendo ilegalmente la posesión de la propiedad. Esto se llama "retención ilegal".

P: ¿Cómo comienza una demanda de desalojo?

R: Una demanda de desalojo comienza con una citación y una denuncia que un agente le entrega al inquilino. Estos documentos no se pueden pegar en la puerta, sino que deben entregarse a alguien que viva en la unidad de alquiler. Si el agente no puede encontrar a nadie en casa después de varios intentos, la tribunal permitirá un método alternativo que, generalmente, es por correo.

P: ¿Qué sucede después de recibir la citación y la denuncia? ¿Qué debo hacer?

R: En casos de desalojo, el inquilino ("demandado"), por lo general, solo tiene 3 días hábiles para presentar una respuesta por escrito ante el tribunal. Debe presentar su respuesta por escrito (llamada "contestación") directamente ante el secretario del

tribunal. No puede enviarla por correo. No cuente el día en que le entregaron la citación. Cuente los tres días hábiles siguientes. Su plazo de contestación finaliza el tercer día hábil o antes. Consulte nuestro folleto de autoayuda [Guía básica para responder a una demanda de desalojo](#).

P: ¿Puedo pagar el alquiler y los cargos por pago atrasado después de recibir la citación y la denuncia para evitar el desalojo?

R: Una vez transcurridos los 3 días hábiles para pagar o desalojar, el propietario puede negarse a aceptar el pago. Sin embargo, si el propietario acepta, es casi seguro que la cantidad incluirá los costos del tribunal (probablemente \$100 o más) y los honorarios del abogado (al menos, \$250) si el propietario contrató a un abogado. Algunos abogados que representan a los propietarios casi siempre estarán de acuerdo en aceptar el pago. ¡Aviso! Los términos pueden ser muy exigentes. Es posible que se le permita pagar en 2 o 3 cuotas. Si no paga el monto adeudado exacto a la hora especificada (por lo general, a las 2:00 p. m.), es casi seguro que lo desalojarán ese mismo día sin previo aviso y se le emitirá una importante sentencia monetaria en su contra. No acepte un plan de pago a menos que esté seguro de que puede realizar todos los pagos completos a la hora especificada y que puede pagar el alquiler del próximo mes a tiempo.

P: ¿Qué sucede si no cumplo con el plazo para contestar la demanda?

R: El propietario ("demandante") puede obtener una sentencia por rebeldía en su contra que incluye tanto una orden de desalojo de la unidad de alquiler como una sentencia monetaria. Si solo se atrasó unos días, llame al secretario del tribunal para averiguar si el propietario ha solicitado una sentencia por rebeldía. Si no la solicitó, presente su respuesta inmediatamente. Si ya se ha dictado una sentencia por rebeldía, puede solicitar que se anule el fallo si tiene una causa justificada. "Esperé demasiado tiempo" no es una buena justificación.

P: ¿Qué sucede después de presentar mi contestación?

R: El propietario debe solicitar una audiencia ante un juez, a menos que usted esté de acuerdo con todo lo que dijo el propietario en la demanda. La audiencia casi siempre se llevará a cabo dentro de los 10 días posteriores a la presentación de su contestación, o incluso antes. Recibirá un aviso por correo o una llamada telefónica. Si estuvo de acuerdo con todo lo establecido en la demanda, el propietario puede simplemente pedirle al juez una sentencia "declarativa de pleno derecho" y luego, el resultado será una sentencia monetaria y una orden de desalojo. *Si presentó una contestación, DEBE ir a la audiencia o, de lo contrario, es casi seguro que lo desalojarán el mismo día de la audiencia y sin previo aviso.*

P: ¿Qué sucede en la audiencia ante el juez? ¿Qué es una orden de restitución?

R: En la primera audiencia en casos de falta de pago, el juez determinará si es probable que usted le deba algo al propietario (alquiler, cargos por pago atrasado, depósito, daños, etc.) en función del aviso de 3 días. Excepto en casos excepcionales, la cantidad exacta adeudada no se determinará en la primera audiencia. Pero el juez emitirá una orden de restitución, lo que le devuelve la posesión de la unidad de alquiler al propietario. El juez puede decirle en la audiencia cuánto tiempo puede permanecer antes de que deba mudarse. Suelen ser 3 días naturales. De lo contrario, un agente le entregará la orden y le dará 3 días más. Pero si en la audiencia el juez ya le dio 3 días adicionales, esta orden se puede ejecutar inmediatamente. Es decir, lo obligarán a irse en cuanto llegue el agente. En este momento, es cuando el propietario puede cambiar las cerraduras.

P: ¿Qué son los "daños triples"?

R: "Triple" significa 'triplicado' o 'tres veces'. Si el juez determina que usted no tenía derecho a permanecer en las instalaciones después del período del aviso de 3 días para pagar o desalojar y si el propietario solicita una sentencia monetaria en su contra, el juez debe otorgar tres veces el valor habitual del alquiler al propietario por cada día que estuvo "reteniendo ilegalmente" la unidad de alquiler después de que finalizó el período de aviso de 3 días. La mayoría de los propietarios no solicita una sentencia monetaria una vez que el inquilino ha desocupado la unidad de alquiler. Pero algunos propietarios y sus abogados esperarán mucho tiempo antes de enviar por correo un aviso sobre otra audiencia en el tribunal, y cuando usted no asista a la audiencia, se emitirá una sentencia monetaria en su contra. Asegúrese de que el propietario o el abogado y el tribunal tengan su dirección postal actualizada. [Lea este folleto para obtener más información.](#)

P: ¿Cuáles son las consecuencias del desalojo?

R: Un desalojo es algo negativo para su historial crediticio. Es posible que los futuros propietarios no le alquilen. Si se dicta una sentencia monetaria en su contra, el propietario puede obligarlo a asistir al tribunal de vez en cuando para preguntarle sobre sus recursos financieros (dónde trabaja, qué tipo de automóvil tiene, cuánto dinero tiene en el banco). Si se le envía por correo un aviso para comparecer ante el tribunal en un "procedimiento complementario", debe ir. De lo contrario, se puede emitir una orden de arresto. Gran parte de lo que tiene estará exento de la ejecución. Pero le pueden embargar su salario. Incluso, si no tiene nada que el propietario pueda tomar para cumplir con la sentencia, debe comparecer ante el tribunal para responder las preguntas cuando se le ordene. Lea nuestro folleto: [Desalojo: ¿Qué es lo peor que me puede pasar?](#)

P: ¿Puedo conseguir un abogado para que me ayude con mi caso de desalojo por falta de pago?

R: No ayudamos a los inquilinos en casos simples de desalojo por falta de pago. Pero si su alquiler está subsidiado (Sección 8, vivienda pública o basada en proyectos) o su situación es diferente a la que se describe en este folleto, llámenos. Puede usar el folleto de autoayuda de nuestro sitio web [Guía básica para responder a una demanda de desalojo](#) o puede usar el sistema del estado para crear una contestación <http://www.utcourts.gov/ocap/utah/landlordtenant/> Ambos son gratuitos.

[6/20]

Utah Legal Services • (801) 328-8891 en Salt Lake Valley • 800-662-4245 desde otros lugares de Utah
Los clientes nuevos deben llamar de 9:00 a. m. a 2:00 p. m., de lunes a viernes