

Expulsión: lo que Sucede Cuando Usted Va a la Corte

IMPORTANTE: Este es un extracto del 2016 folleto [Propietario e Inquilino: La Ley en Oregón](http://www.OregonLawHelp.org), disponible sobre <http://www.OregonLawHelp.org>. Todos los recursos mencionados a continuación están disponibles en este sitio web. Es para uso educativo. **No es un sustituto de consejo de un abogado.** Si usted tiene una pregunta legal específica, debe comunicarse con un abogado. La información contenida en este documento es exacta a partir de marzo de 2016. Por favor, recuerde que la ley siempre está cambiando a través de las acciones de los cortes, la legislatura y agencias.

ADVERTENCIA SOBRE EL LÍMITE DE TIEMPO: Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para emprender acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el contrato de arrendamiento y la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oregón tienen que ser presentadas (iniciadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otras circunstancias. Consulte a un abogado acerca de los límites de tiempo que podrían aplicarse a su caso.

¿Qué ocurre si no me mudo después de recibir un aviso de terminación?

El propietario tiene que ir a la corte para forzarlo legalmente a que se mude. El propietario presentará un caso de la corte para desalojo, o más comúnmente llamada FED, entrada forzada y detención. El alguacil o una persona asignada por la corte entregará los documentos de la corte (Citación y Queja) a quien abra la puerta de su casa o los fijará en la puerta y le enviará una copia por correo. La citación le dirá dónde y cuándo tiene que ir a la corte para lo que se llama **Primera Comparecencia**. La fecha será 7 días (más o menos) desde la fecha en que el propietario presentó el caso en la corte en la mayoría de los condados. **Es buena idea conseguir consejo legal tan pronto como usted reciba los documentos.**

¿Qué ocurre en la Primera Comparecencia en la corte? ¿Qué pasa si no voy?

Cuando usted va a la corte, el día indicado en la Citación, a esto se le llama “Primera Comparecencia.” El proceso varía de condado a condado. En la mayoría de los condados de Oregón, los inquilinos pueden:

- pedir al juez que dé por terminado el caso si el propietario no comparece;
- hablar al juez sobre cualquier acuerdo que haya realizado con el propietario, ya sea antes de la corte o ese día en la corte y usted y el propietario llegaron a un acuerdo antes de la corte, tanto usted como el propietario deben ir a la Primera Comparecencia e informar al juez los términos del acuerdo;
- solicitar al juez un poco de tiempo para mudarse y tener una buena razón; o
- solicitar al juez un juicio y una exención de pago o aplazamiento si usted tiene una defensa. Consulte el recurso ‘Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo’ para obtener información sobre las defensas.

El juez puede pedir que trate de resolver los problemas con el propietario a través de una mediación, antes de poner una fecha para un juicio.

Si usted y su propietario ha llegado a un acuerdo, es probable que tengan que firmar una "Orden estipulada". "Estipulada" significa que tanto usted como el propietario están de acuerdo con los términos del documento que firmaron. La Orden Estipulada a veces dirá que usted puede permanecer en su vivienda si paga la totalidad de la renta atrasada y otros costos en una fecha determinada y también puede requerir que esté al día en su renta durante los próximos 3 meses después de llegar al acuerdo. Si usted no acata lo que dice la Orden Estipulada, **el propietario puede volver a la corte y obtener un juicio de desalojo contra usted que exigirá que se mude en cuatro días. Una vez que usted reciba el juicio de desalojo**, tiene derecho a pedir una audiencia sobre si usted cumplió con el acuerdo o no, antes de que el alguacil lo desaloje. Usted debe leer cuidadosamente todos los documentos que el propietario le dé antes de firmar. **ORS 105.146.**

Si usted solicita un juicio y no tiene un abogado, debe llenar un formulario de Respuesta y presentarlo el mismo día de la primera vez que vaya a la corte. Casi todas las cortes tienen un formulario de Respuesta que se puede utilizar para presentar sus defensas. Consulte el recurso 'Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo'. Habrá un costo de presentación para someter su Respuesta en la corte. **Si no puede pagar el costo procesal, el tribunal tendrá documentos para diligenciar a fin de solicitar a la corte una exención de pago o aplazamiento.** Obtenga una fecha para el juicio del secretario cuando presente la Respuesta. **Es buena idea hablar con un abogado antes de pedir un juicio, incluso si usted va a representarse a sí mismo.**

Cuando vaya a la corte debe de llegar a tiempo y vestir apropiadamente. Mire al juez cuando hable, manténgase calmado y sea cortés.

Si usted no comparece en la corte el día y la hora indicados en la citación, el propietario gana el caso automáticamente. El propietario obtendrá una orden de la corte diciéndole a usted que se mude y puede hacer que el alguacil (la policía del condado, "sheriff") o portador de notificaciones judiciales fije un aviso en su puerta dándole cuatro días. Vea la pregunta '*¿Puedo ser forzado a abandonar mi hogar si el propietario obtiene una orden de la corte que me obligue a mudarme?*' abajo por más información.

¿Qué ocurre en un juicio de desalojo?

Cuando usted registra su Respuesta y pide un juicio, el registrador de la corte le asignará una fecha para el juicio. Prepare su caso antes de ir a la corte. Vea el recurso 'Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo' en este sitio web.

En el juicio que tendrá que probar las defensas listadas en su Respuesta. Traiga fotos de la condición de su vivienda, copias de las cartas entre usted y el propietario, y otros documentos (recibos o contratos de arrendamiento) que prueben su caso. **Lleve testigos que le ayuden a probar sus defensas.** Llegue a la corte a tiempo y vestido apropiadamente. Mantenga la calma y sea cortés con el juez y el propietario.

Si usted tiene un abogado y gana, el juez debe de ordenar que el propietario pague sus gastos de abogado y los costos de la corte. **Si el propietario tiene un abogado y usted pide un juicio y lo pierde, el juez probablemente le va a ordenar que pague los gastos de abogado del propietario y los costos de la corte.** El juez también puede exigir que la parte que pierda pague a la parte que gane costos adicionales

llamados “costos de la parte que ha ganado.” Si usted no tiene ingresos o propiedades suficientes, una ley del estado lo puede proteger de esta orden. Vea el recurso ‘Recuperación de Su Propiedad’.

¿Puedo ir a la corte de desalojo sin un abogado?

Sí, pero debe de hablar con un abogado antes de ir a la Primera Comparecencia. Muchos inquilinos y propietarios van a la Primera Comparecencia sin un abogado. Casi todas las cortes tienen formularios de Respuesta a los cargos que usted puede llenar, donde describe cuál es su defensa. Vea el recurso ‘Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo’ para más información.

Si su caso va a juicio, puede ser que necesite un abogado. En el juicio tiene que probar la defensa que presentó en su Respuesta a los cargos. Para información acerca de juicios vea la pregunta ‘¿Qué ocurre en un juicio de desalojo?’ anterior.

¿Puedo ser forzado a abandonar mi hogar si el propietario obtiene una orden de la corte que me obligue a mudarme?

Sí. El propietario puede obtener una orden de la corte si usted:

- 1) no va a la corte el día que la citación lo ordene,
- 2) usted entra en una Orden Estipulada (Vea la pregunta ‘¿Qué ocurre en la Primera Comparecencia en la corte? ¿Qué pasa si no voy?’ anterior) y usted no cumple con la orden, o
- 3) usted va a juicio y pierde. **Si usted pierde en el juicio, el juez le ordenará que se mude en cierta fecha.**

Si usted no se muda en la fecha indicada en la orden de la corte, el propietario puede hacer que un alguacil o portador de notificaciones judiciales fije en su puerta un aviso dándole 4 días para que se mude. Si usted no se muda cuatro en la fecha y hora del aviso, el alguacil puede venir y pedirle que se vaya mientras el propietario cambia las cerraduras. Después de esto, usted puede correr el riesgo de recibir cargos criminales si regresa sin permiso.

Si hay un juicio en mi caso de desalojo, y el propietario gana, ¿tengo que pagar las rentas atrasadas y gastos legales?

En la mayoría de los casos el propietario tiene que demandarle a usted en una corte diferente para obtener la renta atrasada. Si usted pide por un juicio y pierde, a usted le puede requerir que pague los costos del abogado del propietario y los costos de la corte.

Si usted ha firmado una “Orden Estipulada” y no paga la renta que usted estuvo de acuerdo en pagar, el propietario tendrá una orden en contra suya por la renta si la Orden Estipulada lo indica. (Vea la pregunta ‘¿Qué ocurre en la Primera Comparecencia en la corte? ¿Qué pasa si no voy?’ anterior) para más información sobre “Órdenes Estipuladas”).

Incluso si el propietario gana un juicio por renta atrasada o por costos del abogado y costos de la corte, sus ingresos pueden estar exentos de ciertas formas de recolección, y el propietario no puede to-

marlos hasta que sus ingresos aumenten. Debe hablar con su abogado sobre esto. Vea el recurso 'Recuperación de Su Propiedad' para más información.

3/2016