

## Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo

**IMPORTANTE:** Este es un extracto del 2016 folleto *Propietario e Inquilino: La Ley en Oregón*, 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.

### ¿Cuándo debo de usar la forma de Respuesta de cargos?

Si usted decide ir a juicio en su caso de expulsión y desea hacer su propia representación legal, puede usar una forma para contestar los cargos hechos contra usted por el Propietario. Puede conseguir la forma en la corte. Una “respuesta” es un documento legal que tiene que llenar para dejarle saber a la corte cuál es su defensa contra los cargos hechos por el propietario. Usted debe de pedir ir a juicio y usar la forma de respuesta si en realidad desea seguir viviendo en la unidad rentada y cree que tiene una(s) buena(s) defensas contra los cargos de expulsión. Si pierde, el juez va a ordenar que pague usted los gastos del abogado y costos judiciales del propietario. No puede usar la respuesta para pedir dinero que el propietario le debe. Para eso tiene que ir a la Corte de Demandas Pequeñas o ver un abogado.

### ¿Qué tipo de defensa debo de usar?

Su defensa a una expulsión es la razón legal que usted tiene para que el propietario no lo expulse. Su defensa depende de qué tipo de cargos fueron usados en el aviso de expulsión. Antes de llenar la forma de Respuesta, lea los cargos escritos en la citación para saber cuál es la razón indicada por el propietario. También lea el aviso de terminación (expulsión) que recibió del propietario y compare para ver si son las mismas razones. Vea si una copia del aviso está incluída en la citación. Si estos documentos no están como deben, su defensa será “un mal aviso”, como se indica más abajo.

No todas las defensas se pueden usar en una expulsión. Por ejemplo, falta de reparaciones puede ser una defensa contra un aviso (de expulsión) de 72 horas o 144 horas cuando no paga la renta, pero no es una defensa contra un aviso de expulsión de 30 días. La tabla a continuación le indica los tipos de avisos más comunes y las defensas más comunes.

### ¿Cómo debo llenar el formulario de Respuesta?

Hay una muestra del formulario de Respuesta al final de este documento. Llene el nombre apropiado de la corte y el condado en la parte superior de la página. (Serán los mismos de los documentos de desalojo que usted recibió). Escriba el nombre del propietario como el Demandante y el suyo como el Acusado. Utilice el número de sus documentos de desalojo para llenar el espacio en blanco después

de “Caso No.”. Llene las defensas apropiadas (vea más adelante) y firme y ponga la fecha al formulario. Haga tres copias, una para el secretario de la corte, una para el propietario y uno para usted. Pregunte al secretario de la corte cuando se llevará a cabo el juicio.

## ¿Cuáles son las posibles defensas en el formulario de Respuesta?

Llame a un abogado en busca de consejo sobre cómo llenar el formulario de Respuesta. En caso de que el abogado no lo pueda representar en la corte, quizá pueda ayudarlo a llenar el formulario. Un ejemplo del formulario aparece al final de este documento.

**Problemas con las Reparaciones** – En el recurso ‘Obligación de las Reparaciones,’ encontrará una lista de reparaciones que el propietario debe hacer. Si el propietario no hace las reparaciones, usted debe de llenar el primer espacio en blanco del formulario de Respuesta y describir las reparaciones que es necesario hacer. También, indique cómo y cuándo usted le avisó al propietario de la necesidad de reparaciones.

Usted tiene que estar preparado para probar que los daños son iguales o mayores a la renta que debe. Tiene que testificar cuánto valor perdía la propiedad cada mes, porque el propietario rehusaba hacer las reparaciones. Por ejemplo, si usted rentó un apartamento de cuatro cuartos por \$400 al mes y una gotera no le permitió usar uno de los cuartos por tres meses, usted puede testificar que el valor del apartamento es 25% menos cada mes o \$100 menos al mes porque usted no pudo usar uno de los cuatro cuartos. También, puede describir cualquier daño hecho a los muebles o la ropa y el costo de repararlos o de reemplazarlos. Recuerde el límite de tiempo de solo un año para presentar este tipo de caso.

**Defensa Contra Represalias** – Si el propietario tomó represalias entregándole un aviso de terminación de 30 días o de 10 días sin causa después de que usted se quejó de la necesidad de reparaciones, testificó contra el propietario, se afilió a una unión de inquilinos o realizó otras actividades protegidas, puede llenar el segundo espacio en el formulario de respuesta alegando represalias. Vea el recurso ‘Represalia por un Propietario’ en el sitio web OregonLawHelp.org para obtener más información.

**Defensa ante Aviso por Violencia Doméstica, Violencia de Pareja, Acoso o Asalto Sexual** – Si el propietario le dio un aviso de terminación con causa por una violación al contrato de arrendamiento causada por un incidente de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, donde usted u otro miembro de su familia fue víctima, usted puede utilizar esta defensa. También puede utilizar esta defensa para un aviso de terminación sin causa si cree que el propietario le dio este aviso porque usted o un miembro de la familia es una víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, o debido a un incidente de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual. Si el propietario puede convencer al juez de que tenía una razón no discriminatoria legal para darle un aviso sin causa, es posible que usted no pueda ganar. Vea el recurso ‘Discriminación Contra Inquilinos’ para obtener más información.

**Defensa de Aviso** – Si el propietario no usó el aviso correcto, no lo entregó adecuadamente o no lo entregó en el momento correcto (incluyendo 3 días por envío por correo), usted debe de llenar el

tercer espacio en el formulario de respuesta indicando un aviso mal hecho. Vea las preguntas '¿Qué tiene que hacer un propietario para desalojarme?' y '¿Cómo entrega un propietario un aviso de terminación?' en el recurso 'Expulsión' sobre OregonLawHelp.org para más información.

**Otras Defensas** – Hay un cuarto espacio en la forma de respuesta llamado “otras defensas”. Este es el que tiene que llenar si el propietario no está diciendo la verdad.

*Por ejemplo, usted puede escribir lo siguiente: “Yo pagué la renta de Junio en Junio 01 y tengo un recibo”. “Yo ofrecí pagar la renta de Junio en Junio 9, durante el período de 72 horas dado por el aviso de expulsión y el propietario rehusó la oferta”, o “El perro fue sacado de la vivienda durante el período de diez días dado por el aviso de expulsión y no va a regresar.”*

### **Otros Tipos de “Otras Defensas”:**

**Remedio/Solución** – Si el propietario le dio un aviso con causa y usted solucionó el problema en el plazo fijado en el aviso, debe escribir la palabra “Remedio” o “Solución” bajo “Otras Defensas”. Vea la pregunta '¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?' en el recurso 'Expulsión' para Avisos con Causa.

**Exento** – Si el propietario aceptó parte de la renta después de que estaba vencida, usted debe escribir la palabra “Exento” en “otras defensas” y describir la fecha y la cantidad pagada. *Por ejemplo, podría escribir, “Exento – pagué \$50 al propietario por la renta el 2 de junio “ Vea las preguntas '¿Puedo ser desalojado por falta de pago de la renta si solamente pago parte de la renta este mes?' y '¿Puedo ser desalojado si he pagado mi renta?' en el recurso 'Expulsión' para obtener más información sobre las exenciones.*

**Discriminación** – Si el aviso o expulsión es por discriminatorio, escriba la palabra “discriminación” en el espacio de “otras defensas” y describa lo que sucedió. Vea el recurso 'Discriminación Contra Inquilinos' para obtener más información sobre discriminación.

**Suspensión de las utilidades o si el acceso a la propiedad es negado** – Si el propietario cambia las cerraduras, saca sus cosas de la propiedad, desconecta el acceso de agua, electricidad o calefacción, o toma acción fuera de la corte para forzarlo a mudarse, describa esa acción en el espacio de “otras defensas” y pida como compensación dos veces la cantidad actual de daños o dos meses de renta, la cantidad que sea mayor. **Hable con un abogado.** Vea la pregunta '¿Qué puedo hacer si el propietario me niega acceso a la propiedad o me corta los servicios públicos?' en el recurso 'Expulsión' para más información.

**Entrada ilegal** – Si el propietario o uno de sus empleados entra en su casa sin su permiso o sin darle 24 horas de aviso por adelantado (excepto en un caso de emergencia o dentro de siete días después de haber pedido una reparación por escrito) usted puede pedir por lo menos un mes de renta por cada vez que entró. Escriba la fecha y el nombre de la persona que entró en el espacio de “otras defensas”. *Por ejemplo, usted puede escribir “Entrada ilegal el 15 de agosto por el gerente Juan Pérez”.* Vea la pregunta '¿Tiene el propietario derecho de entrada en la propiedad rentada?' en el recurso 'Derechos de Entrada' para más información.

## ¿Cómo debo de prepararme para mi caso en corte?

Usted debe estar preparado para probar cada declaración hecha en la respuesta con la mayor cantidad de evidencia posible. Si va a depender de otras personas como testigos, debe ponerse en contacto con ellas inmediatamente. **Los testigos tienen que ir a corte.** El juez no aceptará cartas o declaraciones juradas. Examine con cuidado el testimonio y el caso con el testigo. Esté seguro que el testigo sabe lo que usted espera de él y que está preparado para claramente y honestamente decir lo que sabe que pueda ayudar su caso.

Esté seguro que usted tiene toda la evidencia pertinente al caso como cheques cancelados, copias de cartas, reportes del inspector de edificios y retratos de la vivienda si necesita reparaciones.

## Tipo de Aviso y Algunas Posibles Defensas

### 72-horas o 144-horas por no pagar la renta

#### Posibles Defensas

- **No se han hecho reparaciones** (Vea el recurso 'Obligación de las Reparaciones')
- **Aviso mal hecho** (Vea las preguntas '¿Cómo entrega un propietario un aviso de terminación?' y '¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?' en el recurso 'Expulsión')
- **Otras violaciones hechas por el propietario:**
  - **negarle entrada en la vivienda** (Vea la pregunta '¿Qué puedo hacer si el propietario me niega acceso a la propiedad o me corta los servicios públicos?' en el recurso 'Expulsión')
  - **entrada ilegal** (Vea el recurso 'Represalia por un Propietario')
  - **renuncia por referir** ("waive") (Vea las preguntas '¿Puedo ser desalojado por falta de pago de la renta si solamente pago parte de la renta este mes?' y '¿Puedo ser desalojado si he pagado mi renta?' en el recurso 'Expulsión') *etc.*

### 10-días de aviso/sin razón (renta de semana a semana) o 30-días de aviso/sin razón (renta de mes a mes)

#### Posibles Defensas

- **Represalia** (Vea el recurso 'Represalia por un Propietario')
- **Aviso mal hecho** (Vea las preguntas '¿Cómo entrega un propietario un aviso de terminación?' y '¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?' en el recurso 'Expulsión')
- **Discriminación** (Vea el recurso 'Discriminación Contra Inquilinos')

### 30-días para la causa / con derecho a curar, 10-días (violación de mascotas), o 24-horas (conducta atroz, daños la propiedad, lesiones a personas)

#### Posibles Defensas

- **Aviso mal hecho** (Vea las preguntas '¿Cómo entrega un propietario un aviso de terminación?' y '¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?' en el recurso 'Expulsión')
- **Remedio**
- Las acusaciones del propietario no son ciertas

**EJEMPLO**

**IN THE CIRCUIT COURT OF THE STATE OF OREGON**

[En el Tribunal de Distrito del Estado De Oregón]

**FOR THE COUNTY OF (Your County) [El Condado de (el Nombre del Condado)]**

(Landlord's Name) [Nombre de Propietario] )

**Plaintiff(s) [Demandante(s)]** )

v. )

(Your Name) [Su Nombre] )

**Defendant(s) [Acusado(s)]** )

**ANSWER**

[Respuesta a Los Cargos]

**Case Number**

[El número indicado en la acusación]

**I (We) deny that the plaintiff(s) is (are) entitled to possession because:**

Yo (Nosotros) negamos que el demandante(s) tiene(n) derecho a tomar posesión porque:

\_\_\_ **The landlord did not make repairs.** [El Propietario no hizo reparaciones.]

**List any repair problems** [Indique los problemas]: \_\_\_\_\_

\_\_\_ **The landlord is attempting to evict me (us) because of my (our) complaints (or the eviction is otherwise retaliatory.** [El propietario está tratando de expulsarme(nos) debido a mis (nuestras) quejas o la expulsión es una represalia de otra manera]

\_\_\_ **The eviction notice is wrong.** [El aviso de expulsión está equivocado.]

\_\_\_ **List any other defenses:** [Indique cualquier otra defensa:] \_\_\_\_\_

**I (We) may be entitled as the prevailing party to recover attorney fees from plaintiff(s) if I(we) obtain legal services to defend this action pursuant to ORS 90.255.**

[Yo (nosotros) puedo (podemos) tener el derecho como la parte que gana de recuperar gastos de abogado si obtengo (obtenemos) servicios legales para defender esta acción según ORS 90.255.]

**I (We) ask that the plaintiff(s) not be awarded possession of the premises and that I (we) be awarded my (our) costs and disbursements and attorney fees, if applicable, or a prevailing party fee.**

[Yo (nosotros) pido (pedimos) que al demandante(s) no se le otorgue posesión de la propiedad y que se me (nos) otorgue mis (nuestros) gastos, gastos de abogado, si aplica, o una tarifa a la parte que gana.]

**Dated this** \_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_.

[Con fecha del día \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.]

\_\_\_\_\_  
**Signature of Defendant(s) [Su(s) Firma(s)]**