

# Preguntas frecuentes: Desalojo de invitados, compañeros de cuarto, Familiares y otros ocupantes no deseados de su casa

Preguntas frecuentes sobre el desalojo de invitados no arrendatarios de su casa. Lo anterior incluye a compañeros de cuarto y familiares inoportunos, pero NO incluye a inquilinos y subarrendatarios.

## Información

Descargue el [Paquete de Autoayuda para Desalojo de Invitados Inoportunos](#) donde encontrará un paquete de formatos que se pueden rellenar y sus instrucciones.

Si la persona que usted desea desalojar es su arrendatario, entonces deberá consultar las [Preguntas frecuentes para Arrendadores](#). Si la persona que usted desea desalojar no es un arrendatario, o si no está seguro, entonces siga leyendo estas preguntas frecuentes. En estas preguntas frecuentes, se hace referencia a los no arrendatarios como “invitados”.

Si necesita hablar con un abogado sobre el desalojo de un ocupante indeseado, puede ponerse en contacto con:

- [Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios](#)
- [Programa de Servicio Social para Asesoría y Clínica de Referencia del Colegio de Abogados del D.C.](#)

## ¿Qué convierte a una persona en arrendatario?

En general, si una persona ha pagado renta o ha acordado pagar una renta para vivir en algún lado, entonces, esa persona es un arrendatario.

- Es así incluso si la persona solo utiliza parte de una casa o departamento, como cuando alguien duerme en su sofá.
- A menudo, la renta es dinero. Una persona también puede “pagar” renta haciendo algún trabajo o dando cosas a la persona a quien le renta.

Si una persona nunca le pagó dinero, hizo un trabajo para usted ni le dio algo de valor Y nunca acordó hacerlo, entonces es probable que no sea un arrendatario. Sin embargo, si una persona ha acordado pagar, hacer un trabajo o darle algo de valor a cambio de vivir en su casa, se le puede considerar como un arrendatario, incluso si nunca ha hecho algo para mantener su acuerdo.

- Por ejemplo, si alguien prometió pagarle \$500 al mes por dormir en un cuarto de invitados, esa persona puede ser un arrendatario, incluso si nunca pagó \$1 de renta desde que se mudó.

## Rento mi casa a alguien más. ¿Cómo puedo ser un arrendador?

Una persona puede convertirse en arrendador incluso si no es dueño del inmueble.

- El ejemplo más común es cuando un arrendatario subarrienda su unidad alquilada.
- El arrendatario que renta al propietario es un arrendador y la persona a quien subarrienda es un arrendatario.

## ¿Puede alguien ser un arrendatario, incluso si no hay contrato de arrendamiento por escrito?

Sí. Un contrato para rentar un inmueble no tiene que estar por escrito.

- Una persona puede convertirse en arrendatario por medio de un acuerdo verbal.
- Una persona puede convertirse en arrendatario con base en la forma que actúa y la manera en que otros responden. Por ejemplo, si una persona entrega dinero al propietario de manera regular, y el propietario lo acepta, pueden crear una relación de arrendador y arrendatario.

## ¿Qué pasa si tenemos un contrato por escrito que estipula que la persona que vive en mi casa NO es un arrendatario?

Ese tipo de contrato puede ser útil. Sin embargo, si la persona está pagando renta, todavía puede considerarse un arrendatario, sin importar lo que diga el contrato.

- Usted no puede convertir a un arrendatario en invitado solo cambiando la forma en que lo llama en su contrato.
- Si el asunto llega al tribunal en algún momento, el tribunal observará lo que está ocurriendo en realidad, y no solo la forma de referirse a esa persona en el contrato.

## ¿Qué pasa si tenemos un contrato por escrito que estipula que la persona es un arrendatario solo por cierto tiempo y ese tiempo ya pasó?

Si tiene un contrato por escrito que estipula que la persona es un arrendatario por cierto tiempo, quizá necesite seguir los procedimientos para desalojar a un arrendatario. Es así, incluso si ya venció la vigencia del contrato.

## ¿Los empleados domésticos son arrendatarios?

En general, los empleados a quienes sus empleadores dan vivienda como parte de su paga no son arrendatarios.

- El ejemplo más común es el de los cuidadores médicos que viven con el paciente.
- Que un empleado sea arrendatario depende de un contrato específico entre el empleador y el empleado.

- Es posible que una persona sea tanto empleado como arrendatario.

## ¿Vivir en un inmueble por un periodo largo concede a la persona “derechos de ocupante ilegal (paracaidistas)”?

Una persona no se convierte en arrendatario solo por vivir en un inmueble durante mucho tiempo. En muy pocos casos, cuando una persona vive en un inmueble durante 15 años, cuando menos, sin permiso del propietario y cumple con varias condiciones, entonces esa persona puede poseer el inmueble por “prescripción adquisitiva”. En general, a eso se refiere la gente cuando habla de derechos de ocupante ilegal (paracaidista).

## La persona a la que quiero desalojar es co-arrendatario en mi contrato de arrendamiento. ¿Esa persona es un arrendatario o algo más?

Si usted y otra persona son co-arrendatarios en el contrato de arrendamiento porque ambos firmaron como arrendatarios, en la mayoría de los casos, ambos tendrán el mismo derecho de vivir en el inmueble. A menudo, los co-arrendatarios no pueden desalojarse entre sí, incluso si uno de los co-arrendatarios deja de pagar la renta o viola el contrato de arrendamiento que ambos firmaron.

Si la persona a quien desea desalojar no es un arrendatario, pero sí es un miembro de la familia o un ocupante autorizado, quizá pueda desalojar a esa persona. Deberá entender si esa persona es un arrendatario o un invitado. (Consulte la sección “Arrendatarios vs. Invitados” arriba.) Si está recibiendo un subsidio de vivienda, quizá quiera hablar con un abogado para asegurarse de que sigue todas las normas del programa de subsidio.

## Ya leí todo esto y sigo sin saber si la persona que vive en mi inmueble es un arrendatario o no. ¿Qué debo hacer?

Si no está seguro si la persona que quiere desalojar es un arrendatario o no, debería hablar con un abogado antes de decidir qué hacer.

## ¿Puedo bloquear el paso al invitado y sacar sus bienes a la calle?

La forma más segura de sacar al invitado de su inmueble es utilizar el proceso judicial. Existen varios motivos por los que el desalojo personal para sacar a un invitado de su casa es una mala idea.

- Puede arriesgar su seguridad personal si el invitado se enoja o se pone violento durante el desalojo o posteriormente.
- Si se necesita llamar a la policía porque el desalojo causó un altercado, ellos pueden detener el desalojo y ordenarle que deje que el invitado vuelva a entrar a su casa. La policía también puede ordenarle que vaya al tribunal para desalojar a su invitado.

- En muchos casos, usted no puede estar seguro de que una persona sea un invitado o un arrendatario. Si usted se equivoca y un juez decide que su invitado es un arrendatario en realidad, es posible que le ordenen dejar que la persona regrese a su casa y usted tendrá que pagar dinero a esa persona por haberla desalojado injustamente.
- Las sentencias por desalojo injusto pueden ser grandes cantidades de dinero y pueden incluir: pago de costos básicos de vida mientras el invitado estuvo fuera del inmueble, bienes muebles extraviados o hurtados, daño moral, y, si el arrendatario puede probar que usted actuó en forma negligente o maliciosa, los daños adicionales para sancionarlo por el desalojo ilegal.

Puede protegerse contra estos problemas si utiliza el proceso judicial para desalojar a su invitado.

## ¿Cómo desalojo a un invitado por medio del tribunal?

Aunque su invitado no sea un arrendatario, puede presentar un caso de desalojo ante la Rama de Arrendadores y Arrendatarios del Tribunal Superior de D.C. LA Rama de Arrendadores y Arrendatarios es el tribunal para desalojos, y usted no tiene que ser arrendador para presentar un caso para desalojar a alguien.

- No tiene que usar la Rama de Arrendadores y Arrendatarios, pero, en general, es la forma más rápida para obtener una sentencia para sacar a alguien de su inmueble.
- Puede presentar una demanda en forma de Demanda Verificada para Devolución de la Posesión de Inmueble en el [Formato 1B](#) de Arrendadores y Arrendatarios, junto con un Citatorio de Arrendadores y Arrendatarios en el [Formato 1S](#). El [Paquete de Autoayuda](#) incluye una muestra de la demanda y del citatorio llenos para un caso como el suyo
- Después de llenar estos formatos, llévelos a la [Secretaría del Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios](#), 510 4th Street, NW, Room 110, Washington, DC 20001.
- La tarifa para presentar la Demanda y el Citatorio es de \$15. Si la tarifa de registro representa una dificultad para usted, puede solicitar al tribunal la condonación de sus tarifas de registro llenando una Solicitud para Proceder sin prepago de costos y tarifas. Haga clic [aquí](#) para solicitar ayudar para llenar este formato.
- Después de presentar la Demanda y el Citatorio, deberá tener a alguien mayor de 18 años que entregue los documentos. Las instrucciones para la entrega de documentos se incluyen en el Paquete de Autoayuda.
- La persona que notifique al invitado deberá llenar una [Declaración jurada de Emplazamiento](#) donde explique la manera en que entregó los documentos al invitado.
- Su primera fecha de la cita en el tribunal será aproximadamente 3 semanas después de que presente su Demanda y Citatorio.

## ¿Necesito incluir alguna información especial en los documentos judiciales si soy un arrendatario en lugar del propietario del inmueble?

En el párrafo 2 de la Demanda, un arrendatario que vaya a desalojar a un invitado puede marcar la casilla “no es el Arrendador, Propietario ni Representante Personal, pero tiene derecho de demandar la devolución de la posesión”. Luego, puede explicar en la línea que usted es el arrendatario legal y el invitado es una persona que se niega a dejar su casa.

## ¿Necesito incluir alguna información especial en los documentos judiciales si el invitado al que voy a desalojar ocupa parte del inmueble en lugar de toda la casa, o si parte o todo el mobiliario me pertenece?

En el párrafo 3 de la Demanda, donde el formato dice “El demandante solicita la devolución de la posesión del inmueble ubicado en”, usted podrá incluir el domicilio completo de la casa o departamento junto con una descripción de la parte de la casa que está ocupando el invitado. Por ejemplo, si el invitado está viviendo en el sótano o en la habitación principal, usted puede añadir la descripción “sótano” o “habitación principal” después del domicilio.

Si le pertenece parte o todo el mobiliario en la casa o departamento, puede añadir las palabras “parcialmente amueblado” o “amueblado” en la línea de domicilio.

Consulte la demanda muestra en el [Paquete de Autoayuda](#) para que vea el ejemplo.

## El párrafo 4 de la Demanda pregunta si la renta del inmueble cuenta con subsidio. Mi renta está subsidiada, pero el invitado al que desalojo no paga renta. ¿Cómo respondo a esta pregunta?

Si la renta de la unidad cuenta con subsidio, entonces debe marcar la casilla que dice “sí”. Puede tomar una pluma negra y escribir con cuidado abajo de la pregunta “La renta del demandante cuenta con subsidio, pero el demandado no paga renta”, para explicarlo.

## ¿Debo entregar un aviso con 30 días de anticipación a mi invitado antes de presentar mi caso de desalojo ante la Rama de Arrendadores y Arrendatarios?

En general, solo se necesita entregar el aviso con 30 días de anticipación a alguien que es un arrendatario.

A menudo, no se requiere que entregue el aviso con 30 días de anticipación al invitado, sin importar cuánto tiempo ha vivido en su casa. La mayoría de las veces, puede demandar para desalojar a un invitado en cuanto le ida a la persona que se vaya y esta se rehúse a mudarse.

Algunos de los motivos, aunque poco comunes, para que usted necesite entregar un aviso de desalojo a una persona que no es arrendatario son:

- Usted prometió a su invitado que le daría un aviso con cierto tiempo de anticipación para que se saliera.
- La persona no es arrendatario, pero es el propietario anterior de un inmueble rematado judicialmente o una unidad de cooperativa que usted compró. (Los arrendatarios de propietarios anteriores de inmuebles rematados judicialmente tienen derechos de arrendatarios. Consulte las [Preguntas frecuentes para Arrendadores](#) donde encontrará más información).

Si cree que uno de estos motivos se puede aplicar en su caso, debería hablar con un abogado antes de presentar un caso de desalojo para asegurarse de entregar un aviso adecuado de desalojo.

### Mi invitado me da miedo. ¿Puedo sacar a esta persona de mi casa más rápido?

Si su invitado es violento, amenazante o abusivo con usted, usted puede obtener de emergencia una Orden Temporal de Protección (TPO) y/o una Orden de Protección Civil (CPO) por un año para protegerse. No es necesario que tenga una relación familiar o íntima para utilizar el proceso de violencia intrafamiliar, pero sí necesitan vivir juntos en la misma casa.

Para más información sobre el proceso por violencia intrafamiliar, haga clic [aquí](#). Si desea asistencia jurídica para solicitar una TPO o CPO, haga clic [aquí](#) o llame al Centro de Admisión de Violencia Intrafamiliar al (202) 879-0152 (en el Tribunal Superior del DC) o al (202) 561-3000 (en el Centro Médico del Sureste del DC).

### El invitado es un familiar o un amigo. Me preocupa dañar nuestra relación si lo demando. ¿Hay otras opciones?

El tribunal ofrece un servicio gratuito para ayudar a la gente a resolver desacuerdos sin ir al tribunal. Si su invitado está de acuerdo, un mediador comunitario puede hablar con usted y con su invitado para ver si pueden llegar a un acuerdo. Si desea más información sobre el Programa de Mediación Comunitaria del tribunal, haga clic [aquí](#) o llame al (202) 879-1549.

### Presenté una Demanda para desalojar al invitado. ¿Qué sucede cuando voy al Tribunal?

Asegúrese de llegar y tomar asiento en la sala del tribunal antes de las 9:00 am. El juez explicará cómo funciona el proceso y qué ayuda tiene disponible. Si no habla inglés o es sordo o hipoacúsico, asegúrese de decirle al secretario del tribunal antes de que comiencen los anuncios.

El secretario del tribunal leerá los nombres de todas las partes cuya comparecencia está programada. Usted debe responder “aquí” o “presente” y decir su nombre cuando lo llamen. Cerciórese de que podrá escuchar al secretario del tribunal con claridad. Si no puede oír, levante la mano y hágaselo saber al secretario del tribunal. Si no escucha su nombre o no responde, se desechará su caso. Si el demandado no responde cuando lo llamen, puede pedir al secretario del tribunal que registre la “ausencia” del invitado.

Si no escucha su nombre cuando tomen lista o si llega tarde al tribunal y no está seguro de que lo hayan llamado, debe hablar con el secretario del tribunal en la sala cuando termine de tomar lista y cerciorarse de que el secretario del tribunal sabe que usted está presente.

Una vez que el secretario del tribunal termine de pasar lista, usted decide si lleva a cabo una o más de las siguientes acciones:

- Transigir con el invitado o el abogado del invitado.
- Pedir al juez que otorgue una sentencia no amortizable en su caso. Si el invitado no tiene una defensa para su demanda, el juez puede dictar una sentencia para la devolución de la posesión. Si el invitado tiene una defensa, probablemente el caso se resuelva en un juicio otro día.
- “Mediar” su caso a través de un mediador designado por el tribunal. Un mediador hablará con ambas partes e intentará ayudarlos a transigir el caso. Sin embargo, usted no tiene que transigir el caso, y usted debe hablar con un abogado si no entiende alguna de las partes de la mediación o lo que el mediador está diciéndole.

Si desea más información sobre lo que ocurre el primer día en el tribunal, haga clic [aquí](#). Si desea más información sobre la transacción y la mediación, haga clic [aquí](#).

## ¿Qué sucede si no puedo comparecer ante el Tribunal en el día programado?

Debe llamar de inmediato al Secretario del Tribunal al (202) 879-4879 para explicarle por qué no compareció. Pídale al secretario del tribunal su nombre y escríbalo. También debe llamar de inmediato a su invitado o al abogado de su invitado para decirles que no puede comparecer. Si tiene tiempo de venir al tribunal otro día antes de su fecha de la cita en el tribunal, puede presentar un aviso ante el tribunal explicando que no puede ir al tribunal y solicitando una nueva fecha.

Si el secretario del tribunal no le da otra fecha para comparecer ante el tribunal, vaya al tribunal lo más pronto posible y averigüe qué sucedió. Incluso si llama al tribunal, el juez todavía puede desestimar su caso. Si desestima su caso porque usted no está ahí, se llama “desestimación por falta de acusación”, y, en general, puede presentar una solicitud (moción) para reabrir el caso o presentar un caso nuevo.

## ¿Qué sucede si el invitado no comparece ante el tribunal?

Si el invitado no comparece ante el tribunal en la fecha de audiencia inicial, usted puede pedir que se registre su “ausencia” cuando pasen lista por la mañana. En la mayoría de los casos, la ausencia significa que se dictará una sentencia para la devolución de la posesión después de que usted presente los documentos ante el tribunal para comprobar que el demandado no pertenece al ejército.

En algunos casos, también se le pedirá que presente pruebas (llamadas “pruebas a petición de parte”) de su caso ante el tribunal antes de que usted obtenga una sentencia para la devolución de la posesión, incluso si el invitado no comparece ante el tribunal o si el invitado llegó al tribunal y se fue o no regresó para la continuación de una audiencia.

Si se requiere la prueba, el juez podrá fijar otra fecha de la cita en el tribunal dos semanas después de la primera. Si el invitado no comparece ante el tribunal, a menudo, el secretario del tribunal le dirá si usted debe comparecer ante el juez después de pasar lista. Si no está seguro, pregunte al secretario del tribunal lo que debe hacer después de que pase lista.

## El invitado presentó una Respuesta. ¿Qué es una “Respuesta”?

Una Respuesta es un escrito con las defensas que el invitado pretende argüir en un juicio.

## ¿El invitado presentó una Respuesta?

No se requiere presentar una Respuesta en el Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios salvo que el invitado solicite un juicio con jurado (en lugar del “juicio sin jurado” ante un juez).

## ¿Cuáles son las defensas que pudiera tener el invitado?

La defensa más común en un caso presentado contra un invitado es que el invitado afirme que es, en realidad, su arrendatario y no su invitado. Otras defensas pueden incluir:

- Los documentos judiciales no se llenaron correctamente.
- Los documentos judiciales no se entregaron al invitado de manera correcta o con anticipación suficiente para la primera audiencia.
- El invitado tiene algún otro derecho de vivir en el inmueble.
- El invitado tiene permiso de un co-arrendatario o copropietario para vivir en el inmueble.

## Tengo una sentencia para la devolución de la posesión. ¿Cuánto tardará el desalojo del invitado?

Después de que obtenga una sentencia para la devolución de la posesión, debe esperar dos días hábiles completos antes de presentar un Mandamiento de Restitución. Un Mandamiento de Restitución es un documento que autoriza al Servicio de Alguaciles de Estados Unidos para programar un desalojo.



Después de presentar el Mandamiento de Restitución, la Secretaría del Tribunal envía el mandamiento al Servicio de Alguaciles de Estados Unidos. El Servicio de Alguaciles de Estados Unidos podrá llamarle para programar el desalojo. El Servicio de Alguaciles de Estados Unidos envía una copia del mandamiento al invitado con un aviso de la fecha programada para el desalojo. El mandamiento es válido por 75 días. Si no se desaloja al invitado en 75 días, entonces usted tendrá que presentar un nuevo mandamiento (o “alias”).

Recuerde que los Alguaciles de Estados Unidos deben estar presentes durante el desalojo. Sin embargo, los Alguaciles de Estados Unidos no sacarán los bienes del invitado. En vez de ello, vigilarán el cambio de cerraduras en la unidad. Usted deberá buscar a un cerrajero que realice esta acción Para más información sobre los procedimientos de los Alguaciles de Estados Unidos, haga clic [aquí](#).

Para más información sobre el proceso de desalojo en general, haga clic [aquí](#).

## ¿Qué sucede si no puedo pagar las tarifas del Tribunal?

Si no puede pagar los costos o tarifas relacionadas con su caso en el Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios, puede presentar una “Solicitud para proceder sin prepago de costos, tarifas o garantía” al que comúnmente se hace referencia como una “IFP” o “In Forma Pauperis”. Se le pedirá que llene el formato del tribunal y jure sobre la veracidad de su información financiera. Puede presentar este formato con el secretario del tribunal en la sala 110. Puede hacer clic [aquí](#) para solicitar ayuda para llenar el formato.

Aunque se pueden condonar las tarifa de registro del tribunal, en la mayoría de los casos solo se condonarán \$10 de la tarifa del mandamiento. (La tarifa actual del mandamiento es más de \$200). También tendrá que pagar al cerrajero por cambiar las cerraduras en la fecha del desalojo. Por lo habitual, no pueden condonarse los costos.