

Sentencias, Mandamientos, y Desalojos - Información para Arrendadores

Esta hoja informativa describe las sentencias y el proceso para llevar a cabo desalojos en el Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios. Esta hoja informativa se elaboró para los arrendadores. Si usted es arrendatario, quizá quiera consultar la Hoja de Información llamada "Sentencias, Mandamientos y cómo evitar Desalojos: Información para Arrendatarios". Al final de esta hoja hay información sobre dónde puede encontrar asistencia jurídica.

¿Qué es una "sentencia para la devolución de la posesión"?

Tener una "sentencia para la devolución de la posesión" significa que usted ganó su caso contra el arrendatario y puede presentar los documentos para iniciar el proceso de desalojo que deberá vigilar el Servicio de Alguaciles de Estados Unidos.

¿Cómo puedo obtener una sentencia para la devolución de la posesión contra mi arrendatario en el Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios?

Para obtener una sentencia para la devolución de la posesión, usted debe demandar a su arrendatario presentando una "Denuncia por Posesión de Inmueble" ante la Secretaría del Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios. Si gana el caso, obtendrá la sentencia para la devolución de la posesión. En la Sala 110 de la Secretaría del Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios o la Sala 208 del Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios puede obtener instrucciones detalladas sobre cómo presentar una denuncia.

Si el juez está de acuerdo con usted, usted podría ganar el caso en una audiencia cuando usted y el arrendatario estén presentes, tal como una audiencia inicial o juicio. Usted también podría ganar el caso por "ausencia" y obtener un "fallo por falta de comparecencia" en caso de que el arrendatario no acuda a la audiencia.

Recibí una sentencia para la devolución de la posesión. ¿Qué hago después?

Si recibió una sentencia para la devolución de la posesión y su arrendatario aún no ha abandonado la unidad en renta, usted deberá pedir al secretario del tribunal que apruebe un "mandamiento de restitución". Un mandamiento de restitución pide al Servicio de Alguaciles de Estados Unidos que programe el desalojo de su arrendatario. Los desalojos legales deben estar supervisados por el Servicio de Alguaciles de Estados Unidos.

Después de presentar el mandamiento, el Servicio de Alguaciles de Estados Unidos programará una fecha de desalojo. Puede llamar al Servicio de Alguaciles de Estados Unidos al 202-616-8633. El Servicio de Alguaciles de Estados Unidos notificará al arrendatario la fecha de desalojo, pero también se requiere que usted envíe al arrendatario el aviso con la fecha de desalojo programada con una anticipación mínima de 21 días. Este aviso puede enviarse por el servicio postal de Estados Unidos y al menos una forma de comunicación electrónica, y también puede colocarlo en la puerta de las instalaciones. Existen varios requisitos específicos de lo que usted debe incluir en este aviso. Puede obtener más información al respecto en el Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios, Sala 208.

Si me aprueban un mandamiento de restitución, ¿cuánto tiempo pasa antes de que programen el desalojo?

El Servicio Alguaciles de Estados Unidos programa y supervisa el desalojo. Es imposible saber con exactitud cuánto tiempo tardará. Después de que se dicta una sentencia para la devolución de posesión, usted debe esperar 2 días para presentar el mandamiento. El mandamiento estará "vigente" o activo 3 días después de que se presente, lo cual significa que lo más pronto que podría programarse el desalojo es 3 días después de que usted presente el mandamiento. Los mandamientos duran 75 días, así que el desalojo puede programarse en cualquier momento dentro de ese periodo.

Después de que se dicte una sentencia, ¿puede el arrendatario detener el desalojo pagándome todo lo que debe?

Si el único motivo por el que usted demandó al arrendatario fue porque le debía renta, entonces el arrendatario puede detener el desalojo pagándole todo lo que le debía. Esto incluye la totalidad de la renta y las costas judiciales. Cabe notar que no se permite que los cargos adicionales por atraso sean parte del pago necesario para evitar el desalojo. Si se ha presentado un mandamiento de restitución, también se requiere que el arrendatario pague la tarifa del mandamiento. El

arrendatario debe pagar cualquier renta nueva que haya vencido desde que inició el caso. No importa que ese dinero no haya sido parte de la denuncia original.

A menudo, si usted obtuvo una sentencia no amortizable, el arrendatario no podrá detener el desalojo si paga el dinero adeudado. Estas sentencias podrían dictarse con base en un convenio por escrito en el que el arrendatario acuerde: 1) concederle una "sentencia no amortizable para la devolución de la posesión", 2) "renunciar al derecho de amortización", o 3) mudarse del inmueble. Si su caso contra el arrendatario no es sobre rentas insolutas, entonces el arrendatario normalmente no podrá detener el desalojo si paga el dinero adeudado. Por ejemplo, si usted demandó al arrendatario porque tenía un perro cuando el contrato de arrendamiento lo prohíbe, entonces el arrendatario no podría detener el desalojo pagando la totalidad de la renta.

Se recomienda que hable con un abogado si no sabe si su sentencia es o no amortizable.

¿Qué pasa si mi arrendatario intenta obtener una suspensión del mandamiento de restitución?

Una suspensión pone la sentencia en espera. No podrá desalojar a su arrendatario mientras tenga la suspensión. Para obtener una suspensión, en general, el arrendatario debe presentar una "Solicitud de Suspensión de Ejecución del Mandamiento de Restitución".

En general, la Solicitud de Suspensión establece los motivos por los que el arrendatario considera que se debe poner el desalojo en espera, como:

- El arrendatario está presentando un Recurso (Moción) de Nulidad del fallo por falta de comparecencia;
- El arrendatario está presentando un Recurso (Moción) de Revisión o una Apelación;
- El arrendatario ya pagó todo el dinero adeudado en un caso sobre rentas insolutas;
- Usted no notificó adecuadamente al arrendatario sobre la fecha programada de desalojo con una anticipación mínima de 21 días;
- El arrendatario le pagará todo el dinero adeudado o alguien más pagará a nombre del arrendatario; o
- Usted acordó no desalojar al arrendatario.

La Secretaría del Tribunal o el abogado del arrendatario intentarán ponerse en contacto con usted, por teléfono, en general, cuando el arrendatario presente una Solicitud de Suspensión. Es posible que el juez escuche los motivos del arrendatario para concederle una suspensión sin que usted esté presente. Si esto sucede, el juez programará otra audiencia para que usted pueda comparecer ante el Tribunal y explicar por qué considera que no se debe conceder la suspensión al arrendatario.

¿Qué sucede en la fecha del desalojo?

El Servicio Alguaciles de Estados Unidos llegará y supervisará el cambio de cerraduras en la unidad. Usted debe hacer los arreglos para que un cerrajero esté presente para cambiar las cerraduras. Si el arrendatario dejó algún bien mueble dentro de la unidad, usted debe dejar esos bienes dentro de la unidad durante siete días, cuando menos, sin incluir domingos o días feriados a nivel federal. Durante ese tiempo, usted debe permitir que el arrendatario entre a la unidad por 16 horas, cuando menos, en un periodo de dos días, entre las 8:00 am y las 6:00 pm. Si el arrendatario pide tener acceso a la unidad en sábado, usted debe hacer los arreglos para ponerla a su disposición. La ley exige que usted publique un aviso al arrendatario al momento del desalojo para informarle sus derechos. Puede obtener más información sobre este aviso en el Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios, Sala 208.

Al concluir el periodo de siete días (sin incluir domingos o días feriados a nivel federal), cualquier bien que se quede en la unidad se considerará abandonado por el arrendatario. Usted puede disponer de ese bien, pero no se le permite dejarlo en un lugar público como la calle.

¿Qué es un “fallo monetario”?

Un fallo monetario es una orden del juez para que el arrendatario pague al arrendador cierto monto de dinero. Un arrendatario también puede obtener un fallo monetario contra el arrendador si el arrendatario gana la contrademanda para que le devuelva la renta que el arrendatario ya pagó. En el tribunal de arrendadores y arrendatario, los fallos monetarios solo se dan para rentas atrasadas y costas judiciales. La persona que obtenga el fallo puede cobrar el dinero a la persona que perdió el caso solicitando que el dinero se obtenga de la nómina o cuentas bancarias de la contraparte para pagar el fallo. La persona que gana el fallo puede poner un gravamen sobre cualquier inmueble que sea propiedad de la contraparte.

¿Qué sucede si el arrendatario no puede pagar el fallo monetario?

En algunos casos, el ingreso de la persona es tan bajo que la ley no permite que se tome el dinero para pagar el fallo. En otros casos, la fuente de ingreso de la persona está protegida por la ley. Por ejemplo, si el único ingreso de la persona proviene de cierto tipo de planes de pensión o beneficios públicos como TANF (Asistencia Temporal para Familias Necesitadas) (prestaciones sociales) o SSI (ingreso complementario de seguridad), entonces, el dinero de esos beneficios no se puede tomar de la cuenta bancaria de la persona para pagar el fallo monetario. El fallo no pierde, pero la persona que tiene el fallo en su contra tiene derecho de conservar su dinero para pagar sus necesidades básicas.

En el Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios puede obtener una lista completa de los tipos de ingreso que están protegidos. Si existe un fallo monetario en su contra, usted debe actuar con rapidez para proteger su ingreso. Si su ingreso debiera estar protegido, puede presentar una solicitud (moción) ante el Tribunal para evitar que embarguen su salario o cuentas bancarias.

No puedo pagar las tarifas de registro. ¿Qué puedo hacer?

Si la tarifa de registro en Tribunal representa una dificultad para usted, puede presentar una “Solicitud para Proceder sin prepago de costos o tarifas”. Usted comparecerá ante un juez que decidirá si le concede lo solicitado. Si se le concede lo solicitado, podrá presentar documentos ante el Tribunal sin pagar las tarifas de registro.