

RELACIONES ENTRE PROPIETARIO Y RESIDENTE

Este folleto se refiere únicamente a los arrendamientos residenciales y no corresponde a los arrendamientos de locales comerciales, viviendas móviles¹ y/o viviendas públicas. La ley de Nuevo México que cubre las relaciones entre propietarios e inquilinos para la mayoría de los tipos de viviendas residenciales de alquiler se denomina Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes ("Uniform Owner-Resident Relations Act, UORRA"), y se puede encontrar dentro de los Estatutos Anotados de Nuevo México (New Mexico Statutes Annotated, NMSA) en la Sección 47-8-1 hasta la Sección 47-8-52.² Este folleto es de naturaleza general y no tiene por objetivo brindar asesoría jurídica. El tribunal no garantiza la suficiencia legal de este folleto ni que cubra sus necesidades específicas. También, puesto que la ley está cambiando constantemente, es posible que la información de este folleto no esté actualizada. Por lo tanto, es recomendable que busque la asesoría y la asistencia de un abogado.

QUÉ ES EL ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

Un *contrato de arrendamiento o alquiler* residencial es un acuerdo entre una persona o entidad (el "propietario"), que posee una vivienda o residencia, como una casa o apartamento (la "residencia"), y que otorga a otra persona (el "inquilino") el derecho de poseer, ocupar, utilizar y vivir en la **residencia** a cambio del **pago del alquiler por parte del inquilino**. Si existe un *contrato de arrendamiento o alquiler* por escrito, el propietario debe proporcionar una copia de dicho contrato a cada **inquilino** antes de mudarse a la **residencia**.

¿CUÁLES SON LOS DEBERES DEL PROPIETARIO EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL?

Un **propietario** debe cumplir con los términos del *contrato de arrendamiento o alquiler* y es responsable de proporcionar al **inquilino** la posesión de la **residencia** hasta que finalice el *arrendamiento* o se desaloje al **inquilino**. Conforme a los términos del *arrendamiento*, la ley requiere que el **propietario**:

- cumpla sustancialmente los códigos de vivienda mínimos aplicables que afecten materialmente a la salud y la seguridad;
- realice las reparaciones y haga lo necesario para que la **residencia** se mantenga en condiciones de seguridad, tal y como es requerido por las leyes, normas y reglamentos aplicables;
- mantenga las áreas comunes de la **residencia** en condiciones seguras;
- mantenga en buen estado de funcionamiento y seguridad las instalaciones eléctricas, plomería, instalaciones sanitarias, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y aparatos, incluidos los ascensores, si los hubiera, suministrados o que el **propietario** deba suministrar;
- proporcione y mantenga contenedores de basura y otros desechos y disponga el vaciado de los mismos; y
- suministre y mantenga agua corriente y una cantidad razonable de agua caliente en todo momento, así como calefacción razonable, excepto cuando el calor o el agua caliente sean generados por una instalación bajo el control exclusivo del **inquilino** y estén suministrados por una conexión directa de servicios públicos.

¹ Los desalojos de un parque de casas móviles (terreno utilizado para el alojamiento continuo de doce (12) o más casas móviles ocupadas) se rigen por la **Ley de Parques de Casas Móviles**, que se encuentra en las Secciones 47-10-1 hasta la 47-10-23 de los Estatutos Anotados de Nuevo México.

² Determinados tipos de vivienda están exentos de la UORRA (no se aplica). Por ejemplo, la UORRA no cubre las estancias en un hotel o motel si el **alquiler** se paga más de una vez por semana; las estancias en residencias, habitaciones de hospital, lugares donde las personas permanecen mientras reciben tratamiento médico o de salud mental, instituciones religiosas o educativas y viviendas utilizadas principalmente con fines agrícolas. Además, si se adquiere una vivienda bajo un contrato de terreno o bienes raíces, la UORRA no se aplica. Este folleto no trata sobre esos tipos de arreglos de vivienda.

¿CUÁLES SON LOS DEBERES DEL INQUILINO EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL?

Un **inquilino** también debe cumplir con los términos del *arrendamiento* y tiene requisitos mínimos que cumplir por ley. La ley requiere que el **inquilino**:

- cumpla con los códigos de vivienda mínimos aplicables que afecten materialmente la salud y seguridad;
- mantenga la parte ocupada de la **residencia** tan limpia y segura como lo permitan las condiciones, y al finalizar el *contrato de arrendamiento o alquiler*, devuelva la **residencia** a las mismas condiciones de limpieza que tenía cuando comenzó el plazo del *contrato de arrendamiento o alquiler*, excepto por el desgaste normal;
- elimine de la **residencia** la basura y otros desechos de forma limpia y segura;
- mantenga todas las instalaciones de plomería de la **residencia** o utilizadas por el **inquilino** tan limpias como su condición lo permita;
- utilice de manera razonable todas las instalaciones eléctricas, plomería, instalaciones sanitarias, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y aparatos, incluidos los ascensores, si los hubiera, de la **residencia**;
- no destruya, estropee, dañe, altere ni sustraiga, deliberadamente o por negligencia, ninguna parte de la **residencia** o deje que otra persona lo haga;
- **los inquilinos** y los invitados a la **residencia** con el consentimiento del **inquilino** se comporten de una manera que no perturbe el disfrute pacífico de la residencia por parte de sus vecinos;
- acate todos los estatutos, cláusulas, normas o reglamentos de cualquier régimen del condominio aplicable, el acuerdo de vivienda cooperativa o la asociación de vecinos de manera coherente con los derechos o deberes del **propietario**; y
- no cometa a sabiendas o permita que otra persona cometa a sabiendas una infracción sustancial.

¿QUÉ ES EL DESALOJO Y CÓMO EMPIEZA?

El desalojo es el proceso civil por el cual el **propietario** pone fin a la posesión de la **residencia** por parte del **inquilino** en virtud del contrato *de arrendamiento* y puede desalojar legalmente al **inquilino** de la **residencia**. El proceso de *desalojo* comienza con una notificación por escrito del **propietario** al **inquilino** en relación con el *contrato de arrendamiento*. Existen cuatro tipos básicos de *notificaciones de desalojo*:

- ▶ Una **notificación de treinta días para rescindir el contrato de alquiler**, en la que el **propietario** comunica al **inquilino** que el *contrato de arrendamiento* está por terminar y que el **inquilino** debe mudarse en una fecha específica (este tipo de notificación debe entregarse al menos treinta (30) días antes de que comience el próximo período de alquiler del **inquilino** indicado en la **notificación de treinta días para rescindir el contrato de alquiler** para poner fin a una residencia de mes a mes).
- ▶ Una **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler** se utiliza para notificar al **inquilino** que corrija las infracciones del *contrato de arrendamiento o alquiler* (por motivos distintos a la falta de pago del alquiler) en un plazo de siete (7) días a partir de la recepción por parte del **inquilino** de la **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler** o para hacer cumplir las obligaciones impuestas al **inquilino** por ley. La **notificación** debe enumerar claramente los actos y omisiones (incluyendo las fechas y los hechos específicos alegados) que constituyen las infracciones del **inquilino** y dar al **inquilino** un plazo no inferior a siete (7) días para subsanar (solucionar) los problemas enumerados. Si el **inquilino** no lo hace, el **propietario** puede rescindir el contrato de alquiler y presentar una *petición de restitución del propietario* para desalojar al **inquilino**. La **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler** debe entregarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la ocurrencia del problema o al conocimiento del **propietario**.

Tras una segunda **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler** (dentro de los seis (6) meses posteriores a la primera **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler**), la segunda **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler** debe enumerar claramente el problema (incluyendo las fechas y los hechos específicos alegados) que constituyen las infracciones del **inquilino**. Después de que el **inquilino** recibe la **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler**, el **inquilino** no tiene derecho a subsanar (solucionar) los problemas enumerados. En su lugar, al menos siete (7) días después de la entrega de la **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler al inquilino**, el **propietario** puede rescindir el *contrato de arrendamiento o alquiler* y presentar una *petición de restitución del propietario* para desalojar al **inquilino**. La **notificación de siete días de incumplimiento del contrato de alquiler** debe entregarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la ocurrencia del problema o al conocimiento del **propietario**.

► Una **notificación de tres días de falta de pago del alquiler**, que le otorga al **inquilino** tres (3) días para pagar el **alquiler** a partir de la fecha de entrega de la **notificación de tres días de falta de pago del alquiler al inquilino**. Si el **inquilino** no paga el **alquiler** (incluidos los recargos por mora si se estipula en el *contrato de arrendamiento o alquiler*) dentro de los tres (3) días posteriores a la recepción de la **notificación de tres días de falta de pago del alquiler**, el **propietario** puede rescindir el *contrato de arrendamiento o alquiler* y presentar una *petición de restitución del propietario* para desalojar al **inquilino**.

► Una **notificación de tres días de infracción sustancial del contrato de alquiler**, que el **propietario** da cuando el **inquilino** u otra persona, con el consentimiento del **inquilino**, *comete* a sabiendas una infracción *sustancial* del *contrato* de arrendamiento o de la ley y como resultado de esta conducta, el *contrato de arrendamiento o alquiler* terminará tres (3) días a partir de la fecha de servicio que figura en la **notificación de tres días de infracción sustancial del contrato de alquiler del inquilino**.

Las *infracciones sustanciales* son conductas que ocurrieron dentro de los trescientos (300) pies de la **residencia** e incluyen:

- posesión, uso, venta, distribución o fabricación de una sustancia controlada, salvo los delitos menores de posesión y uso;
- uso ilegal de un arma mortal; acción ilegal que cause daño físico grave a otra persona;
- agresión sexual o abuso sexual de otra persona;
- entrada en la vivienda o vehículo de otra persona sin su permiso y con intención de robo o agresión;
- robo o intento de robo de la propiedad de otra persona mediante el uso o amenaza de uso de la fuerza; o
- daños intencionados o imprudentes a la propiedad superiores a mil dólares (\$1,000.00).

Consulte NMSA 1978, Sección 47-8-33(I) y Regla (Formulario) 4-901A NMRA con respecto a “*infracciones sustanciales*”.

Después de que haya expirado la fecha indicada en la **notificación de tres días**, la **notificación de siete días** y/o la **notificación de treinta días**, el **propietario** puede entablar una demanda para **desalojar** al **inquilino** mediante la presentación de una *petición de restitución del propietario* ante el tribunal solicitando al juez que **desaloje** al **inquilino** y adjudique al **propietario** dinero por **alquileres** pasados y futuros, multas por retraso, cargos por servicios públicos, daños a la propiedad, otros daños contractuales, honorarios de abogados y/o costos judiciales. Sin embargo, si no ha transcurrido el número total de días indicado en la notificación o si el **inquilino** paga el **alquiler** o corrige las infracciones en el tiempo establecido en la notificación, entonces el juez puede no ordenar el **desalojo**. Además, si la **residencia** está bajo ejecución hipotecaria, el **inquilino** puede tener derecho a una notificación adicional antes de que el **inquilino** tenga que mudarse de la **residencia**. Bajo la Ley Federal de Protección de Inquilinos en Ejecución Hipotecaria ("Protecting Tenants at Foreclosure Act, PTFA"), la mayoría de los inquilinos tendrán al menos noventa (90) días para mudarse después de que se ejecute la hipoteca de una vivienda.

¿QUÉ NECESITA UN PROPIETARIO PARA PRESENTAR UN CASO DE DESALOJO?

Es posible que el **propietario** deba traer lo siguiente al tribunal:

- un formulario de *petición de restitución del propietario*, **que esté completado y firmado y al cual se adjunten, como elementos de prueba, copias de todas las notificaciones** escritas (de tres días, de siete días o de treinta días) del **propietario** al *inquilino*, y el contrato de *arrendamiento o alquiler*;
- copias de la *petición de restitución del propietario* con documentos y objetos de prueba para el **propietario** y para notificar a cada uno de los **inquilinos**.
- La tarifa para presentar una *petición* es de \$77.00.

MÉTODOS DE PAGO

No se aceptan cheques personales. Las formas de pago aceptadas son: efectivo (los billetes más grandes aceptados son de \$20), giros postales, cheques de caja y tarjetas de débito/crédito (con un recargo del 2.4 %). Haga giros postales y cheques a nombre de "Dona Ana County Magistrate Court". Los abogados pueden pagar las tarifas mediante cheques oficiales de la empresa.

Cuando el **propietario** presenta una *petición de restitución del propietario*, el actuario del tribunal ("actuario") preparará un *paquete de notificación*, que incluye la fecha del juicio, una copia de la *petición de restitución del propietario*, un *formulario de respuesta a la petición de restitución* y el *citatorio*. El actuario establece el juicio de siete (7) a diez (10) días *después* de la fecha en que se espera que el **propietario** entregue al *inquilino* la *petición de restitución del propietario*, el *citatorio* y un formulario de **respuesta a la petición de restitución**. El juez puede continuar la fecha del juicio hasta por siete (7) días a partir de la fecha del juicio inicial si encuentra una buena causa (una razón legalmente suficiente). En este tipo de pleitos, el **propietario** es el **demandante** y el **inquilino** es el **demandado**.

NO SE LES PERMITE A LOS EMPLEADOS DEL TRIBUNAL RELLENAR FORMULARIOS NI DAR ASESORÍA JURÍDICA.

<i>Nota del juicio:</i>	Recuerde que ni el personal del tribunal ni el juez pueden darle asesoría jurídica y que en el momento del juicio el juez no puede ayudarle a presentar su caso.
-------------------------	---

¿QUÉ ACCIONES PUEDE TOMAR UN INQUILINO CONTRA EL PROPIETARIO?

Hasta que el *contrato de arrendamiento* finalice o sea rescindido, siempre y cuando el **inquilino** pague el **alquiler** y no infrinja el *contrato de arrendamiento* o la ley, el **inquilino** puede poseer, utilizar y ocupar la **residencia**. Si el **propietario** infringe la ley o un término material del *contrato de arrendamiento*, o si la **residencia** que se alquila es peligrosa o insalubre, el **inquilino** puede entregar al **propietario** una **notificación de reducción o terminación de siete días** del **residente** notificando al propietario que incumplió el *contrato de arrendamiento o alquiler* o la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes y solicitar al **propietario** que cumpla con la ley, cumpla con sus obligaciones bajo el *contrato de arrendamiento* o repare/remedie las condiciones peligrosas o insalubres en la **residencia**. Si el propietario **no logra realizar las reparaciones y/o si estas no finalizan en un plazo de siete (7) días (o no han empezado si dichas reparaciones no pueden completarse de forma razonable en un plazo de siete (7) días)**, el **inquilino** puede:

- poner fin al *contrato de arrendamiento* y abandonar la propiedad sin penalización;
- reducir el **alquiler** en un tercio (1/3) del monto del alquiler diario prorrateado por cada día que las reparaciones estén sin terminar desde la fecha en que el **inquilino** notificó al **propietario** sobre las condiciones que necesitaban reparación hasta el día en que se subsanaron las condiciones en la notificación (a menos que la **residencia** esté completamente inhabitable y el **inquilino** no habite en la

residencia como resultado de las condiciones, en cuyo caso el **inquilino** puede reducir el cien por ciento (100 %) del **alquiler** hasta que se solucionen las condiciones que necesitan reparación); o

- presentar una *petición de posesión del residente*; por ejemplo, para presentar un reclamo contra el **propietario** por daños o por el goce pacífico (interferencia con el derecho del **inquilino** a un uso razonable de la **residencia**) y continuar con el proceso judicial.

Por ejemplo, si el acceso de un **inquilino** a la **residencia** está bloqueado o denegado, o si los servicios públicos han sido desconectados de manera injusta por el **propietario**, el **inquilino** puede presentar una *petición de posesión del residente*, donde se declare que él/ella tiene derechos por daños causados por las acciones injustas del **propietario** y/o que el **inquilino** puede mudarse de vuelta a la **residencia**. Cuando el **inquilino** presenta un formulario de *petición de posesión del residente* completado y firmado ante el tribunal, se debe adjuntar como anexo una copia de la **notificación de reducción o terminación de siete días del residente** entregado al **propietario**. El actuario del tribunal preparará un *paquete de notificación*, que incluye la fecha del juicio y el juez asignado, una copia de la *petición de posesión del residente*, un formulario de *respuesta a la petición de restitución en blanco* y un *citatorio*. El actuario establece el juicio de tres (3) a cinco (5) días *después* de la fecha en que se espera que el **inquilino** entregue la *petición* al **propietario**. El juez puede prolongar la fecha del juicio hasta por siete (7) días si encuentra una buena causa (una razón legalmente suficiente). En este tipo de pleitos, el **inquilino** es el **demandante** y el propietario es el **demandado**.

¿CÓMO RECIBE EL DEMANDADO LA NOTIFICACIÓN SOBRE LA PETICIÓN Y LA FECHA DEL TRIBUNAL?

El **demandado** DEBE ser notificado sobre la presentación de una demanda. Es responsabilidad del **demandante** notificar sobre el *paquete de notificación* al **demandado** no menos de siete (7) ni más de diez (10) días antes de la fecha del juicio/tribunal en el caso de una *petición de restitución del propietario* para casos de restitución y no menos de tres (3) ni más de cinco (5) días antes de la fecha del juicio/tribunal en el caso de una *petición de posesión del residente*.

El **demandante** tiene prohibido por ley entregar el *paquete de notificación* al **demandado**. En su lugar, el **demandante** deberá hacer que una de las siguientes personas entregue el *paquete de notificación* al **demandado**, haciéndose cargo el **demandante** de los gastos adicionales (corresponde al **demandante** proporcionar las copias adicionales que requiera la persona que notifique los documentos):

- el sheriff del condado donde el **demandado** puede encontrarse; o
- un agente judicial de notificaciones privado; o
- cualquier persona mayor de dieciocho (18) años que no sea parte en la demanda.

Existen reglas específicas que deberán seguirse para notificar adecuadamente de la demanda al **demandado**. Las dos (2) formas básicas de notificar correctamente al **demandado** son:

1. **CORREO**: Envío por correo de copias de la *petición de restitución del propietario* (donde el **propietario** es el **demandante**) o la *petición de posesión del residente* (donde el **inquilino** es el **demandante**), *citatorio*, formulario de *respuesta a la petición de restitución*, dos (2) copias de un formulario de *acuse de recibo* y un sobre de devolución, con franqueo pagado, dirigido al remitente al **demandado**. Si el **demandante** no recibe un **acuse de recibo de la notificación** con suficiente antelación a la fecha del juicio, la notificación del *citatorio*, la *petición del propietario* (o la *petición del residente*) y el *formulario de respuesta a la petición de restitución* se realizará mediante notificación **personal**, como se describe a continuación. Un **demandado** no tiene que firmar el formulario de *acuse de recibo* de la notificación, pero es posible que deba pagar tarifas de servicio incluso si el **demandado** gana la demanda.

2. **SERVICIO PERSONAL:** a) Entregar la *petición de restitución del propietario* (donde el **propietario** es el **demandante**) o *petición de posesión del residente* (donde el **inquilino** es el **demandante**), *citatorio*, formulario de *respuesta a la petición de restitución*, directamente al **demandado**; b) Si se niega a aceptar la notificación, puede dejarla en la ubicación donde encontró al **demandado**, y la notificación se considerará válida; c) Si el **demandado** no está presente, puede notificarse entregando una copia del proceso a alguna persona que resida en el domicilio habitual del **demandado** que sea mayor de quince (15) años; d) Si no hay ninguna persona presente o dispuesta a aceptar la notificación, puede publicarla en la parte más pública de las instalaciones del **demandado** y luego enviarla por correo al **demandado** a su última dirección conocida.

Si el **demandado** es una entidad comercial jurídica, como una corporación, una empresa de responsabilidad limitada o una sociedad, el *paquete de notificación* **deberá** entregarse al agente registrado, a un agente, a un agente gerente, a un socio general o a cualquier otra persona a cargo de la entidad. También deberá enviarse por correo una copia del paquete de notificación al **demandado**.

Después de que el *paquete de notificación* se entregue correctamente al **demandado**, la persona que entregó el *paquete de notificación* al **demandado** **deberá rellenar** y presentar ante el tribunal el *comprobante de notificación* que se encuentra en el reverso del *citatorio*. Si no se devuelve y no se presenta ante el tribunal el *comprobante de notificación*, es posible que el juez no tome ninguna medida y que el caso se demore y se desestime.

¿QUIÉN SERÁ EL JUEZ?

Se asigna un juez al azar a un caso cuando se presenta dicho caso. Cada parte podrá excluir a un (1) juez. Para un caso de *desalojo*, el plazo para excluir a un juez para el **propietario** o el **inquilino** es de tres (3) días posteriores a la notificación de la *petición de restitución del propietario*. En un caso de *petición de posesión del residente*, el plazo para excluir a un juez para el **inquilino** es de tres (3) días a partir de la presentación de la *petición de posesión del residente* y para el **propietario** es de tres (3) días a partir de la notificación de la *petición de posesión del residente*. Si el **propietario** o el **inquilino** descalifica a un juez, el tribunal designará a un nuevo juez para el caso. Sin embargo, la fecha y la hora del tribunal probablemente permanezcan igual con el nuevo juez.

¿CUÁNDO ES LA FECHA LÍMITE PARA QUE EL DEMANDADO PRESENTE UNA RESPUESTA?

El **demandado** tiene hasta la fecha límite de los *citatorios* para presentar una *respuesta* por escrito o la fecha del juicio, lo que sea antes. Sin embargo, el **demandado** puede ir a juicio y dar evidencia de su defensa contra el *desalojo*, incluso si no ha presentado una *respuesta a la petición de restitución*. El **demandado** también puede presentar una *contrademanda* por daños y perjuicios contra el **demandante**, como cuando el **propietario** no devuelve el depósito de seguridad del **inquilino** (según lo requiere la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes). Ni la *respuesta* ni la *contrademanda* son pruebas; solo son una declaración de lo que el **demandado** espera probar en el juicio. El **demandado** **debe** comparecer en el juicio para probar su caso.

¿SE PUEDE CAMBIAR LA FECHA DEL TRIBUNAL?

Solo el juez podrá decidir si cambiar o no la fecha del tribunal. Para solicitar un cambio de la fecha del tribunal, una de las partes deberá presentar un *pedimento de aplazamiento* ante el tribunal antes de la audiencia o juicio programados. Si ambas partes están representadas por abogados, antes de *presentar un pedimento de aplazamiento* por escrito, la parte que solicita el aplazamiento deberá intentar comunicarse con el abogado de la parte contraria para conocer su postura *sobre el pedimento de aplazamiento*. El *pedimento de aplazamiento* por escrito debe indicar la postura de la parte contraria, o si la parte contraria no respondió. Si el juez encuentra una

buena causa (una razón legalmente suficiente), el tribunal puede continuar con la audiencia o la fecha del juicio hasta siete (7) días a partir de la fecha de la audiencia inicial o la fecha del juicio.

¿QUÉ SUCEDE SI EL DEMANDADO NO COMPARECE EN EL JUICIO?

Si el **demandado** no comparece en el juicio, y el **inquilino** fue debidamente notificado del *citatorio*, el tribunal puede llevar a cabo el juicio como si el **demandado** estuviera presente. El **demandante** puede solicitar al tribunal que emita un *fallo por incumplimiento* en contra del **demandado**, lo que significa que el **demandante** automáticamente gana el caso y, por lo general, recibe el monto en dólares y la compensación solicitada en la *petición*. Si el **demandante** del caso no comparece en el juicio, el juez puede desestimar el caso del **demandante**.

Por lo tanto, si un **demandado** quiere proteger sus derechos, es extremadamente importante que el **demandado** responda a la petición del **demandante** y comparezca ante el tribunal.

¿CUÁNDO TIENE QUE DESALOJAR EL INQUILINO LA PROPIEDAD DE ALQUILER?

Si se emite un fallo de restitución a favor del **propietario**, el juez fijará la fecha de *desalojo*. La fecha de *desalojo* puede ser no menos de tres (3) días y no más de siete (7) días después de la fecha del juicio/tribunal, a menos que las partes hayan acordado otra fecha.

Si el **propietario** reclama un monto por daños a la **residencia**, se debe proporcionar al juez una lista de daños y el **propietario** debe estar preparado para verificar el costo de las reparaciones. Con frecuencia, el tribunal fijará una audiencia por separado sobre los méritos de la demanda por daños después del juicio de *desalojo* y notificará a las partes la fecha y la hora de la audiencia.

¿QUÉ SUCEDE SI EL INQUILINO NO SE MUDA ANTES DE LA FECHA DE DESALOJO?

Si el **inquilino** no se muda antes de la fecha de *desalojo* fijada por el juez, el **propietario** puede pedirle al actuario del tribunal que emita una *orden de restitución* que ordene al sheriff que saque al inquilino de la **residencia**. Después de que el actuario del tribunal emita la *orden de restitución*, el **propietario** puede entregar la *orden de restitución* a la oficina del sheriff. Luego, el sheriff irá a la **residencia** y *desalojará* (retirá) al **inquilino** y sus bienes de la **residencia**. (El sheriff puede ordenar al **inquilino** que retire los bienes personales de inmediato o cerrar bajo llave la **residencia** y aconsejar al inquilino que organice el retiro de la propiedad dentro de un límite de tiempo estricto). Tenga en cuenta que la oficina del sheriff es la única entidad autorizada por el tribunal para *desalojar* a un **inquilino** y cobra una tarifa por este servicio.

¿QUÉ PUEDE HACER UN DEMANDANTE/DEMANDADO SI NO ACEPTA LA DECISIÓN DEL JUEZ?

Si cualquiera de las partes no está de acuerdo con el *fallo*, esa parte puede apelar la decisión del juez ante el Tribunal de Distrito del condado donde se encuentra la **residencia** dentro de los quince (15) días de la entrada en vigor del *fallo*, presentando ante el actuario del Tribunal de Distrito una notificación de apelación con prueba de entrega de que la notificación de apelación fue entregada a la parte contraria (apelado); presentando ante el Tribunal Menor una copia de la notificación de apelación respaldada por el actuario del Tribunal de Distrito; y una copia del recibo de pago de la tarifa de registro. La parte que presenta la notificación de apelación se denomina apelante.

Una apelación del **inquilino** puede suspender (detener temporalmente) la ejecución de cualquier *orden de restitución*, si dentro de los cinco (5) días posteriores a la presentación de la *notificación de apelación*, el **inquilino** paga al propietario o a una cuenta de garantía bloqueada con un depositario profesional el saldo del **alquiler** adeudado desde el día posterior al *fallo* hasta el final de ese período de alquiler. El **inquilino** debe

continuar pagando el monto del **alquiler** mensual establecido por el *contrato de arrendamiento* o *alquiler* en el momento en que se presentó la *petición de restitución del propietario*, el día que normalmente debería pagarse el **alquiler**. Los pagos realizados por un **inquilino** que recibe subsidios de **alquiler** deben ser el monto real del **alquiler** mensual pagado por el **inquilino**. Si el **inquilino** le paga al **propietario** directamente, el **propietario** debe hacerle llegar inmediatamente al **inquilino** un comprobante por escrito cuando se lo solicite. Si el **inquilino** paga en una cuenta de garantía bloqueada, **debe** pedirle a un depositario que pague el monto al **propietario** de inmediato, a menos que la orden judicial tenga otras indicaciones. Si el **inquilino** o el depositario no realiza un pago del **alquiler** mensual el día de pago del alquiler, el **propietario** puede hacer llegar al **inquilino** una notificación por escrito de tres días. Si el **inquilino** o el depositario del **inquilino** no paga el **alquiler** dentro de los tres (3) días, se programará una audiencia en un plazo de diez (10) días a partir del día en que se notifique al tribunal la falta de pago del **alquiler**. Después de presentar la notificación de apelación, se fijará una audiencia en el Tribunal de Distrito donde se apeló el *fallo*. Si el Tribunal de Distrito determina que no se pagó el **alquiler**, el Tribunal de Distrito puede levantar inmediatamente la orden de aplazamiento y emitir la *orden de restitución*, a menos que el **inquilino** demuestre al juez del Tribunal de Distrito una justificación legal por no cumplir con el requisito de pago del alquiler.

A efecto de suspender la ejecución de un *fallo* monetario, el tribunal de primera instancia tiene discreción para exigir al apelante que deposite ante el actuario del tribunal de primera instancia el monto del *fallo* y de los costos o que preste una *fianza de sustitución* (una fianza requerida para obtener una suspensión de la ejecución de un *fallo* que continúa en vigor hasta la disposición final de la apelación) por el monto del *fallo* y de los costos, con o sin aval. La fianza o depósito no es reembolsable durante la pendencia de una apelación.

Otros folletos y formularios están disponibles en el sitio web del Tribunal Menor o del Poder Judicial de Nuevo México (www.nmcourts.gov).