

PROCESO DE DESALOJO DE INQUILINOS PARA PROPIETARIOS



Tribunal Metropolitano - División Civil

Este folleto abarca solamente contratos de arrendamiento residenciales y no los contratos de arrendamiento de propiedades comerciales, casas móviles (tráileres) o viviendas públicas. Este folleto es de carácter general y no está diseñado para proporcionar consejos legales. El Tribunal no garantiza la suficiencia jurídica de este folleto ni tampoco que satisfaga sus necesidades específicas. Además, debido a que las leyes cambian constantemente, puede ser que la información incluida en este folleto no sea la más actual. Por lo tanto, es aconsejable que busque la ayuda y el asesoramiento de un abogado.

¿QUÉ ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL?

Un Contrato de **Arrendamiento** residencial es un acuerdo entre una persona física o una entidad (el “**Propietario**”) que es dueña de una vivienda, como una casa o un departamento (“**Vivienda**”) y otra persona (“**Inquilino**”) a quien el **Propietario** le otorga el derecho a poseer, utilizar y ocupar la **Vivienda** a cambio del pago de una **Renta** o Alquiler.

¿QUÉ ES EL DESALOJO Y CÓMO SE INICIA?

El **Desalojo** es el proceso por el que el **Propietario** pone fin al derecho del **Inquilino** de tener posesión de la **Vivienda** según el **Contrato**. El proceso de **Desalojo** se inicia con un aviso por escrito que el **Propietario** le envía al **Inquilino** con respecto al **Contrato**. Existen cuatro tipos básicos de aviso de Desalojo:

► **Aviso con 30 días de antelación**, por medio del cual el **Propietario** le avisa al **Inquilino** que se rescinde el **Contrato** y que el **Inquilino** tendrá que mudarse de la **vivienda** en una fecha específica (este tipo de aviso se debe dar como mínimo **30 días** antes de la fecha en que el **Inquilino** deba mudarse);

► **Aviso con 7 días de antelación**, usado para que el **Inquilino** corrija las infracciones de las condiciones del **Contrato** o para hacer que se cumplan las obligaciones que la ley le impone al **Inquilino**;

► **Aviso con 3 días de antelación por impago de alquiler**, el cual le da al **Inquilino** 3 días para pagar el **Alquiler**; y

► **Aviso con 3 días de antelación por una infracción considerable**, que el **Propietario** le entrega al **Inquilino** cuando el **Inquilino**, u otra persona con el consentimiento del **Inquilino**, comete *a sabiendas* una infracción importante del **Contrato** o de la ley, y el cual le da al **Inquilino** un plazo de 3 días para mudarse de la **Vivienda**. (Consulte NMSA 1978, §47-8-33(I) y la Norma 4-901A NMRA sobre “infracciones considerables”.)

Después de cumplirse el plazo de **3, 7 o 30 días**, el **Propietario** puede iniciar una demanda de desalojo contra el **Inquilino** mediante la presentación en el Tribunal de una **Petición de Restitución para el Propietario**. Sin embargo, si no ha transcurrido el plazo indicado en el aviso o si el **Inquilino** paga el alquiler o corrige las infracciones en el plazo establecido en el aviso, entonces el Juez no podrá autorizar el **Desalojo**. Además, si la **Vivienda** se encuentra en proceso de ejecución hipotecaria (*foreclosure*), el **Inquilino** puede tener derecho a un plazo adicional antes de mudarse de la **Vivienda**. Para obtener más información, consulte la “**Ley de protección para inquilinos en juicios hipotecarios**” que fuera firmada por el presidente Obama el 20 de mayo de 2009.

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

El **Propietario** debe traer al Tribunal:

- Un formulario de *Petición de Restitución para el Propietario* completo y firmado, al cual se adjuntan como **Pruebas** copias de todos los avisos escritos (con plazos de 3, 7 o 30 días) del **Propietario** al **Inquilino** y el **Contrato**;
- Copias de la *Petición de Restitución para el Propietario* con **Pruebas** para el **Propietario** y para entregar a cada uno de los **Inquilinos**; y
- La tarifa para presentar una *Petición*, que es de \$77.00.

Cuando el **Propietario** presenta una *Petición de Restitución para el Propietario*, el Actuario prepara un **Paquete de Entrega** que incluye la fecha del **Juicio**, una copia de la *Petición*, un formulario en blanco de *Contestación a la Petición* y el *Emplazamiento*. El Actuario programa el **Juicio** para una fecha que será entre 7 y 10 días *después* de la fecha en que el **Propietario** le entregue la *Petición* al **Inquilino**. El **Juez** puede extender la fecha del **Juicio** si existe un buen motivo.

¿CÓMO RECIBE EL INQUILINO EL AVISO DE DESALOJO Y LA FECHA DEL JUICIO?

El **Inquilino DEBE** ser notificado de que se ha presentado una demanda en su contra. El **Propietario** tiene la responsabilidad de entregarle al **Inquilino** el **Paquete de Servicio** por lo menos 7 días antes de la fecha del **Juicio**/Audiencia.

Aunque el **Paquete de Entrega** no puede entregarlo directamente el **Propietario** ni ningún empleado del **Propietario**, sí puede entregarlo:

- ▶ El Sheriff del Condado; o
- ▶ Un agente privado de notificaciones; o
- ▶ Cualquier persona de 18 años o más de edad que no sea parte de la demanda.

(Atención: La oficina del Sheriff y los agentes privados de notificaciones judiciales cobran una tarifa por sus servicios.)

Existen reglas específicas que deben seguirse para notificar debidamente al **Inquilino** de la demanda de **Desalojo**. Si el **Inquilino** es una persona física, las tres formas básicas para notificar debidamente son:

- Darle directamente el **Paquete de Entrega** al **Inquilino** (entrega personal); o
- Colocar el **Paquete de Entrega** en la puerta principal de la **Vivienda** del **Inquilino**. Si se notifica de esta manera, también se le debe enviar por correo al **Inquilino** una copia completa del **Paquete de Entrega** (estampillar y enviar); o
- Darle el **Paquete de Entrega** a alguien que viva en la **Vivienda** del **Inquilino** y que tenga 15 años o más de edad (entrega a suplente).

Luego de entregarle debidamente el **Paquete de Entrega** al **Inquilino**, la persona que le entrega al **Inquilino** el **Paquete de Entrega** debe llenar la **Constancia de Entrega** en el reverso del **Emplazamiento** original. Es muy importante que el **Propietario** le entregue al Actuario el **Emplazamiento** original con la **Constancia de Entrega** completa, para su archivo, antes de la fecha del **Juicio**. Si no se entrega en el Tribunal la **Constancia de Entrega** antes de la fecha del **Juicio**, el **Juez** no procederá y el caso se retrasará.

GRABACIÓN DE AUDIENCIAS/JUICIOS

Todo caso civil será grabado conforme a la Orden de la Suprema Corte de Nuevo México. Podrá obtener una copia del CD si la solicita por escrito y paga la tarifa de \$5.00 por CD.

¿QUIÉN SERÁ EL JUEZ?

El Juez es asignado al azar en el momento en que se presenta la *Petición* en el tribunal. En un caso de **Desalojo**, el plazo límite para que el **Propietario** o el **Inquilino** solicite un cambio de Juez es de **3 días** desde la fecha de entrega de la *Petición*. Si el **Propietario** o el **Inquilino** solicita un cambio de Juez, se asignará un nuevo Juez. Sin embargo, tenga en cuenta que la fecha y la hora de la audiencia probablemente seguirán siendo las mismas con el nuevo Juez.

¿CUÁL ES EL PLAZO PARA QUE EL INQUILINO PRESENTE UNA CONTESTACIÓN?

El **Inquilino** tiene tiempo hasta la fecha límite del *Emplazamiento* para presentar una *Contestación* escrita o hasta la fecha del Juicio, lo que ocurra primero. El **Inquilino** también puede presentar una **Contrademanda** por daños y perjuicios contra el **Propietario**. Ni la *Contestación* ni la **Contrademanda** son comprobantes; son solamente declaraciones de lo que el **Inquilino** espera comprobar en el **Juicio**. El **Inquilino** debe comparecer al **Juicio** para comprobar su caso.

¿SE PUEDE CAMBIAR LA FECHA DE LA AUDIENCIA?

Cualquiera de las partes interesadas del caso puede tratar de cambiar la fecha del **Juicio**/Audiencia mediante la presentación por escrito de una *Petición*, antes de la fecha programada. (Consulte el folleto de *Peticiones*.) El Juez decidirá si cambia la fecha del Juicio.

¿CUÁNDO TIENE QUE MUDARSE EL INQUILINO DE LA VIVIENDA ALQUILADA?

Si se dicta un **Fallo de Restitución** a favor del **Propietario**, el **Juez** establecerá una fecha para el **Desalojo**. La fecha de **Desalojo** probablemente sea entre 3 y 7 días desde la fecha del **Juicio**/Audiencia.

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

Si el **Inquilino** no se muda para la fecha de **Desalojo** establecida por el **Juez**, entonces el **Propietario** puede pedir que el Actuario emita un *Auto de Restitución*, con el que se le ordena al Sheriff sacar al **Inquilino** de la **Vivienda**. Una vez que el Actuario emite el *Auto de Restitución*, el **Propietario** puede entregar dicho *Auto de Restitución* en la Oficina del Sheriff. El Sheriff entonces acude a la **Vivienda** y desaloja al **Inquilino**. Atención: La Oficina del Sheriff es la única entidad autorizada por el Tribunal para desalojar a un **Inquilino**. Además, la Oficina del Sheriff cobra una tarifa por este servicio.

¿QUÉ ACCIONES PUEDE PRESENTAR EL INQUILINO CONTRA EL PROPIETARIO?

Si el **Propietario** infringe alguna de las condiciones del **Contrato**, o si la **Vivienda** en alquiler se encuentra en condiciones peligrosas o insalubres, el **Inquilino** puede darle al **Propietario** un **Aviso por escrito con un plazo de 7 días de reducción del alquiler o de rescisión del contrato**, en el que le pide al **Propietario** que cumpla sus obligaciones según el **Contrato** y repare o remedie las condiciones peligrosas o insalubres de la vivienda. Si el **Propietario** no realiza o no intenta razonablemente realizar las reparaciones dentro del plazo de **7 días**, entonces el **Inquilino** puede:

- **Rescindir el Contrato y dejar la vivienda sin ninguna sanción; o**
- **Reducir (rebajar) el alquiler generalmente en una tercera parte del monto de alquiler diario prorrateado por cada día en que no se terminen las reparaciones (a menos que la vivienda esté totalmente inhabitable, en cuyo caso el Inquilino podrá tener una reducción mayor del alquiler);**

- **Presentar una *Petición de Desagravio para el Inquilino* (por ejemplo, presentar una reclamación por daños y perjuicios contra el Propietario o por goce pacífico de la vivienda) y seguir el proceso judicial.**

Por ejemplo, si al **Inquilino** se le cierra la entrada en forma ilícita o se le niega la entrada a la **Vivienda**, o si el **Propietario** corta indebidamente los servicios de luz, gas o agua, el **Inquilino** puede presentar una ***Petición de Desagravio para el Inquilino*** en la que reclama que tiene derecho a indemnización por daños y perjuicios debido a las malas acciones del **Propietario** y para que se le permita al **Inquilino** regresar a la **Vivienda**.

PODRÁ ENCONTRAR OTROS FOLLETOS EN LA OFICINA DE ATENCIÓN AL CLIENTE EN EL PRIMER PISO DEL TRIBUNAL, EN EL CENTRO DE AUTOAYUDA Y EN EL SITIO WEB DEL TRIBUNAL

Las leyes, reglas y formularios de Nuevo México se encuentran en <https://www.nmonesource.com/>

Metropolitan Court
401 Lomas, NW
Albuquerque, NM 87102
(505) 841-8151
<http://metro.nmcourts.gov/>

(Self Help Pamphlet No. SH-109; Owner-Resident Relations Act, NMSA 1978, 47-8-1 et seq.; Rule 3-106 NMRA; Rules 4-901 through 4-914 NMRA; Created 2002; Revised 09/06, 07/09; 1/17; 7/19; 9/24) (Translated by a certified Translator 10/14; 7/19; 9/24)