JDF 100

Guía referente a

desalojos residenciales

1. Información básica

- En este proceso se le solicita al juez desalojar a un arrendatario (inquilino) de un inmueble residencial.
- El juez también puede conceder un fallo monetario por daños al inmueble o por pagos de alquiler atrasados.
- La causa sólo la puede entablar una persona de interés. Por ejemplo, el dueño de un inmueble o alguien identificado en el contrato de arrendamiento.
- La causa puede iniciarse en el condado en el que se ubica el inmueble. Cada condado tiene un tribunal de condado y uno de distrito.
- Por lo general, la causa se presenta en el tribunal de condado. Sin embargo, si el fallo monetario solicitado es de más de $25,000, entonces la causa se debe entablar en el tribunal de distrito.
- Debe presentar una contestación por escrito ante cualquier demanda o contrademanda. De lo contario, el juez dictará un fallo monetario en su contra.
- La ley que regula este proceso se encuentra en el artículo 13-40-101 y artículos subsiguientes de las Leyes Vigentes de Colorado (C.R.S., por sus siglas en inglés).

En esta guía también encontrará lo siguiente:

2. Guía paso a paso Pág. 2
3. Términos comunes Pág. 7
4. Costos de tramitación Pág. 8

5. Lista de formularios Pág. 8
6. Información de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés) Pág. 9
7. Aviso legal Pág. 9

2. Guía paso a paso

Los términos se definen en la página 6.

Paso 1: Evitar una demanda (arrendatario o arrendador)

(también conocidos como propietario e inquilino)

Para evitar las contrariedades y los gastos de una demanda, utilice estos recursos:

1) Asistencia para alquilar un inmueble en caso de emergencias

https://cdola.colorado.gov/rental-mortgage-assistance

2) Asesoría en materia de vivienda

https://cdola.colorado.gov/housing-counseling

3) Acuerdo para el pago de la deuda

https://cdola.colorado.gov/eviction-foreclosure-protection

Paso 2: Notificar al arrendador (arrendatario)

Informe al arrendador lo que está pasando.

1) Entregue al arrendador uno de los siguientes documentos:

☐ JDF 97: Aviso de desalojo

Importante: Esto permite al arrendador saber que el período de arrendamiento está por terminar.

☐ JDF 99: Notificación de requerimiento de cumplimiento o derecho de posesión

Importante: Esto permite al arrendador saber que debe el alquiler o que ha incumplido el contrato.

2) Espere el periodo que se indica en el formulario.

Importante: Si el último día cae en un día festivo o un fin de semana, se cambia al siguiente día de la semana.

Paso 3: Mediación (arrendador)

Arrendadores que perciben:

1) Ingreso Suplementario de la Seguridad Social (SSI),

2) Seguro por discapacidad de la Seguridad Social (SSDI), o

3) Asistencia en efectivo (vales de comida) a través del Programa Colorado Works pueden tener derecho a una mediación obligatoria antes de que se entable una causa.

Este requisito quizás no corresponda a todos los arrendatarios.

Nota: Si no completa la mediación cuando se le exige, se desestimará la causa y tendrá que reiniciar el proceso de desalojo.

El arrendatario puede programar una mediación con la Oficina de Resolución de Disputas (ODR):

www.ColoradoODR.org

Paso 4: Entablar la demanda (arrendatario)

Si el arrendador no se ha mudado o no ha solucionado el problema, entable la demanda.

1) Complete la documentación inicial:

☐ JDF 101: Demanda

Adjunte: Una copia del contrato de arrendamiento y el formulario que presentó en el Paso 2 anterior.

☐ Formulario 1A: Citatorio judicial por acción posesoria. (Solo complete el encabezado de la causa).

2) Saque una copia de la documentación inicial ya completada para cada uno de los arrendadores.

3) Imprima una copia de estos formularios para cada uno de los arrendadores:

- ☐ Formulario 3: Respuesta
- ☐ JDF 186 SC: Información sobre desalojos
- ☐ JDF 205 y JDF 206: Exoneración de costos.
- ☐ Solicitud para obtener documentación: JDF 185 SC o JDF 187 SC

4) Traiga al tribunal los formularios y copias.

5) Pague el costo de tramitación. Consulte: Costos en la página 8 para ver los detalles.

6) El secretario judicial fijará una fecha de regreso ante el tribunal de entre 7 a 14 días.

Paso 5: Hacer la notificación formal (arrendatario)

1) Debe notificar formalmente a los arrendadores al menos 7 días antes de la fecha de regreso al tribunal.

Notificación formal o notificación personal

2) ☐ Entregue los formularios al notificador de citatorios.

- Alguien debe entregar formalmente los formularios a cada uno de los arrendadores.
- Usted no puede ser la persona que complete la notificación.
- Póngase en contacto con la oficina del sherif del condado donde vive o trabaja el arrendador. O bien,
- Contrate a un notificador de citatorios profesional.

☐ El notificador de citatorios completa el formulario JDF 98: Declaración de notificación.

☐ Presente la Declaración de notificación en el tribunal.

Publicación y envío por correo postal

3) Si no puede formalmente hacer la notificación de la documentación a los arrendadores, también puede:

- ☐ Colocar una copia de la documentación inicial en la puerta de la vivienda de alquiler.
- ☐ Enviar una copia de la documentación inicial a cada arrendador por correo de primera clase.
- ☐ Seleccionar estas opciones en la página 3 del citatorio, firmar y presentar una copia para su causa judicial.

Importante: Todavía puede lograr el desalojo, pero el juez no puede dictar un fallo a menos que usted haga la notificación formalmente al arrendador.

Paso 6: Presentar la contestación a la demanda (inquilino)

1) Complete los formularios que correspondan con su situación:

Desalojo contencioso

- ☐ Respuesta por escrito

  Formulario 3: para causas del tribunal de condado

  JDF 103: para causas del tribunal de condado o de distrito

- ☐ JDF 104: Condiciones inhabitables en el hogar *(usar según la situación)*

  Importante: Se trata de una defensa ante un desalojo por impago del alquiler. Utilícese si el alquiler no era habitable.

El arrendatario y el arrendador aceptan las condiciones

- ☐ JDF 102: Estipulación

☐ JDF 106: Orden referente a la estipulación (solo complete el encabezado de la causa).

2) El juez debe recibir la documentación de contestación el día hábil anterior a la fecha de regreso al tribunal. De lo contrario, lleve la documentación al tribunal en dicha fecha.

3) Pague el costo de tramitación. Consulte: Costos en la página 8 para ver los detalles.

Paso 7: Fecha de regreso al tribunal (propietario e inquilino)

Venga el día de la fecha de regreso al tribunal que se indica en el citatorio.

1) Las partes se reunirán para ver si pueden llegar a un acuerdo para evitar que se celebre el juicio.

2) Las partes llegarán a un acuerdo (llamado estipulación), reprogramarán la fecha de regreso al tribunal o programarán un juicio.

El arrendador debe presentar una respuesta por escrito o acudir a la fecha de regreso al tribunal. Si no hace ninguna de las dos cosas, está en desacato del tribunal. Entonces el arrendador debe presentar lo siguiente:

☐ JDF 107 A: Petición de registro del fallo

☐ JDF 107 B: Fallo (solo complete el encabezado de la causa).

Paso 8: Juicio y preparación (propietario e inquilino)

Si las partes no pueden resolver la causa, entonces esta procederá a juicio.

☐ Presente una solicitud para obtener documentos:

El formulario JDF 185 SC para causas en tribunal de condado.
El formulario JDF 187 SC para causas en tribunal de distrito.

Importante: Este formulario le permite recabar la información que tiene la otra parte, de manera que pueda preparar su causa para el juicio.

☐ Prepare cualquier elemento de prueba o testigos para el juicio.

☐ Comparezca el día del juicio.

Paso 9: Aplicación de la ley *(según se requiera)* (propietario o inquilino)

Para el desalojo

El propietario puede presentar el formulario:

☐ JDF 109: Auto de restitución

Importante: Si después de diez días de presentada la orden de desalojo, el propietario puede presentar el auto de restitución firmado ante la oficina local del sherif para que los desalojen.

Este plazo se amplía a 30 días si el arrendador recibe SSI, SSDI o asistencia en efectivo a través del programa Colorado Works.

Para fallos monetarios

Si a cualquiera de las partes se les concede un fallo monetario, revise el formulario JDF 82: Cómo cobrar un fallo monetario .

3. Términos comunes

Encabezado de la causa	Los recuadros en la parte superior del formulario. Incluye la dirección del tribunal, los nombres de las partes, la información de

	contacto de la persona que presenta la demanda y el número de causa.
Demanda	Documento con el que se inicia la causa. Indica los reclamos y demandas del demandante.
Incumplimiento	Cuando una parte no comparece a la audiencia ni presenta contestación a la demanda.
Demandado	Los arrendadores quienes responden a la acción de desalojo.
Demandante	El arrendatario quien da inicio al proceso de desalojo.
Notificador de citatorios	Una persona (no usted) que entrega la documentación judicial. La notificación le permite saber a una persona que oficialmente es parte de la causa y cuáles son los pasos a seguir.
Fecha de regreso al tribunal	Se indica en el citatorio. La fecha en la que el arrendador debe presentar la contestación o comparecer en el tribunal.
Auto de restitución	Es el documento legal que le permite al sherif desalojar al arrendador del inmueble.

4. Costos

Costo de tramitación* Depende del monto del reclamo:

Monto reclamado	Tribunal de tramitación de la causa	Demanda	Contestación	Contestación y contrademanda
Menos de $1,000	Condado	$85	$80	$84
De $1,000 a $15,000	Condado	$105	$100	$104

De $15,000 a $25,000	Condado	$135	$130	$134
Más de $25,000	Distrito	$235	$192	$421

Costo de requerimiento de jurado***** $98.00

***** Para solicitar una exoneración de costos:

- ☐ JDF 205: Petición para presentación de documentos sin pago de costo de tramitación
- ☐ JDF 206: Orden (solo complete el encabezado de la causa).

5. Todos los formularios *(en orden numérico)* www.courts.state.co.us/Forms/Housing

Formulario 1A: Citatorio de desalojo

Formulario 3: Respuesta

JDF 97: Aviso de desalojo

JDF 98: Declaración de notificación

JDF 99: Notificación de requerimiento de cumplimiento o derecho de posesión

JDF 101: Demanda

JDF 102: Estipulación para el desalojo

JDF 103: Respuesta ante el desalojo y defensas

JDF 104: Condiciones inhabitables en el hogar (defensa referente al desalojo)

JDF 106: Orden referente a la estipulación

JDF 107 A: Pedimento para un fallo

JDF 107 B: Orden referente al fallo

JDF 109: Auto de restitución

JDF 185 SC: Solicitud para la presentación de documentos (para causas del tribunal de condado)

JDF 186 SC: Información para causas de desalojo

JDF 187 SC: Petición para obtener documentos (para causas de tribunal de distrito)

6. Información referente a la ADA

Si necesita adaptaciones razonables según la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, comuníquese con el coordinador de ADA:

www.courts.state.co.us/Administration/HR/ADA/Coordinator_List.cfm

7. Aviso legal

Estas son instrucciones básicas solamente para fines informativos. No representan asesoría legal. Si desea representarse a sí mismo, quedará sujeto a las mismas reglas y procedimientos que un abogado. Si no entiende esta información, consulte a un abogado.