

INSTRUCCIONES PARA ACCIÓN POSESORIA O DESALOJO

Estas instrucciones son sólo para fines informativos y no constituyen asesoría legal sobre su causa. Si decide representarse a sí mismo, quedará sujeto a las mismas reglas y procedimientos que un abogado.

INFORMACIÓN GENERAL

- ◆ La acción debe entablarla una “persona interesada”, es decir, el propietario del inmueble u otro individuo o entidad identificada como el arrendador o dueño en el contrato.
- ◆ La acción deberá presentarse en el condado donde está localizado el inmueble.
- ◆ Antes de entablar la acción, debe haber notificado oficialmente al inquilino de la Notificación de requerimiento de cumplimiento o Derecho de posesión (JDF 101) o Notificación de desalojo (JDF 97), y debe haberse agotado cualquier periodo obligatorio para que cumpla el inquilino. Si el último día del plazo es un sábado, domingo o feriado legal, el periodo se extenderá para incluir el siguiente día que no sea sábado, domingo o feriado legal.
- ◆ El importe del fallo se limita a \$15,000.00 (si hubo notificación personal) en tribunales de condado.
- ◆ Si usted es el demandado, no haga caso omiso del citatorio de comparecencia y demanda. Si lo hace, se le podrá dictar un fallo en su contra.
- ◆ Si usted es el demandante no haga caso omiso a una contrademanda. Si lo hace, se le podrá dictar un fallo en su contra.
- ◆ Para obtener información adicional, consulte el artículo 13-40-101 y subsiguientes de las Leyes Vigentes de Colorado (C.R.S., por sus siglas en inglés).
- ◆ Si tiene alguna discapacidad y necesita una adaptación razonable para poder acceder a los tribunales, comuníquese con el coordinador local para discapacitados (coordinador ADA, por sus siglas en inglés), cuya información de contacto se encuentra en la siguiente página:
http://www.courts.state.co.us/Administration/HR/ADA/Coordinator_List.cfm

TÉRMINOS COMUNES

- ⊗ Demanda: Documento con el que comienza oficialmente el proceso de desalojo en contra de una persona que ha incumplido el contrato de arrendamiento o ha dejado de pagar el alquiler debido.
- ⊗ Demandante: La persona o empresa que entabla la demanda.
- ⊗ Demandado: La persona o empresa contra quien se ha entablado la acción.
- ⊗ Notificación oficial: El medio oficial por el cual se le notifica a un demandado que se ha presentado una demanda en su contra y se le da copia del citatorio de comparecencia y la demanda.
- ⊗ Falta de comparecencia: Si el demandado no comparece a la audiencia ni presenta contestación a la demanda, el juez podrá dictar un “fallo por incumplimiento” o “falta de comparecencia o de contestación” el cual le da derecho al demandante que se le concedan todas las reparaciones de la demanda.
- ⊗ Fecha de regreso: La fecha indicada en el citatorio, para la cual el demandado debe haber presentado su contestación o comparecer en el tribunal.
- ⊗ Auto de restitución: Orden judicial firmada por el juez autorizando al sheriff para desalojar al demandado. Se firma para que entre en vigencia 48 horas después de que el juez conceda un fallo de posesión a menos que se ordenen otros plazos.

Si no entiende esta información, consulte con un abogado.

COSTOS

El costo de tramitación es de \$97.00. Si no está en capacidad de pagarlo, deberá completar la Petición para presentación de documentos sin pago de costo de tramitación y declaración jurada financiera (JDF 205) y presentarla al tribunal. Una vez que entregue el formulario JDF 205 completado y el formulario Fallo y orden sobre el pago del costo de tramitación (JDF 206), el juez decidirá si debe pagar o no dicho costo.

Otros costos que las partes de la causa tal vez tengan que pagar son los siguientes:

- | | | |
|--------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> | Contestación | \$ 92.00 |
| <input type="checkbox"/> | Contestación y contrademanda | \$ 96.00 |
| <input type="checkbox"/> | Costo de requerimiento de jurado | \$ 98.00 |
| <input type="checkbox"/> | Copias de documentos (en archivo) | \$ 0.75 la página o \$1.50 por ambos lados |
| <input type="checkbox"/> | Copias de documentos (que no estén en archivo) | \$ 0.25 la página o \$0.50 por ambos lados |
| <input type="checkbox"/> | Costo de la notificación oficial | Varía (no se paga en el tribunal ni a través de éste) |

FORMULARIOS

Para acceder a un formulario en internet, vaya a www.courts.state.co.us y haga clic en la pestaña “**Self Help/Forms**” (Autoservicio/Formularios), seleccione “**All Court Forms and Instructions**” (Todos los formularios e instrucciones judiciales) y después “**Evictions and Foreclosures**” (Desalojos y embargos hipotecarios). Puede bajar los documentos en formato PDF o WORD al seleccionar “**County Civil – Eviction (FED)**” (Condado Civil - Desalojo (FED, por sus siglas en inglés)). Puede completar el formulario en línea e imprimirlo, o completarlo a máquina o a mano, con letra legible y en tinta negra. **Lea estas instrucciones detenidamente para determinar qué formularios va a necesitar.**

- | | | |
|--------------------------|---------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | CRCCP Formulario 1A | Citatorio por acción posesoria |
| <input type="checkbox"/> | CRCCP Formulario 3 | Contestación a la demanda según el procedimiento civil simplificado |
| <input type="checkbox"/> | JDF 97 | Notificación de desalojo |
| <input type="checkbox"/> | JDF 98 | Declaración de notificación efectuada |
| <input type="checkbox"/> | JDF 99 | Demanda de acción posesoria |
| <input type="checkbox"/> | JDF 101 | Notificación de requerimiento de cumplimiento o derecho de posesión |
| <input type="checkbox"/> | JDF 102 | Estipulación en acción posesoria (FED) o desalojo |
| <input type="checkbox"/> | JDF 103 | Auto de restitución |
| <input type="checkbox"/> | JDF 104 | Petición y orden de registro de la sentencia |
| <input type="checkbox"/> | JDF 106 | Orden referente a la estipulación |
| <input type="checkbox"/> | JDF 107 | Orden de registro del fallo de la sentencia con absolución de posiciones |

PASOS PARA PRESENTAR SU CAUSA

Paso 1: Debe haber completado y publicado la Notificación de requerimiento de cumplimiento o derecho de posesión (JDF 101) o Notificación de desalojo (JDF 97), y debe haberse agotado el plazo para que cumpla el inquilino. **Si aún no se ha completado esto, no proceda al paso 2.**

Paso 2: Complete los formularios iniciales.

Tiene que completar el siguiente encabezado en todos los formularios que presente. **Guarde una copia de todos los formularios que complete para su archivo personal y saque copia para entregarle a la otra parte.**

County Court _____ County, Colorado <i>Tribunal del condado de _____, Colorado</i> Court Address: <i>Dirección del tribunal:</i>	▲ COURT USE ONLY ▲ USO EXCLUSIVO DEL TRIBUNAL
Plaintiff(s): (print your name here) <i>Demandante: (escriba aquí su nombre)</i> V. Vs. Defendant(s): (print your name here) <i>Demandado: (escriba aquí su nombre)</i>	
Attorney or Party Without Attorney (Name and Address): <i>Abogado o parte sin abogado (nombre y domicilio):</i> (Print your name and address here if you are representing yourself.) (Escriba aquí su nombre y dirección si se está representando usted mismo) Phone Number: _____ E-mail: _____ <i>Número de teléfono: _____ Correo electrónico: _____</i> FAX Number: _____ Atty. Reg. #: _____ <i>Número de fax: _____ Núm. de matr. prof.: _____</i>	Case Number: <i>Número de causa:</i> Division: _____ Courtroom: _____ <i>División: _____ Sala: _____</i>
NAME OF FORM NOMBRE DEL FORMULARIO	

Demanda de acción posesoria (JDF 99).

- Usted es el demandante y la persona a la que está desalojando es el demandado.
- Llene los espacios y complete la información necesaria en el formulario de demanda.
- Si se trata de una misma acción contra varios demandados, proporcione una lista de todos los demandados.
- Asegúrese de tener la cantidad correcta de copias de todos los documentos para el tribunal y los demandados.
- Puede presentar en el tribunal una copia del contrato de arrendamiento o alquiler (si se hizo por escrito); verifique con el tribunal en el que entabla la acción si hay requisitos específicos para presentar los documentos. Márquelo como Prueba "A" si lo tiene. El contrato de arrendamiento o alquiler **debe serle notificado oficialmente** al demandado junto con la demanda.
- Presente en el tribunal una copia de la Notificación de requerimiento de cumplimiento o derecho de posesión o la Notificación de desalojo. Márquelo como Prueba "B". Debe anexar a la demanda copia de esta notificación, **que ya ha sido entregada al demandado.**

Citatorio por acción posesoria (CRCCP Formulario 1A) y contestación según el procedimiento civil simplificado (CRCCP Formulario 3).

- Complete la porción superior (encabezado solamente) del Citatorio de comparecencia y contestación.
- En el tribunal se le suministrará un número de causa, división y sala al presentar su caso. Cuando reciba esta información anótela en ambos formularios. Además, escriba el número de causa en la porción superior del comprobante de notificación de la demanda, de modo que el juez pueda cotejar este documento con la causa correcta al presentarlo al tribunal.
- El secretario judicial completará los campos adecuados en el citatorio (CRCCP 1A) con la dirección del tribunal, hora y fecha.
- Debe proporcionar copias adicionales para hacer la notificación oficial al demandado.

Paso 3: Está listo para presentar su causa en el tribunal.

- Entregue en el tribunal todos los formularios completados y las pruebas tal como se describe en los pasos 1 y 2 anteriores.
- Pague el costo de tramitación.

Paso 4: Una vez presentada la causa, el secretario judicial fijará fecha de comparecencia.

En esta fecha regresará al tribunal para que se fije fecha de juicio, acuerdo o pronunciamiento de la sentencia.

- El secretario judicial completará los campos adecuados en el citatorio (CRCCP 1A) con la dirección del tribunal, hora y fecha.
- La comparecencia se fijará dentro de 7 a 14 días a partir de la fecha de emisión del citatorio de comparecencia. (artículo 13-40-111(1))
- Debe proporcionar los formularios necesarios y adjuntar las pruebas correspondientes para hacerle la notificación oficial al demandado.

Paso 5: Está listo para hacer la notificación oficial al demandado.

Usted es responsable del pago de los costos de la notificación oficial. La notificación oficial, sea personal o por publicación y correo, debe realizarse **al menos siete días hábiles** antes de la fecha especificada en el citatorio de comparecencia. Realice el siguiente trámite según el tipo de notificación oficial seleccionado:

Si el notificador del citatorio no logra hacer la notificación al demandado en persona, deberá fijar los papeles en la puerta de entrada principal de la vivienda u otro lugar visible del inmueble. En este caso, el juez sólo le concederá la posesión más no la indemnización monetaria por daños, si coloca en el inmueble y envía por correo el citatorio de comparecencia y la demanda. Sólo se concederá fallo monetario si la notificación se realiza en forma personal al demandado.

Notificación personal:

Seleccione ya sea el servicio del departamento del sheriff, a un notificador privado o algún conocido suyo, mayor de 18 años, ajeno a la causa y que conozca las reglas para hacer la notificación personal de documentos al demandado. Si se hace por medio del sheriff o un notificador privado, se le cobrará un costo de notificación, el cual generalmente se le concede como parte de los costos administrativos si el fallo es a su favor.

- Puede encontrar notificadores privados en las páginas amarillas o en internet bajo “*Process Servers*” (Notificadores).
- Entregue al notificador la Declaración de notificación (JDF 98) para cada demandado y dos juegos del citatorio de comparecencia, de la demanda y de los formularios de contestación. Además, adjunte todas las pruebas correspondientes según se explica en el paso 2.
- El notificador le devolverá a usted el citatorio de comparecencia original con la Declaración de notificación completada.
- Cada demandado debe recibir la notificación por lo menos siete días hábiles antes de la fecha de comparecencia señalada en el citatorio.

Notificación por publicación y correo:

- Si no es posible hacer la notificación oficial al demandado en forma personal, el encargado de hacer la notificación, es decir, el notificador o el sheriff, deberá fijar los papeles en la puerta de entrada principal u otro lugar visible del inmueble.
- A más tardar al día siguiente de haber presentado la demanda en el tribunal, debe enviar por correo copia del citatorio, de la demanda y de la contestación al demandado por correo de primera clase, con franqueo pagado. (Además, adjunte las pruebas correspondientes).
- Después de haber depositado los formularios en el correo, complete el certificado de envío, que está incluido en el citatorio (CRCCP Formulario 1A). La finalidad de completar el certificado de envío es poder comprobar que usted sí envió por correo el citatorio, la demanda y la contestación al demandado por correo de primera clase, con franqueo pagado.

Paso 6: Se da por completada la notificación.

Devuelva el citatorio de comparecencia original y la declaración de notificación al secretario judicial antes o en la fecha en que debe comparecer en el tribunal.

PRIMERA COMPARECENCIA EN EL TRIBUNAL

Es importante que llegue puntual o más temprano en su fecha de regreso al tribunal y que traiga toda su información. Apague su teléfono celular y demuestre respeto hacia todas las partes presentes en la sala. Es posible que le pidan dialogar con la otra parte en esa fecha a fin de ver si se puede resolver la disputa sin necesidad de proceder a juicio.

Si el demandante y el demandado comparecen en esa fecha, puede ocurrir una de las siguientes situaciones:

1. El demandado puede comprometerse a desocupar el inmueble o las partes pueden llegar a un acuerdo y definir ciertas condiciones que permitan que se quede el demandado en el inmueble. Se puede hacer un acuerdo sobre la suma de dinero adeudada y se puede establecer un plan de pago. A esto se le llama una “estipulación” y se debe hacer por escrito en el formulario judicial titulado “Estipulación en acción posesoria (FED) o desalojo” (JDF 102), se debe completar este formulario y ser aprobado por el juez. **Este formulario de Estipulación (JDF 102)** se puede comprar en la Oficina del Secretario o puede traer uno al tribunal. El demandante no está obligado a aceptar que se presente la estipulación si quiere al demandado fuera del inmueble.
 - Esta Estipulación (JDF 102) debe firmarse en presencia de un secretario judicial o un notario público.
 - Si se llega a una estipulación, se deberá presentar ante el tribunal el formulario Orden referente a la Estipulación (JDF 106) junto con la Estipulación. Complete solamente el encabezado del formulario, el juez completará las demás secciones de este formulario y le dará copia firmada.
2. Con la aprobación del juez, el demandante puede aplazar la fecha de regreso, si cree que necesita hablar más con el demandado o si al demandado se le da otra oportunidad para cumplir un acuerdo preestablecido.
3. El demandado presenta una contestación. Se fijará fecha para audiencia de posesión o juicio ante juez respecto a los asuntos monetarios de la causa.

Si el demandado no comparece o no presenta una contestación oportunamente y se han realizado los pasos del 1 al 6 correctamente:

El juez puede conceder la posesión y, si se realizó la notificación personal, indemnización monetaria al demandante.

EL DEMANDADO PRESENTA UNA CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN Y CONTRADEMANDA

A menos que el juez haya aprobado una estipulación por escrito entre las partes, el demandado debe presentar una contestación por escrito, con el pago adecuado del costo de tramitación, antes o en la fecha indicada de regreso en el citatorio de comparecencia. El propósito de la contestación es que el demandado responda a las alegaciones presentadas en la demanda. El demandado también puede presentar una contrademanda junto con la contestación. Si el demandado solicita un juicio ante jurado, se exige el pago de un costo adicional por el mismo. Consulte la Sección de costos anterior para encontrar más información. El juez decidirá si el tema de la posesión la determinará un jurado en caso de que se solicite un juicio ante jurado. El demandado puede solicitar al tribunal que se le exonere del pago de los costos de tramitación de la causa por indigencia al presentar la Petición para presentación de documentos sin pago de costo de tramitación y declaración jurada financiera (JDF 205).

Si en la contestación el demandado asevera su defensa respecto a la solicitud del demandante de la posesión del inmueble, se fijará una fecha para ventilar la causa en una audiencia de posesión. En esta audiencia solo se podrá abordar el tema de la posesión del inmueble y reservarse los demás asuntos, incluyendo cualquier contrademanda, para un juicio más adelante o se podrían ventilar todos los asuntos a la vez.

INFORMACIÓN SOBRE FALLOS JUDICIALES

El juez no podrá cobrar su indemnización monetaria por usted, pero le puede dar información sobre los formularios de cobranza necesarios. Verifique con la oficina local de la secretaría del tribunal si el tribunal requiere los siguientes formularios al presentar la causa. Después, complete los formularios correspondientes según la sentencia dictada.

Fallo de posesión:

- Complete el formulario de Petición y orden de registro de la sentencia (JDF 104).
- Complete el encabezado e incluya la dirección del inmueble (la segunda casilla) en la Orden de registro de la sentencia con absolución de posiciones (JDF 107).
- El juez revisará la petición y una vez aprobada, completará la Orden (JDF107) y le dará una copia firmada.
- Complete sólo el encabezado del Auto de restitución (JDF 103) si el demandado no ha desocupado el inmueble dentro de las 48 horas siguientes a la fecha del fallo y entréguese al tribunal para que se expida el mismo.**
 - Una vez que se haya expedido el auto, es obligación del demandante comunicarse con la oficina del sheriff para dar cumplimiento al mismo.

Fallo monetario:

- Si logró notificar personalmente al demandado, en la Petición de registro de la sentencia (JDF 104) se puede solicitar un fallo monetario. La petición también solicita costas judiciales y el costo de notificación del citatorio. Normalmente no se conceden intereses ni honorarios legales para desalojos presentados sin abogado.
- Complete sólo el encabezado de la Orden de registro de la sentencia con absolución de posiciones (JDF 107). El juez completará las demás secciones del formulario.

Puede encontrar más información de cobranzas bajo el título *Instructions for Collecting a Judgment and Completing a Writ of Garnishment* (Instrucciones para cobrar un fallo y completar un auto de embargo) (JDF 82) en el sitio de internet de la rama judicial estatal: www.courts.state.co.us. Seleccione la pestaña “All Court Forms and Instructions” (Todos los formularios e instrucciones judiciales), después seleccione “Garnishments and Judgments” (Embargos salariales y fallos).