



Guía referente a causas de desalojo

1. Información básica

- En este proceso se le solicita al juez desalojar a un 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 contrario, 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. 6 |
| 4. | Costos de tramitación | Pág. 8 |

5. [Lista de formularios](#) Pág. 8
6. [Información de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades \(ADA\)](#) Pág. 9
7. [Aviso legal](#) Pág. 9

2. Guía paso a paso

Los términos se definen en [la página 6](#).

Paso 1: Evitar presentar una demanda (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 inquilino (propietario)

Informe al inquilino lo que está pasando.

- 1) Entregue al inquilino uno de los siguientes documentos:
 - [JDF 97](#): Notificación de desalojo
Importante: Esto permite al inquilino saber que el período de arrendamiento está por terminar.
 - [JDF 101](#): Notificación de requerimiento de cumplimiento o derecho de posesión

Importante: Esto permite al inquilino 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: Entablar la demanda (propietario)

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

1) Complete la documentación inicial:

[JDF 99](#): Demanda.

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

[CRCCP Formulario 1A](#): Citorio 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 inquilinos.

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

[CRCCP Formulario 3](#): Respuesta.

[JDF 186 SC](#): Información sobre desalojos

[JDF 205](#) y [JDF 206](#): Exoneración de costos.

[JDF 185 SC](#): Solicitud para obtener documentos.

4) Traiga al tribunal los formularios y copias para cada uno de los inquilinos.

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 al tribunal de entre 7 a 14 días.

Paso 4: Hace la notificación formal (propietario)

- 1) Debe notificar formalmente a los inquilinos 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 inquilinos.
 - Usted no puede ser la persona que complete la notificación.
 - Póngase en contacto con la oficina del sheriff del condado donde vive o trabaja el inquilino. 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 inquilinos, 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 inquilino por correo de primera clase.
- Seleccionar estas opciones en la página 3 del citatorio.

Importante: Todavía puede lograr el desalojo, pero el juez no puede dictar un fallo a menos que usted notifique formalmente al inquilino.

Paso 4: Presentar la contestación de la demanda (inquilino)

- 1) Complete los formularios que correspondan con su situación:

Desalojo contencioso

- [CRCCP Formulario 3](#): Respuesta.
- [JDF 109](#): 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 propietario y el inquilino 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 la **fecha de regreso al tribunal**.
- 3) Pague el costo de tramitación. Consulte: [Costos en la página 8](#) para ver los detalles.

Paso 5: Fecha de regreso al tribunal (propietario e inquilino)

Venga el día de la **fecha de regreso al tribunal** que se indica en el citatorio. Deje tiempo para estacionar y pasar por el control de seguridad del tribunal.

- 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.

Si el inquilino no contesta o no se presenta estará **en desacato al tribunal**, entonces presente el formulario:

- [JDF 104](#): Petición de registro de la sentencia.
- [JDF 107](#): Fallo. (Solo complete el **encabezado de la causa**).

Paso 6: Juicio y preparación (propietario e inquilino)

- Presente el formulario [JDF 185 SC](#): Solicitud para entregar documentación.

Importante: Esto 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 7: Aplicación de la ley (*según se requiera*) (propietario o inquilino)

Para el desalojo

Si el propietario gana la causa, los inquilinos tienen 48 horas para dejar el inmueble de alquiler. De no hacerlo, el propietario puede presentar el formulario:

- [JDF 103](#): Auto de restitución

Importante: Si después de diez días los inquilinos aún no se han ido, el propietario puede presentar el auto de restitución ante la oficina local del sheriff para que los desalojen.

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 comienza 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 inquilinos quienes responden a la acción de desalojo.
Demandante	El propietario 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 son parte de la causa y cuáles son los siguientes pasos a seguir.
Fecha de regreso al tribunal	Se indica en el citatorio. La fecha en la que el inquilino debe presentar la contestación o comparecer en el tribunal.

Auto de restitución

Es el documento legal que le permite desalojar al sherif al inquilino del inmueble.

4. Costos

Costo de tramitación*

Depende del monto del reclamo:

Monto reclamado	Demanda	Contestación	Contestación y contrademanda
Menos de \$1,000	\$85	\$80	\$84
\$1,000 – \$15,000	\$105	\$100	\$104
\$15,000 – \$25,000	\$135	\$130	\$134
Más de \$25,000	\$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

CRCCP Formulario 1A: Citatorio.

CRCCP Formulario 3: Respuesta.

JDF 97: Notificación de desalojo

JDF 98: Declaración de notificación

JDF 99: Demanda.

JDF 101: Notificación de requerimiento de cumplimiento o derecho de posesión

JDF 102: Estipulación para el desalojo

JDF 103: Auto de restitución

JDF 104: Petición de registro de la sentencia.

JDF 106: Orden referente a la estipulación

JDF 107: Fallo.

JDF 109: Condiciones inhabitables en el hogar (defensa referente al desalojo)

[JDF 185 SC](#): Solicitud para la presentación de documentos.

[JDF 186 SC](#): Información para causas de desalojo

6. Información referente a la ADA

Si necesita acomodaciones 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.