

JUZGADO DE PAZ DE AJO
ACCION DE DESALOJO - INFORMACION E INSTRUCCIONES PARA EL DEMANDANTE

1. REQUISITOS ANTES DE PRESENTAR LA DEMANDA

Antes de presentar la acción de desalojo, se debe dar aviso al inquilino. El tipo de aviso y la fecha en que el inquilino tiene que reparar el problema depende de la naturaleza de la alegación. (Estas fechas tope son diferentes para los inquilinos que rentan un espacio en un parque de casas móviles.

Incumplimiento del pago de renta

Antes de presentar una demanda de desalojo contra un inquilino por incumplimiento de pago de renta, se le deben dar al inquilino un aviso de cinco días y una oportunidad de pagar la cantidad total que debe. La demanda de desalojo puede presentarse en, o después de, el día sexto.

Incumplimiento considerable

Si el arrendador alega incumplimiento considerable del contrato, (ej: violar los reglamentos del complejo de apartamentos, mascotas no autorizadas) entonces el arrendador debe darle al inquilino un aviso de diez días y una oportunidad para cumplir con las condiciones del contrato de renta. La demanda de desalojo puede ser presentada en, o después del onceavo día.

Incumplimiento considerable que afecta la salud y la seguridad

Si el arrendador alega un incumplimiento del contrato de renta que afecta la salud y la seguridad, el arrendador debe darle al inquilino un aviso de cinco días y una oportunidad de cumplir con las condiciones del contrato. La demanda de desalojo puede ser presentada en, o después de, el sexto día.

Violación del contrato que es considerable e irreparable

Si el arrendador alega que el inquilino ha cometido una violación considerable e irreparable del contrato, el arrendador puede entregar un aviso de terminación inmediata del contrato de renta. La demanda pidiendo desalojo puede ser presentada el mismo día. Ejemplos de violaciones considerables e irreparables incluyen, pero no se limitan a, actividades de pandillas, descargar un arma en la propiedad o causar daños graves al cuerpo de otra persona.

Si el aviso fue enviado por correo certificado o correo registrado, añada otros 5 días antes de entablar la demanda. Los períodos de tiempo de los avisos son obligatorios y su caso podrá ser anulado si usted entabla demanda antes de tiempo.

Puede encontrar todos los formularios en nuestro sitio web: www.jp.pima.gov/jcajo o visitando el Juzgado de Justicia de Ajo ubicado en 111 La Mina Avenue, Ajo, Arizona 85321

2. INICIO DE LA DEMANDA

Complete la Orden de Comparecencia y la Demanda de la Acción de Desalojo. Archive la orden de comparecencia y la demanda en la ventanilla de servicio al cliente del juzgado y pague los costos. El empleado(a) creará un caso y le proporcionará la fecha de la audiencia en el juzgado dentro de 3 a 6 días hábiles.

3. ENTREGA DEL AVISO AL INQUILINO

Después de que el número de caso, fecha y hora han sido asignados, el inquilino debe ser notificado. El alguacil (o un notificador oficial) debe entregar al inquilino la orden de comparecencia y la demanda y la hoja de información del desalojo residencial. Usted puede comunicarse con el alguacil llamando al (520) 387-5403, o busque notificadores oficiales en las páginas amarillas. Usted deberá pagar una tarifa por ese servicio. Después de que el inquilino ha sido notificado oficialmente, el notificador oficial (o alguacil) debe presentar prueba de este servicio al juzgado antes del día de la audiencia.

4. DESESTIMACION

Si el inquilino paga la renta que debe o presenta pago (incluyendo la renta debida, cobros por retraso, y todos los costos judiciales asociados), desaloja el local, o ha arreglado la disputa por lo menos un día antes de la audiencia, usted debe presentar la desestimación al juzgado y darle una copia al inquilino. La audiencia será eliminada y el caso se cerrará.

5. COMPARECENCIA ANTE EL JUZGADO

El día de la audiencia usted debe comparecer y proporcionar su testimonio. El juez escuchará lo que usted y el inquilino(s) digan y dictará un fallo para que el inquilino desaloje o no desaloje. Esté preparado para proporcionar documentos tales como el contrato de renta, prueba de renta en mora o reporte policíaco. Si se dicta un fallo, el juez también ordenará una fecha para que usted presente la "Mandamiento de Restitución" que se requiere para expulsar al inquilino de la propiedad.

6. EL PROCESO DE DESALOJO

Si el inquilino ha desalojado, usted puede presentar un Mandamiento de Restitución en, o después de la fecha que ordenó el juez. El Mandamiento de Restitución puede ser servido por el alguacil. El alguacil requerirá de un pago por el servicio de entregar el Mandamiento de Restitución; para mayor información llama al 387-5403. El alguacil irá a la propiedad y le entregará el documento al inquilino. El inquilino tendrá que desalojar la propiedad inmediatamente.

7. COBRO DE UN FALLO QUE INVOLUCRA DINERO

Si usted recibe un fallo que involucre dinero, el juzgado ofrece formularios e instrucciones en cuanto a opciones de cobro pero no da asistencia en el proceso de cobros. Usted puede intentar cobrar mandando una carta de exigencia de pagos al inquilino(a) y si eso no tiene éxito, usted puede tartar otros métodos de cobranza.

8. NOTIFICACION CUMPLIMIENTO DEL FALLO

Después de cobrar el fallo, usted debe presentar un Fallo de Cumplimiento con el Juzgado.

INSTRUCCIONES PARA EL DEMANDANTE

Para una Acción de Desalojo Residencial archivada en el Juzgado de Justicia de Ajo

Presentación de la Orden de Comparecencia y la Demanda

- **Una** copia de la orden de comparecencia y la demanda para el juzgado;
- **Una** copia de la orden de comparecencia y la demanda para cada demandante;
- **Dos** copias de la orden de comparecencia y la demanda para cada demandado;
- **Una** copia de la orden de comparecencia y la demanda para el alguacil.

Traiga estos documentos al Juzgado de Justicia de Ajo cuya dirección está en la demanda junto con una copia del **aviso para desalojar** que fue entregado al inquilino (RPEA Rule 5(b) (7), la hoja de **Información de los Procedimientos de Desalojo Residencial** (RPEA Rule 5(a) (5), y el pago de **los costos de del juzgado**.

Nota: imprima copias del fallo y el mandamiento para uso futuro.
Al momento de archivar el juzgado programará la fecha y hora de la audiencia.

Notificación de la Orden de Comparecencia y la Demanda

La orden de comparecencia y la demanda deben ser entregadas por un alguacil o un notificador oficial registrado. The summons and complaint must be served by a constable or a registered private process server. Se cobra por estos servicios.

El servicio de notificación de la orden de comparecencia y la demanda debe ser completado por lo menos dos días antes de la comparecencia inicial en el juzgado. Vea la ley A.R.S. 12-1175©; y A.R.S. 33-1377(B).

Comparecencia inicial ante el Juzgado

En la comparecencia inicial (la fecha proporcionada en la orden de comparecencia para que usted comparezca ante el juzgado) el juzgado llamará el caso e identificará a las partes. El juzgado determinará si los representantes están debidamente autorizados para representar a las partes de la acción. RPEA Rule 11(a).

Se proporciona un formulario para el fallo en su paquete de formularios. Traiga estos formularios al juzgado el día de su comparecencia.

Si la demanda es disputada, el juzgado ordenará un juicio en los méritos. Véase RPEA 11(b)(1).