

NOTIFICACIÓN REQUERIDA POR LEY

# Recursos y derechos de los inquilinos en Denver

**El propietario u operador de una propiedad residencial en alquiler debe proporcionarle esta notificación al inquilino en el momento en que el contrato de alquiler se firma y en caso de que se presente una demanda de pago de alquiler.**

Los arrendadores y operadores de propiedades residenciales en alquiler (también conocidos como “arrendadores”) no pueden permitir que ninguna persona inicie una nueva ocupación de una propiedad en alquiler por más de 30 días, a menos y hasta que al inquilino se le haya proporcionado una copia de un contrato de alquiler celebrado por escrito<sup>1</sup> y firmado tanto por el arrendador como por el inquilino. El arrendador debe proporcionarle al inquilino una copia electrónica del contrato de alquiler firmado o una copia impresa, si el inquilino lo solicita, dentro de un plazo de siete días desde la fecha en que el inquilino firmó el contrato.<sup>2</sup>

Al momento de proporcionar una copia del contrato de alquiler celebrado por escrito, y en cualquier momento que el arrendador efectúe una demanda de pago de alquiler de conformidad con las Leyes Modificadas de Colorado (C.R.S., por sus siglas en inglés) § 13-40-104, el arrendador debe proporcionar la versión más actualizada de esta notificación de derechos y recursos de los inquilinos, la cual se puede encontrar en la página web de propiedades residenciales en alquiler del Departamento de Impuestos Especiales y Licencias en [denvergov.org/residentialrentals](https://denvergov.org/residentialrentals).

Esta notificación resume algunos de los derechos y obligaciones de los arrendadores e inquilinos de propiedades residenciales en Denver, Colorado. Esta notificación no representa un análisis completo de la ley de arrendadores e inquilinos, no constituye asesoramiento jurídico y la información de esta notificación puede cambiar en cualquier momento. Por favor visite el sitio web mencionado anteriormente para obtener la versión más actualizada de esta notificación y diríjase a la sección de servicios legales gratuitos de desalojos de la página 3 para saber si cumple con los requisitos para recibir servicios legales gratuitos. Esta notificación solo cumple la función de una guía general sobre derechos y recursos, es decir, aunque describe esos principios en general, no cubre todas las leyes o excepciones que pueden aplicar en una situación en particular.



**DENVER**  
THE MILE HIGH CITY

<sup>1</sup> D.R.M.C. § 27-201(a)

<sup>2</sup> C.R.S. § 38-12-801

## Estándares mínimos para las unidades de viviendas de Denver

El Código de la Vivienda de Denver requiere que los propietarios u operadores de las unidades de vivienda mantengan ciertos estándares mínimos en relación con las instalaciones o equipos básicos, iluminación, ventilación, calefacción, control de insectos y roedores, seguridad, saneamiento, servicios públicos, espacio, uso y ubicación. Estos estándares mínimos se describen en el **Capítulo 27** del Código Municipal de Denver y en las **Normas y regulaciones**. Visite [www.denvergov.org/hfhh](http://www.denvergov.org/hfhh) para obtener más información sobre el Programa Residencial de Salud y Vivienda.

Los incumplimientos se pueden denunciar ante el Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente **llamando al 311**.

## Desalojos residenciales en Colorado

La ley de Colorado requiere que los arrendadores residenciales cumplan con un proceso específico para desalojar a un inquilino. El arrendador debe adherirse al proceso legal para desalojar a un inquilino y tiene prohibido desalojar a un inquilino por sus propios medios sin participar en el proceso legal. La ley también prohíbe que el arrendador corte los servicios públicos, amenace al inquilino, tome posesión de las pertenencias del inquilino o tome represalias en su contra.

Para que un arrendador pueda desalojar a un inquilino en Colorado, el arrendador debe seguir los pasos específicos que requiere la ley. (Vea el cronograma y los pasos indicados en la página 4 y 5). Sólo un tribunal puede ordenarle al inquilino que abandone la propiedad y solo un ayudante del sheriff puede hacer cumplir esta orden judicial. Este proceso se denomina “entrada forzada y detención” (Forcible Entry and Detainer o FED, por sus siglas en inglés), el cual es el término legal de un desalojo. Es ilegal que un arrendador intente forzar el abandono de un inquilino sin una orden judicial por medio de un cambio de las cerraduras, corte de los servicios públicos o extracción de sus posesiones.

Si un inquilino no ha pagado el alquiler o no cumple con las condiciones del contrato, el arrendador puede entregarle una “demanda de cumplimiento o

derecho de posesión” firmada al inquilino. Esta notificación también se conoce comúnmente como “demanda de 10 días”. La demanda debe establecer claramente el monto del alquiler que se debe o el incumplimiento del contrato para dar inicio al proceso de desalojo. El inquilino puede pagar el alquiler, si lo debe, corregir el incumplimiento, mudarse o disputar el desalojo ante un juez en un tribunal. Los requisitos de la demanda de 10 días siempre aplican, incluso si el lenguaje del contrato de alquiler establece que no.

Si un inquilino incumple el contrato varias veces y ya se le ha proporcionado una demanda de 10 días anteriormente, o en caso de que existan incumplimientos más graves, el arrendador puede entregarle una “notificación de desalojo” al inquilino, la cual no le brinda al inquilino la oportunidad de corregir el incumplimiento. En lugar de eso, el inquilino debe abandonar la propiedad dentro del plazo definido en la notificación de desalojo o disputar el desalojo en un tribunal.

El arrendador puede entregarle una notificación o demanda al inquilino u otra persona que esté ocupando la propiedad dejando una copia con un familiar del inquilino mayor de 15 años que viva en la propiedad o colocándola en un lugar visible, como en la puerta principal. El plazo de 10 días para resolver el problema comienza a contar del día siguiente de colocar la copia en un lugar visible, incluso si el inquilino nunca ve la notificación.

Después de recibir la notificación o demanda descrita anteriormente, los inquilinos tienen derechos conforme a la ley de Colorado, dependiendo de los motivos por los que se entregó una notificación o demanda. Las personas y familias inmigrantes, indocumentadas y refugiadas tienen los mismos derechos y protecciones que todos los habitantes de Denver. **Si usted recibe una notificación, demanda u citación judicial debido a un desalojo, debe intentar conseguir un abogado lo antes posible.** (Vea la sección de servicios legales gratuitos de desalojos en la página 3 para saber si cumple con los requisitos para recibir servicios legales gratuitos). Para obtener más información sobre los derechos de los inquilinos después de haber recibido una notificación o demanda y sobre el proceso de desalojo, revise la sección sobre el proceso de desalojo en la página 4 y 5.

## Glosario de términos y definiciones

**Arrendador:** el propietario u operador de una propiedad residencial en alquiler.

**Citación y demanda:** formularios presentados por un arrendador ante un tribunal en caso de que un inquilino no haya efectuado el pago del alquiler o solucionado el incumplimiento dentro del tiempo permitido en la demanda de 10 días o permanezca en la propiedad en alquiler después de la notificación de desalojo. El arrendador debe enviarle al inquilino una copia de esta citación y demanda. La citación y demanda le informará al inquilino que debe presentar una respuesta o comparecer ante un tribunal en una fecha y hora determinada.

**Contrato de alquiler:** un contrato escrito o verbal entre un arrendador e inquilino, donde se establece que el inquilino puede poseer y usar la propiedad del arrendador por un período de tiempo a cambio de un alquiler.

**Demanda de cumplimiento o derecho de posesión (comúnmente conocido como demanda de 10 días):** una notificación que un arrendador le envía a un inquilino donde se requiere que el inquilino cumpla o corrija un incumplimiento del contrato de alquiler o que pague el alquiler vencido dentro de un plazo de diez días. El inquilino puede pagar el alquiler, si lo debe, corregir el incumplimiento o mudarse dentro de

un plazo de diez días, de lo contrario, el arrendador puede iniciar un proceso de desalojo.

**Depósito de garantía:** cualquier anticipo o depósito de dinero efectuado con el propósito de asegurar el cumplimiento de un inquilino con el contrato de alquiler de una propiedad.

**Desalojo:** un proceso legal para expulsar a un inquilino de una propiedad en alquiler. También se conoce como entrada forzada y detención.

**Entrada forzada y detención (FED, por sus siglas en inglés):** es un proceso, también conocido como proceso de desalojo, que tiene como objetivo que un arrendador recupere la posesión de las instalaciones en alquiler.

**Garantía de habitabilidad:** por ley, todos los arrendadores tienen la obligación de cumplir con determinados requisitos para garantizar que una propiedad en alquiler sea apta para la habitación humana. Se cubren los criterios sobre esto en la página 3.

**Inquilino:** una persona que le alquila una propiedad en alquiler a un arrendador.

**Notificación de desalojo:** una notificación que proporciona el arrendador donde se requiere que el inquilino abandone la propiedad en alquiler. Una notificación de desalojo no le brinda al inquilino la oportunidad de corregir

un incumplimiento y el inquilino debe abandonar la unidad de alquiler dentro del plazo requerido o disputar el desalojo en un tribunal. El inquilino puede recibir esta notificación si en reiteradas ocasiones ha incumplido una condición del contrato o si lo ha infringido de manera sustancial, por ejemplo, haber cometido un acto de violencia o un delito grave relacionado con drogas.

**Orden de restitución:** un documento judicial que permite que un ayudante del sheriff desaloje a un inquilino de una propiedad en alquiler.

**Propiedad residencial en alquiler:** cualquier edificio, estructura o unidad de vivienda accesoria que se alquila u ofrece en alquiler como una vivienda.

**Respuesta:** una respuesta escrita que un inquilino puede presentar ante un tribunal en respuesta a la queja de un arrendador que inicia un proceso de desalojo.

**Unidad de vivienda:** una unidad individual que proporciona instalaciones completas de vida independiente para una o más personas, lo que incluye condiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y de saneamiento, además de incluir unidades de una sola habitación.

# Recursos para inquilinos

## Asistencia Para El Pago De Alquiler Y Servicios Públicos

El Departamento de Estabilidad de la Vivienda de Denver cuenta con programas para ayudar a los habitantes que están enfrentando una dificultad financiera con el propósito de evitar un desalojo o corte de los servicios públicos. Si necesita ayuda para pagar su alquiler o servicios públicos, es posible que cumpla con los requisitos para recibir asistencia temporal. Llame al 311 y marque la opción 6 o visite [denvergov.org/rentassistance](https://denvergov.org/rentassistance).

## Servicios Legales Gratuitos De Desalojos

La ciudad y condado de Denver proporciona financiamiento para servicios legales gratuitos para las personas de ingresos bajos y moderados que están enfrentando un proceso de desalojo. Puede obtener más información sobre los servicios legales gratuitos en:

- **Servicios Legales de Colorado (Colorado Legal Services) (proveedor principal):** 303-837-1313 or [coloradolegalservices.org](https://coloradolegalservices.org)
- **Servicios Legales Asequibles de Colorado (Colorado Affordable Legal Services):** 303-996-0010 or [coloradoaffordablelegal.com](https://coloradoaffordablelegal.com)
- **Proyecto de Ley de Pobreza de Colorado (Colorado Poverty Law Project):** 720-772-9762 or [copovertylawproject.org](https://copovertylawproject.org)
- **Proyecto de defensa contra los desalojos debido al COVID-19 (Covid-19 Eviction Defense Project):** 303-838-1200 or [cedproject.org](https://cedproject.org)

## Preguntas Sobre La Vivienda

Si tiene preguntas sobre la vivienda que no requieran asesoramiento legal, contáctese con la línea de ayuda gratuita de Colorado Housing Connects para obtener respuestas. Colorado Housing Connects lo puede ayudar a encontrar información y recursos sobre la vivienda. Llame al 1-844-926-6632 o visite [coloradohousingconnects.org](https://coloradohousingconnects.org).

# Leyes estatales de Colorado sobre los derechos de los inquilinos

Este es un resumen de las leyes de Colorado sobre los derechos de los inquilinos, pero no los incluye todos. Muchos de estos derechos tienen algunas restricciones y condiciones. Todos los inquilinos que estén en riesgo de ser desalojados deben contactar y contratar a un abogado lo antes posible. (Vea la sección de servicios legales gratuitos de desalojos en la página 3 para saber si cumple con los requisitos para recibir servicios legales gratuitos).

## Contratos y alquiler<sup>3</sup>

- Los arrendadores no pueden aumentar el monto del alquiler más de una vez al año.
- Los inquilinos que no tengan un contrato de alquiler por escrito deben recibir una notificación por escrito con 60 días de anticipación antes de poder aumentar el monto de su alquiler.
- Los inquilinos pueden recuperar hasta \$5,000 o una cantidad equivalente a tres veces el monto de su alquiler por daños y perjuicios, además de los daños reales incurridos, si el arrendador les prohíbe el ingreso a la propiedad o los desaloja injustamente.
- Los contratos de alquiler no pueden contener cláusulas que solo le otorguen honorarios de abogados al arrendador en caso de obtener un fallo judicial a favor. Los honorarios de abogados, si se incluyen en una cláusula del contrato, se le deben otorgar a la parte que obtenga un fallo a favor (parte ganadora), incluso si dicha parte es el inquilino.

## Cargos por mora<sup>4</sup>

- Los arrendadores no pueden cobrar cargos por mora hasta que el pago del alquiler tenga un atraso de al menos siete días.
- Ningún cargo por mora puede ser superior a \$50 al mes o a un 5% del monto de alquiler mensual, la cantidad que sea mayor.
- Los inquilinos no pueden ser desalojados solo por el hecho de no pagar un cargo por mora.
- Si el arrendador ha incumplido la ley relacionada con cargos por mora, el inquilino puede usar eso como defensa en un proceso de desalojo ante un tribunal.
- Los arrendadores que no cumplen con los límites de cargos por mora pueden recibir una multa de entre \$150 y \$1,000 por cada incumplimiento, la cual se le debe pagar al inquilino.

## Depósitos de garantía: retención indebida<sup>5</sup>

El arrendador debe devolverle al inquilino la totalidad del depósito de garantía dentro de un plazo de 60 días a contar el término del contrato. No se puede retener el depósito de garantía por desgaste natural. Si el arrendador considera que existen razones justificadas para retener el depósito de garantía, debe indicarlo por escrito. Si el arrendador no proporciona la documentación por escrito, perderá el derecho a quedarse con el depósito de garantía.

## Obligación de mantener las instalaciones residenciales (garantía de habitabilidad)<sup>6</sup>

La propiedad alquilada por el inquilino debe ser apta para la habitación humana y cumplir con todos los códigos aplicables de construcción, vivienda y salud. Las propiedades residenciales en alquiler deben incluir lo siguiente:

- artefactos que funcionen;
- impermeabilización y protección contra el clima en los techos y paredes exteriores, lo que incluye ventanas y puertas en buenas condiciones;
- instalaciones de tuberías, calefacción, iluminación y gas que funcionen;
- agua potable y cantidades razonables de agua caliente en todo momento suministrada por medio de instalaciones apropiadas y conectadas a un sistema de desecho de aguas residuales;
- áreas comunes limpias e higiénicas;
- exterminación apropiada de roedores o bichos;
- cantidad adecuada de contenedores de basura al exterior;
- buen estado del suelo, escaleras y barandillas; y
- cerraduras en todas las puertas exteriores y cerraduras o dispositivos de seguridad en las ventanas diseñadas para que se puedan abrir.

No proporcionar cualquiera de estos elementos se considera una condición que interfiere con la vida, salud y seguridad del inquilino, por lo que no está permitido de acuerdo con la ley de Colorado.

## Presencia de chinches en las instalaciones residenciales<sup>7</sup>

Los arrendadores no pueden alquilar propiedades que se sepa o sospeche razonablemente que tienen plagas de chinches. A petición del inquilino, los arrendadores le deben revelar a los posibles inquilinos si la unidad ha tenido chinches durante los últimos ocho meses, además de indicarles la última fecha en que se inspeccionó y confirmó que la unidad no tenía chinches.

Si se encuentran chinches, los inquilinos deben notificar al arrendador por escrito y guardar un comprobante que indique que se le proporcionó una notificación al arrendador. Luego, el arrendador debe hacer que un inspector cualificado inspeccione la unidad dentro de un plazo de cuatro días (96 horas) a contar de la notificación proporcionada por el inquilino. Si existe presencia de chinches, el arrendador debe inspeccionar todas las unidades vecinas.

Si el arrendador solicita una inspección de la unidad, debe proporcionarle una notificación por escrito al inquilino 48 horas antes de la inspección, además de proporcionarle los resultados dentro de los dos días posteriores

<sup>3</sup> C.R.S. §§ 38-12-501, et seq.; 38-12-701 et seq.; and 38-12-801 et seq.

<sup>4</sup> C.R.S. § 38-12-105

<sup>5</sup> C.R.S. § 38-12-101 et seq.

<sup>6</sup> C.R.S. § 38-12-501 et seq.

<sup>7</sup> C.R.S. § 38-12-1001 et seq.

a la inspección. El inquilino no puede negar el acceso a la unidad si se le proporciona la notificación pertinente por escrito. Los inquilinos que no cumplan con los protocolos de inspección y tratamiento contra chinches son responsables de los costos de dichos tratamientos en su unidad y unidades vecinas. De lo contrario, el arrendador es responsable de todos los costos asociados con la inspección y tratamiento contra chinches. No se requiere que los arrendadores paguen los costos de alojamiento mientras se llevan a cabo los tratamientos contra chinches, ni tampoco que paguen o reemplacen los bienes personales de un inquilino.

### Ley contra la discriminación de Colorado<sup>8</sup>

Landlords cannot refuse to show rental units to prospective tenants, deny access to rental units, or deny a lease based on race, creed, color, sex, sexual orientation, gender identity, gender expression, marital status, disability status, national origin, ancestry, familial status, or sources of income. Any discriminatory housing practice violations must be filed within one year of the infraction at [ccrd.colorado.gov/complaint-process](http://ccrd.colorado.gov/complaint-process).

Los posibles inquilinos no pueden ser discriminados debido a la discapacidad de ninguna persona que pueda habitar la unidad. La discriminación incluye:

- negarse a realizar adaptaciones razonables de modificación de la propiedad que va a ser ocupada por el inquilino;
- negarse a realizar adaptaciones razonables para garantizar que el inquilino tenga un acceso igualitario para usar y disfrutar de la propiedad;
- no tener al menos una entrada que sea accesible, lo que incluye puertas diseñadas para permitir el acceso a través de la propiedad.

#### ORDENANZA CONTRA LA DISCRIMINACIÓN DE DENVER

La ordenanza contra la discriminación de Denver prohíbe la discriminación en la vivienda en base a diversos factores, como raza, color de piel, religión, origen nacional, etnia, estado de ciudadanía, estado migratorio, género, edad, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, estado civil, estado militar, discapacidad, peinado protector y fuente de ingresos. La ordenanza prohíbe la discriminación de los posibles inquilinos en base a su fuente de ingresos (es decir, en relación con las solicitudes para alquilar una vivienda, los arrendadores o administradores de propiedades no pueden negarse a considerar ninguna fuente de ingresos legal, lo que incluye vouchers de elección de vivienda, de la misma manera que los ingresos salariales comunes). La Oficina contra la Discriminación de Denver (DADO, por sus siglas en inglés) brinda protección contra los actos de discriminación conforme a esta ordenanza. Puede encontrar información sobre DADO en: <https://www.denvergov.org/Government/Agencies-Departments-Offices/Human-Rights-Community-Partnerships/Divisions-Offices/Anti-Discrimination-Office>.

### Ley de Protección de Inquilinos Inmigrantes<sup>9</sup>

LOS ARRENDADORES NO PUEDEN:

- solicitar ningún tipo de información relacionada con el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino, a menos que el arrendador también sea el empleador del inquilino;
- revelar o amenazar con revelar información sobre el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino, ni tampoco acosar o intimidar a un inquilino por ejercer sus derechos conforme a esta ley;
- interferir con los derechos de un inquilino conforme a esta ley, incluyendo intentar influenciar a un inquilino para que ceda la posesión de la propiedad en alquiler debido a su estado migratorio o de ciudadanía;

- negarse a celebrar un contrato de alquiler solo en base al estado migratorio o de ciudadanía del inquilino; o
- iniciar cualquier acción para recuperar la posesión de la propiedad en alquiler debido al estado migratorio o de ciudadanía del inquilino.

### Víctimas de abuso sexual, acoso y violencia doméstica<sup>10</sup>

Los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos que sean víctimas de violencia doméstica, de comportamiento sexual ilegal o de acoso. Los arrendadores no pueden incluir nada en el contrato de alquiler que les dé el derecho a iniciar un proceso de desalojo por estos motivos, ni tampoco puede el inquilino renunciar a su derecho de llamar a la policía u otro tipo de asistencia de emergencia.

### Cambios en el proceso de desalojo<sup>11</sup>

Estas disposiciones de la ley de Colorado son recientes, por lo que es posible que las personas que han tenido una disputa previa entre un arrendador e inquilino o que tienen experiencia con un proceso de desalojo no las conozcan.

- Los inquilinos pueden presentar su respuesta (es decir, la respuesta escrita del inquilino a una demanda) ante el tribunal antes o el mismo día especificado de comparecencia del inquilino ante el tribunal. Luego, el tribunal debe agendar el juicio para al menos siete días (y no más de 10 días) después de la presentación de dicha respuesta.
- Antes de la audiencia, el arrendador o el inquilino puede presentar una solicitud de documentos ante el tribunal por medio de un formulario proporcionado por el tribunal. El tribunal emitirá una orden donde se requiera que la otra parte le proporcione todos los documentos relevantes para el caso del proceso de desalojo a la parte que presentó la solicitud.
- Los inquilinos pueden reivindicar un incumplimiento de la garantía de habitabilidad en su respuesta. Esto significa que la propiedad no es habitable. Por ejemplo, si la casa presenta una infestación por plaga, moho tóxico o un artefacto esencial no funciona. Si el inquilino tiene éxito, el tribunal reducirá el monto del alquiler que le debe al arrendador en base a la gravedad del incumplimiento, le ordenará al arrendador que solucione los problemas de habitabilidad y le brindará al inquilino 14 días para pagar el monto reducido del alquiler. Sin embargo, para beneficiarse de este derecho, el inquilino debe haberle enviado previamente una notificación por escrito o por correo electrónico al arrendador sobre el problema de habitabilidad subyacente.
- Los inquilinos pueden pagarle al arrendador (o al tribunal) el alquiler que deben y detener el proceso de desalojo hasta el momento en que el juez dicte el fallo. Para beneficiarse de este derecho, el inquilino debe pagar la totalidad del alquiler que debe antes de que el juez dicte el fallo.
- El tribunal no puede presentar una orden de restitución (un documento judicial que permite que un ayudante del sheriff desaloje a un inquilino de una propiedad) ante el departamento del sheriff hasta 48 horas después de que el tribunal haya dictado un fallo en contra del inquilino. Si se emite una orden de restitución en un caso, el ayudante del sheriff no puede desalojar al inquilino de la propiedad hasta al menos 10 días después del fallo.

## Proceso y cronograma de un desalojo residencial

Este es un cronograma general de desalojo que puede variar dependiendo de numerosos factores. **Todos los inquilinos que corran el riesgo de ser desalojados debe intentar conseguir un abogado lo antes posible.** (Vea la sección de servicios legales gratuitos de desalojo en la página 3 para saber si cumple con los requisitos para recibir servicios legales gratuitos). La única manera en que un arrendador puede darle término a un contrato de alquiler y desalojar a un inquilino de cualquier tipo de propiedad residencial en alquiler es mediante una acción legal denominada entrada forzada y detención (FED), la cual se usa con el propósito de obtener una orden judicial que requiera que el inquilino desaloje la propiedad.

<sup>8</sup> C.R.S. § 24-34-501 et seq.

<sup>9</sup> C.R.S. § 38-12-1201 et seq.

<sup>10</sup> C.R.S. § 38-12-401 et seq.

<sup>11</sup> § C.R.S. § 14-40-101 et seq.

Pasos (más detalles a continuación)	Cronograma general
Entrega de la notificación al inquilino	10 días: demanda de cumplimiento o derecho de posesión (notificación con 10 días de anticipación) para los incumplimientos de pago de alquiler o de cualquier condición o acuerdo del contrato de alquiler Uno a 91 días: notificación de desalojo (dependiendo de los incumplimientos del contrato de alquiler, la duración del alquiler, entre otros factores)
Tramitación de la citación y demanda ante el tribunal y presentación al inquilino	Al menos siete días antes de la audiencia
Primera comparecencia ante un tribunal	Siete a 14 días después de la citación
Juicio	Siete a 10 días después de que el inquilino presenta una respuesta, si lo hace
Emisión de la orden de restitución	48 horas después de que el juez emite un fallo en contra del inquilino y a favor del arrendador
Aplicación de la orden de restitución por parte de un ayudante del sheriff	10 días desde la fecha en que el juez emite un fallo en contra del inquilino y a favor del arrendador

## PASO 1 notificación proporcionada al inquilino

Si el inquilino no ha pagado el alquiler o no cumple con las condiciones del contrato, el arrendador debe entregarle una “demanda de cumplimiento o derecho de posesión” firmada al inquilino. Esta notificación también se conoce comúnmente como “demanda de 10 días”, ya que le brinda 10 días al inquilino para resolver el problema antes de que el arrendador pueda tramitar un proceso de desalojo en un tribunal. La demanda debe indicar claramente el monto del alquiler que se debe o el incumplimiento del contrato de alquiler para iniciar un proceso de desalojo. El inquilino puede pagar el alquiler, si lo debe, corregir el incumplimiento, mudarse o disputar el desalojo ante un juez en un tribunal.

Si un inquilino incumple el contrato varias veces y ya se le ha proporcionado una demanda de 10 días anteriormente, o en caso de que existan incumplimientos más graves, el arrendador puede publicar o entregarle una “notificación de desalojo” al inquilino, la cual no le brinda al inquilino la oportunidad de corregir el incumplimiento. En lugar de eso, el inquilino debe abandonar la propiedad dentro del plazo definido en la notificación de desalojo (entre 1 y 91 días) o disputar el desalojo ante un juez en un tribunal.

## PASO 2 tramitación y presentación de la queja

Si el inquilino no resuelve el incumplimiento del contrato de alquiler y/o no paga el alquiler que debe durante el período de 10 días, el arrendador puede tramitar la continuación del proceso de desalojo ante un tribunal. Estos formularios se conocen como citación y demanda. Dentro de un día hábil después de la tramitación, el arrendador debe proporcionarle una copia de la citación y demanda al inquilino que incluya todas las pruebas.

## PASO 3 audiencia judicial de desalojo

El secretario del tribunal agendará una audiencia inicial para una fecha que sea de 7 a 14 días después de la tramitación inicial, sin embargo, el inquilino debe haber recibido la citación y demanda al menos siete días antes de la audiencia.

**SI EL INQUILINO NO SE PRESENTA ANTE EL TRIBUNAL PARA LA AUDIENCIA INICIAL** y no presenta una respuesta oportuna ante el tribunal, el tribunal puede otorgar automáticamente un fallo por falta de comparecencia a favor del arrendador. Esto provocará que se emita una orden de restitución y se podrá expulsar al inquilino de la propiedad en alquiler.

**SI EL INQUILINO SÍ COMPARECE ANTE EL TRIBUNAL Y PRESENTA UNA RESPUESTA OPORTUNA**, existen diversas opciones:

1. El inquilino puede presentar su respuesta ante el tribunal en cualquier momento antes o el mismo día en que se cumple el plazo para presentar la respuesta. Luego, el tribunal debe agendar el juicio para al menos siete días (y no más de 10 días) después de la presentación de la respuesta.
2. El inquilino puede acordar desalojar la propiedad de manera voluntaria o tanto el inquilino como el arrendador pueden llegar a un acuerdo sobre ciertos términos que permitan que el inquilino permanezca en la unidad. Si se llega a dicho acuerdo, este se debe redactar por escrito en forma de una “estipulación de entrada forzada y detención (FED)/desalojo” (formulario JDF 102) y presentarse ante el tribunal. El tribunal también puede sugerir una mediación para que las partes resuelvan cualquier problema relacionado con el contrato de alquiler.
3. Los inquilinos pueden pagarle al arrendador el alquiler que deben y detener el proceso de desalojo hasta el momento en que el juez dicte un fallo. Para beneficiarse de este derecho, el inquilino debe pagar la totalidad del alquiler que debe antes de que el juez dicte el fallo.
4. Si el inquilino y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo, el caso puede ir a juicio. En el juicio, ambas partes tendrán la oportunidad de presentar evidencias para respaldar sus reclamaciones.

## PASO 4 emisión de una orden de restitución

Si se emite una orden de restitución, eso significa que el tribunal ha dictado un fallo a favor del arrendador y el inquilino debe abandonar la propiedad. La orden de restitución es la orden del tribunal al sheriff que requiere que un ayudante del sheriff desaloje al inquilino de la propiedad. El tribunal no emitirá la orden hasta 48 horas después de la determinación del fallo.

## PASO 5 recuperación de la posesión de la propiedad

El ayudante del sheriff no ejecutará la orden de restitución hasta al menos 10 días después de la determinación del fallo. Es responsabilidad del arrendador agendar una hora para el desalojo en el departamento del sheriff, sin embargo, el desalojo no puede ocurrir antes de 10 días desde que se dictó el fallo.

