

# FUNDAMENTOS DEL DESALOJO

## El proceso de desalojo consta de dos partes:

- 1) Audiencia de posesión - el Tribunal decide a qué parte se le otorgará la posesión del local.
- 2) Daños auditivos - el Tribunal decide la cantidad de dinero adeudada, si la hubiere, por cada parte a la otra. Incluye alquiler atrasado, recargos por pago atrasado, honorarios de abogados, reparaciones, etc.

## Si va al Tribunal para una audiencia:

- 1) Sé cortés; limitar los comentarios a los hechos necesarios; sea lo más breve posible.
- 2) Si el juez le ordena mudarse, pídale al juez que ponga estas palabras en su orden: "**VOLUNTARIO DESALOJAR EN LUGAR DE DESALOJO**".

## Mueva las mejores prácticas:

- 1) Limpiar y tomar fotografías.- Limpiar a fondo; Retire todas las pertenencias y la basura. Tome fotografías de cada habitación (pisos, techos, ventanas, etc.) para que pueda mostrar la condición cuando se mudó.
- 2) Entrega tus llaves - Asegúrese de entregar las llaves al propietario. Si no entrega las llaves, el arrendador puede cobrarle por cambiar las cerraduras y el alquiler hasta que se cambien las cerraduras.
- 3) Dejar una dirección de reenvío-El arrendador tiene la obligación legal de enviarle un estado de cuenta que muestre la cantidad de dinero que afirma que le debe. Deben enviarle esta declaración dentro de los 45 días posteriores a la fecha en que se mude, o al menos 10 días antes de la audiencia por daños.

## Qué significa si el Tribunal emite un "Auto":

- En algunos casos, un juez incluye un auto en la orden judicial. La orden solo se ejecuta (utiliza) si no se muda en la fecha ordenada por el tribunal.
- La orden judicial permite que el arrendador vaya a su casa con un alguacil (como un alguacil) que **hacer** sales del local. En esta situación, se le permite unos minutos para reunir algunos artículos personales y esenciales, y luego debe irse.
- Cualquier propiedad suya que quede en la casa se trasladará a una unidad de almacenamiento y tendrá que pagar las tarifas de mudanza y almacenamiento para recuperar la propiedad.
- **TENGA EN CUENTA QUE EL CONSTABLE SÓLO VIENE A EJECUTAR UNA ESCRITURA SI USTED TIENENO SE MUDÓ EN LA FECHA QUE SU ORDEN JUDICIAL REQUIERE QUE DESALOJE.**

## Pasos necesarios para presentar una solicitud para que se selle su caso EV del registro público:

- 1) Obtener una Orden judicial que resuelva la cuestión de la posesión del local. Esta Orden puede indicar que (a) usted acepta desalojar voluntariamente o (b) el arrendador acepta que puede continuar viviendo en la casa.
- 2) Pagar el saldo adeudado al arrendador antes la fecha de la audiencia de daños.
  - Si ya se mudó de la casa, es posible que pueda negociar un pago reducido. Los propietarios a menudo aceptarán una cantidad reducida a cambio de recibir el pago de inmediato. Puede tratar de negociar un pago reducido directamente con el arrendador o con su abogado.
  - Es importante saldar la deuda *antes* la audiencia de daños y perjuicios. Si no puede pagar la deuda antes de la audiencia de daños, puede pedirle al juez que aplase la audiencia de daños para darle un poco más de tiempo para pagar la deuda.
- Cuando pague el monto total adeudado (o el monto reducido acordado), pídale al arrendador una declaración por escrito que indique que ha pagado la deuda en su totalidad y también pídale que desestime el caso judicial..

- Si paga la cantidad acordada y el arrendador no desestima su caso, debe presentar una solicitud ante el tribunal para desestimar el caso. Asegúrese de adjuntar la declaración escrita del propietario de que pagó la deuda en su totalidad.

3) **Pídale a la corte que selle el caso** - ¡Este es el paso que elimina su caso del registro público! DESPUÉS de que su caso haya sido desestimado y haya pagado el saldo adeudado al arrendador, estará listo para presentar una Moción para sellar el caso de desalojo (las instrucciones y el formulario están disponibles en [IndianaLegalHelp.org](http://IndianaLegalHelp.org)).

Si no puede realizar estos pasos por su cuenta, o si el tribunal deniega su Moción para sellar, puede comunicarse con uno de los siguientes proveedores de servicios legales gratis para que le ayuden a sellar su caso:

- Servicios Legales de Indiana en [https://www.indianalegalservices.org/solicitar en línea](https://www.indianalegalservices.org/solicitar_en_l%C3%ADnea) y teléfono 1-844-243-8570 lunes-viernes de 10 a 14 h;
- La Clínica Legal Cristiana del Vecindario en [https://www.nclegalclinic.org/intakes y teléfono317-429-4131](https://www.nclegalclinic.org/intakes_y_tel%C3%A9fono317-429-4131);
- La Sociedad de Ayuda Legal de Indianápolis, número de teléfono 317-635-9538.