

FALTA DE PAGO DE ALQUILER

Conozca sus derechos como inquilino: Una Hoja Informativa de Nevada Legal Services, Inc.

¿Cuándo puede un arrendador desalojarlo por alquiler vencido?

Una vez que su alquiler se atrasa, su arrendador puede entregarle un Aviso de 7 días para pagar el alquiler o desalojar (desalojar las instalaciones). NRS 40.253. La mayoría de los propietarios deben emitir un aviso de 7 días. ** Una vez que reciba el aviso, tendrá 7 días judiciales para pagar el alquiler, mudarse o impugnar el desalojo. Los días judiciales no incluyen fines de semana ni feriados judiciales.

** El período de notificación de 7 días no se aplica si paga el alquiler semanalmente (o con más frecuencia) y no ha vivido en las instalaciones durante más de 45 días. En este caso, el arrendador puede darle un aviso de 4 días. Sustituya por 4 días por 7 días si esto se aplica a usted.



¿Cuánto tiempo tengo para pagar el alquiler?

Si paga el alquiler antes del séptimo día judicial siguiente a la notificación, el arrendador no puede proceder con el desalojo. El alquiler puede incluir todos los cargos por mora razonables y reales. NRS 118A.150. Los cargos por pagos atrasados ahora no pueden exceder el 5% de su alquiler periódico. Si intenta pagar el alquiler pero el arrendador se niega, esta puede ser una defensa que puede presentar ante el tribunal. El arrendador no tiene que aceptar pagos parciales. Sin embargo, el arrendador no puede negarse a aceptar el alquiler porque usted no pagó los costos de cobranza, los honorarios de abogados o los costos judiciales. Sin embargo, el arrendador puede negarse a aceptar su alquiler si no ha pagado un cargo razonable por cargos por pago atrasado, un cargo por cheque no pagado o un depósito de seguridad.

¿Puedo disputar el aviso?

Puede impugnar el pago del alquiler o el aviso de desalojo presentando una Declaración jurada del inquilino ante el Tribunal de Justicia que tenga jurisdicción sobre el desalojo (donde se encuentra la propiedad). La declaración jurada del inquilino es una declaración jurada en la que usted declara su defensa del desalojo. La declaración jurada del inquilino debe presentarse ante el tribunal el séptimo día judicial siguiente a la fecha de entrega del aviso.

¿Cuánto cuesta presentar una declaración jurada del inquilino?

Hay una tarifa de presentación para la declaración jurada del inquilino, y debe comunicarse con la oficina del secretario de la corte para determinar la tarifa de presentación correcta. Si no puede pagar la tarifa de presentación, puede presentar una solicitud para que se le eximan los costos judiciales. Lo presentará al mismo tiempo que presenta la Declaración jurada del inquilino. Si el juez concede la solicitud, no tendrá que pagar las tasas de presentación. Asegúrese de mantenerse en contacto con el secretario de la corte para saber si el juez concede o niega su solicitud de exención de la tarifa de presentación.

¿Recibe mi arrendador una copia de la declaración jurada?

Sí, lleve 3 copias a la corte: el original para el secretario, una copia para usted y una copia sellada para enviar por correo al propietario. Si envía el formulario, deberá imprimir una copia para enviarla por correo al propietario y también presentar un Certificado de servicio una vez enviado por correo.

OFICINA DE LAS VEGAS
701 E. Bridge Ave. Suite #400
Las Vegas, NV 89101
702-386-0404 / 866-432-0404
FAX: 702-388-1641

OFICINA DE RENO
449 S. Virginia Street, 3rd Floor
Reno, NV 89501
775-284-3491 / 800-323-8666
FAX: 775-284-3497

OFICINA DE CARSON CITY
209 No. Pratt Ave.
Carson City, NV 89701
775-883-0404
FAX: 775-461-7237

OFICINA DE ELKO
790 Commercial Street, Ste. B
Elko, NV 89801
775-753-5880
FAX: 775-753-5890

Para asuntos relacionados con los tribunales tribales, comuníquese con la oficina de Reno

Llame al 711 para servicios de retransmisión.

Quioscos de Asistencia legal para autogestión
En 28 bibliotecas de Nevada hay disponibles quioscos legales con formularios y recursos de autoayuda legal gratuitos.

Para encontrar un quiosco de asistencia legal cerca de usted, visite:
LegalKiosks.com/Projects/Nevada

Recursos

Puede acceder a información y formularios adicionales en el sitio web de NLS en

Nevadalegalervices.org

Para obtener información y recursos adicionales en Sureste de Nevada:

civillawselfhelpcenter.org

Para formularios generales, incluidas las exenciones de tarifas en todo el estado: selfhelp.nvcourts.gov.

Presentación de la declaración jurada del inquilino también suspende (detiene) el proceso de desalojo hasta la audiencia. Cada jurisdicción varía en cómo se establecen las audiencias sobre los desalojos. Por ejemplo, en el Tribunal de Justicia de Reno, la audiencia no se fijará hasta que el propietario presente su Declaración jurada de demanda por desalojo sumario. Luego, el tribunal le notificará la fecha de la audiencia, generalmente por teléfono, por lo que querrá asegurarse de consultar con el tribunal periódicamente para ver si se ha programado una audiencia.

En la audiencia, el juez decidirá si debe el alquiler o si tiene una defensa legal válida para el desalojo.

Si el juez decide que usted no debe el alquiler, desestimará el caso. Si el juez decide que usted debe el alquiler y no tiene una defensa legal por no pagar, se otorgará la solicitud de desalojo del propietario. La orden de desalojo se enviará al alguacil o alguacil, quien deberá colocar la orden de deportación en un lugar visible de las instalaciones a más tardar 24 horas después de que el alguacil o el alguacil reciba la orden. Después de publicarla, el alguacil o el alguacil pueden bloquear al inquilino no antes de las 24 horas, pero no más tarde de las 36 horas posteriores a la publicación de la orden por parte del alguacil o el alguacil.

Si el juez decide desalojarlo, puede solicitar 10 días adicionales para mudarse. NRS 70.010. El juez no está obligado a concederle tiempo adicional, pero puede optar por hacerlo.

¿Qué sucede si no presento una declaración jurada del inquilino?

Al final de los 7 días judiciales, si no paga el alquiler adeudado o no presenta una Declaración jurada del inquilino, el propietario puede obtener una orden de desalojo firmada por un juez y proceder con el cierre patronal. Con una orden de desalojo, el arrendador puede hacer que el alguacil o el alguacil lo bloquen entre 24 y 36 horas después de publicar la orden. No importa si está enfermo, discapacitado o tiene hijos, será bloqueado después de 24 horas.

¿Cuáles son mis defensas?

En su Declaración jurada del inquilino, deberá explicar por qué no ha pagado el alquiler. Si bien su defensa dependerá de su situación específica, los siguientes son ejemplos de algunas defensas generales.

- El alquiler se ha pagado o ha intentado pagar el alquiler y el propietario se negó a aceptarlo. Deberá adjuntar recibos que demuestren que su alquiler está al día o que muestre la cantidad correcta de alquiler adeuda. También querrá tener disponible el monto correcto adeudado para pagar en su audiencia.
- Su unidad es inhabitable o carece de servicios esenciales y ha retenido el alquiler legalmente de conformidad con NRS 118A.355 o NRS 118A.380, o el monto del alquiler debe reducirse según las condiciones de la unidad. NRS 118A.490. Tendrá que proporcionar prueba de la notificación que le proporcionó al propietario.
- El monto del aviso es incorrecto e incluye montos que no corresponden al alquiler ni a los cargos por mora.

¿Qué sucede después de presentar mi Declaración jurada de inquilino?

El Tribunal de Justicia debe concederle una audiencia sin importar lo que diga su declaración jurada. NRS 40.253. La presentación de la declaración jurada del inquilino también suspende (detiene) el proceso de desalojo hasta la audiencia. Cada jurisdicción varía en cómo se establecen las audiencias sobre los desalojos. Por ejemplo, en el Tribunal de Justicia de Reno, la audiencia no se fijará hasta que el propietario presente su Declaración jurada de demanda por desalojo sumario. Luego, el tribunal le notificará la fecha de la audiencia, generalmente por teléfono, por lo que querrá asegurarse de consultar con el tribunal periódicamente para ver si se ha programado una audiencia.

CENTRO DE DERECHOS DEL INQUILINO

Nevada Legal Services ofrece 2 centros de derechos de inquilinos: uno en nuestra oficina de Las Vegas y otro en Reno. No dude en comunicarse con cualquiera de los centros para obtener más ayuda e información si es un inquilino que enfrenta un desalojo u otros problemas de vivienda:

Las Vegas TRC: (702) 383-6095

Reno TRC: (775) 284-3491 x. 316
correo electrónico:
renotrc@nlslaw.net