

DESALOJOS SUMARIO Y CLAUSURA DE VIVIENDA

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

¿Qué es el desalojo sumario?

El desalojo sumario es uno de los dos procesos de desalojo. Es más rápido y sencillo que el desalojo formal, pero tiene limitaciones. El desalojo sumario no se puede utilizar contra casas móviles en parques de casas móviles o después de una ejecución hipotecaria. Solo se puede usar para desalojar a un inquilino y no se puede usar para obtener daños monetarios.

El proceso comienza cuando el propietario entrega al inquilino un aviso de desalojo. Existen diferentes tipos de avisos de desalojo, incluido un aviso de 7 días para pagar el alquiler o desalojar si se adeuda el alquiler o una infracción del contrato de arrendamiento, molestias, arrendamiento a voluntad o aviso sin causa. Para utilizar el proceso de desalojo sumario, el propietario debe emitir un Aviso de retención ilegal. En caso de falta de pago del alquiler, el Aviso de 7 días para pagar el alquiler o desalojo es un aviso de retención ilegal. Para otros problemas que no sean la falta de pago, el arrendador debe entregarle al inquilino un Aviso de retención ilegal de 5 días para finalizar el proceso de desalojo. El Aviso de retención ilícita debe llegar después del vencimiento de un Aviso de infracción del contrato de arrendamiento de 5 días, un Aviso de molestia de 3 días o un Aviso sin motivo de 30/7/5 días

**** Consulte nuestra hoja informativa sobre los avisos de impago del alquiler para obtener más información sobre cómo impugnar una acción sumaria de desalojo por impago del alquiler.**

¿Qué hago si recibo un aviso de retención ilegal de 5 días?

Tiene tres opciones: 1) arreglar la infracción del contrato de arrendamiento o la causa de molestia si corresponde, 2) desalojar la propiedad, o 3) responder al Aviso de retención ilegal de 5 días. El aviso no tiene que presentarse en un tribunal para que sea válido y el propietario no tiene que iniciar una acción judicial. Para detener el desalojo, el inquilino debe presentar una Declaración jurada del inquilino ante el Tribunal de Justicia explicando por qué no debe ser desalojado antes de que expiren los 5 días de la notificación. Puede responder al desalojo presentando la Declaración jurada del inquilino ante el Tribunal de Justicia explicando por qué no debe ser desalojado. Si no presenta la Declaración jurada del inquilino antes de transcurridos cinco días, el desalojo se otorgará automáticamente.

¿Qué es una Declaración Jurada del Inquilino?

La Declaración Jurada del Inquilino es una declaración jurada en la que declara su defensa del desalojo. A pesar de que se presenta primero en la corte, es la respuesta del inquilino a las acusaciones en el aviso de desalojo.

¿Hay una tarifa de para presentar esta declaración?

Si. Presentar una declaración jurada del inquilino cuesta \$ 71, pero esta tarifa se puede perdonada. Si no puede pagar la tarifa de presentación, puede presentar una solicitud para que se le perdonen los costos judiciales al mismo tiempo que presenta la Declaración jurada del inquilino. Si el juez concede la solicitud, no tendrá que pagar las tasas de presentación. Si se rechaza su solicitud, deberá pagar de inmediato para evitar que se desestime la declaración jurada.



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 re-transmission.

Quioscos de Asistencia legal para autogestion

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 nevadalegalservices.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.

¿Cuáles son mis defensas?

En su Declaración Jurada del Inquilino, deberá explicar por qué no ha violado su contrato de arrendamiento o no fue una molestia. Si bien su defensa dependerá de su situación específica, los siguientes son ejemplos de algunas defensas generales.

- No violó ninguno de los términos de su contrato de arrendamiento, curó las violaciones o las acusaciones no constituyen un incumplimiento grave o material del contrato de arrendamiento que justifique el desalojo.
- No causó ni mantuvo una molestia que cumpla con la definición de NRS 40.2514.
- Si el desalojo es sin causa, lo que significa que el inquilino no hizo nada malo, la defensa puede incluir que el contrato de arrendamiento no ha vencido, que el aviso no contiene el lenguaje requerido para advertir al inquilino del derecho a solicitar tiempo adicional de conformidad con NRS 40.251, o que el desalojo sea discriminatorio o de represalia contra el inquilino.
- Si recibió un aviso de inquilino a voluntad pero en realidad es un inquilino, desea describir los términos del arrendamiento, cualquier contrato de arrendamiento oral o escrito, el historial del contrato de arrendamiento.

¿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 la forma en que se establecen las audiencias sobre los desalojos. Por ejemplo, en el Tribunal de Justicia de Reno y Las Vegas, la audiencia no se fijará hasta que el propietario presente su Declaración Jurada de Queja por Desalojo Sumario. Luego, el tribunal le notificará la fecha de la audiencia, posiblemente 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 tiene una defensa legal válida para el desalojo. Si el juez decide que no tiene una defensa legal, se concederá la solicitud de desalojo del arrendador. La orden de desalojo se enviará al alguacil o al alguacil, quien deberá colocar la orden de expulsión en un lugar visible de las instalaciones. Después de publicarlo, el alguacil o el alguacil puede clausurar la vivienda al inquilino 24 horas después.

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

Si no está de acuerdo con la decisión, puede apelarla. Tiene que depositar una fianza de \$ 250 para detener el desalojo durante la apelación. NRS 40.385. Es posible que también deba pagar otra tarifa de presentación. Consulte nuestra Hoja informativa posterior al desalojo para obtener más información.

¿Qué sucede si no presento una Declaración Jurada del Inquilino?

Si no presenta una declaración jurada del inquilino, el propietario puede obtener una orden de desalojo firmada por un juez y proceder con la clausura de la vivienda. Con una orden de desalojo, el arrendador puede hacer que el alguacil o el alguacil le clausure la vivienda entre 24 y 36 horas después de publicar la orden. No importa si está enfermo, discapacitado o tiene hijos, será desalojado después de 24 horas.

Si recibe una orden de clausura, puede presentar una moción para suspender el desalojo y pedirle a la corte que le dé 10 días para mudarse. También puede pedirle a la corte que anule el desalojo si tiene una buena razón para no presentar la Declaración Jurada del Inquilino y una defensa legal del desalojo.

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