

CUARTO DISTRITO JUDICIAL
(Fourth Judicial District)

TRIBUNAL DE VIVIENDAS
(Housing Court)

**PROPIETARIOS – CÓMO SE ENTABLA
UNA ACCIÓN DE DESALOJAMIENTO**

ACCIÓN DE DESALOJAMIENTO

Una acción legal en la que un propietario presenta al tribunal una solicitud para determinar si el inquilino debe ser desalojado o si tiene derecho legal a quedarse en la propiedad.

RAZONES PARA PRESENTAR UNA DEMANDA DE DESALOJAMIENTO

- Falta de pago del alquiler (la más común)
- No desalojar la propiedad después de haber recibido la notificación apropiada o después de que se haya vencido el contrato de alquiler.
- Cancelación de un Contrato por Escritura
- Ejecución de hipoteca
- Infracciones de contratos de alquiler – incluyendo las relacionadas con drogas.

¿CÓMO PUEDE EL PROPIETARIO PRESENTAR UNA DEMANDA DE DESALOJAMIENTO?

¿Quién puede presentar una demanda?

- El propietario; o
- El dueño, representado por un abogado que presentará los documentos; o
- El dueño, representado por alguien que presentará los documentos; o
- La persona que tiene derecho a la posesión de la propiedad; o
- El dueño, representado por un agente designado que tenga Poder General, quien presentará los documentos.
- Los agentes no pueden realizar un juicio con jurado ni apelar ante el Tribunal de Apelaciones o ante la Corte Suprema.

Procedimiento para presentar los documentos:

- Presente la demanda original en el nivel de “Servicio Público” (PSL-Public Service)
- Si hay de por medio un contrato de alquiler escrito, adjunte una copia del mismo a la demanda.
- Presente una copia de la demanda por cada demandado nombrado más una copia adicional.
- A partir del 1º de julio de 2005, la tasa judicial es de \$252.00, pagable a “**District Court Administrator**”.

CONFORMIDAD CON LA LEY DE MINNESOTA 504B.181

La Ley de Minnesota 504B.181 requiere que se le informe al inquilino lo siguiente por escrito y que la misma información se coloque en un lugar visible en el edificio que indique:

- Nombre, dirección del administrador autorizado del edificio;
- Nombre, dirección del dueño del edificio o del agente autorizado que cobra el alquiler y es responsable de los avisos y reglamentos;
- Declaración de conformidad con esta ley en el formulario de demanda.
- Usted tiene que obedecer esta ley, ya que de lo contrario su demanda puede ser sobreseída, a menos que usted pueda probar que el inquilino tenía conocimiento de la información por lo menos 30 días antes de la fecha en que usted presentó su demanda.

¿CÓMO COMPLETA EL PROPIETARIO EL FORMULARIO DE DEMANDA?

- El actuario dispone de las instrucciones necesarias para completar la demanda en una acción de desalojamiento.
- Incluya la fecha aproximada en que el inquilino firmó el contrato de alquiler o que empezó a ocupar la propiedad.
- Incluya la dirección completa de la propiedad junto con cualquier información que la identifique.
- Incluya la duración y términos del contrato de alquiler o indique si el alquiler es de “mes a mes”.
- Identifique al dueño de la propiedad y la relación legal con la persona que firma la demanda.
- Indique su conformidad con la Ley 504B.181.
- Explique la razón o razones por las cuales quiere que el inquilino sea desalojado.

LA CITACIÓN

- Una citación es notificación legal y escrita, que le informa al demandado (inquilino) que se ha iniciado una acción judicial y que la demanda se verá ante el tribunal en una fecha específica. También indica que si el demandado no está de acuerdo con la acción o quiere relatar una versión diferente de los hechos, él o ella debe comparecer ante el tribunal a esa hora.
- Después de haber completado la demanda, el actuario preparará una citación y varias copias. Estas copias se le entregan a la persona (demandante) que está presentando la demanda.

ENTREGA DE LA CITACIÓN

Entrega personal

- Un tercero desinteresado le puede entregar la citación directamente al demandado por lo menos 7 días antes de la fecha de comparecencia ante el tribunal.

Entrega sustituta

- Un tercero desinteresado que esté entregando la citación le puede dejar una copia a otra persona responsable que vive con el demandado, quien es, a su vez, responsable de entregarle la citación a dicho demandado.

INFORMACIÓN SOBRE LA ENTREGA

- El demandante NO puede entregar la citación.
- La entrega de la citación se tiene que completar por lo menos siete (7) días antes de la fecha de la audiencia.
- NO se puede entregar una citación en días feriados legales.
- Se tiene que presentar al tribunal una declaración jurada de notificación tres (3) días antes de la fecha de comparecencia ante el tribunal.

ENVÍO POR CORREO Y ANUNCIO

El anuncio se usa como una forma de entrega cuando no es posible localizar al (a los) demandado(s) o si se intentó llevar a cabo la entrega por lo menos dos veces en días diferentes, de los cuales por lo menos un intento se llevó a cabo entre las 6:00 de la tarde y las 10:00 de la noche.

Todos los siguientes pasos se tienen que completar por lo menos 7 días antes de la audiencia.

- El demandante o el abogado del demandante envía una copia de la Citación y Demanda por correo a la última dirección conocida del demandado.
- El encargado de notificación intentó entregar el documento en la propiedad por lo menos 2 veces. Se debe hacer el intento en diferentes días, de los cuales uno debe hacerse entre las 6 de la tarde y las 10 de la noche.
- El encargado de notificación completa una Declaración Jurada notariada de Persona No Encontrada.
- El demandante o el abogado del demandante completa una Declaración Jurada notariada del Demandante (indica que no fue posible ubicar al demandado).
- El demandante o el abogado del demandante que envió la Citación por correo completa la Declaración Jurada notariada de Envío por Correo.
- Se presentan al tribunal la Declaración Jurada de Persona no Encontrada, la Declaración Jurada del Demandante y la Declaración de Envío por Correo.

Después de haber completado estos pasos y haber presentado las Declaraciones Juradas se debe hacer lo siguiente:

- El encargado de notificación pone la Citación y Denuncia en un lugar donde fácilmente se pueda ver en la propiedad, por lo menos siete (7) días antes de la audiencia.
- El encargado de notificación completa una Declaración Jurada notariada de Anuncio, que tiene que ser presentada al Tribunal por lo menos tres (3) días hábiles antes de la audiencia.

¿CUÁNDO HAY SESIONES DEL TRIBUNAL DE DESALOJAMIENTO?

- La lista de causas de desalojamiento del Tribunal de Viviendas tiene sesiones de martes a viernes en el Centro Gubernamental (Government Center).
- La fecha de la audiencia se fija cuando se presenta la denuncia, llevándose a cabo dentro de 14 días de la fecha en que se presentaron los documentos del caso.

¿DÓNDE SE LLEVAN A CABO LAS SESIONES DEL TRIBUNAL DE DESALOJAMIENTO?

Todas las audiencias del Tribunal de Viviendas se llevan a cabo en el Centro Gubernamental llamado “Hennepin County Government Center”, 300 South 6th Street, Minneapolis, Minnesota. Las acciones de desalojamiento se tienen que presentar en el Centro Gubernamental del Condado de Hennepin. Todas las

acciones iniciadas por los inquilinos (depósito en garantía, cierre forzado, etc.) también se deben presentar en la oficina del centro de Minneapolis.

CÓMO SE SOLICITA UN INTÉRPRETE

Si necesita servicios de intérprete para la audiencia, llame al tribunal enseguida. Por lo general, el tribunal necesita 48 horas para proporcionar un intérprete. (612-348-5186)

RECUPERACIÓN DEL ALQUILER

Las demandas por alquiler y otras cantidades de dinero que sean menos de \$7,500.00 se pueden recuperar por medio del Tribunal de Conciliación (612-348-2713). Las demandas de más de \$7,500.00 se tienen que presentar ante el Tribunal del Distrito, en el Departamento de “Civil Filing” [Presentación de documentos civiles] (612) 348-3164.

AVISO DE DESALOJAMIENTO – (Auto de Recuperación de Propiedad y Orden de Desocupación)

Un Auto de Recuperación de Propiedad y Orden de Desocupación es un aviso legal que le ordena al demandado a desalojar el lugar descrito en la denuncia. Sólo se puede emitir después de que un propietario gane una acción de desalojamiento.

El Auto se puede obtener en la oficina A 1700 del Centro Gubernamental y cuesta \$40.00

El sheriff tiene que entregar esa notificación. Si éste no la puede entregar personalmente, pueden ponerla en un lugar que se note dentro del sitio descrito en la demanda.

El inquilino tiene 24 horas para desalojar la propiedad.

Si el demandado desobedece el aviso, notifíquelo al sheriff al 612-348-3800.

Si desea obtener más información, consulte la Ley Anotada de Minnesota (Minnesota Statute Annotated [M.S.A.]) 540B.365 *Exclusión o remoción ilegal; acción para recuperar la posesión.*

INFORMACIÓN SOBRE RECURSOS

Legal Aid Society of Minneapolis
(Asociación de Ayuda Legal de
Minneapolis):
612-334-5970

Minneapolis Inspections Department
(Departamento de Inspecciones de
Minneapolis): 612-673-5858

Volunteer Lawyer's Network (Red de
Abogados Voluntarios): 612-752-6677

Department of Economic Assistance
(Departamento de Asistencia
Económica):
612-348-3400

Minnesota Tenants Union (Sindicato de
Inquilinos de Minnesota): 612-871-7485

Minnesota Multi-Housing (Multi-
viviendas de Minnesota):
952-854-8500

District Court Housing (Tribunal del
Distrito, Viviendas): 612-348-5185

Lawyer Referral Service (Servicio de
Referencia a Abogados): 612-752-6666

Tel Law: 612-752-6699

Sheriff: 612-348-3800

**HOME Line-Suburban Housing
Advocate (Intercesor en asuntos
relacionados con viviendas suburbanas):
612-728-5767**

Nota: La información sobre los casos del Tribunal de Viviendas se puede ver en las terminales de computadora ubicadas en el segundo piso y en la oficina A1700 del Centro Gubernamental. No se pueden buscar nombres por teléfono.