

REQUERIMIENTOS DEL SHERIFF POR ESCRITOS DE RESTITUCIÓN



Jaime FitzSimons - Sheriff

Peter Haynes - Undersheriff

501 North Park Avenue
Post Office Box 210
Breckenridge, CO 80424

Phone (970) 453-2232
Fax (970) 453-7329

- Civil Division -

Civil Clerk ext. 8900

Civil Deputy Kenneth Wu, ext. 8955
Civil Technician Tina Mojzer, ext.8907
Commander Chris Walton, ext. 8904

Este folleto está destinado únicamente como una guía informativa básica sobre los desalojos de inquilinos y el papel y los requisitos de la Oficina del Sheriff del Condado de Summit en la ejecución de una orden de restitución. Nada de lo contenido en este folleto se interpretará como asesoramiento legal o legalmente vinculante para la Oficina del Sheriff.

La realización de un desalojo es una experiencia desagradable para todos los involucrados: propietario, inquilino, mudanzas y el diputado. Mientras comprende las emociones involucradas, el Diputado que ejecuta el Escrito está actuando bajo, y está obligado por, la ley estatal.

EL ESCRITO DE LA RESTITUCIÓN

Una vez que se ha obtenido el Auto de restitución, debe ser llevado a la Oficina del Sheriff para su ejecución. Esta es la única etapa del proceso que requiere la participación de la Oficina del Sheriff. Esto se debe a que la orden de restitución es en realidad una orden del tribunal al Sheriff para remover al inquilino y restaurar la posesión de la propiedad al propietario.

Nadie más que el Sheriff tiene autoridad legal para ejecutar el Auto. Si lo hace, puede dar lugar a acciones legales contra el arrendador, quien puede perder las protecciones que la ley de otro modo proporciona cuando se siguen los procedimientos legales adecuados.

Tan pronto como se emita el Escrito después de la estadía obligatoria de 48 horas, se puede publicar. Después del pago de la tarifa correspondiente, la División Civil publicará una copia de cortesía del Auto junto con un aviso de advertencia de la Oficina del Sheriff que le informa al inquilino que un desalojo es inminente. En muchos casos, el aviso hará que el inquilino se mude solo. Si el inquilino no se muda, el arrendador debe organizar el desalojo físico con la Oficina del Sheriff.

PROGRAMACIÓN DE LA EVICCIÓN REAL

Para programar un desalojo, comuníquese con la División Civil por teléfono o en persona. Los desalojos están programados para un momento mutuamente conveniente tanto para el arrendador como para la Oficina del Sheriff, según la disponibilidad del Diputado Civil. La ley estatal requiere que los desalojos solo se realicen entre el amanecer y el atardecer. Después de la programación, si ya no se requiere la ejecución del Mandato, notifique a la División Civil lo antes posible. Cualquier tarifa de ejecución prepaga se reembolsará siempre que se realice una notificación oportuna.

El propietario o su representante debe estar presente para el desalojo para que él / ella pueda asumir la responsabilidad y la posesión de las instalaciones. El representante debe tener plena autoridad para actuar en nombre del arrendador, para incluir el gasto de dinero para obtener herramientas, equipos o suministros, contrato con comercios profesionales como cerrajeros, alquiler de camiones, remolques de vehículos y la mano de obra requerida para obtener la entrada, eliminar físicamente el menaje y asegurar la propiedad después.

EL MOVIMIENTO Y LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD

Todas las pertenencias del inquilino deben retirarse de la propiedad y colocarse en el lugar público más cercano. La propiedad privada también se puede usar si el propietario da permiso y el inquilino tiene acceso a sus posesiones. La ubicación real de los artículos estará bajo la dirección del Oficial del Sheriff. Según la ley de Colorado, el Oficial es inmune a la responsabilidad civil por cualquier daño a la propiedad personal de un inquilino que se eliminó. Un propietario que cumple con la dirección legal del Oficial que ejecuta el Escrito también es inmune a la responsabilidad civil y penal. Sin embargo, si las personas que mueven la propiedad del inquilino no ejercen un cuidado razonable, el Oficial puede terminar el desalojo.

Si el arrendador no está utilizando una empresa comercial de mudanzas, se necesitarán bolsas y cajas de basura de servicio pesado, especialmente para cocinas, baños y garajes. Con frecuencia, tener un cerrajero presente es útil, tanto para la entrada inicial como para volver a ingresar las cerraduras para evitar que el inquilino vuelva a entrar después de que finalice el desalojo. Es posible que se necesiten herramientas y equipos para dismantelar o mover artículos grandes o pesados, drenar camas de agua, acuarios o mover vehículos. Puede ser necesario un camión para mover la propiedad al derecho de paso más cercano.

Si los ocupantes no están presentes en el momento del desalojo, el Oficial trabajará con el arrendador para hacer los arreglos necesarios para el cuidado de cualquier mascota o ganado doméstico que pueda estar presente. El control de animales del condado de Summit se hará cargo de la mayoría de las mascotas. Si hay ganado presente, se puede contactar al Inspector de Marca del Estado para ayudarlo a organizar su carga, transporte y cuidado. En

algunos casos, es posible que el ganado deba permanecer en las instalaciones bajo el cuidado del arrendador hasta que el inquilino, el inspector de la marca u otra disposición lo posean bajo un embargo preventivo de conformidad con el 38-20-102 (1) (a) CRS

MANO DE OBRA Y RECURSOS

El arrendador arregla, proporciona y paga el trabajo físico requerido para mover las pertenencias del inquilino.

En circunstancias normales, debe haber suficiente personal y otros recursos necesarios para completar el desalojo en 2 horas.

Una casa promedio de tres dormitorios con sótano y garaje requerirá aproximadamente ocho motores. Un condominio con acceso razonable a tierra y derecho de paso puede requerir la mitad de ese número. El propietario debe tener en cuenta el tamaño de la residencia, la cantidad y el tipo de propiedad que se eliminará, y la distancia al derecho de paso público más cercano. Si el Diputado determina que no hay suficientes recursos, el desalojo será cancelado. Se puede reprogramar cuando haya suficientes recursos disponibles. La consulta previa con el personal de la División Civil generalmente evitará estos problemas de última hora.

SITUACIONES INUSUALES

El propietario debe estar al tanto de cualquier requisito peligroso, peculiar o inusual. Estos pueden deberse a la naturaleza de una ubicación específica o encontrarse debido a la naturaleza de la posesión del inquilino, actividad ilegal, materiales almacenados en la propiedad o artículos que requerirán desmontaje.

Los materiales peligrosos y los elementos contaminados, los desechos industriales, los automóviles basura, los vehículos o las partes industriales no se pueden trasladar a la vía pública. En cambio, se dejará para su eliminación adecuada más tarde por el propietario. Cada situación se evaluará en función de la cantidad de material y el impacto en el derecho de paso público.

Algunos desalojos no pueden completarse dentro del plazo de 2 horas, sin importar cuántos recursos estén disponibles. Se aplicará un cargo adicional de \$ 40 por hora para las ejecuciones que excedan el requisito de 2 horas. El tiempo adicional debe programarse con anticipación y en consulta con la División Civil. Esto **no** sustituye la mala planificación o la falta de recursos.

El arrendador debe informar completamente a la División Civil de toda situación inusual conocida o previsible antes de la ejecución del Escrito. Si es necesario, el diputado o el comandante de la división harán un viaje de planificación al sitio de desalojo para evaluar cualquier necesidad especial y / u ofrecer sugerencias al arrendador. La Oficina del Sheriff hará todos los esfuerzos razonables para trabajar con el arrendador para que el Escrito pueda ejecutarse de la manera más eficiente posible. Sin embargo, recuerde que si el diputado llega para ejecutar la orden judicial y luego determina que no se han realizado todos los arreglos adecuados, el desalojo puede cancelarse.

DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD DESPUÉS DEL DESALOJO

Un arrendador no tiene el deber de almacenar o mantener la propiedad personal retirada de las instalaciones. Sin embargo, "un propietario que elige almacenar la propiedad personal de un inquilino que fue retirado de las instalaciones durante o después de la ejecución de una orden de restitución puede cobrarle al inquilino los costos razonables de almacenar la propiedad personal". 13-40-122 (4) CRS (Consulte ese estatuto para obtener más información sobre la recuperación de los costos y la disposición de la propiedad). También tenga en cuenta que, al tomar posesión de la propiedad, se puede adjuntar responsabilidad civil en caso de daños.

Si el propietario no la almacena, la propiedad debe estar disponible para que el inquilino pueda reclamar la posesión del derecho de paso público. Propiedad de la propiedad los restos retirados quedan con el inquilino y no son gratuitos para tomar, ni se consideran abandonados de inmediato.

El robo es un delito. Los propietarios deben informar a su personal y a los que ayudan con el desalojo que las personas que roban la propiedad del inquilino podrían ser acusadas penalmente.

Si el inquilino vuelve a reclamar solo una parte de su propiedad personal (o ninguna), después de un tiempo razonable, los propietarios pueden ser responsables de la eliminación. Como pauta general, la División Civil de la Oficina del Sheriff generalmente reconoce 48 horas como un tiempo razonable.

¿PODEMOS CAMBIAR LOS CERRADURAS Y NO RETIRAR LAS PERTENENCIAS?

La Oficina del Sheriff NO participará en ningún intento por parte del arrendador de simplemente bloquear al inquilino y mantenerlo alejado de sus posesiones. "Es deber del oficial no solo eliminar al inquilino, sino también eliminar la propiedad personal y los efectos del inquilino de las instalaciones" (Christensen v. Hover, 643 P.2d 525 (Colo. 1982)) El almacenamiento de las pertenencias del inquilino por el arrendador bajo 13-40-122 (4) CRS es para ' . . . propiedad personal que fue RETIRADA de las instalaciones. . .' (énfasis añadido).

HONORARIOS DE EJECUCIÓN

Servir orden de restitución y notificación - \$60

Ejecución de la orden, hasta 2 horas - \$200

Tarifa de desalojo extendida - \$40 cada hora

Se requiere el pago por adelantado de la tarifa de servicio, y puede ser requerido para la tarifa de ejecución.

El sitio web para el Oficina del Alguacil de Summit County es www.SummitSheriffco.com