

EL PROCESO DE DESALOJO



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 es intencionado como una guía básica de información relacionado con desalojos de inquilinos y el rol y requerimientos de la Oficina de Sheriff del Condado de Summit y sus acciones. Usted es responsable de realizar su propia investigación legal con respecto a su caso, aplicando apropiadamente las leyes estatales, obteniendo las formas requeridas y llenándolas apropiadamente. Por favor tenga en cuenta que los empleados de la Oficina del Sheriff del Condado de Summit tienen prohibido por ley del estado de dar consejos legales (30-10-520 C.R.S.), pero al contrario harán todo esfuerzo para proveer la información y asistencia necesarias. Usted deberá consultar con un abogado para consultas legales.

En los Estatutos Revisados de Colorado el proceso de desalojo se refiere a la entrada a fuerza para retener la propiedad o "F.E.D" por sus siglas en ingles. Estas leyes se pueden encontrar en el Titulo 13, Artículo 40 de los Estatutos Revisados de Colorado (C.R.S.). Los estatutos del estado están disponibles en su biblioteca local o en el internet. Para acceso de internet usted tiene que hacer una búsqueda de *Colorado Revised Statutes* o ir a la página de las cortes del estado de Colorado <http://www.courts.state.co.us/>.

INICIO DEL PROCESO

La mayoría de desalojos se inician porque el inquilino ha fallado en pagar su renta. Existen otras causas que están establecidas en 13-40-104 and 13-40-107.5 C.R.S. Los detalles de cada situación probablemente se registrarán por las disposiciones de un contrato de arrendamiento o por los términos de un arrendamiento mensual.

Cuando el arrendador ha decidido proceder con una acción de desalojo, debe completar un aviso por escrito al inquilino, como una Demanda de Cumplimiento, Derecho de Posesión o un Aviso de Renuncia. El aviso debe establecer los motivos de la demanda del propietario de la posesión de la propiedad, la fecha y la hora en que terminará el arrendamiento, y debe estar firmado por el propietario o su agente o abogado. La cantidad de tiempo entre el momento del servicio y la terminación varía según el tipo y la duración del arrendamiento o el motivo de la terminación. El período de tiempo más común es de 10 días por no pagar el alquiler. Los detalles están cubiertos por 13-40-104 y 13-40-107 C.R.S. Los requisitos de la demanda escrita se pueden encontrar en 13-40-106 C.R.S. Este aviso puede ser entregado al inquilino, otro ocupante o un pariente que viva en las instalaciones y sea mayor de 15 años. Si no hay nadie presente, el Aviso puede publicarse en un lugar visible, como en la puerta de entrada. Los requisitos de servicio se pueden encontrar en 13-40-108 C.R.S. Se recomienda que se incluya lenguaje como "y todos los demás ocupantes" en toda la documentación, además de los nombres de los inquilinos y / o personas que se conocen. También se recomienda registrar la fecha, hora y forma de servicio.

A CONTINUACIÓN, LA CITA Y LA DENUNCIA

Si los inquilinos no se mudan de acuerdo con la notificación por escrito, se inicia una acción bajo este Artículo al presentar una denuncia ante el Tribunal del Condado de Summit solicitando la recuperación de la propiedad. El alquiler vencido y otros reclamos específicos también se pueden incluir como parte de la denuncia (13-40-110 C.R.S.). El secretario del tribunal o el abogado del arrendador emitirán una citación para ser entregados al inquilino (s). La citación, la denuncia y un formulario de respuesta en blanco se deben entregar no menos de 7 días ni más de 14 días a partir de la fecha en que se emitió la citación (13-40-111 C.R.S.). El inquilino (s) puede presentar una respuesta por escrito, comparecer ante el tribunal en la fecha y hora especificadas, o no hacer nada. Todas las opciones disponibles del inquilino se enumeran en la convocatoria.

La citación y la denuncia se entregan al inquilino (s) (ahora el demandado (s)). Se debe hacer un servicio legal adecuado para cada inquilino. No intente ahorrar dinero solo atendiendo a una sola persona si hay varios inquilinos, porque el Tribunal no tendrá jurisdicción sobre los inquilinos que no reciben servicios. Un servidor de procesos privado, la Oficina del Sheriff o cualquier persona mayor de 18 años que no sea parte en la acción puede realizar el servicio. Recuerde, el servicio debe hacerse al menos 7 días antes de la fecha de la corte. Si el servicio del acusado o un pariente que vive en la residencia que tiene al menos 18 años no se puede realizar "después de haber hecho todo el esfuerzo diligente", el proceso puede ser publicado. Sin embargo, si se publica, el arrendador (ahora el demandante) debe haber enviado por correo una copia de la citación y la demanda a los demandados a más tardar el día siguiente al día en que se presentó la demanda (no el día siguiente al servicio). Es una buena práctica enviar la copia por correo, porque la forma real de servicio probablemente no se conocerá durante varios días. Si la provisión de correo se cumple de inmediato, cualquier tipo de servicio será legal.

LA AUDIENCIA DEL TRIBUNAL

Si en la audiencia el Tribunal determina que el acusado ha cometido una detención ilegal, se dictará sentencia por posesión de la propiedad a favor del demandante. Si se realizó un servicio personal, el Tribunal también puede otorgar un juicio monetario por cosas tales como alquiler atrasado, daños, honorarios de abogados, etc. Si el servicio fue por publicación, el Tribunal no otorgará ningún dinero, pero aún emitirá la orden de posesión. En ese caso, el juicio monetario puede obtenerse más tarde a través de una acción separada, como una demanda del tribunal de reclamos menores (13-40-115 y 13-40-123 C.R.S.) o una continuación de la acción original para obtener servicio personal. Si el acusado gana, él / ella tiene derecho a un juicio por los costos (13-40-116 C.R.S.).

El acusado también puede apelar una decisión en su contra ante el Tribunal de Distrito. El Tribunal puede exigir un pago de apelación, así como un depósito de alquiler (13-40-117 y 13-40-118 C.R.S.).

EL ESCRITO DE LA RESTITUCIÓN

Suponiendo que el propietario prevalezca en la corte y no se presente una apelación, el secretario del tribunal emitirá una orden de restitución después de transcurridas 48 horas. Esta estadía es obligatoria por ley y no se puede renunciar. Su propósito es permitir que los acusados se muden solos. (Si esto sucede, el propietario no tiene que obtener la orden de restitución, ya que la partida del demandado ha devuelto la posesión de la propiedad al propietario).

Una vez que se ha obtenido el Auto de Restitución, debe ser llevado a la Oficina del Sheriff para su ejecución por el Diputado Civil. Si el desalojo ha progresado a esta etapa, consulte nuestro folleto Requisitos del Sheriff para los escritos de restitución. Esta es la única etapa del proceso que requiere la participación de la Oficina del Sheriff. El Diputado 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 programar el desalojo con la Oficina del Sheriff.

Todas las pertenencias del inquilino deben retirarse de la propiedad y ser colocada en el lugar público más cercano. Según la ley de Colorado, el Oficial es inmune a la responsabilidad civil por cualquier daño a la propiedad personal de un inquilino que fue eliminado. Un propietario que cumple con la dirección legal del Oficial que ejecuta el Escrito también es inmune a la responsabilidad civil y penal.

La mano de obra física requerida para trasladar la propiedad del inquilino es arreglada, provista y pagada por el propietario. En circunstancias normales, se debe proporcionar suficiente personal para completar el desalojo en 2 horas.

COSTO DEL SERVICIO DEL SHERIFF

Servir aviso por escrito \$35 + millas
Servir citaciones y demandas \$35 + millas
(cada acusado)
Servir orden de restitución y aviso \$60
Ejecución de Escritura, hasta 2 horas \$200
Cargo por desalojo extendido \$40 por hora

FORMULARIOS E INSTRUCCIONES REQUERIDOS

Para obtener información adicional, formularios e instrucciones del tribunal, visite la página a continuación en el sitio web de la Rama Judicial del Estado de Colorado:

<https://www.courts.state.co.us/Forms/Index.cfm>

Los formularios se pueden descargar como un documento de Microsoft Word (.doc) o como un archivo de Adobe Acrobat (.pdf). Puede completar un formulario en línea, o puede imprimirlo y escribir o imprimir legiblemente en tinta negra. Lea las Instrucciones para la entrada forzada y la detención (JDF 100) cuidadosamente para determinar qué formularios puede necesitar y comprender mejor el proceso judicial.

El sitio web de la Oficina del Sheriff del Condado de Summit es www.SummitSheriffCO.com.