



Bajo la ley de Georgia, usted puede ser desalojado sí:

- Usted no paga su renta
- Usted rompe el contrato
- Usted no se muda al final de su contrato.

Sin embargo, su arrendador tiene que cumplir la ley para desalojarle. Su arrendador no puede cambiar las cerraduras. Su arrendador no puede poner sus pertenencias en la calle. Su arrendador tiene que llevarlo a usted a la corte. Cuando esto ocurra, usted recibirá una orden de desalojo, o desocupación. Usted puede responder a esta orden en la corte y exponer su parte de la historia.

¿CÓMO FUNCIONA EL PROCESO DE DESALOJO?

Su arrendador tendrá que ir a la corte a entablar una demanda de desalojo (desahucio) en contra su contra. Cuando esto sucede, usted será notificado, el Alguacil, u Oficial del Condado traerá una copia de la orden de desalojo. Si no hay nadie en la casa, le será pegada a la puerta. A usted se le deberá también enviar una copia.

RESPONDIENDO A LA ORDEN

Cuando usted recibe una orden de desalojo, y desea pelearla, usted tendrá que presentar una respuesta a la misma. La respuesta es su oportunidad de decir porqué usted no debe ser desalojado. Usted tiene siete días para presentar una respuesta en la corte. Siempre mire cuál es el día de respuesta en la orden. Esté seguro de presentar su respuesta para ese día. Si usted pierde ese día, usted

podrá ser puesto en la calle por la oficina del Alguacil o el Oficial del Condado.

Usted puede obtener un formulario para responder de la oficina del oficial de la corte. El formulario de respuesta contiene una lista de razones que le pueden ayudar a parar la orden de desalojo. Una vez que su respuesta haya sido presentada, la corte le enviará una notificación del día, hora, y lugar de su juicio. Algunas cortes, le dan esta notificación el mismo día en que usted presenta su respuesta.

¿QUE SON LAS DEFENSAS Y LAS CONTRA-DEMANDAS?

Sus defensas son las razones o explicaciones del porqué, usted no debe ser desalojado. Por ejemplo, si su arrendador está tratando de desalojarle, por no pagar la renta, una defensa puede ser que el arrendador no hizo las reparaciones básicas para mantener la propiedad en buenas condiciones. Usted debe incluir esta defensa en su respuesta, especialmente si los problemas de reparación son serios. Otra defensa en el caso de no pagar la renta es que usted pagó la renta, y su arrendador la aceptó (o que usted le ofreció la cantidad completa de dinero a tiempo, y el arrendador no lo aceptó.)

Si su desalojo es por no pagar la renta, y su arrendador no ha presentado otra orden en su contra, en el pasado año, es muy posible que usted pueda parar este proceso. Usted puede ofrecer pagarle a su arrendador toda la renta que usted le debe, más el recargo por pagar tarde, y el costo de la orden de la corte. Usted tiene que hacer este ofrecimiento para el día que tiene que responder. Si su arrendador rehúsa aceptar su oferta, mantenga ese dinero. Es posible que usted tenga que pagarlo más tarde. Incluya su oferta como defensa en su formulario de respuesta. Asegúrese de

presentar su respuesta antes del día límite.

Si la orden dice que el desalojo es debido a que usted violó su contrato de arrendamiento, una defensa es que usted no violó su contrato de arrendamiento. Si la orden dice que usted no se mudó al final de su contrato (esto es llamado "aplazamiento"), su defensa puede ser que su contrato no ha terminado, o que su arrendador, no terminó su contrato de arrendamiento propiamente.

Usted también puede usar el formulario de respuesta, para hacer alguna reclamación de dinero que tenga en contra de su arrendador. Estas son llamadas contra demandas. Las contra demandas, le ayudan a recibir algún dinero que su arrendador le deba por daño a la propiedad. Sin embargo, el daño debe ser el resultado del descuido de su arrendador al no hacer las reparaciones debidas. Chequee las contra demandas en el formulario de respuesta que aplique a su situación.

Los daños que resulten por el descuido de su arrendador al no hacer las reparaciones pueden reducir la cantidad de dinero que usted debe de su renta. Pero estos daños tienen que ser más de la cantidad de dinero que usted debía de su renta cuando se presentó la orden de desalojo. Usted tiene que probar esto para evitar el desalojo.

¿QUE SON LOS CONVENIOS?

Si su arrendador le está desalojando, por no pagar su renta, es posible que usted pueda parar este proceso. Usted puede ofrecer pagarle toda la renta que usted le debe, más los recargos por pagar tarde, y el costo de la orden. En respuesta, su arrendador puede que esté de acuerdo en retirar la demanda en su contra. Esto es lo que se llama: "convenio" Si usted y su arrendador alcanzan llegar a un convenio, hágalo por escrito, y

pídale a su arrendador que lo firme. Cuando usted presente su respuesta en la corte, dele su convenio escrito al oficial de la corte. Si usted no tiene su convenio por escrito, explíquelo en el formulario de respuesta.

Si su arrendador no acepta su oferta, mantenga el dinero. Es posible que tenga que pagarlo más tarde.

¿QUÉ SUCEDE EN EL JUICIO?

El juicio es la oportunidad que usted tiene de contar su parte de la historia. Tiene que llegar a tiempo para el juicio. Si llega tarde o no se presenta, es muy posible que usted pierda el caso.

En el juicio, usted tiene que presentar evidencia que le den peso a su parte del caso. Estos pueden ser documentos que usted tenga, y testimonios, hasta el suyo propio. Si alguien como su vecino, le dice a la Corte, lo que ellos conocen de antemano acerca de su caso, ellos pueden testificar por usted.

Evidencia como recibos de renta, constancia de reparaciones, y su contrato pueden ser entregados en la corte. Los testigos tienen que venir a corte en persona, usted no puede traer ningún documento firmado por ellos. Si un testigo no viene, usted puede "subpoena" (hacer que se cite a esa persona) Esto quiere decir que usted puede pedir a la corte, que haga que esta persona venga a la corte, y testifique. Usted puede solicitar dicho citatorio en la oficina de la corte donde usted va para responder a su orden de desalojo. Entonces usted tiene que "servir" al testigo con este citatorio. Esto significa que usted le da el citatorio a su testigo en persona. Una vez que el testigo ha sido servido con el citatorio, él/(ellos) tendrá(n) que comparecer a corte, o encarar ser multado(s) por el juez.

LA DECISION

Después que las dos partes han sido escuchadas, el juez hará una decisión. Esta decisión se llama "sentencia o fallo," y ambas partes tendrán que obedecerla. Si el fallo es en contra suya, el juez dará una orden para desalojarle. Esta orden le permite a la oficina del Alguacil u Oficial del Condado (Sheriff) poner sus pertenencias afuera. El juez puede hacer que la orden sea efectiva inmediatamente, o en cierto número de días después de la audiencia. Esto se puede evitar solamente si usted y su arrendador llegan a un acuerdo (convenio) que será hecho por escrito, y firmado por ambas partes. Muéstreselo al Alguacil u Oficial del Condado si ellos vienen. Si usted está en desacuerdo con la decisión del Juez, usted tiene el derecho a apelar dentro de los siete días después del día que fue a corte. Usted probablemente tendrá que pagar renta en corte durante la apelación.

SUMARIO

La ley de Georgia dice que su arrendador puede desalojarle a usted por ciertas razones. Sin embargo, el arrendador tiene que seguir la ley para desalojarle. Esto implica tener que solicitar una demanda de desalojo en su contra, entonces permitirle a usted que responda a la demanda. Algunas veces usted puede llegar a un convenio (o acuerdo) con su arrendador. Si esto sucede, esté seguro de que se lo den por escrito.

Recuerde, usted tiene un tiempo limitado para responder (en corte) a una orden de desalojo. Si usted está en desacuerdo, con la demanda, usted tiene que hacer una petición para responder en la corte, en un término de siete días. La respuesta es su razón por la cual usted no debe ser desalojado. En corte, usted debe presentar

testigos o evidencia que respalden su caso. Asegúrese de llevar a corte, todos los papeles importantes con usted. Recuerde llegar a tiempo.

Es mejor buscar consejo legal antes de presentar su respuesta y antes de ir a corte. La Oficina de Ayuda Legal de Atlanta, pudiera ayudarle a preparar su caso o representarle si usted llena los requisitos de elegibilidad. Para más ayuda, contacte la oficina más cercana a usted.

Contact Us

DeKalb County
246 Sycamore Street
Suite 120
Decatur, GA 30030
(404) 377-0701

Clayton County Pro Bono Project
1000 Main Street
Forest Park, GA 30050
(404) 366-0586

Cobb County
30 S. Park Square
Marietta, GA 30090
(770) 528-2565

Fulton County
151 Spring Street, N.W.
Atlanta, GA 30303
(404) 524-5811

South Fulton &
Clayton Counties
1514 East Cleveland Avenue
Suite 100
East Point, GA 30344
(404) 669-0233
(Wagon Works Building)

Gwinnett County
180 Camden Hill Road
Suite A
Lawrenceville, GA 30045
(678)376-4545

For TTD/TTY users, call the Georgia Relay Center at (800) 255-0135.

Copyright Atlanta Legal Aid Society, Inc.
September 30, 2010



¿COMO RESPONDER A UNA ORDEN DE DESALOJO?

Atlanta Legal Aid Society, Inc.