

DESAGRAVIO Y CONTESTACIÓN DEL INQUILINO
AL PROCESO DE DESALOJO INICIADO POR EL PROPIETARIO



Tribunal Metropolitano - División Civil

Este folleto abarca solamente contratos de arrendamiento residenciales y no los contratos de arrendamiento de propiedades comerciales, casas móviles (tráileres) o viviendas públicas. Este folleto es de carácter general y no está diseñado para proporcionar consejos legales. El Tribunal no garantiza la suficiencia jurídica de este folleto ni tampoco que satisfaga sus necesidades específicas. Además, debido a que las leyes cambian constantemente, puede ser que la información incluida en este folleto no sea la más actual. Por lo tanto, es aconsejable que busque la ayuda y el asesoramiento de un abogado.

¿QUÉ ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL?

Un **Contrato de Arrendamiento** residencial es un acuerdo entre una persona física o una entidad (“**Propietario**”) que es dueña de una vivienda, como una casa o un departamento (“**Vivienda**”) y otra persona (“**Inquilino**”) a quien el **Propietario** le otorga el derecho a poseer, utilizar y ocupar la **Vivienda** a cambio del pago de una **Renta o Alquiler**.

¿CUÁLES SON LOS DEBERES DEL PROPIETARIO SEGÚN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

El **Propietario** debe cumplir con el **Contrato** y es responsable de darle al **Inquilino** posesión de la **Vivienda** hasta que se rescinda el **Contrato** o hasta que el **Inquilino** sea **Desalojado**. Conforme a las condiciones del **Contrato**, la ley exige que el **Propietario**:

- ❖ Cumpla con los códigos mínimos aplicables de vivienda que afectan considerablemente la salud y la seguridad;
- ❖ Haga reparaciones de manera que la **Vivienda** y todas las áreas comunes sean mantenidas en buenas condiciones de seguridad según lo exigido por las leyes y los reglamentos correspondientes;
- ❖ Mantenga en buenas condiciones de trabajo y seguridad las instalaciones eléctricas, cañerías, desagües, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y electrodomésticos, incluso elevadores que el propietario proporcione o deba proporcionar;
- ❖ Proporcione y mantenga en condiciones los contenedores de basura; y
- ❖ Proporcione agua corriente y una cantidad razonable de agua caliente.

¿QUÉ ACCIONES PUEDE PRESENTAR EL INQUILINO CONTRA EL PROPIETARIO?

Hasta que se vence o rescinde el **Contrato**, siempre y cuando el **Inquilino** esté pagando el **Alquiler** y no esté infringiendo el **Contrato** ni la ley, el **Inquilino** puede poseer, usar y ocupar la **Vivienda**. Si el **Propietario** infringe la ley o alguna de las condiciones del **Contrato**, o si la **Vivienda** en alquiler se encuentra en condiciones peligrosas o insalubres, el **Inquilino** puede darle al **Propietario** un **Aviso por escrito con un plazo de 7 días** para que el **Propietario** cumpla con la ley, cumpla sus obligaciones según el **Contrato** y arregle o repare las condiciones peligrosas o insalubres de la **Vivienda**. Si el **Propietario** no cumple o no termina las reparaciones dentro del plazo de **7 días** (o no las ha iniciado y dichas reparaciones no pudieran terminarse razonablemente dentro del plazo de 7 días), entonces el **Inquilino** puede:

- Rescindir el **Contrato**;
- Reducir (rebajar) el **Alquiler** generalmente en una tercera parte del monto de alquiler diario prorrateado por cada día en que no se terminen las reparaciones (a menos que la **Vivienda** esté totalmente inhabitable, en cuyo caso el **Inquilino** podrá tener una reducción mayor del **Alquiler**); o
- **Presentar una *Petición de Desagravio para el Inquilino*** (por ejemplo, presentar una reclamación por daños y perjuicios contra el **Propietario** o por goce pacífico de la **Vivienda**) y seguir el proceso judicial.

Por ejemplo, si al **Inquilino** se le cierra la entrada en forma ilícita o se le niega la entrada a la **Vivienda**, o si el **Propietario** corta indebidamente los servicios de luz, gas o agua, el **Inquilino** puede presentar una ***Petición de Desagravio para el Inquilino*** en la que reclama que tiene derecho a indemnización por daños y perjuicios debido a las malas acciones del **Propietario** y para que se le permita al **Inquilino** regresar a la **Vivienda**. (Para ver más información sobre cómo presentar una ***Petición*** en el Tribunal y entregársela al **Propietario**, consulte el folleto *Cómo presentar una demanda civil*.) Sin embargo, la ***Petición por parte del Inquilino*** no es un comprobante; es solamente una declaración de lo que el **Inquilino** espera comprobar en el **Juicio**. El **Inquilino debe** comparecer al **Juicio** para comprobar su caso ante el **Juez**.

¿QUÉ ES EL DESALOJO Y CÓMO SE INICIA?

Así como el **Inquilino** puede presentar una reclamación contra el **Propietario**, el **Propietario** también puede presentar una reclamación contra el **Inquilino**. El **Desalojo** es el proceso por el que el **Propietario** pone fin al derecho del **Inquilino** de tener posesión de la **Vivienda** según el **Contrato**. El proceso de **Desalojo** se inicia con un aviso por escrito que el **Propietario** le envía al **Inquilino** con respecto al **Contrato**. Existen cuatro tipos básicos de aviso de **Desalojo**:

▶ **Aviso con 30 días de antelación**, por medio del cual el **Propietario** le avisa al **Inquilino** que se rescinde el **Contrato** y que el **Inquilino** tendrá que mudarse de la vivienda en una fecha específica (este tipo de aviso se debe dar como mínimo **30 días** antes de la fecha en que el **Inquilino** deba mudarse);

▶ **Aviso con 7 días de antelación**, por medio del cual el **Propietario** le avisa al **Inquilino** que ha infringido las condiciones del **Contrato** o que no ha cumplido con sus obligaciones legales como **Inquilino**, y que el **Inquilino** debe rectificar esas infracciones dentro de un plazo de **7 días** o será **Desalojado**. Si el **Inquilino** recibe **dos avisos con 7 días de antelación** dentro de un **período de seis meses**, el **Propietario** puede rescindir el **Contrato** y el **Inquilino** tendrá que mudarse en un plazo de **7 días** desde la fecha en que el **Inquilino** haya recibido el aviso;

▶ **Aviso con 3 días de antelación por impago de alquiler**, el cual le da al **Inquilino** 3 días para pagarle el **Alquiler** al **Propietario**; y

▶ **Aviso con 3 días de antelación por una infracción considerable**, que el **Propietario** le entrega al **Inquilino** cuando el **Inquilino**, u otra persona con el consentimiento del **Inquilino**, comete *a sabiendas* una infracción importante del **Contrato** o de la ley, y el cual le da al **Inquilino** un plazo de 3 días para mudarse de la **Vivienda**. (Consulte NMSA 1978, §47-8-33(I) y la Norma 4-901A NMRA sobre “infracciones considerables”.)

Si el **Inquilino** paga el **Alquiler** que debe y rectifica las infracciones dentro del plazo indicado en el aviso, el **Juez** podría no permitir que el **Propietario Desaloje** al **Inquilino**. De lo contrario, si el **Inquilino** no paga el **Alquiler**, no rectifica las infracciones o no se muda dentro del plazo indicado en el aviso, el **Propietario** puede presentar en el **Tribunal** una **Petición de Restitución para el Propietario** en la que le pide al **Juez** que desaloje al **Inquilino** y que le otorgue al **Propietario** el pago del alquiler pasado y futuro, pagos por retraso, pagos de luz, gas, y agua, pago por daños a la propiedad, otros daños contractuales, honorarios de abogados y costas procesales.

¿QUÉ ES UNA CONTESTACIÓN A LA PETICIÓN DE RESTITUCIÓN PARA EL PROPIETARIO?

Si un **Inquilino** recibe una **Petición de Restitución para el Propietario**, el **Inquilino** puede responder mediante la presentación de una **Contestación a la Petición** en cualquier momento antes de la fecha del **Juicio** o Audiencia. En la **Contestación**, el **Inquilino** puede aceptar o negar las reclamaciones presentadas por el **Propietario** y puede proporcionarle información al **Juez**, como una explicación de por qué el **Inquilino** no debe mudarse de la **Vivienda** y por qué el **Inquilino** no debe el **Alquiler** que reclama el **Propietario**. La **Contestación** del **Inquilino** también puede incluir defensas contra las reclamaciones del **Propietario** y cualquier reclamación (**Contrademanda**) que el **Inquilino** tenga contra el **Propietario**. Sin embargo, la **Contestación** o **Contrademanda** no es un comprobante; es solamente una declaración de lo que el **Inquilino** espera comprobar en el **Juicio**. El **Inquilino** debe comparecer al **Juicio** para comprobar su caso ante el **Juez**.

¿QUIÉN SERÁ EL JUEZ?

El **Juez** es asignado al azar en el momento en que se presenta la demanda en el tribunal. En un caso de **Desalojo**, el plazo límite para que el **Propietario** o el **Inquilino** solicite un cambio de **Juez** es de 3 días desde la fecha de entrega de la **Petición de Restitución para el Propietario**. En una **Petición de Desagravio para el Inquilino**, el plazo límite para solicitar el cambio de **Juez** por parte del **Inquilino** es de 3 días desde la fecha de presentación de la **Petición** y para el **Propietario** es de 3 días desde la fecha en que recibe la notificación de la **Petición**. Si el **Propietario** o el **Inquilino** solicita un cambio de **Juez**, el **Tribunal** asignará un nuevo **Juez** para el caso. Sin embargo, la fecha y hora de la audiencia no cambiarán con el nuevo **Juez**.

GRABACIÓN DE AUDIENCIAS/JUICIOS

Consulte el folleto *Cómo entablar una demanda* para saber cómo obtener una grabación de la **Audiencia** o **Juicio**.

¿CÓMO SE LE ENTREGA AL PROPIETARIO EL AVISO DE LA FECHA DE LA AUDIENCIA?

Cuando el **Inquilino** presenta una **Petición de Desagravio para el Inquilino**, el **Actuario** prepara una **Paquete de Entrega** que incluye la **Petición** y un **Emplazamiento**, la fecha y hora del **Juicio** y el nombre del **Juez** asignado. El **Inquilino** es responsable de hacer los arreglos para que el **Propietario** reciba debidamente el **Paquete de Entrega**. (Consulte el folleto *Cómo presentar una Demanda* para saber cómo el **Propietario**, en carácter de demandado, debe ser notificado de la demanda presentada por el **Inquilino**.) Es muy importante que el **Propietario** sea debidamente notificado de la demanda presentada por el **Inquilino**.

¿SE PUEDE CAMBIAR LA FECHA DE LA AUDIENCIA?

Cualquiera de las partes del caso puede tratar de cambiar la fecha del Juicio mediante una solicitud por escrito antes de la fecha programada. El Juez decidirá si cambia la fecha del Juicio.

¿QUÉ SUCEDE SI EL INQUILINO NO COMPARECE AL JUICIO?

Si el **Inquilino** no comparece al **Juicio de *Petición de Desagravio para el Inquilino*** presentada por el **Inquilino**, entonces el juez puede desestimar el caso del **Inquilino**. Si el **Inquilino** no cumple en responder o en comparecer al **Juicio de *Petición de Restitución para el Propietario***, el **Propietario** puede pedirle al Juez que emita un **Fallo por Incumplimiento** contra el **Inquilino**. (Consulte el folleto de *Peticiones*.) Con un **Fallo por Incumplimiento**, el **Propietario** gana automáticamente el caso y, generalmente, se le otorga el dinero y el desagravio solicitados en la ***Petición de Restitución para el Propietario***. De igual modo, si el **Propietario** no cumple en responder o en comparecer al **Juicio de *Petición*** del **Inquilino**, éste puede pedirle al Juez que dicte un ***Fallo por Incumplimiento*** contra el **Propietario**.

Por lo tanto, si el **Inquilino** desea proteger sus derechos, es de suma importancia que el **Inquilino** responda a la ***Petición*** del **Propietario** y comparezca al **Juicio**, aun si el **Inquilino** se muda de la **Vivienda** antes de la fecha del Juicio.

¿CUÁNDO DEBE MUDARSE EL INQUILINO?

Si se dicta un ***Fallo de Restitución*** a favor del **Propietario**, el Juez dará una fecha de **Desalojo**. La fecha de **Desalojo** probablemente sea entre 3 y 7 días desde la fecha del **Juicio/Audiencia**. Si el **Inquilino** no se muda para la fecha de **Desalojo** establecida por el Juez, entonces el **Propietario** puede pedir que el Actuario emita un ***Auto de Restitución***, con el que se le ordena al Sheriff sacar al **Inquilino** de la **Vivienda**. Una vez que el Actuario del Tribunal emite el ***Auto de Restitución***, el **Propietario** puede entregar dicho ***Auto*** en la Oficina del Sheriff. El Sheriff entonces acude a la **Vivienda** y desaloja al **Inquilino**.

¿QUÉ SUCEDE EN CASO DE UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

Si la **Vivienda** está en proceso de ejecución hipotecaria (*foreclosure*), el **Inquilino** puede tener derecho a un plazo adicional antes de mudarse. Para obtener más información, consulte la “***Ley de protección para inquilinos en juicios hipotecarios***” que fuera firmada por el presidente Obama el 20 de mayo de 2009.

PODRÁ ENCONTRAR OTROS FOLLETOS EN LA OFICINA DE ATENCIÓN AL CLIENTE EN EL PRIMER PISO DEL TRIBUNAL, EN EL CENTRO DE AUTOAYUDA Y EN EL SITIO WEB DEL TRIBUNAL.

Las leyes, reglas y formularios de Nuevo México se encuentran en <https://www.nmonesource.com/>

Metropolitan Court
401 Lomas, NW
Albuquerque, NM 87102
(505) 841-8151
<http://metro.nmcourts.gov/>