

Desalojo

¿Qué es un desalojo?

Un desalojo es un proceso legal usado por los arrendadores para sacar a un inquilino del lugar en renta con o sin su consentimiento. El proceso de desalojo está claramente definido por la ley de Michigan e incluye protecciones para el inquilino para que tenga la oportunidad de defenderse ante un tribunal antes de ser desalojado por la fuerza.

¿Cómo empieza el proceso de desalojo?

El proceso de desalojo comienza con un aviso de desalojo de parte del arrendador al inquilino. Solamente después de este aviso en el que se establece un tiempo para que el inquilino salga de la propiedad el propietario puede iniciar el procedimiento de desalojo ante un tribunal. Hay dos tipos de avisos de desalojo.

Aviso de siete días

Bajo la ley de Arrendador e Inquilino en Michigan, se utiliza un aviso de siete días para desalojar cuando ocurre una violación legal. Hay una lista específica de estas infracciones. El inquilino tiene siete días para ‘reparar’ la violación o mudarse. Las violaciones que aparecen en el aviso de siete días son: incumplimiento de pago de la renta, daños excesivos a la propiedad, causar peligros continuos a la salud, o usar, poseer, repartir o fabricar sustancias de venta restringida en la propiedad en renta cuando existe una denuncia formal de la policía.

Aviso de treinta días

Cuando un contrato de arrendamiento contiene una cláusula que dice que la violación de uno de los requisitos del contrato constituye fundamento para confiscar el contrato de alquiler, o si el contrato tiene una fecha de término específica y el inquilino se queda, el propietario puede iniciar el desalojo por violación con un aviso de treinta días.

Algunos contratos de arrendamiento no tienen una fecha de término específica, como por ejemplo los que terminan exactamente un año después de firmar, pero en cambio se renuevan automáticamente cada vez que el propietario acepta la renta. Casi siempre estos son contratos de arrendamiento de mes a mes, pero algunos son semana a semana. Estos acuerdos son conocidos como ‘Tenencias periódicas’. Si su renta es por ‘tenencia periódica’ el propietario debe darle notificación de desalojo con o sin razón, con tal de que el desalojo no sea por represalia ni por una infracción a la ley de discriminación. El aviso de desalojo de una tenencia periódica necesita ser otorgado por escrito y le debe dar al Inquilino por lo menos un periodo de renta para mudarse. Es decir, que si usted paga renta mes a mes, el arrendador necesita darle un mes para salir. Este aviso de desalojo muchas veces se llama “aviso de treinta días de desalojo” o “terminación de tenencia”.

Nota: Incluso si el inquilino tiene una tenencia periódica, el propietario puede darle un aviso de siete días de desalojo si la razón es una de las que aparece dentro la lista ya mencionada (incumplimiento de pago de la renta, etc.).

Aviso de 24 horas

En el 2004 se aprobó una enmienda al proceso de Procedimientos Sumarios que permite que un arrendador utilice un aviso de 24 horas de desalojo si el inquilino, un miembro de su familia o alguien bajo el control del inquilino, ha fabricado ilícitamente, o ha poseído con el intento de distribuir, una sustancia de venta restringida en el lugar alquilado. Para usar este aviso se requiere que exista una cláusula en el contrato de arrendamiento. Además, el propietario está obligado a presentar un reporte de policía donde se afirma que la persona en cuestión ha fabricado, distribuido o ha tenido posesión con el intento de distribuir, una sustancia de venta restringida en las premisas del alquiler.

Requisitos para una orden de desalojo

La orden de desalojo debe darse por escrito y debe incluir el nombre, la dirección postal, la razón del desalojo si es un aviso de siete días, la fecha del aviso, y la firma del propietario. Hay formularios disponibles en el juzgado de distrito, pero no hay necesidad de usarlas si toda la información ya ha sido estipulada.

Además, la orden de desalojo debe ser diligenciada correctamente. Esto significa: 1) Entrega personal al inquilino, 2) Llevarla a la residencia del inquilino y entregarla a una persona responsable allí, o 3) mandar la orden al inquilino por correo de primera clase (correspondencia que garantiza una rápida entrega).

El tribunal del desalojo

Si el inquilino no se muda dentro del tiempo estipulado por el aviso de desalojo, el siguiente paso es presentar el caso ante un tribunal. El propietario no puede iniciar el caso ante el tribunal hasta que el periodo del tiempo en el aviso de desalojo se haya vencido.

La queja se presenta en el Juzgado de distrito. Los formularios se encuentran disponibles allí. Para empezar su demanda, el propietario debe demostrar que la notificación de desalojo fue suministrada correctamente. El propietario puede entablar una demanda para desalojar un inquilino, por daños monetarios (incluyendo deuda de alquiler), o los dos. Los primeros documentos para el tribunal (Queja y Citación) deben ser entregados adecuadamente al inquilino. Las citaciones le informan al inquilino cuando aparecer ante un tribunal. Como inquilino, es importante que se aparezca ante el tribunal en la fecha indicada. Si no, es probable que el propietario gane el juicio por daños establecidos en la Queja. Si usted no está de acuerdo con las razones del propietario para desalojo - ya ha pagado alquiler, su contrato de arrendamiento no termina por seis meses, etc.- En cualquier caso, necesita presentar evidencia por escrito y traer los testigos (si los tiene) para apoyar su defensa. Es aconsejable que consulte con un abogado también.

Después de presentar la evidencia de apoyo y de oposición al desalojo, el juez tomará una decisión que se llama fallo, o juicio. Esta decisión puede exigir que el inquilino pague daños monetarios por alquiler adeudado, o por daños a la propiedad de alquiler. Además puede incluir un fallo para que el inquilino pague su deuda de alquiler dentro de diez días, o se mude de la propiedad, o tal vez puede demandar (en el caso de una terminación de tenencia) que un inquilino se mude dentro de diez días, sin opción de quedarse. Si, después de que pasen los diez días el inquilino todavía no ha cumplido con la orden, el propietario puede obtener un documento llamado "Orden judicial de Restitución", firmado por

el Juez. Esta es una orden judicial que autoriza a un sheriff u oficial de la corte a sacar al inquilino y todas sus pertenencias por la fuerza, si es necesario.

Desalojo por causa justificada

Un propietario tiene que demostrar “causa justificada” para desalojar a un inquilino de viviendas subvencionadas por el gobierno o de un lote de casas rodantes.

Desalojos Injustificados o Ilegales

Desalojos Autoayudas

En Michigan, los desalojos se manejan en tribunales. Aunque hay una ley en Michigan que prescribe el proceso legal de desalojo, todavía se da un tipo de desalojo ilegal conocido como el desalojo de ‘Autoayuda’. Esto sucede cuando el propietario obliga al inquilino a salir de la propiedad alquilada sin ir al tribunal ni seguir todos los pasos requeridos por la ley. Un propietario NO puede cancelar los servicios, cambiar las cerraduras, quitar o forzar puertas y ventanas, ni llamar a un agente de la ley para amenazar al inquilino ni sacar las posesiones del inquilino de la propiedad alquilada.

Bajo la ley de Michigan, los inquilinos pueden recibir compensación por daños monetarios si el propietario usa alguno de los métodos mencionados para desalojar. Los daños pueden ser resarcidos por una suma de \$200 o por costo de daños reales, cualquiera sea mayor. En algunas circunstancias los daños pueden ser mayores de \$200 o el triple de la suma de los daños reales.

Desalojos como Represalias

La ley de Michigan no permite el uso de procedimientos de desalojo si la razón por la que el propietario usa esta medida es como una forma de represalia contra el inquilino por intentar reclamar sus derechos legalmente. Existe la suposición de que el propietario está tomando represalias si el inquilino ha hecho un informe sobre una violación contra la salud y seguridad a las autoridades gubernamentales locales dentro de 90 días de una demanda de desalojo. Otros derechos de los inquilinos contra los cuales el propietario no puede tomar represalias son: intentos de hacer valer sus derechos bajo las leyes federales, locales, o del estado; unirse a una organización de arrendatarios; o iniciar una acción legal contra el propietario.

Si ud es una persona mayor (Senior Citizen) puede dirigirse a la Línea Directa Legal para personas mayores en Michigan para responder a sus inquietudes. Llame al 1-800-347-5297.

La línea directa legal es un programa de “Elder Law de Michigan” una organización sin ánimo de lucro. Si desea colaborar con este programa considere una donación libre de impuestos a la línea directa legal, 3815 W. St. Joseph, Suite C-200, Lansing MI 48917. Muchas Gracias.