



PROCESO JUDICIAL DE DESAHUCIO

Si una persona es dueña o tiene derecho a disfrutar de alguna propiedad comercial o residencial e interesa que ésta sea desocupada, puede comenzar un proceso de desahucio. Por otro lado, las personas que se encuentran en posesión de una propiedad pero no son dueñas de las propiedades que ocupan, podrían tener que enfrentarse a un desahucio. Sin embargo, es importante que sepan que hay un proceso judicial que se debe completar antes de que tengan que desalojar la propiedad.

¿Qué es un desahucio?

El desahucio es un proceso judicial mediante el cual la persona dueña de una propiedad o con derecho a disfrutarla, o su representante, le solicita al Tribunal que emita una orden para desalojar a la persona quien ocupa dicha propiedad. Algunas razones para solicitar un desahucio son:

- incumplimiento con alguna cláusula del contrato verbal o escrito
- terminó el contrato y la persona se niega a abandonar la propiedad
- falta del pago de la renta

¿Quién y en qué situaciones puede solicitar el desahucio?

Los dueños o las dueñas de la propiedad, su representante o cualquier otra persona que tenga derecho a poseer o estar físicamente en la casa, apartamento o finca, puede solicitar un desahucio cuando, por ejemplo:

- hay falta de pago de la renta, según acordado entre las partes
- por incumplir alguna cláusula esencial del contrato
- incumplimiento de un contrato federal, como son los contratos de subsidios de HUD

Como resultado del procedimiento judicial, el Tribunal puede ordenar que la persona abandone la propiedad.

¿Puede la persona dueña de la propiedad desahuciar o sacar a la persona inquilina sin presentar una acción en el Tribunal?

No. Es ilegal que la persona dueña de la propiedad saque a la persona inquilina por la fuerza. La persona dueña de la propiedad tiene que presentar una demanda de desahucio ante el Tribunal y obtener una sentencia a su favor para que se realice el procedimiento de desahucio.

¿Cuáles son los requisitos para presentar una acción de desahucio?

Los requisitos son:

- presentar la demanda en el Tribunal; puede utilizar el formulario *Demanda de Desahucio* ([OAT 931](#))
- completar el formulario *Emplazamiento y Citación por Desahucio* ([OAT 972](#))
- presentar \$60.00 en sellos de rentas internas, si únicamente va a solicitar el desahucio de la parte demandada por falta de pago
- si la razón del desahucio no es falta de pago, el sello de rentas internas debe ser de \$90.00

La ley concede a los tribunales la discreción para eximir del pago de aranceles a aquellas personas indigentes que así lo soliciten porque no cuentan con los recursos económicos necesarios. Para facilitar la presentación de la solicitud y la evaluación por parte del Tribunal de Primera Instancia, se pueden utilizar los formularios *Solicitud para que se exima de pago de arancel por razón de pobreza* ([OAT 1480](#)) y *Declaración en Apoyo de Solicitud para Litigar como Indigente (In forma Pauperis)* ([OAT 1481](#)).

¿Se puede incluir en la demanda de desahucio una reclamación de cobro de dinero por concepto de cánones de arrendamiento adeudados?

Sí. El Tribunal podrá permitir que se presente una reclamación de cobro de dinero de los cánones adeudados. Si va a incluir una reclamación de cobro de dinero junto a la demanda de desahucio, debe consultar en la Secretaría del Tribunal la cantidad que deberá presentar en sellos de rentas internas.

¿Qué defensas puede tener la persona inquilina o arrendataria contra la cual se presenta una acción de desahucio?

Algunas de las defensas que puede presentar una persona que enfrenta un proceso de desahucio son:

- conflicto de título; es decir, ambas partes alegan tener la prueba que establece su derecho sobre la propiedad
- hizo los pagos necesarios y tiene prueba de los mismos
- no hizo acción alguna que fuera contraria al contrato

¿Cuándo entra en vigor la sentencia de desahucio?

Si no se presenta una apelación, la sentencia es final y firme a los cinco días del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia. En la sentencia, el Tribunal habrá ordenado el lanzamiento.

¿Qué es el lanzamiento?

El lanzamiento es el acto mediante el cual se desaloja físicamente a las personas que ocupan una propiedad. Como regla general, el lanzamiento se podrá efectuar a partir de que la sentencia sea final y firme, o sea a los cinco días del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, si no se presentó una apelación. Sin embargo, en los casos en que el Tribunal haya determinado que la familia a ser desahuciada es insolvente por no tener suficientes ingresos, el lanzamiento se podrá efectuar luego de 20 días desde la notificación de la sentencia.

Si la parte demandada no abandona la propiedad después que el Tribunal dicte la sentencia, ¿el lanzamiento ocurrirá automáticamente cuando la sentencia sea final y firme?

No. Luego de que la sentencia sea final y firme, la persona dueña de la propiedad o la parte demandante deberá solicitar al Tribunal que emita la orden de desahucio. Podrá utilizar el formulario *Moción en Solicitud de Orden de Desahucio* ([OAT 1742](#)).

¿Qué ocurrirá el día del desahucio o desalojo de quienes ocupan la propiedad?

El día del desahucio, el alguacil o la alguacila se presentará a la propiedad objeto del desahucio y sacará del lugar a los o las ocupantes. La parte demandante tendrá que estar presente. De ser necesario, la parte demandante deberá presentarse con un cerrajero o una cerrajera para permitir la entrada a la propiedad y cambiar la cerradura o el candado, para volver a tomar posesión de la propiedad.