

CÓMO MANEJAR UN AVISO DE DESALOJO



DENVER
THE MILE HIGH CITY

Terminación/desalojo involuntario

DESALOJO GENERALMENTE

- El desalojo es cuando la corte ordena al inquilino que abandone la propiedad. Solo un alguacil puede hacer cumplir esta orden judicial, y los propietarios nunca pueden desalojar sin una orden judicial y un alguacil. *Nota: En Denver, los alguaciles adjuntos llevan a cabo los desalojos. Este tipo de acción legal se llama entrada forzosa y retención (FED).*
- Los propietarios no pueden negar legalmente a los inquilinos el acceso a la propiedad, cambiar las cerraduras o quitar las posesiones del inquilino sin una orden judicial.
- Si el inquilino no ha pagado el alquiler o viola los términos del contrato de arrendamiento, el propietario debe darle al inquilino una Demanda de cumplimiento o posesión de diez días firmada (Demanda de diez días) que indique el alquiler adeudado o identifique la violación del contrato de arrendamiento para comenzar el proceso FED. El inquilino puede pagar el alquiler si se adeuda el alquiler, corregir la infracción, mudarse dentro de diez días o disputar el desalojo ante un juez en la corte. Si el inquilino disputa la cantidad adeuda en una demanda, el inquilino debe pagar la cantidad correcta dentro del período de diez días. El arrendador no tiene que aceptar el pago después del período de diez días.
- El arrendador puede presentar una demanda de diez días al inquilino dejando una copia en el lugar de residencia habitual del inquilino, con cualquier persona que tenga dieciocho años o más y que sea miembro de la familia o en el lugar de trabajo habitual de la persona, con el supervisor, secretario, asistente administrativo, contable, representante de recursos humanos o agente de gestiones de la persona; o colocándolo en un lugar visible de la propiedad, como la puerta de entrada, si se ha hecho un esfuerzo diligente para intentar un servicio personal. Los diez días comienzan el día después de recibir el aviso o de la publicación, incluso si el inquilino nunca ve el aviso.
- Si el inquilino no paga, corrige la infracción o se muda, el propietario puede presentar una demanda de desalojo. Los pasos involucrados en este proceso se detallan en el Cuadro del proceso de desalojo de Denver, adjunto.
- Los requisitos de demanda de diez días siempre se aplican, incluso si el lenguaje en el contrato establece lo contrario.

Consejos para inquilinos

Tan pronto como reciba un Aviso de diez días de su arrendador, comuníquese con la Office of Financial Empowerment and Protection al 720-944-2498 o enviando un correo electrónico a FEC@denvergov.org. Se le conectará con un navegador que podrá dirigirle hacia:

- Asistencia de alquiler
- Servicios jurídicos
- Servicios de mediación
- Otros servicios disponibles a través de agencias gubernamentales locales y organizaciones sin fines de lucro

PROCEDIMIENTO DE DESALOJO

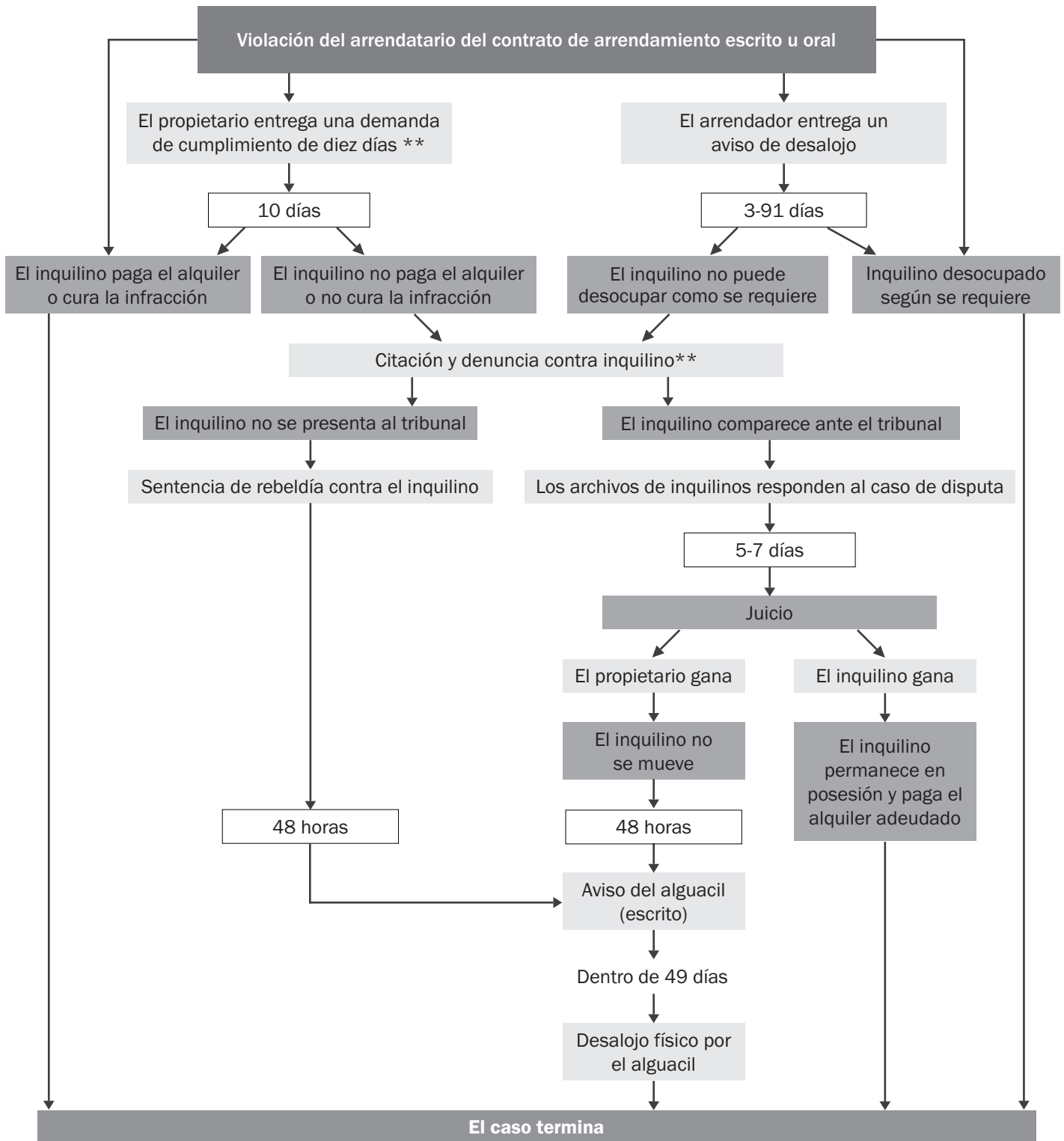
- Si se presentó una Demanda de diez días y el inquilino disputa las acusaciones, el inquilino puede comunicarse con el propietario, Colorado Legal Services (coloradolegalservices.org, 303-837-1313), o Community Mediation Concepts (CMC@FindSolutions.org, 303- 717-4151) para intentar resolver el problema. Consulte la sección de recursos para obtener más detalles.

- Cuando se presenta un caso de desalojo, el arrendador debe entregar una copia de la demanda y la citación al inquilino. La citación informará al inquilino que debe comparecer ante el tribunal en una fecha y hora determinadas. Las instrucciones para comparecer de forma remota en la corte del condado de Denver deben incluirse en la citación.
- En la fecha de comparecencia, el inquilino debe presentar una respuesta o firmar un acuerdo por escrito con el propietario presentado ante el tribunal en esa fecha. Si el inquilino no hace una de esas dos cosas, automáticamente entrará un fallo de posesión (sentencia de desalojo) en contra del inquilino.
- Si el inquilino busca presentar una respuesta pero no puede pagar la tarifa de presentación (aproximadamente \$ 100), el inquilino puede pedirle al secretario de la corte un formulario para pedirle al tribunal que acepte la respuesta sin una tarifa de presentación.
- Si el inquilino presenta una respuesta, se fijará una fecha de juicio en aproximadamente siete (7) días.
- Si se obtiene una orden de desalojo en la corte, el arrendador debe comunicarse con el alguacil delegado para monitorear el desalojo. Según la ley estatal, el ganador de una demanda de desalojo puede recibir honorarios razonables de abogados y costos de la demanda de la otra parte si lo permite el contrato de arrendamiento.
- **Los propietarios no pueden sacar a los inquilinos o impedir que el inquilino ingrese a la propiedad sin una orden judicial y el alguacil delegado.** Se debe denunciar a la policía la violencia o la intimidación. En el caso de un cierre patronal, es mejor que el inquilino no use la fuerza para volver a ingresar a las instalaciones y debe consultar inmediatamente con los Servicios Legales de Colorado o un abogado.

VIOLACIONES REPETIDAS O SUSTANCIALES DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- Si el inquilino viola un contrato de arrendamiento varias veces y anteriormente se otorgó una Demanda de diez días, o si hay violaciones más serias, como violencia o drogas, el propietario puede publicar o entregar un “Aviso de desalojo”, que no le da al inquilino una oportunidad de corregir la infracción. En cambio, el inquilino debe irse dentro de un período de tres días por una infracción sustancial, diez días por una infracción repetida o disputar el desalojo ante un juez en la corte.
- Los propietarios pueden prohibir el uso de drogas ilegales por parte del inquilino en la propiedad, incluida la recreación o la marihuana medicinal.
- Generalmente, las víctimas de violencia doméstica no pueden ser desalojadas por violencia doméstica. Es posible que se requiera documentación policial o una orden de protección civil para que la violencia doméstica sea una defensa contra el desalojo.
- La única forma en que un arrendador puede rescindir un contrato de arrendamiento y desalojar a un inquilino de cualquier tipo de propiedad de alquiler es mediante una acción legal de Entrada forzada y retención (FED) para obtener una orden judicial que requiera que el inquilino desocupe la propiedad. Nunca es legal que un arrendador desaloje a un inquilino sin una orden judicial.
- El período para un Aviso de desalojo es de 3, 21, 28 o 91 días, según la duración del arrendamiento y la cantidad de aviso que se incluye en el contrato. (Estatuto revisado de Colorado 13-40-107.)
- Las familias inmigrantes e indocumentadas tienen las mismas protecciones y derechos de inquilinos que todos los otros habitantes de Denver.
- El arrendador y el inquilino pueden llegar a un acuerdo o resolver el caso, en lugar de ir a juicio.
- Incluso si un inquilino pierde en el juicio, el propietario y el inquilino pueden llegar a un acuerdo antes de que el alguacil delegado llegue a desalojar. Dicho acuerdo debe estar por escrito.

Cronología de los desalojos



Acción del inquilino
 Acción del propietario

**Comuníquese con la Oficina de Protección y Empoderamiento Financiero para obtener apoyo y referencias a recursos relevantes llamando al 720-944-2498 o enviando un correo electrónico a FEC@denvergov.org.

Recursos para residentes de Denver que enfrentan un desalojo

<p>DENVER OFFICE OF FINANCIAL EMPOWERMENT AND PROTECTION, CONSUMER FINANCIAL PROTECTION UNIT</p> <ul style="list-style-type: none">• Sirviendo a individuos, familias y pequeñas empresas• Servicios de navegación• Asesoramiento financiero individual gratuito• Protección financiera del consumidor (aborda el fraude financiero y promueve prácticas de vivienda justas)• Manejo de la deuda• Verificaciones de crédito	<p>720-944-2498</p> <p>Envíe un correo electrónico a FEC@denvergov.org para recibir asesoramiento financiero.</p> <p>Envíe un correo electrónico a cfpd@denvergov.org para obtener asistencia para la navegación o la protección financiera del consumidor</p>
<p>DENVER DEPARTMENT OF HOUSING STABILITY (HOST)</p> <p>HOST proporciona recursos para ayudar a los residentes de Denver a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Encontrar un nuevo hogar• Permanecer en una casa actual• Encontrar refugio• Pagar el alquiler, los servicios públicos y las facturas de la hipoteca• Comprender los procesos de ejecución hipotecaria y desalojo <p>Además, HOST administra el programa de ASISTENCIA DE ALQUILER TEMPORAL Y SERVICIOS PÚBLICOS (TRUA). La Asistencia para alquileres y servicios públicos del Departamento de Estabilidad de Vivienda ayuda a los residentes de la ciudad y el condado de Denver que enfrentan dificultades financieras a evitar el desalojo o el corte de servicios públicos. Si necesita ayuda para pagar el alquiler o los servicios públicos, puede ser elegible para recibir ayuda temporal.</p>	<p>Denvergov.org/Housing</p> <p>720-913-1534</p> <p>housingstability@denvergov.org</p>
<p>DENVER HUMAN SERVICES</p> <p>Denver Human Services ofrece una variedad de servicios, que incluyen depósito, alquiler del primer mes, hipoteca, desalojo, alquiler y asistencia en efectivo, a los residentes de Denver que califiquen y que estén en riesgo de perder su vivienda. Denver Human Services también puede ayudar a los residentes con:</p> <ul style="list-style-type: none">• Servicios de salud mental y de conducta• Recursos específicamente para adultos mayores y personas que están envejeciendo• Recursos alimenticios, incluido el Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria (SNAP) y referencias a la despensa de alimentos• Servicios para veteranos / personas con experiencia militar y sus familias• Conexiones con el empleo y entrenamiento• Acceso a la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI), servicios para personas con discapacidades, rehabilitación o tratamiento por drogas, y más	<p>Solicite asistencia alimentaria, en efectivo, médica y de cuidado infantil en Colorado.gov/PEAK.</p> <p>Encuentre más información sobre los programas de asistencia de emergencia de Denver Human Services en Denvergov.org/HumanServices o llame al 720-944-2032.</p> <p>Llame al 720-944-4DHS (4347) para obtener más información sobre los programas y servicios de Denver Human Services.</p>

<p>DENVER COUNTY COURT</p> <p>El Tribunal del Condado de Denver proporciona recursos para las personas que buscan información sobre los procedimientos judiciales y el acceso a los tribunales virtuales.</p>	<p>denvercountycourt.org/civil-matters-in-denver</p> <p>courts.state.co.us/Courts/District/Custom.cfm?DistrictID=2&Page_ID=856</p>
<p>LOW-INCOME ENERGY ASSISTANCE PROGRAM (LEAP)</p> <p>LEAP es un programa financiado con fondos federales que ayuda a los hogares que califican, al pagarles una parte de sus costos de calefacción. Las solicitudes pueden tardar 30 días en procesarse, pero pueden ser más rápidas para emergencias como un aviso de cierre. Se aceptan solicitudes de noviembre a abril.</p> <p>Si está experimentando una emergencia de calefacción, Energy Outreach Colorado puede ayudarlo.</p>	<p>Llame a la línea HEAT HELP de Energy Outreach Colorado (disponible las 24 horas, los 7 días de la semana) al 866-431-8435.</p> <p>Denvergov.org/LEAP</p>
<p>COLORADO LEGAL SERVICES</p> <p>Colorado Legal Services (CLS) proporciona servicios legales gratuitos en todo tipo de desalojos residenciales a personas y familias que cumplen con las pautas de ingresos. CLS también brinda estos mismos servicios a las personas mayores, sin importar los ingresos. CLS puede brindar asesoramiento legal, asistencia en la presentación de respuestas y otros documentos legales o representación completa en la corte. Si usted es un inquilino y recibió un aviso, recibió documentos judiciales o tiene un problema con su vivienda, comuníquese con CLS de inmediato.</p>	<p>303-837-1313</p> <p>coloradolegalservices.org</p>
<p>COLORADO AFFORDABLE LEGAL SERVICES (CALs)</p> <p>CALs asesora, representa y aconseja a los clientes propietarios e inquilinos sobre cuestiones legales y otros asuntos relacionados con el propietario / inquilino. CALs aconseja a las partes cómo presentar, iniciar y defenderse en procedimientos judiciales, incluida la mediación, además de ofrecer información sobre resolución de disputas y referencias para asistencia legal.</p>	<p>303-996-0010</p> <p>coloradoaffordablelegal.com</p>
<p>COVID-19 EVICTION DEFENSE PROJECT</p> <p>El Proyecto de Defensa contra el Desalojo COVID-19 es un proyecto legal comunitario colaborativo. Su misión es brindar información y apoyo a los habitantes de Colorado que no pueden pagar el alquiler durante la crisis del COVID-19.</p>	<p>cedproject.org</p>
<p>COLORADO COALITION FOR THE HOMELESS</p> <p>La ciudad y el condado de Denver se han asociado con la Coalición de Colorado para las Personas sin Hogar y la Guardia Nacional para apoyar las opciones de habitaciones de motel / hotel en todo Denver para las personas sin hogar durante la crisis del COVID-19.</p>	<p>303-293-2217</p> <p>coloradocoalition.org/covid-19</p>

<p>DENVER SHERIFF DEPARTMENT CIVIL PROCESS OFFICE</p> <p>La División Civil del Departamento del Sheriff de Denver es responsable de la notificación del proceso civil, la venta de bienes muebles e inmuebles bajo orden judicial, la ejecución de los procesos y notificaciones de desalojo ordenados por la corte, y más.</p>	<p>720-865-9556</p> <p>201 W. Colfax Ave. First Floor Atrium</p> <p>Denvergov.org/Sheriff</p>
<p>COLORADO HOUSING CONNECTS</p> <p>Colorado Housing Connects proporciona información sobre preguntas e inquietudes de inquilinos / propietarios.</p>	<p>1-844-926-6632</p> <p>coloradohousingconnects.org</p>
<p>NEIGHBORHOOD EQUITY AND STABILIZATION INITIATIVE (NEST)</p> <p>La misión de NEST es apoyar a los vecindarios que experimentan un cambio significativo para elevar su voz para determinar el futuro de su comunidad al empoderar a los residentes y negocios marginados y de escasos recursos. Nuestra Visión: Comunidades vibrantes, innovadoras e interconectadas con los medios y oportunidades para construir un hogar, conseguir un trabajo y construir un futuro.</p> <p>NEST: Lleva a cabo actividades de divulgación para informar y apoyar a los propietarios de viviendas sobre impuestos a la propiedad, embargos y ejecuciones hipotecarias en mora. Apoya la organización comunitaria de base. Proporciona fondos a organizaciones comunitarias y de vecindario que ofrecen programas y servicios a personas de ingresos bajos a moderados.</p>	<p>Denvergov.org/content/denvergov/en/denver-office-of-economic-development/housing-neighborhoods.html</p>
<p>DENVER REGIONAL COUNCIL OF GOVERNMENTS (DRCOG) AREA AGENCY ON AGING AND NETWORK OF CARE</p> <p>DRCOG también ha desarrollado un sitio web integral basado en la comunidad para brindar información actualizada sobre los servicios, incluida la asistencia legal y el apoyo para la vivienda, disponible para los adultos mayores y sus cuidadores.</p>	<p>drcog.org/programs/area-agency-aging</p> <p>Número principal: 303-480-6700</p> <p>Mediador de cuidados a largo plazo: 303-480-6734</p>

Los recursos adicionales de prevención de desalojos a nivel estatal se encuentran en cdola.colorado.gov/housing-covid19-eviction.