



Guía sobre el desalojo de viviendas

Paso a paso

① Dar aviso (arrendador o propietario)



Notifique al arrendador la razón por la que debe dejar el inmueble y la fecha.

- a) Use el tipo de *aviso* que mejor se adapte a su situación:
- JDF 99 A Requerimiento de cumplimiento de orden judicial
 - Alquiler impago.
 - Incumplimiento del contrato de arrendamiento.
 - Comportamiento molesto.
 - JDF 99 B Rescisión del contrato de arrendamiento
 - Incumplimiento recurrente del contrato de arrendamiento.
 - Comportamiento delictivo.
 - JDF 99 C Aviso de desalojo sin culpa
 - No renovación del contrato de arrendamiento e.
- b) El *Aviso* contiene información importante sobre cómo entregárselo al arrendatario (*notificación*).
- c) Espere el tiempo indicado en el *aviso* antes de realizar el paso 2.

Mediación obligatoria

Verifique el aviso para determinar si necesita una mediación antes de presentar una demanda (Paso 2). En caso afirmativo, programe una en:

[\[www.ColoradoODR.org\]](http://www.ColoradoODR.org)

② Iniciar un caso de desalojo (arrendador)



Complete estos formularios. El secretario del tribunal programará una fecha de comparecencia cuando presente la causa:

- JDF 101 Demanda
- JDF 102 Citatorio (*firmado por el secretario judicial*)

Imprima una copia en blanco para cada arrendatario:

- JDF 103 Respuesta a la demanda de desalojo
- JDF 108 Solicitud para obtener documentos

③ Notificación personal (arrendador)



Entregue copias de los cuatro formularios del paso 2 a la oficina del sheriff local o a un notificador judicial, junto con:

- JDF 98 Declaración jurada de notificación (sólo cumpla las §§ 1 a 4)

El notificador judicial completará la notificación, terminará el formulario y se lo devolverá a usted. Después, presente el formulario en el tribunal.

La notificación debe realizarse al menos siete días antes de la fecha de comparecencia en el tribunal.

④ Respuesta (arrendatario o inquilino)



Presente su respuesta el día de la fecha de comparecencia o antes o llévela consigo al tribunal.

- JDF 103 Respuesta relativa al desalojo

⑤ Fecha de comparecencia y juicio (ambas partes)



Las partes se podrán reunir e intentarán resolver el caso en la fecha de comparecencia. Si no hay acuerdo, el juez fijará fecha para juicio.

Si las partes están de acuerdo con los términos, presentar:

- JDF 106 A Acuerdo estipulado
- JDF 106 B Orden (sólo cumplir §§ A-C)

Si no hay acuerdo, presente:

- JDF 108 Solicitud para obtener documentos

⑥ Cumplimiento (arrendador)



Si se le desaloja, el juez emitirá una orden judicial.

- JDF 109 Auto de restitución (firmado por el juez)
- a) Espere el tiempo que consta en dicho documento.
- b) Llevar el documento al sheriff para que se ejecute el desalojo.

Más información

Buscar formularios

Los formularios pueden encontrarse en el sitio web del tribunal en:

[\[www.ColoradoJudicial.gov\]](http://www.ColoradoJudicial.gov)

Si no puede pagar las tarifas, presente también:

- JDF 205 Petición de exoneración de tarifas
- JDF 206 Orden relativa a tarifas judiciales (solo realice los apartados A-C)

Cómo presentar una demanda

Iniciar el caso:

- Presente la solicitud en el tribunal del condado donde se encuentra la vivienda alquilada.

Una vez iniciado el:

- Presente la solicitud en persona o en línea en:

[\[www.jbits.courts.state.co.us/efiling\]](http://www.jbits.courts.state.co.us/efiling)

No está disponible para casos en el tribunal del condado de Denver.

Acudir al tribunal

Puede asistir a los actos judiciales en persona o a distancia (mediante videoconferencia por internet).

Seleccione su preferencia en la demanda (JDF 101) o en la Respuesta (JDF 103). O bien presente:

- JDF 105 Aviso sobre participación en audiencias vía remota

Si selecciona esta opción, el juez le enviará información sobre cómo participar de forma remota.

Tarifas de tramitación

Arrendador:

Arrendatario:

Paso 3 adicional para notificación (para arrendadores)

Revise el Citatorio (JDF 102 § 13 en la pág. 4) para determinar un método de notificación adicional. En resumen:

- a) Prepare copias de los documentos del paso 2 para enviarlas a los arrendatarios.
- b) Anótelos en el citatorio (§ 13) cuando presente la demanda.
- c) Envíe por correo dichas copias (con número de causa y fecha de comparecencia) a los arrendatarios *inmediatamente* después de que presente los documentos en el tribunal (el día hábil siguiente).
- d) También presente el JDF 98 (firmado por un notificador de procesos o el sheriff) en el que se indique que los documentos también se colocaron en la vivienda.

Después, si no puede hacer la notificación personal:

- a) El juez puede ordenar el desalojo.
- b) Pero no puede dictar un fallo monetario.

Incumplimiento

Alguien incurre en incumplimiento en el caso cuando:

- a) El arrendatario no presenta una Respuesta en causas de desalojo (JDF 103);
- b) El arrendador no presenta una Respuesta (JDF 74) si el arrendatario presenta contrarreclamos;
- c) O, si una de las partes no se presenta a la audiencia.

Después presente:

- JDF 107 A Pedimento para registrar un fallo
- JDF 107 B Orden relativa al fallo (Solo complete §§ A-C)

Mis notas

- §§ significa "secciones"