

No Ignore Su Sentencia De Incumplimiento o Asuma Que Sea Un Error. Si No Responde Apropriadamente Lo Podrían Desalojar.



- Consiga ayuda gratuita
- Cumpla con lo que estipula la sentencia o alce una moción para anular a tiempo su incumplimiento de pago.
- Consiga ayuda financiera para resolver su problema.
- Sepa hacia dónde volverse en caso de una emergencia.

Lea este folleto para informarse cómo hacer estas cosas y más.

Recursos para Ayudarle:

Ayuda Legal Gratuita (Free Legal Help)

Asociación de Asistencia Legal y Defensa (Legal Aid and Defender Association) 313.964.4111

Coalición de Vivienda Comunitaria Unida (United Community Housing Coalition) 313.963.3298

Ambos programas sirven a los que viven en Detroit que tienen bajos o medianos ingresos.

Asistencia Financiera

El Departamento de Servicios Humanos del Estado de Michigan (State of Michigan Human Services Department) - anteriormente Family Independence Agency. Para encontrar la oficina más cercana a usted llame al 313.456.1000.

Esta Agencia puede proveerle ayuda por medio del programa de Asistencia de Emergencia del Estado (State Emergency Relief - SER).

Llame al 1-800-SHELTER

para ubicar una cama disponible en un asilo de emergencia.

Servicios Legales de Michigan (Michigan Legal Services) 220 Bagley, Suite 900 Detroit, MI 48226 313.964.4130



¿Se Le Pasó La Fecha De Su Corte De Desalojo?

Este folleto tiene la intención de ayudar a las personas que encaran el desalojo a quienes se les ha pasado la fecha o la hora de su corte. Puede que la corte no provea asesoría legal a ninguna de las partes. Este folleto ha sido producido por los Servicios Legales de Michigan (Michigan Legal Services). La impresión de este folleto ha sido hecho posible por la Asociación del Colegio de Abogados del Estado de Michigan (Michigan State Bar Foundation).

Introduction

Si usted no se presentó a tiempo en corte, generalmente se eleva en contra suya un fallo de incumplimiento. El fallo es firmado por un juez o estampado con el nombre del juez asignado a su caso y le es enviado por correo. Usted tiene 10 días DESDE LA FECHA EN QUE SE FIRMÓ EL FALLO (la fecha de corte) para anular el incumplimiento o para cumplir con los términos de la sentencia. Si no actúa dentro de los 10 días, el Demandante (su arrendador, vendedor de casa o prestamista) puede aplicar para una "orden de desalojo" para que el alguacil haga sacar sus bienes de su hogar. Se le enviará una copia de la aplicación por una "Orden de Desalojo" para informarle que el Demandante está solicitando a la corte que un alguacil le desaloje. Una vez que el juez firme la orden, se le autoriza al alguacil desalojar sus bienes de la propiedad. Esto podría ocurrir en CUALQUIER MOMENTO después de los 10 días hayan caducado.

TIPOS DE SENTENCIAS

Hay diferentes tipos de sentencias que pueden llevar a un desalojo. En casos de propiedad alquilada, éstas incluyen desalojos por no pagar la renta, y expiración de inquilinato. Para compradores por contrato de propiedad, el vendedor puede levantar un proceso de deserción. La mayoría de los juicios hipotecarios se levantan por anuncio y después de que caduque el período de redención, el prestamista puede levantar un caso para desalojo.

Si el fallo es por no pagar la renta, al inquilino se le ordenará pagar una cantidad de dinero (la renta que la corte determine es pagadera) o mudarse dentro de 10 días. Si el arrendador busca terminar el inquilinato, la orden estipulará un plazo para que el inquilino se mude.

De la misma manera una sentencia de desalojo posterior al vencimiento de un periodo de redención después del juicio hipotecario provee 10 días para mudarse. Sin embargo, en casos de una pérdida del contrato de propiedad, el propietario tendrá 90 días o seis meses para pagar los atrasos acumulados y otras cantidades debidas o mudarse. En ciertos tipos de casos menos comunes como desalojos por peligros de salud o destrucción de propiedad o por actividades relacionadas a drogas, el fallo podrá dar lugar a una orden de desalojo inmediata.

Lo que puede hacer si recibe una sentencia por incumplimiento:

Si no está de acuerdo con la sentencia, usted puede alzar con la corte, razones por escrito para anular la sentencia por incumplimiento. Si se le concede su solicitud, se le dará una fecha nueva de audiencia y una oportunidad para presentar su caso ante el juez. USTED DEBE OBTENER ASESORÍA LEGAL INMEDIATAMENTE SI DESEA ABROGAR LA SENTENCIA.

PUDIERA HABER AYUDA GRATUITA PARA PERSONAS ELEGIBLES DE BAJOS RECURSOS DE PARTE DE CUALESQUIERA DE LOS PROVEEDORES QUE SE ENUMERAN EN ESTE FOLLETO.



Para alzar los argumentos apropiados por escrito con el fin de abrogar una sentencia de incumplimiento, usted le debe indicar a la corte:

1. Una buena razón por la que no se presentó a su corte en la fecha y la hora indicada.

Y

2. Una defensa legal para su caso, basada en su declaración jurada de los hechos.

Deben de haber formularios disponibles en la corte para que usted presente estos argumentos. ES MEJOR OBTENER UN ABOGADO QUE LE AYUDE A DECIDIR SI TIENE UNA DEFENSA LEGAL Y A LLENAR LOS FORMULARIOS CORRECTAMENTE.

Al revisar su moción la corte le avisará si se planificará una audiencia o si tendrá usted que tomar medidas adicionales para detener su desalojo por el alguacil.

EL SIMPLE HECHO DE ALZAR LA MOCIÓN NO DETIENE AL ALGUACIL DE SALIR. Sólo una orden de la corte puede detener el proceso.

Preguntas que se plantean comúnmente:

Si pagó su renta ANTES que se dicte la sentencia, ¿deberá preocuparse?

SÍ. La corte no tiene manera de saber que usted pagó su renta y el hecho de que una sentencia de incumplimiento se haya dado significa que su arrendador ha informado a la corte que usted no pagó. Si usted no resuelve el problema, fácilmente le podrán desalojar.

Si pagó su renta DESPUÉS que se dictó la sentencia, ¿deberá preocuparse?

Si usted pagó la cantidad completa dictada en la sentencia para la fecha de vencimiento estipulada en la sentencia, usted habrá satisfecho la orden de corte y puede ser que el alguacil no le desaloje. Sin embargo, si recibe una "Aplicación para una Orden de Desalojo" (Application for an Order of Eviction) o una "Orden de Desalojo" (Order of Eviction) en el correo, usted necesita conseguir ayuda inmediatamente para evitar que el alguacil le desaloje.

¿Qué pasa si no tengo defensas legales? ¿Me dará la corte una audiencia?

Si usted no cuenta con defensas legales en el caso, la corte no le concederá una audiencia. Por eso es importante consultar con un abogado para estar seguro que todos sus asuntos legales hayan sido expresados en su argumento por escrito a la corte. Un proveedor de servicios legales le puede referir a alguien que le ayude a pagar lo que dicte la sentencia, a mudarse, o a negociar una resolución para evitar ser desalojado.

4. ¿Qué pasa si mi caso no se trató de la renta, o pagos de hipoteca, pero el Demandante simplemente quiere que me mude?

Podrían alzarse ciertos asuntos legales dependiendo de las circunstancias. Un abogado le podría ayudar a determinar cuáles serían los asuntos legales más pertinentes.