

Mudarse para Evitar una Sentencia de Desalojo

Cuando un arrendador presenta un caso de desalojo, le están preguntando a la corte que decida si el inquilino debería de seguir teniendo permiso para seguir viviendo en la unidad. Si el inquilino se muda antes de la fecha de un juicio, ya no hay motivo para continuar con el caso. Esto significa que la corte tiene que cerrar el caso, sin alguna sentencia en el récord del inquilino y sin cobrarle costos y honorarios de abogado o de corte.

Si un inquilino se muda antes de la fecha del juicio, el inquilino aún debería de presentarse al juicio para hacerle saber a la corte que ya se han mudado. El no presentarse a una audiencia, aunque el inquilino ya se haya mudado, significa que el arrendador logrará obtener una sentencia de desalojo contra el inquilino. Si te mudas antes de la primera comparecencia y le haces saber a la corte durante esa audiencia, es posible que la corte aún te pida que solicites y que te presentes a un juicio.

Sentencias de Desalojo

Una sentencia de desalojo es una orden de la corte que le permite a un arrendador pedirle a un alguacil a remover a un inquilino. Un arrendador solamente puede obtener una sentencia de desalojo después de que un juez haya dictado una sentencia en el caso de desalojo. Un juez puede dictar una sentencia si:

- El inquilino no se presenta a su audiencia
- El inquilino pierde un juicio

Las sentencias de desalojo pueden generar los siguientes riesgos para los inquilinos:

- **Desalojo:** El arrendador logrará que el alguacil remueva al inquilino de la unidad de alquiler. Esto puede suceder a los cuatro días de la sentencia.
- **Honorarios de Abogados:** Si el arrendador tiene abogado, el arrendador podría cobrarle al inquilino por los costos del abogado.
- **Costos y Tasas Judiciales:** El inquilino podría deberle al arrendador por los costos y las tasas judiciales.
- **Récord de Arrendamiento:** Las sentencias de desalojo permanecen en el récord por cinco años. En el futuro, un arrendador puede negarle un arrendamiento a alguien que tenga una sentencia de desalojo.

Mudarse para evitar una Sentencia de Desalojo

Mudarse antes del juicio también se llama renunciar al derecho de posesión. Básicamente, esto significa que el inquilino está renunciando al derecho de continuar viviendo en la unidad de alquiler.

Si un inquilino se muda *antes* del juicio de desalojo, pueden presentarse al juicio (o a la primera comparecencia) y hacerle saber al juez que se han mudado. Es posible que el inquilino tenga que comprobar que se han mudado. Algunas formas de comprobar que se han mudado son las siguientes:

- **Devolver las llaves:** Un inquilino puede devolverle las llaves al arrendador. El inquilino debería de solicitar un recibo en escrito de esto, si es posible. De otra manera, el inquilino debería de tomar fotos o capturas de pantalla de cuándo y cómo se devolvieron las llaves. Aunque el inquilino no pueda devolver las llaves físicamente, el inquilino puede dejar las llaves en la unidad de alquiler. Si un inquilino deja las llaves en la unidad de alquiler, puede enviarle una fotografía al arrendador mostrando la ubicación de las llaves y haciéndole saber al arrendador que ya se han mudado. El inquilino debería de tomar capturas de pantalla o fotografías de sus comunicaciones con el arrendador.
- **Ponerse en contacto con el Arrendador:** Aunque el inquilino no pueda devolver las llaves físicamente, el inquilino puede dejar las llaves en la unidad de alquiler. Si un inquilino deja las llaves en la unidad de alquiler, puede enviarle una fotografía al arrendador mostrando la ubicación de las llaves y haciéndole saber al arrendador que ya se han mudado. El inquilino debería de tomar capturas de pantalla o fotografías de sus comunicaciones con el arrendador.

Los inquilinos tal vez tengan que comprobar que se han mudado, así que **deberían de traer copias impresas de cualquieras fotografías o capturas de pantalla para mostrarle al juez**. El juez debería de desestimar un caso si el inquilino se ha mudado y puede comprobar que ya no vive en la unidad de alquiler. El caso que le dicta a una corte que un inquilino gana cuando se mudan antes del juicio, es *Birchall v. Miller*, 214 Or App 521 (2021).

Otras Preguntas

¿Qué tal si un inquilino no puede sacar todas sus pertenencias antes del juicio?

Aunque un inquilino no pueda sacar todas sus pertenencias de la unidad de alquiler, pueden mudarse. Los inquilinos tienen derechos para recuperar sus pertenencias aún después de haberse mudado. Los inquilinos deberían de **asegurarse de proveer información de contacto al arrendador cuando se muden** para que puedan arreglar un tiempo para remover el resto de las pertenencias de la unidad de alquiler. También hay

plazos específicos y costos potenciales que el arrendador puede cobrarle al inquilino por almacenar las pertenencias del inquilino después de que se haya mudado.

¿Puede un propietario cobrarle a un inquilino los costos y las tasas judiciales si no obtiene una sentencia de desalojo? No. Un arrendador solamente puede coleccionar costos y tasas judiciales si tienen una sentencia de desalojo contra un inquilino.

--

Por favor tome en cuenta, este documento es información jurídica general. No es asesoramiento legal sobre su caso en específico. Si le es posible, debería de hablar con un abogado sobre su caso.