

ANULACIÓN DE UNA SENTENCIA POR INCUMPLIMIENTO EN UN CASO DE DESALOJO

Los inquilinos deben presentarse ("aparecer") en sus casos de desalojo. Si un inquilino no se presenta, el tribunal emitirá una sentencia por incumplimiento contra el inquilino si el propietario ha seguido todos los requisitos legales para el desalojo. Si los inquilinos tienen una sentencia por incumplimiento en su contra, el propietario puede hacer que el alguacil retire a los inquilinos. Pero si la sentencia por incumplimiento se dictó hace menos de cuatro días o el alguacil aún no ha ido a cambiar las cerraduras, aún puede haber tiempo para pedirle al tribunal que anule la sentencia por incumplimiento y re programe la fecha de audiencia.

Este paquete contiene todos los formularios que los inquilinos necesitan para pedirle al tribunal que anule una sentencia por incumplimiento. Todos los formularios deben completarse cuidadosamente. Los inquilinos deben presentar los formularios ante el tribunal lo antes posible. Si se ha dictado una sentencia, pero no se ha ejecutado, puede haber tiempo suficiente para anular la sentencia y programar una nueva fecha de audiencia.

Esto no es un consejo legal. Esta es información general que los inquilinos pueden usar. Si desea asesoramiento específico sobre su caso, deberá hablar con un abogado. Los inquilinos pueden usar los formularios legales en blanco incluidos con estas instrucciones para presentar una moción ante el tribunal, pero nuestra oficina no lo representa en el caso a menos que tengamos un acuerdo específico con usted.

¿Qué le estoy pidiendo al tribunal que haga?

El tribunal puede haber emitido una sentencia contra el inquilino porque el inquilino no se presentó o llamó a la primera audiencia ante el tribunal. Pero si el alguacil aún no se ha presentado para cambiar las cerraduras, aún puede haber tiempo para pedir al juzgado que anule esa sentencia y consiga una nueva cita judicial. Para hacer esto, los inquilinos deben presentar lo que se llama una "moción para anular la sentencia". Esto también se puede llamar un "pedimento para anular un fallo por incomparecencia". Básicamente, el inquilino le está pidiendo al tribunal que le dé una oportunidad, porque el inquilino tenía una buena razón para faltar a la cita con el tribunal. La moción de anulación también se puede usar si el propietario no cumplió con los requisitos para el papeleo de desalojo.

¿Cuáles son los requisitos para la sentencia de incumplimiento?

El tribunal solo puede dar una sentencia de incumplimiento a los inquilinos si el inquilino no se presenta para la primera audiencia ante el tribunal y la documentación del desalojo fue correcta. Si el inquilino no se presenta a la corte y el propietario lo hace, la documentación de desalojo aún tiene que ser correcta. Y el propietario debe testificar bajo juramento o presentar una declaración bajo pena de perjurio diciendo que, hasta donde ellos saben, el inquilino todavía está viviendo en la casa.

¿Qué se considera una buena razón para faltar al juicio?

Las buenas razones para faltar a una cita con el tribunal pueden incluir enfermedad, estar en el hospital, discapacidad, falta de transporte o dificultades técnicas para llamar al tribunal. No entender los documentos del tribunal debido a una barrera lingüística, una discapacidad de aprendizaje u otra discapacidad también podrían ser buenas razones. No hay una regla estricta y depende del juez decidir si un inquilino tenía una buena razón para faltar al tribunal.

¿Cuáles son otras razones para anular un incumplimiento?

Si la documentación de desalojo es incorrecta, el tribunal no debe incumplir al inquilino. Si cree que hay un problema legal con el papeleo de desalojo del propietario, esa puede ser una razón para anular el incumplimiento. O, si el propietario sabía que el inquilino había desalojado la propiedad antes de la fecha del juicio, el inquilino puede explicarlo en la solicitud de anulación del incumplimiento. **Los inquilinos deben incluir información sobre por qué no se presentaron a la primera audiencia ante el tribunal.**

¿Qué hay que incluir en el papeleo judicial?

Los inquilinos tienen que completar todo el papeleo en el paquete que se incluye con estas instrucciones. Esto incluye:

- **Petición de anulación:** los inquilinos deben completar su nombre, el nombre del propietario, el número de caso y firmar la petición.
- **Declaración de apoyo:** los inquilinos deben completar su nombre, el nombre del propietario, el número de caso y explicar:
 - Por qué se faltaron a la cita con el tribunal
 - si hay algún problema legal con la documentación de desalojo del propietario, y cuál es el problema
 - si el inquilino ya se ha mudado, el inquilino debe explicar cuándo se mudó y cómo supo el propietario que el inquilino se había mudado.

Los inquilinos también deben firmar y fechar la declaración. La declaración está bajo pena de perjurio, por lo que los inquilinos deben estar seguros de que lo que ponen en la declaración es cierto.

- **Respuesta:** los inquilinos deben completar la respuesta al desalojo que habrían presentado si hubieran asistido a la audiencia ante el tribunal. La respuesta no tiene por qué ser detallada, y puede ser enmendada (cambiada) más adelante.
- **Certificado de servicio:** los inquilinos deben completar el nombre y la dirección del propietario y enviarles una copia de toda la documentación que se presenta ante el tribunal.

Toda esta documentación debe presentarse ante el tribunal antes o el mismo día de la fecha en que se supone que el inquilino debe mudarse.

¿Qué pasa después?

El tribunal revisará la documentación y decidirá si el inquilino tenía una buena razón para faltar a la cita con el tribunal. El tribunal hará una de estas tres cosas:

- **Fijar una audiencia sobre la petición.** Si el tribunal fija una audiencia, el inquilino deberá presentarse y explicar por qué el inquilino faltó a la primera audiencia.
- **Aceptar la moción y fijar una nueva fecha.** Si el tribunal concede la moción, el inquilino recibirá un aviso sobre una nueva fecha de audiencia.

- **Denegar la petición.** Si el tribunal niega la petición, el inquilino tendrá que mudarse.

Independientemente de lo que el tribunal decida hacer, es **extremadamente importante** que los inquilinos mantengan informado al tribunal sobre cómo comunicarse con el inquilino. Los inquilinos deben mantener sus números de teléfono y direcciones de correo electrónico actualizados con el tribunal, asegurarse de que sea posible dejar mensajes de voz y asegurarse de que los teléfonos estén cargados. Si un inquilino no recibe una respuesta del tribunal en uno o dos días después de presentar la documentación, es una buena idea que los inquilinos vuelvan a llamar a la corte y verifiquen.

¿Qué sucede si el tribunal concede la petición y reprograma la audiencia?

Si el tribunal concede una petición para anular la sentencia por incumplimiento, es como si la sentencia nunca hubiera ocurrido. El caso empieza de nuevo con una nueva primera audiencia.

Si los inquilinos desean ayuda legal en relación con el desalojo, deben ponerse inmediatamente en contacto con el Proyecto de Defensa contra el Desalojo llamando al (888) 585-9638, o por correo electrónico a evictiondefense@oregonlawcenter.org

Si desea hablar con un abogado sobre sus derechos, puede encontrar información de contacto de una oficina de asistencia legal cerca de usted en <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>

Puede encontrar más información sobre los derechos de los inquilinos, incluida información sobre el proceso de desalojo en el sitio web www.OregonRentersRights.org

1 IN THE CIRCUIT COURT OF THE STATE OF OREGON

2 FOR THE COUNTY OF _____

3 _____,
4 Plaintiff,
5 vs.
6 _____,
7 Defendant.

Case No. _____

DEFENDANT’S MOTION FOR
RELIEF FROM DEFAULT
JUDGMENT

ORCP 71

8
9 MOTION

10 Comes now Defendant _____, without an attorney, and moves the
11 court for an order setting aside the default judgment entered in this case. Defendant is
12 requesting relief from judgment and for the court to schedule a new first appearance in this
13 case. This motion is supported by the points and authorities below, and by the reasons
14 explained in the attached declaration.

15 POINTS AND AUTHORITIES

16 ORCP 71 A gives the court discretion to set aside a judgment based on the court’s
17 mistake.

18 ORCP 71B(1) gives the court discretion to set aside a default judgment for a party’s
19 mistakes, inadvertence, surprise or excusable neglect.
20

21
22 Signed: _____
(Name of Defendant)

23 Date: _____
24
25
26

1 IN THE CIRCUIT COURT OF THE STATE OF OREGON

2 FOR THE COUNTY OF _____

3 _____,
4 Plaintiff,
5 vs.
6 _____,
7 Defendant.

Case No. _____

DECLARATION IN SUPPORT OF
MOTION TO SET ASIDE
DEFAULT JUDGMENT

8 I, _____ (your name), declare:

- 9 1. I am a Defendant in the above matter and make this declaration based on my personal
- 10 knowledge.
- 11
- 12 2. My case was scheduled for a hearing on _____ (date and time
- 13 of hearing).
- 14 3. I was unable to attend the hearing due to the following circumstances:

15 _____
16 _____
17 _____

Check box if these apply:

18 I believe that the termination notice attached to the complaint was invalid. ORS
19 105.115(3); HB 2001 §63. The termination notice is legally defective because:

20 _____
21 _____
22 _____

23 I moved out of the dwelling before the first appearance in this case, and the landlord
24 was aware that I had moved. I moved out on _____ (date) and the
landlord knew that I had moved out because _____

25 _____
26 _____

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

I hereby declare that the above statement is true to the best of my knowledge and belief, and that I understand it is made for use as evidence in court and subject to the penalty for perjury.

Signed: _____
(Name of Defendant)

Date: _____

1 IN THE CIRCUIT COURT OF THE STATE OF OREGON

2 FOR THE COUNTY OF _____

3 _____,
4 Plaintiff,
5 vs.
6 _____,
7 Defendant.

Case No. _____

EXHIBIT 1 (PROPOSED ANSWER)

8 I (we) deny that the Plaintiff(s) is (are) entitled to possession because:

9 ___ The landlord did not make repairs. List any repair problems:

10 _____

11 ___ The landlord is attempting to evict me (us) because of my (our) complaints (or the
12 eviction is otherwise retaliatory).

13 ___ The landlord is attempting to evict me because of my status as a victim of domestic
14 violence, sexual assault or stalking, or for other discriminatory reasons.

15 ___ The eviction notice is wrong.

List any other defenses:

16 _____

17 I (we) may be entitled as the prevailing party to recover attorney fees from Plaintiff(s) if I
18 (we) obtain legal services to defend this action pursuant to ORS 90.255.

19 I (we) ask that the Plaintiff(s) not be awarded possession of the premises and that I (we) be
20 awarded my (our) costs and disbursements and attorney fees, if applicable, or prevailing
21 party fee.

Signed: _____ Date: _____
22 (Defendant's name)

23 Defendant's mailing address: _____

24 Defendant's phone number: _____

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

CERTIFICATE OF SERVICE

I certify that on _____ (date) , I served the foregoing MOTION FOR RELIEF FROM DEFAULT JUDGMENT and DECLARATION IN SUPPORT on:

(landlord's name and address)

By:

First class mail to the above address

By email to the above email address, as agreed by the parties.

Signed: _____
(Name of Defendant)

Date: _____