

DISCUSIÓN DIRECTA ACERCA DE

Procedimiento de Desalojo

Las leyes de Michigan ofrecen un procedimiento judicial acelerado por el cual se puede recuperar la posesión de locales o casas rentadas, una vez que se termina legalmente el derecho de ocupar dichos locales o casas, de los ocupantes actuales. Dicho procedimiento, se conoce como el “Procedimiento Sumario” y es rápido, barato, y fácil de usarse sin la ayuda de un abogado. Desde luego que un abogado puede representar al inquilino o dueño. Los formularios e instrucciones para utilizar este procedimiento pueden ser conseguidos en la oficina del funcionario de la corte del distrito (“county”) donde está la propiedad. El costo por utilizar este procedimiento es mínimo y por este medio se puede conseguir la reposición de la propiedad, dinero por concepto de daños y perjuicios, además del costo de este procedimiento y una orden en contra de los ocupantes para evitar daños a la propiedad.

Una razón para permitir este procedimiento de recuperación de la propiedad tan rápido y barato es la de desanimar otros métodos de recuperaciones ilegales que pudieran ser utilizadas por los propietarios y que a veces resultan en violencia. El procedimiento se lleva a cabo de la siguiente manera: (1) El propietario presenta una demanda y el tribunal ordena que las partes se presenten dentro de los siguientes cinco a 10 días. Después de la audiencia, o en caso de que una de las partes no se presente a dicha audiencia, el tribunal puede decidir quien tiene derecho a la posesión de la propiedad y ordenar que el sheriff u otro agente judicial asista a efectuar dicha orden de forma inmediata. En algunos casos en que existen peligros graves o riesgos continuos, dicha orden tiene efecto inmediato. En otros casos, incluyendo casos de desalojo por falta de pago de la renta, la orden de posesión se tarda hasta 10 días. Si ningún abogado ha representado a la parte demandada, el tribunal no puede imponer la orden hasta que hayan pasado tres días de trabajo desde que se dio la orden.

El procedimiento sumario, empleado por muchos patrones en todo el estado, requiere como condición previa que el derecho de ocupación de las personas que ocupan la propiedad se haya terminado *legalmente antes de que el patrón presente su demanda*

para recuperar la posesión de la propiedad. Entonces, el derecho de posesión de la propiedad tiene que ser terminado según las condiciones del acuerdo o contrato de trabajo y vivienda, o por medio de una notificación por escrito que sea apropiada y que sea recibida por los ocupantes de la propiedad. Para bien de terminar el derecho de posesión en casos en que se paga la renta mensualmente u por cualquier otro periodo de renta tal como de semana a semana, los ocupantes deben recibir notificación por escrito cuando menos por un periodo igual. Un trabajador que tiene derecho a la ocupación de la vivienda por el término del trabajo, como se enseña por medio de las condiciones escritas del trabajo que dicho trabajador recibió al iniciar su empleo, pudiera ser tratado como un ocupante para que el patrón pueda terminar el derecho de posesión cuando el empleo se termine. En tal caso, la terminación legal del trabajo y también del derecho de posesión de la vivienda podrían permitir el recurso inmediato al procedimiento sumario de desalojo.

El desalojo es un tramite legal. Este procedimiento llamado “procedimiento sumario,” que es acelerado y fácil de utilizar, provee un método justo, rápido, y barato para resolver legalmente disputas sobre la posesión y la reposición de la propiedad a la persona apropiada. Otros procedimientos, tal vez, sean apropiados y se puedan utilizar después de consultar con un abogado. Los desalojos de “auto-ayuda” (“self-help”) y otros medios ilegales de desalojo, tales como la venganza, están estrictamente prohibidos, y pueden resultar en penalidades monetarias. Para asegurarse se debe de instigar una acción legal por medio del proceso adecuado, sin tratar de usar la fuerza u otros medios ilegales tales como, cortar la luz, el agua, cambiar las cerraduras, o apropiarse de la propiedad personal de los ocupantes, acciones que pudieran resultar en la imposición de penalidades monetarias y cargos por costos judiciales necesarios en dicho proceso.

Este boletín fue preparado por Farmworker Legal Services, una división de Legal Services of Southeastern Michigan, Inc., para la educación de la comunidad acerca de cuestiones legales en general. En caso de que usted necesite consejos en cuanto a situaciones específicas, se le recomienda que consulte con un abogado.