



Hoja de Datos Negándose a Desalojar

Introducción

El negarse a desalojar (desalojo criminal) es una cuestión criminal (Ark. Code Ann. § 18-16-101) que autoriza al Estado de Arkansas a imponer multas y otras penalidades criminales a los inquilinos que no han pagado la renta a sus arrendatarios.

El Negarse a Desalojar

El negarse a desalojar solamente puede ser usado en casos cuando no se paga la renta. Si un inquilino esta al corriente con su renta, él no puede ser acusado bajo este estatuto.

Si el inquilino se ha atrasado pagando su renta, el arrendatario deberá darle al inquilino un aviso de desalojamiento por 10 días por escrito. El inquilino solamente podrá ser acusado por no querer desalojar el lugar si es que se queda más de los 10 días que le han dado por medio del aviso por escrito.

Cuando se Obtiene un Aviso de 10 Días

Usted tiene dos opciones. Primero, puede desalojar la propiedad antes del periodo de los 10 días. Si usted hace esto, no lo podrán acusar con el crimen de negarse a desalojar. Su otra opción es quedarse en la propiedad y tratar de defenderse por el cargo. En cuanto el periodo de los 10 días se venza, a usted se le entregaran documentos de un citatorio criminal o bien una demanda criminal. Por lo regular este documento tiene una fecha para una audiencia. En la fecha de la audiencia a usted le preguntara si se declara "culpable o no culpable." Si usted se declara "culpable," usted será sentenciado bajo la ley. Si usted se declara "no culpable," va a recibir una fecha para un juicio.

Tenga en cuenta que si decide declararse "no culpable," usted tendrá que depositar en la registradora de la corte del distrito el monto total que su arrendatario reclama que usted le debe. Si usted se niega a hacer esto y más tarde lo declaran culpable, puede tener que pagar multas adicionales y hasta 90 días en la cárcel.

Las Multas de la Convicción

El estatuto autoriza una multa de \$25 por día por cada día que el inquilino se niegue a desalojar el lugar. Esta multa cuenta a partir del último día del periodo del aviso de los 10 días hasta la hora de la convicción. Además cualquier cantidad que haya pagado a la registradora de la corte se le entregara al arrendatario. Si usted no ha depositado nada de la renta en la registradora de la corte y lo encuentran culpable, usted será

culpable de ofensas mayores y estará sujeto a multas adicionales y potencialmente a tiempo en la cárcel. Si a usted no lo encuentran culpable, el dinero que ha depositado en la registradora de la corte se le será regresado a usted.

Obligándome a Dejar mi Casa

El juez no puede obligarlo a dejar su casa bajo esta ley. La ley de Negarse a Desalojar no contiene ningún lenguaje que diga que le permiten al juez que obligue a un inquilino a desalojar una propiedad. Sin embargo, muchos jueces estarán de acuerdo en descartar el cargo si el inquilino desaloja antes de una convicción.

Una Defensa

La única defensa segura que no falle para negarse a desalojar es el pago. Si usted ha pagado su renta y puede comprobarlo por medio de los records de pagos o sus recibos. Puede ser que usted tenga una buena defensa.

Depender de otras defensas es riesgoso. Mientras que la Corte Suprema de Arkansas estableció en el caso de Duhon contra el Estado que el acusado puede usar todas las defensas civiles como respuesta a los cargos de negarse a desalojar, estas defensas son difíciles de comprobar y pueden ser ignoradas por el juez. La defensa más común es una exoneración (o curso de negociar). Una exoneración ocurre cuando el arrendador repetidamente acepta pagos retrasados y luego intenta desalojar al inquilino por realizar pagos retrasados.

Esta hoja de información es una colaboración del Center for Arkansas Legal Services y Legal Aid of Arkansas, Inc. Estas organizaciones sin fines de lucro proporcionar asistencia legal gratuita a los residentes de Arkansas elegibles que cumplan con los ingresos, activos y otras directrices. La asistencia jurídica también puede incluir asesoramiento y consejo, servicios breves, o la representación completa dependiendo de la situación. Para obtener más información acerca de la asistencia jurídica civil en Arkansas, por favor visite arlegalservices.org. Para obtener información específica de Legal Aid of Arkansas, Inc., visite arlegalaid.org. Solicitar los servicios en línea o llamando al 1-800-9-LAW-AID (1-800-952-9243).

La información y las declaraciones de la ley en esta hoja de datos no deben considerarse como asesoramiento legal. Esta hoja informativa se ofrece como una guía amplia para ayudarle a entender cómo ciertos asuntos legales se manejan en general. Los tribunales pueden interpretar la ley de manera diferente. Antes de tomar acción, hable con un abogado y siga sus consejos. Siempre hacer lo que el tribunal dice que haga.

**Contenido proporcionado por:
Center of Arkansas Legal Services**

Actualizado en julio de 2017