



Derechos del Inquilino: Desalojos

Recursos importantes para prevenir el desalojo

¿Van a desalojarlo? ¿Le preocupa que pueda ser desalojado pronto?

Para aprender más sobre sus derechos si van a desalojarlo, asista a [una sesión de información virtual en vivo con un abogado de PTLA todos los martes a las 9 a.m.](#)

Introducción

Este artículo aborda algunas de las dudas más comunes que tienen los inquilinos en Maine con respecto a sus derechos. Cada estado tiene leyes diferentes para proteger a los inquilinos. Este artículo cubre únicamente las leyes del estado de Maine. Si vive afuera de Maine y busca ayuda o información, consulte el [Buscador de asistencia legal](#) [LSC Legal Aid Finder] o consulte sobre los derechos de los inquilinos [tenants, renters] en su estado.

Si busca información y recursos específicos sobre las medidas que debe tomar si el propietario está tratando de desalojarlo, nuestro artículo '[¿Qué puedo hacer si el propietario está tratando de desalojarme?](#)' [What Can I Do if My Landlord is Trying to Evict Me?] será de ayuda. Este artículo tiene información más amplia y general sobre sus derechos de inquilino con relación al desalojo. El otro artículo es más como una guía de medidas que podrá tomar en caso de que el propietario trate de desalojarlo — y dónde puede buscar ayuda.

¿Puede el propietario cortar los servicios públicos o cambiar las cerraduras de mi puerta o sacarme sin ir al juzgado?

¡No! En el estado de Maine la ley prohíbe que el propietario lo desaloje a la fuerza. El propietario tiene que conseguir una orden judicial antes de desalojarlo.

Si el propietario trata de esquivar este requisito al cambiar las cerraduras, llevarse los efectos personales de usted o cortar cualquiera de los servicios públicos, ha violado la ley. Si usted lo demanda ante el juzgado y pide ayuda de emergencia, el juez podría ordenar al propietario que cese el hostigamiento y que pague sus daños y perjuicios, o \$250.00, el que sea mayor, además de los costos de la demanda. Si usted tiene un abogado y gana su demanda, el juez podrá también ordenarle al propietario que pague los honorarios del abogado.

NOTA: La compañía eléctrica debe determinar primero si vive algún inquilino en la vivienda antes de cortar el servicio a petición del propietario. Si usted acepta poner la cuenta de la luz a nombre suyo y pagar los recibos a futuro, la compañía eléctrica no puede cortar el servicio. Esto se aplica a todos los servicios públicos regulados por la Comisión de Servicios Públicos de Maine (PUC, por sus siglas en inglés), incluyendo al servicio del agua, línea telefónica fija y gas natural.

¿Necesita el propietario tener un motivo para desalojarme?

Esto depende de si usted es inquilino a voluntad o si tiene un contrato escrito.

Si tiene un contrato escrito

Probablemente necesite un motivo para desalojarlo. Esta es también la norma si usted vive en **vivienda subvencionada** o si es propietario de una vivienda que alquila el terreno en un **parque de casas móviles**.

Si usted es inquilino a voluntad (sin contrato)

El propietario puede desalojarlo sin expresar un motivo. Pero debe darle un aviso previo de 7 días o 30 días por escrito. Hay algunas excepciones a esta norma, las cuales se explican abajo.

¿El propietario tiene que darme una advertencia antes de desalojarme?

Sí. El tipo de aviso depende del tipo de inquilinato que tiene.

Si tiene un contrato escrito

- El propietario puede desalojarlo por “incumplimiento sustancial” del contrato. Esto significa que usted ha incumplido uno de los deberes fundamentales del contrato, por ejemplo: el pago del alquiler, no estorbar a los demás inquilinos, no causar daños importantes, o alguna otra cláusula “sustancial” del contrato. **Hay que entender lo que dice en el contrato para saber exactamente lo que usted ha acordado.** (Nota: Usted tiene un derecho similar si el propietario comete un “incumplimiento fundamental” del contrato. [Infórmese más aquí.](#))
- Si usted ha cometido un “incumplimiento sustancial” del contrato, el propietario podrá darle un aviso de desalojo [*notice to quit*] con 7 días de anticipación, o no, dependiendo del contenido del contrato. El aviso debe informarle de su derecho a disputar el desalojo ante el juzgado. [Infórmese más sobre las normas del aviso previo de 7 días.](#)
- **Cuando vence el contrato.** Si no consta en su contrato que habrá una renovación automática cuando vence el contrato, el propietario puede ir al juzgado sin aviso previo. Lo puede hacer únicamente durante los primeros siete días después del vencimiento del contrato. Por ejemplo, si usted tiene un contrato de un año que vence el 31 de agosto de 2022, el propietario puede presentar una demanda contra usted entre el 1 y el 7 de septiembre de 2022, pidiendo una orden de desalojo y sin aviso previo a usted. (**Si su vivienda es subvencionada**, es probable que su contrato se renueva automáticamente, así que este párrafo **no** aplica a usted.)

Si usted es inquilino a voluntad (sin contrato):

El propietario tiene que darle un aviso escrito con 30 días o 7 días de anticipación, ordenando que desaloje la vivienda, o pueden combinar ambos avisos en uno solo. Cualquier aviso debe informarle de su derecho a disputar el desalojo ante el juzgado. Esto se llama un “Aviso de desalojo” [*Notice to Quit*].

Aviso previo escrito con 30 días de anticipación

El propietario puede desalojarlo con un aviso previo de 30 días por casi cualquier motivo, e incluso sin motivo.

Excepciones: Usted podrá posiblemente lograr la suspensión del desalojo si el propietario lo está desalojando por “represalias” o “discriminación ilegal”. Consulte [Defensa contra las represalias](#) [*Retaliation defense*] y [Defensa contra la discriminación](#) [*Discrimination defense*].

El aviso no debe poner fin al inquilinato hasta la última fecha cubierta por el alquiler pagado, o incluso después. Por ejemplo, si su alquiler está pagado hasta el último día de junio, el período del aviso no puede vencer antes del 30 de junio. Además, el aviso debe permitirle 30 días completos. (Ejemplo: Un aviso que pone fin al inquilinato a partir del 30 de junio debe ser entregado el 31 de mayo o antes.) Si el aviso no cumple con esta norma, es posible que pueda lograr que se suspenda o se retrase el desalojo. Consiga asesoría legal.

Aviso escrito con 7 días de anticipación

Para desalojarlo con un aviso previo de 7 días, el propietario debe tener un motivo y expresar ese motivo por escrito. Si usted es inquilino a voluntad (sin contrato), el motivo debe ser uno de los siguientes:

- Usted ha causado daños **graves** al apartamento y no ha reparado los daños.
- Usted ha sido un “estorbo” [*nuisance*] para los demás inquilinos o vecinos. (Ejemplos: Usted se pelea con los vecinos, no los deja dormir, o destruye su propiedad.)
- Usted ha hecho inhabitable el apartamento o no apto para vivir en el mismo.
- Usted ha cambiado las cerraduras y se ha negado a darle al propietario una copia de la llave. ([Infórmese más sobre esta norma](#)).
- Tiene un atraso de 7 días o más en el pago del alquiler.

Si el motivo es que no ha pagado el alquiler (y usted es inquilino a voluntad), el aviso **debe incluir** estas dos frases:

“Si paga el monto del alquiler pagadero a la fecha de este aviso antes de que venza este aviso, este aviso queda nulo con respecto al pago atrasado del alquiler”.

“Después del vencimiento de este aviso, si paga todo el alquiler atrasado, todo el alquiler pagadero a la fecha del pago, y cualesquier derechos de presentación y diligenciamiento desembolsados por el propietario antes de expedirse la orden de posesión al final del proceso de desalojo, entonces se restablecerá su inquilinato”.

Esto significa que si usted es inquilino a voluntad, puede lograr que se suspenda el desalojo al pagar todo el alquiler que debe. Después de 7 días, si no paga lo que debe antes de la siguiente fecha de pago del alquiler, tendrá que pagar el alquiler de ambos meses para que se suspenda el desalojo. Todavía podrá lograr la suspensión del desalojo al pagar todo el alquiler que debe, aun después de que el propietario lo demande ante el juzgado para solicitar una orden de desalojo. Pero para que se suspenda el desalojo a esas alturas, tendrá que pagar no solamente todo el alquiler que debe **sino también** los costos legales del propietario. Estos costos pueden incluir:

- el costo de diligenciamiento de los documentos
- los derechos de presentación de la demanda

Su última oportunidad para lograr la suspensión del desalojo es justo antes de que el juez expida la “orden de posesión” [*writ of possession*]. El propietario podrá conseguir esta orden de posesión **7 días** después de que consiga la orden judicial.

¿El propietario o su representante tiene que entregarme el “Aviso de desalojo” personalmente?

Sí. En un contrato de alquiler a voluntad, el propietario o su representante debe entregar personalmente al inquilino el aviso de 7 o 30 días. El aviso no necesariamente tiene que ser entregado por un sheriff.

Excepción: El propietario o su representante tiene que hacer 3 intentos de buena fe para entregarle el aviso personalmente. Si no puede encontrar a usted después de 3 intentos, puede enviarle el aviso por correo y dejar una copia en su vivienda.

¿Y si alquilo mi vivienda de mi empleador?

Si el propietario de su vivienda es también su empleador, es posible que él pueda ir al juzgado para desalojarlo sin darle a usted un aviso previo de desalojo. Consiga asesoría legal. El propietario siempre tiene que ir al juzgado para desalojarlo.

¿Y si no me voy después de recibir un aviso de desalojo?

¡El propietario tiene que ir al juzgado para desalojarlo! Si usted no se muda antes de vencerse el plazo del aviso, su propietario puede hacer que el juzgado le envíe documentos judiciales. El caso judicial se llama “Entrada forzosa y toma de posesión” [*Forcible Entry and Detainer*]. (Esto **no** significa que el propietario pueda entrar a su vivienda a la fuerza ni que pueda detener a usted.) Los documentos judiciales dicen que el propietario está tratando de desalojarlo. Se pide al juez que se celebre una audiencia para decidir si lo pueden desalojar. Si usted desea disputar el desalojo, tiene derecho a ser escuchado ante el juez. **Un propietario no puede obligarle a irse sin una orden judicial.**

Sucedirá lo siguiente:

Se le hará llegar una citación y una demanda.

- Un agente del sheriff le entregará esta documentación: una citación y una demanda.
- El propietario puede hacer que se le entregue estos documentos en cualquier momento después del vencimiento del período de aviso.
- En la citación aparecerá la fecha, hora y lugar de la audiencia judicial.
- Usted tiene que recibir estos documentos al menos 14 días antes de la audiencia judicial.
- El sheriff tiene que hacer un esfuerzo de buena fe para entregarle personalmente los documentos al menos 3 veces en 3 días distintos. Si esto no tiene resultado, el propietario puede enviarle el aviso por correo y dejar una copia en alguna parte de su vivienda donde usted lo encontrará (por ejemplo, pegado a su puerta). Luego el propietario tiene que presentar una declaración jurada al juzgado dando fe de las medidas que ha tomado para avisarle.
- Si usted no puede conseguir asesoría legal, [infórmese más sobre cómo manejar un desalojo en nuestro artículo '¿Qué puedo hacer si el propietario está tratando de desalojarme?' \[What Can I Do if My Landlord is Trying to Evict Me?\]](#) - tiene más detalles sobre lo que debe hacer.
- **Busque asesoría legal inmediatamente.**

Audiencia judicial de desalojo

- Si no puede llegar a un acuerdo con el propietario, puede tener una audiencia. [Infórmese más sobre cómo prepararse para una audiencia judicial.](#)
- En la audiencia judicial, el propietario le explicará al juez sobre el aviso que le dio a usted y por qué quiere desalojarlo. Luego usted tendrá una oportunidad para explicar por qué no lo deben desalojar. Infórmese más en la siguiente sección sobre las defensas más comunes contra el desalojo en Maine.
- **Llegue a tiempo a su audiencia.**
- Si tiene que asistir a la audiencia sin abogado, pida una **audiencia grabada**. Envíe una carta al juzgado antes de la audiencia. Su solicitud debe entregarse con al menos 24 horas de anticipación. Luego pida una grabación nuevamente cuando llegue al juzgado.
- El juez podría decirle que debe ir a “mediación” antes de tener una audiencia judicial. Si no alcanza ningún acuerdo durante la mediación, pasará a una audiencia judicial formal. No acepte nada que usted no entienda o que no pueda pagar.

Defensas comunes contra el desalojo en Maine

Defensa de aviso inadecuado

El propietario debe respetar todas las normas sobre los avisos. (La mayoría de estas normas [se exponen arriba.](#)) Si cree que su aviso de desalojo no cumplió con todas las normas, explíquesele al juez. Si el juez resuelve que el propietario no cumplió con todas las normas de aviso, el propietario pierde su caso y tiene que volver a iniciar todo el proceso de desalojo.

Defensa de vivienda insegura o no apta para vivir

Si el propietario está tratando de desalojarlo porque tiene un atraso en el pago del alquiler, usted podrá posiblemente lograr la suspensión del desalojo si el motivo de no pagar fue por problemas graves con la vivienda que el propietario se negó a arreglar. Esto se llama “defensa de garantía de habitabilidad” porque el propietario ha incumplido su promesa de alquilarle una casa en condiciones de seguridad. (Consulte [Los derechos de los inquilinos en Maine: Vivienda insegura o no apta para vivir](#) [*Rights of Maine Renters: Unsafe or Unfit Housing*])

Si el juez resuelve que el propietario no ha arreglado problemas graves que usted le ha informado, puede pedirle al juez:

- Que lo deje poner fin al contrato,
O
- Que lo deje quedarse allí y pagar menos alquiler hasta que el propietario arregle la condición insegura de la casa. Si usted se queda, el juez decidirá también el monto del alquiler atrasado que debe pagar, basado en el monto inferior.

Defensa de represalias

Si en los últimos seis meses usted:

- se quejó ante la ciudad o el municipio por violaciones del código de vivienda
- le pidió al propietario por escrito que realizara las reparaciones necesarias
- presentó una demanda por discriminación (vivienda justa) ante el gobierno,
- es víctima de violencia doméstica, agresión sexual, acecho ([infórmese más aquí](#)) o
- inició o se unió a un gremio de inquilinos,

Puede que tenga una defensa por represalias. El propietario no debería poder desalojarlo a menos que pueda demostrar que tiene una razón para hacerlo. Si no llega a un acuerdo con el propietario, debe decirle al juez que tiene una defensa por represalias si ha hecho alguna de las cosas mencionadas anteriormente en los últimos seis meses.

Aviso: Si el propietario convence al juez que está tratando de desalojarlo por algún otro motivo razonable (por ejemplo, si usted constituye un “estorbo”), siempre es posible que lo desalojen. Además, la ley no permite esta defensa si el desalojo es por motivo del impago del alquiler o de daños considerables que usted causó a la vivienda **a menos que** usted intentó usar la medida de “[reparar y descontar](#)” [*repair and deduct*] debido a las malas condiciones de la vivienda. [Las normas aplicables a las víctimas de violencia doméstica, agresión sexual acecho son diferentes.](#)

También tiene derecho a **no** pagar un aumento ilegal del alquiler y a **no** pagar por servicios públicos en común. (Consulte los artículos sobre [Los derechos de los inquilinos en Maine: El pago del alquiler](#) [*Rights of Maine Renters: Paying Rent*] y [Los derechos de los inquilinos en](#)

[Maine: Cobros por calefacción y servicios públicos en áreas comunes.](#) [*Rights of Maine Renters: Heat and Utility Charges for Common Areas*])

Si el propietario está tratando de desalojarlo por uno de estos motivos, explíquesele al juez. Estas defensas **podrían** lograr la suspensión del desalojo.

Defensa de discriminación

No lo deben desalojar por estos motivos:

- raza
- color de la piel
- sexo
- orientación sexual
- discapacidad física o mental
- religión
- ascendencia u origen nacional
- asistencia pública recibida,
- orden de protección conseguida (o intentada) contra alguien, o
- estado de padre/madre soltero/a, embarazo o el hecho de tener hijos

[Infórmese más sobre la discriminación.](#)

Nota: Si usted o alguien en su familia tiene una discapacidad, la mayoría de los propietarios deben permitir “acomodos razonables” para ayudarle a quedarse en su vivienda. Puede solicitar esta ayuda aun después de recibir un aviso de desalojo. Un juez no debe permitir al propietario que lo desaloje si el propietario no ha intentado crear un “acomodo razonable.” Trate de conseguir asesoría legal para esta defensa. [Infórmese más en nuestro artículo titulado Protección para las personas con discapacidades y sus familias con respecto a la vivienda](#) [*Housing Protections for People with Disabilities and Their Families*].

Aviso: Es posible que el propietario tenga más de un motivo para querer desalojarlo. Aun si tiene una defensa sólida contra uno de los motivos, el juez puede todavía permitir el desalojo si el propietario tiene otro motivo sólido para querer desalojarlo.

¿El juez me dará más tiempo para mudarme?

La mayoría de los jueces creen que la ley no les da la facultad para otorgar más tiempo si usted no tiene ninguna defensa legal. A lo mejor puede negociar con el propietario o su abogado para conseguir más tiempo. O, si tiene la opción de hablar con un mediador judicial, podría tratar de alcanzar un acuerdo a través de la mediación para darle más tiempo. Pero si no alcanza ningún acuerdo, lo más probable es que el juez no retrase su desalojo.

¿Me pueden desalojar durante el invierno o si tengo hijos?

Sí. Las leyes de Maine permiten el desalojo en cualquier época del año, aun si tiene hijos. Pero no lo pueden desalojar **por motivo** de tener hijos. [Infórmese más sobre la discriminación ilegal](#)

Nota: Si es desalojado, sus hijos siempre tienen el derecho a asistir a la escuela. Infórmese sobre los derechos de los niños en: [Los derechos de los alumnos sin vivienda a asistir a la escuela](#) [*Rights of Homeless Students to Attend School*].

¿Qué pasa si no asisto a la audiencia de desalojo en el juzgado?

Si usted no comparece a la audiencia judicial y su propietario sí comparece, usted perderá. El juez probablemente haga constar un “fallo por incumplimiento” [*default judgment*] en contra suya. Luego el propietario podrá volver al juzgado 7 días después para conseguir una “orden de posesión” [*writ of possession*].

Si usted le debe al propietario dinero por concepto de alquiler o daños causados, el propietario no puede conseguir una orden judicial al respecto durante la audiencia de desalojo. Solo puede solicitar una orden de desalojo. El propietario podrá demandarlo posteriormente, si quiere, para exigir el dinero que le debe.

¿Qué pasa si voy a la audiencia y pierdo?

Si el juez falla en contra de usted y usted no presenta un recurso de apelación [*appeal*], el propietario podrá conseguir una “orden de posesión” del juzgado después de 7 días.

¿Qué es una “orden de posesión”?

Este documento viene del juzgado y le da al propietario el derecho a quitarle la vivienda a usted y recuperarla. El propietario puede pedirle al sheriff o a un agente del orden público que le entregue a usted una copia de la “orden.” Usted debe irse de su apartamento dentro de 48 horas después de recibir dicha “orden.” Si no se muda, se le considerará un intruso ilegal [*trespasser*]. Será en ese momento, y no antes, que el propietario tendrá derecho a pedirle a la policía que lo saquen a la fuerza (y que guarden sus efectos personales en una bodega a expensas de usted).

¿Puede apelar mi caso?

Sí. Puede presentar un recurso de apelación si cree que la decisión del juez fue equivocada.

Las apelaciones tienen un plazo. Todo recurso de apelación debe presentarse antes de la emisión de la “orden” (ver arriba). Para tener seguridad, presente el recurso de apelación ante el Tribunal de Distrito dentro de **6 días** después de la fecha en que el juez firmó la orden en contra de usted. (El plazo absoluto es de 30 días después del fallo, si no se emitió una “orden” antes.)

En el trámite de apelación usted podrá tener un juicio nuevo con jurado. Para conseguir un juicio con jurado, tiene que comprobar ante el Tribunal que usted y el propietario de su vivienda están en desacuerdo sobre los **hechos** del caso. Si solamente discrepan sobre el significado de **la ley**, el tribunal de apelaciones analizará únicamente las actas de la primera audiencia judicial para ver si el juez cometió algún error legal cuando falló sobre el caso.

Mientras que no se resuelva el recurso de apelación, prepárese para pagar el alquiler al propietario o a una cuenta de depósito en garantía [*escrow account*] administrada por el juzgado.

Si desea apelar, sobre todo si va a pedir un juicio con jurado, trate de conseguir un abogado. Este trámite sería difícil completar por cuenta propia. El [juzgado tiene aquí un formulario de recurso de apelación](#), pero llenar el formulario y presentarlo son únicamente los primeros pasos del trámite de apelación.