

**RESIDENTIAL EVICTION INFORMATION SHEET  
(PUBLICATION AND DISTRIBUTION REQUIRED BY THE ARIZONA SUPREME COURT)**

***HOJA DE INFORMACIÓN DE DESALOJO RESIDENCIAL  
(PUBLICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN REQUERIDA POR EL TRIBUNAL SUPREMO DE ARIZONA)***

**Notice.** A landlord must provide a tenant with written notice SAYING WHY THE EVICTION PROCESS HAS STARTED. The tenant should have received this notice before this lawsuit was filed or with the summons.

**Aviso.** *Un arrendador debe proporcionar al inquilino un aviso por escrito diciendo por qué ha iniciado el procedimiento de desalojo. El inquilino debió haber recibido este aviso antes de que esta demanda fuese entablada o citada.*

**Rent cases.** If this lawsuit has been filed for not paying rent, the tenant can stop it and continue living in the residence by paying all rent now due, late fees, attorney's fees and court costs. After a judgment has been granted, reinstatement of the lease is solely in the landlord's discretion. Inability to pay rent is not a legal defense and the judge cannot give more time to pay, even if the tenant is having financial problems.

**Casos de renta.** *Si esta demanda ha sido entablada por no haber pagado la renta, el inquilino puede detenerlo y continuar viviendo en la residencia pagando toda la renta que se debe ahora, los cargos atrasados, honorarios del abogado(a) y los costos del tribunal. Después que un fallo ha sido otorgado, el restablecimiento del arrendamiento está a la sola discreción del arrendador.*

**Before Court.** Eviction cases move through the Court system very quickly. If the tenant disagrees with the landlord's allegations, the tenant is encouraged to file a written answer. The answer form available from the justice court allows the tenant to admit or deny the allegations and explain his or her position. If the tenant cannot afford to pay the answer fee, he or she may apply for a waiver or deferral of that fee. If a tenant believes that the landlord owes him or her money, the tenant may under some circumstances file a counterclaim. The summons states that a trial will occur on the date listed, but due to the high volume of cases, a trial may not occur then. If the tenant fails to appear, and the landlord or his attorney is present, a judgment will probably be entered against the tenant. Tenants can represent themselves or arrange for lawyers to represent them. The court will not provide a lawyer.

**Antes del Tribunal.** *Los casos de desalojo avanzan muy rápido a través del sistema judicial. Si el inquilino no está de acuerdo con los alegatos del arrendador, al inquilino se le anima a entablar una contestación por escrito. El formulario de la contestación que está disponible en el tribunal de justicia al inquilino admitir o negar los alegatos y explicar su posición. Si el inquilino no tiene dinero para pagar la cuota de la contestación, él o ella, puede solicitar una exención o aplazamiento de esa cuota. Si el inquilino cree que el arrendador le debe dinero, el inquilino puede, bajo ciertas circunstancias, entablar una contrademanda. El citatorio afirma que un juicio va a ocurrir en la fecha anotada, pero debido al alto número de casos, un juicio puede que no suceda. Si el inquilino no comparece, y el arrendador o su aboga están presentes, probablemente se dictará un fallo en contra del inquilino. Los inquilinos pueden representarse a sí mismos o contratar a abogados para que los representen. El tribunal no proporcionará un abogado.*

**At Court.** At the time and date listed on the summons, the judge will start calling cases. If both parties are present, the judge will ask the tenant whether the complaint is true. If the tenant says "no", he or she will need to briefly tell the judge why. If the reason is a legal defense, the judge will need to hear testimony from both sides and make a decision after a trial. After talking to the landlord or its attorney, a tenant may wish to agree to what the landlord is requesting by signing a "stipulation". A stipulation is an agreement under which the parties resolve the dispute on the basis of what the agreement says. Only matters contained in the written agreement can be enforced. These agreements should be clear and understandable by both parties. Most stipulations include judgments against tenants.

**En el tribunal.** *En la hora y la fecha anotada en el citatorio, el juez empezará a llamar los casos. Si ambas partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si la querrela es verdadera. Si el inquilino dice "no", él o ella necesitará decirle brevemente el por qué. Si la razón es una defensa legal, el juez necesitará escuchar el testimonio de ambas partes y hacer una decisión después de un juicio. Después de haber hablado con el arrendador o su abogado, el*

*inquilino puede desear concordar con lo que el arrendador está solicitando y firmar una “estipulación”. Una estipulación es un acuerdo en el cual las partes resuelven la disputa sobre la base de lo que dice el acuerdo. Sólo los asuntos contenidos en un acuerdo por escrito pueden ser ejecutados. Estos acuerdos deben ser claros y comprensibles para ambas partes. La mayoría de las estipulaciones incluyen fallos en contra de los inquilinos.*

**Continuances.** Either party may ask that the Court date be delayed. The court will agree only if there is a very good reason. A delay will be no more than three business days. There is no assurance a delay will be granted and parties should come to court prepared for trial and bring necessary witnesses and documents.

**Postergaciones.** *Cualquier parte puede solicitar que la fecha del juicio sea postergada. El tribunal lo concederá si existe una buena razón. La demora no pasará a ser más de tres días hábiles. No hay ninguna garantía de que la demora sea otorgada, por tanto las partes deben presentarse preparadas ante el tribunal para el juicio y traer consigo los testigos y documentos necesarios.*

**After a Judgment.** If a landlord receives a judgment, it may apply for a writ of restitution to remove the tenant(s) and all occupants. Writs of Restitution are served by constables, who will direct the residents to leave. A tenant may avoid the difficulties associated with a writ of restitution by vacating the property and returning the keys to the landlord. This ends the tenants’ possession of the residence. A tenant will have five (5) days to vacate the premises unless the court has found a material and irreparable breach of the lease by the tenant, in which case the tenant has only twelve (12) to twenty-four (24) hours to vacate. A judgment will probably appear on a tenant’s on a tenant’s credit report for several years. Parties wishing to appeal from a judgment have five days to do so after the judgment is entered and can obtain forms and information from the court filing counter. If a tenant wants to remain in the rental home during the appeal, the tenant must also pay the appropriate bond and continue to pay rent into court as it becomes due. If the tenant prevails the court will dismiss the case. Absent an appeal, the tenant will need to obtain the landlord’s approval and enter a new lease to continue living in the residence.

**Después de un fallo.** *Si un arrendador recibe un fallo, puede que se trate de una orden de restitución para desalojar al inquilino(s) y a todos los residentes. Las órdenes de restitución son servidas por alguaciles quienes le dicen a los residentes que desalojen. El inquilino puede evitar las dificultades asociales con una orden de restitución desalojando la propiedad y regresando las llaves al arrendador. Esto pone fin a la posesión del inquilino de la residencia. Un inquilino tendrá cinco (5) días para desalojar las instalaciones a menos que el tribunal haya encontrado una violación esencial e irreparable del contrato de arrendamiento por parte del inquilino, en lo cual el inquilino sólo tiene de doce (12) a veinticuatro (24) horas para desalojar. Probablemente aparecerá un fallo en el informe de crédito del inquilino por varios años. Las partes que deseen apelar el fallo tienen cinco días para hacerlo después de que el fallo haya sido presentado y pueden obtener formulario e información del mostrador del tribunal que procesa las demandas. Si un inquilino quiere permanecer en un hogar de renta durante la apelación, el inquilino también debe pagar la debida fianza y continuar pagando la renta a través del tribunal en la fecha que toca. Si el inquilino prevalece el tribunal desestimaré el caso. En ausencia de una apelación, el inquilino necesitará obtener la aprobación del arrendador y firmar un nuevo contrato de arrendamiento para seguir viviendo en la residencia.*

**Sources of additional information.** You can get copies of the Arizona Residential Landlord Tenant Act from a library or from the Arizona Department of Housing or [www.azhousing.gov](http://www.azhousing.gov). The Arizona Mobile Home Parks Residential and Tenant Act is available at the Department of Fire, Building and Life Safety web page: [www.dfbls.az.gov](http://www.dfbls.az.gov) and the Long Term Recreational Vehicle Rental Space Act can be found at [www.aamho.org](http://www.aamho.org) In Pima County if you wish to consult an attorney, you may want to contact the Pima County Bar Association’s Lawyer Referral Service at (520) 623-4625.

**Fuentes de información adicional.** *Usted puede obtener copias de la Ley del Arrendador e Inquilino Residencial de Arizona en una biblioteca o del Departamento de Viviendas de Arizona o en [www.azhousing.gov](http://www.azhousing.gov) La Ley del Arrendador e Inquilino Residencial de las Casa Móviles de Arizona está disponible en la página web de Departamento de Bomberos, Edificios y Salvedad: [www.dfbls.az.gov](http://www.dfbls.az.gov) y la Ley del Alquiler a Largo Plazo de Espacios para Vehículos Recreativos puede ser encontrada en [www.aamho.org](http://www.aamho.org). Si usted desea consultar con un abogado en el condado de Pima, puede comunicarse con el Servicio de Referencia del Colegio de Abogados del Condado de Pima llamando al (520) 623-4625.*