



If you want to file an...

**Eviction Action
(\$10,000 or Under)**

Page 1-7Information for Filing and Defending an Eviction Action Case In Justice Court

Page 8-9 Complaint

Page 10-11..... Summons

Page 12-14 Residential Eviction Information Sheet (REIS)



PIMA COUNTY CONSOLIDATED JUSTICE COURT
TRIBUNAL CONSOLIDADO DE PAZ DEL CONDADO DE PIMA

240 N. Stone Avenue, Tucson, AZ 85701
(520) 724-3171 - www.jp.pima.gov

INFORMATION FOR FILING AND DEFENDING AN EVICTION ACTION CASE IN JUSTICE COURT
INSTRUCCIONES PARA PRESENTAR Y DEFENDER UNA DEMANDA DE DESALOJO EN EL TRIBUNAL DE LA PAZ

An Eviction Action: Is filed for alleged violations of the lease, the rental agreement, or other violations of the Arizona Residential/Mobile Home Landlord and Tenant Act. The rental property subject to the action must be located in the Pima County Justice Court jurisdiction.

Una demanda de desalojo: *se presenta por presuntos incumplimientos del contrato de arrendamiento u otras quebrantaciones de la Ley de Arrendador e Inquilino de Casas Residenciales/Móviles en el estado de Arizona. La propiedad alquilada sujeta a la demanda debe estar ubicada en la jurisdicción del Tribunal de la Paz del Condado de Pima.*

If you elect to represent yourself: You have a responsibility to yourself and to the court to acquire sufficient knowledge to complete the forms properly and to follow your lawsuit to conclusion. There are certain steps you must follow to pursue it properly. This information is provided to assist you in general procedure. You may also refer to the Arizona Residential Landlord and Tenant Act, the Arizona Revised Statutes (A.R.S.), Arizona Justice Court Rules of Civil Procedure (JCRCP), Arizona Rules of Procedure for Eviction Actions (AREA), and Arizona Rules of Civil Procedure (ARCP) for additional information. Statutes may be viewed online at www.azleg.gov/arstitle/ and the rules may be viewed online at <https://govt.westlaw.com/azrules/> or may be found at your local library.

Si elige representarse a si mismo: *Tiene una responsabilidad para consigo mismo y con el tribunal de adquirir suficiente conocimiento para completar los formularios correctamente y darle seguimiento a su demanda hasta que ésta concluya. Hay ciertos pasos que debe seguir para asegurarse de que su demanda proceda apropiadamente. Estas instrucciones generales se le proporcionan para ayudarlo. Para obtener más información también puede consultar la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona, Los Estatutos Revisados de Arizona (A.R.S.), Las Reglas de Procedimiento Civil del Tribunal de Justicia de Arizona (JCRCP), las Normas de Procedimiento de Arizona para Demandas de Desalojo (AREA) y las Normas de Procedimiento Civil de Arizona (ARCP). Puede revisar los estatutos en línea en www.azleg.gov/arstitle/. Las normas se encuentran en <https://govt.westlaw.com/azrules/>, o acuda a su biblioteca local.*

Authorization: If you are representing a partnership, an association, organization or any other entity, a Notice of Authorization to Appear shall be filed with the court indicating your position and authority to represent an action on behalf of the partnership, association or organization. The notice must be signed by someone who has authority to appoint (ASCR 31.3).

Autorización: *si usted representa a una sociedad, asociación, organización o cualquier otra entidad, debe presentar en el tribunal una Notificación de Comparecencia indicando su cargo y autoridad para representar a esa sociedad, asociación u organización en el proceso de desalojo. La notificación de comparecencia debe estar firmada por alguien que tenga la autoridad para designarlo(a) como representante de esa entidad (ASCR 31.3)*

Legal Advice: Court staff is not allowed to provide legal advice. For legal advice, you may contact Southern [Arizona Legal Aid, Inc.](#) or [Pima County Bar Association](#).

Aviso Legal: *El personal del tribunal no está autorizado para proporcionar asesoramiento legal. Para obtener asesoramiento legal, puede comunicarse con Southern Arizona Legal Aid, Inc. o con el Colegio de Abogados del Condado de Pima.*

Clerk Role: The clerks in the justice court are not attorneys and cannot give legal advice. The clerks' responsibility is to take your court filing and to provide forms and explain court procedures. It is not the clerks' responsibility to advise you if you have a legal claim. The clerk is not responsible for any error you may make in asserting or defending the claim. The court clerks do not take sides or render an opinion regarding the merits of a claim.

Rol del Actuario: *Los actuarios en el Tribunal de la Paz no son abogados y no le pueden proporcionar consejo legal. La responsabilidad de los actuarios es de aceptar su demanda, proveerle formularios y explicarle el proceso judicial. No es responsabilidad de los actuarios de aconsejarle si tiene suficientes méritos legales para demandar a alguien. Los actuarios no son responsables por cualquier error que usted pueda cometer al afirmar o defender su reclamo. Los actuarios no toman partido ni dan opinión sobre los méritos de la demanda.*

Pre-Filing Requirements: Notice must be given to the tenant before filing an eviction action. The type of notice and time the tenant has to fix the problem depends on the nature of the allegation. These time standards are different for tenants renting a space in a mobile home park. More information can be found at <http://housing.az.gov/general-public/landlord-and-tenant-act> or www.azcourts.gov/selfservicecenter/Eviction-Actions.

Requisitos de Presentación Previa: *Se debe notificar al inquilino antes de presentar una demanda de desalojo. El tipo de aviso y el tiempo que tiene el inquilino para solucionar el problema depende de la naturaleza de los alegatos. Estos estándares de tiempo son diferentes para los inquilinos que alquilan un espacio en un estacionamiento de casas móviles. Para encontrar más información visite <http://housing.az.gov/general-public/landlord-and-tenant-act> o www.azcourts.gov/selfservicecenter/Eviction-Actions.*

Types of Notice:

Non-Payment of Rent

Before a lawsuit requesting that the tenant be evicted for non-payment of rent can be filed, the tenant must be given a five-day notice and an opportunity to pay the amount due in full. The eviction lawsuit can be filed on or after the sixth calendar day.

Falta de pago del alquiler

Antes de que se pueda presentar una demanda solicitando que el inquilino sea desalojado por no pagar el alquiler, se le debe dar al inquilino un aviso de cinco días y la oportunidad de pagar el monto adeudado en su totalidad. La demanda de desalojo se puede presentar en o después del sexto día natural.

Material Non-Compliance

If the landlord alleges a material noncompliance with the lease, (e.g. violating the rules of the apartment complex, unauthorized pets) then the landlord must give the tenant a ten-day notice and an opportunity to come into compliance with the terms of the lease. The eviction lawsuit can be filed on or after the eleventh day.

Incumplimiento material

Si el arrendador alega un incumplimiento material del contrato de arrendamiento (por ejemplo, quebrantar las reglas del complejo de apartamentos, tener mascotas no autorizadas), entonces el arrendador debe darle al inquilino un aviso de diez días y la oportunidad de cumplir con los

términos del contrato de arrendamiento. La demanda de desalojo se puede presentar en o después del undécimo día.

Material Non-Compliance Affecting Health and Safety

If the landlord alleges a material noncompliance with the lease that affects health and safety, then the landlord must give the tenant a five-day notice and an opportunity to come into compliance with the terms of the lease. The eviction lawsuit can be filed on or after the sixth day.

Incumplimiento material que afecta la salud y la seguridad

Si el arrendador alega un incumplimiento material del contrato de arrendamiento que afecta la salud y la seguridad, entonces el arrendador debe darle al inquilino un aviso de cinco días y la oportunidad de cumplir con los términos del contrato de arrendamiento. La demanda de desalojo se puede presentar en o después del sexto día.

Material and Irreparable Breach

If the landlord alleges that the tenant has committed a material and irreparable breach, then the landlord can deliver a notice of immediate termination of the rental agreement. The lawsuit requesting an eviction can be filed on the same day. Examples of a material and irreparable breach include but are not limited to gang activity, the discharge of a weapon on the premises or inflicting serious bodily harm on another.

Incumplimiento material e irreparable

Si el arrendador alega que el inquilino ha cometido un incumplimiento material e irreparable, entonces el arrendador puede entregar un aviso de terminación inmediata del contrato del alquiler. La demanda que solicita el desalojo se puede presentar en el mismo día. Los ejemplos de un incumplimiento material e irreparable incluyen entre otros, la actividad de pandillas, la descarga de un arma en las instalaciones o infligir daños graves corporales a otra persona.

If the notice was mailed by certified or registered mail, add an additional 5 days must be provided before filing the lawsuit. The notice time periods are mandatory, and your case may be dismissed if you file too early.

Si el aviso se envió por correo certificado o registrado, se deben proporcionar 5 días adicionales antes de presentar la demanda. Los periodos de tiempo de notificación son obligatorios y su caso puede ser desestimado si presenta la demanda antes de tiempo.

Precinct: New case filings must identify in the caption the Justice of the Peace precinct in which the case should be filed, as set forth in Title 22, Chapter 2. Precinct information can be obtained on the Pima County Recorders website:

<https://www.recorder.pima.gov/VoterStats/PrecinctDistrictSearch> or scan the QR code below on your mobile device.



Distrito: El Título 22, Capítulo 2 establece que todo nuevo caso presentado en el Tribunal De La Paz debe indicar en el titular a qué Juez/ Distrito pertenece. Para encontrar el distrito correspondiente visite el sitio web de Pima County Recorders: <https://www.recorder.pima.gov/VoterStats/PrecinctDistrictSearch> o escanee el código QR en su dispositivo móvil.



Jurisdictional Limit: Is \$10,000.00 not including, interest, court costs and attorney fees. If the amount exceeds \$10,000, you must file in the Superior Court.

Limite Jurisdiccional: *El límite es \$10,000.00, sin incluir intereses, costos judiciales y honorarios de abogados. Si la cantidad excede los \$10,000.00, debe presentar la demanda en el Tribunal Superior del Condado de Pima.*

Parties: Persons in a lawsuit are called “parties.” There is a “plaintiff” and a “defendant. A “plaintiff” is someone who files a lawsuit against a “defendant”. A “defendant” is someone who the lawsuit is filed against

Partes Litigantes: *Las personas en una demanda se llaman “partes litigantes”. Hay un “demandante”, parte que presenta una demanda, y un “demandado,” parte contra quien se está presentando la demanda.*

Named Parties: Every lawsuit shall be prosecuted in the name of the real party. You must have named the correct party. Refer to the *HOW TO DESIGNATE AND SERVE A PARTY* handout.

Partes Designadas: *Toda demanda se procesará en nombre del dueño de la propiedad. Debe escribir el nombre de la parte correctamente. Consulte el folleto CÓMO DESIGNAR Y DAR LA NOTIFICACIÓN OFICIAL A LA PARTE INTERESADA.*

Filing Fees: You will be required to pay a filing fee when submitting your case to the court. If you cannot afford the filing fee you may apply for a Fee Waiver or Deferral at the court. You will not be able to file your case on-line if you are unable to pay the fee.

Tarifas por presentar una demanda: Debe pagar una tarifa al presentar su demanda en el tribunal. Si no puede pagar la tarifa para presentar la demanda, puede solicitar una dispensación o aplazamiento de la tarifa. Si no puede pagar la tarifa, no podrá tramitar su demanda en línea.

Service of Complaint and Summons: Each named defendant must be served a copy of the complaint, summons, the residential eviction information sheet, and the lease agreement. If the action is based on non-payment of rent, a copy of the accounting of charges and payments for the preceding six months must be served with the complaint. Service must be accomplished through a constable, private process server, or by other methods prescribed by JCRCP113. A fee will be required and will be determined by the serving agency. Proof of service must be filed with the court prior to the scheduled hearing.

Notificacion Oficial de la Demanda y Citación: *A cada demandado nombrado se le debe dar notificación oficial de una copia de la demanda, citación, la hoja de información de desalojo residencial y el contrato de arrendamiento. Si la demanda es por no haber pagado el alquiler, se debe entregar adjunto a la demanda una copia de la contabilidad de los cobros y pagos de los últimos seis meses. La notificación oficial debe ser a través de un alguacil, un notificador privado o por otros métodos prescritos por JCRCP113. La tarifa a pagar la determina la entidad*

que de la notificación oficial. Comprobante de que se dio la notificación oficial debe presentarse ante el tribunal antes de la audiencia programada.

Filing Dismissals: If the tenant pays the rent due, moves out, or has settled the dispute at least one day before the hearing date, you must file a dismissal with the court and give the tenant a copy. The hearing date will be vacated, and the case will be closed.

Presentar Desestimación del Caso: *Si el inquilino paga el alquiler adeudado, se muda o resuelve la disputa al menos un día antes de la fecha de la audiencia, usted debe presentar una desestimación del caso ante el tribunal y entregarle una copia al inquilino. Se anulará la fecha de la audiencia y se cerrará el caso.*

Filing an Answer: An answer is the defendant's response to the plaintiff's allegations as stated in the complaint.

Presentar una Contestación: *Una contestación es la respuesta del demandado a los alegatos del demandante tal y como se indica en la demanda.*

Filing a Counterclaim: A counterclaim is a claim made by the defendant against the plaintiff within the same lawsuit.

- A counterclaim is filed at the time of filing the answer.
- If the counterclaim exceeds \$10,000 the case will be transferred to the Superior Court.

Presentar una contrademanda: *Una contrademanda es una reclamación hecha por el demandante dentro de la misma demanda.*

- Se presenta una contrademanda al momento de presentar la respuesta.
- Si la contrademanda supera los \$10,000 el caso será transferido al Tribunal Superior

Appearing In Court: On the hearing date, you must appear and provide testimony. The Judge will listen to both you and the tenant(s) and will decide if judgment should be entered and whether or not the tenant(s) must move. Be prepared to provide documentation such as a contract, proof of past due rent or police report. If a judgment is entered, the Judge will also order a date when you may file a "Writ of Restitution" which is required to remove the tenant from the property.

Comparecer En El Tribunal: *Usted debe comparecer y prestar testimonio en la fecha de audiencia. El Juez los escuchará a usted y al(los) inquilino(s) y decidirá si se debe emitir un fallo y si el(los) inquilino(s) deben mudarse o no. Prepárese para proporcionar documentación tal y cómo un contrato, comprobante del alquiler adeudado o informe policiaco. Si se emite un fallo, el Juez también ordenará una fecha en la que puede presentar una "orden de restitución" que se requiere para desalojar al inquilino de la propiedad.*

The Eviction Process: If the tenant has not moved out, you can file a Writ of Restitution on or after the date ordered by the Judge. The Writ of Restitution must be served by the Pima County Constables. The Constable will require a fee for servicing the Writ of Restitution; for more information you can call (520) 724-5442. The Constable will then go to the property and serve the tenant. The tenant will be required to leave the property immediately.

El Proceso De Desalojo: *Si el inquilino no se ha mudado, puede presentar una orden de restitución en o después de la fecha ordenada por el juez. La orden de restitución debe ser entregada por los alguaciles del condado de Pima. El alguacil requerirá una tarifa por entregar la orden de restitución. Para más información puede llamar al (520) 724-5442. El alguacil después irá a la propiedad y notificará al inquilino. El inquilino deberá desalojar la propiedad de inmediato.*

Judgment Awarded: A judgment is valid for 10 years from the date it is entered.

Fallo Otorgado: *Un fallo es válido por 10 años a partir de la fecha en que se dictó.*

Appeal: Either party may appeal a justice court judgment in an eviction action by filing a Notice of Appeal within 5 calendar days from the date of the judgment. The court cannot extend the time for appeal. If a tenant wants to stop the execution of the judgment the tenant must also post a supersedeas bond(s). There are two supersedeas bonds.

To Stay Collection Action of a Judgment: This bond will stop collection actions on the amount of the judgment awarded. The amount of the bond is the total amount of the judgment ordered by the court, including court costs, attorney fees, etc.

To Stay the Eviction (Writ of Restitution): This bond will stop the eviction proceedings resulting from the eviction action judgment (writ of restitution). The amount of the bond is the amount of rent due from the date of the judgment to the next periodic rental due date, plus court costs and attorney fees ordered in the judgment. In addition, all rent payments must be paid to the trial court on or before the rental due date, pending the appeal process.

You may still exercise your right to appeal without posting a supersedeas bond(s). But you must post one or both supersedeas bonds to stay enforcement of the judgment. If the judgment was entered by default (failure to appear). An appeal cannot be taken from a default judgment.

Apelación: *Cualquiera de las partes puede apelar el fallo que emita el juez en una audiencia de desalojo presentando un Aviso de Apelación dentro de los 5 días naturales a partir de la fecha que se emitió el fallo. El tribunal no puede prorrogar el plazo para apelar. Si un inquilino quiere detener la ejecución del fallo, el inquilino también debe depositar una fianza para detener la suspensión del fallo. Hay dos fianzas de suspensión del fallo.*

Para suspender la acción de cobro de un fallo: *Esta fianza detendrá las acciones de cobro sobre el monto del fallo otorgado. El monto de la fianza es el monto total del fallo ordenado por el tribunal, incluidos los costos judiciales, los honorarios del abogado, etc.*

Para Suspender la orden de desalojo: *Esta fianza detendrá los procesos de desalojo resultantes de la orden emitida por el juez. La cantidad de la fianza es por la cantidad del alquiler que se debe desde la fecha del fallo hasta la próxima fecha límite para pagar el alquiler, más los costos judiciales y los honorarios del abogado ordenados en el fallo.*

Además, todos los pagos del alquiler deben pagarse al tribunal de primera instancia en o antes de la fecha límite para pagar el alquiler, pendiente del proceso de apelación. Todavía puede ejercer su derecho a apelar sin depositar una fianza (s) de suspensión. Pero debe depositar una o ambas fianzas de suspensión para que el fallo no se ejecute. Si se emitió un fallo por rebeldía (por incomparecencia), éste no se puede apelar.

Collection of a Money Judgment: A judgment is not self-collecting. If you are awarded a money judgment, it is your responsibility to legally collect from the debtor. Refer to the court's handout *Collecting a Money Judgment*.

Cobro de un fallo monetario: *El recibir un fallo monetario del juez, no quiere decir que se pague automáticamente. Si se le otorga un fallo monetario, es su responsabilidad cobrarle legalmente al deudor. Consulte el folleto de el tribunal Cómo Cobrar un Fallo Monetario.*

Satisfaction of Judgment: When a judgment is paid in full, a satisfaction of judgment must be filed with the court. This form is available through the Court on-line or in person.

Pago de un fallo monetario: *Cuando un fallo se paga en su totalidad, se debe presentar en el tribunal el formulario Pago de un fallo. Este formulario está disponible en la página de internet del tribunal o en persona.*

Aviso de Satisfacción del Fallo: *Después de haber recuperado su fallo, debe presentar el formulario Satisfacción del fallo ante el Juez*

Change of Address: You must keep the court informed of your current address and telephone number until the lawsuit is over.

Cambio de dirección: *Debe mantener al tribunal informado de su dirección y número de teléfono actuales hasta que concluya la demanda.*



Pima County Consolidated Justice Court

Precinct #: ☐ 01, ☐ 02, ☐ 04, ☐ 06, ☐ 08, ☐ 09, or ☐ 10 (Select one)
 240 N. Stone Ave., Tucson, AZ 85701 (520) 724-3171

CASE NUMBER: _____

Plaintiff(s) / Attorney Name / Address / Email / Phone

Demandante(s) / Nombre del abogado / Dirección / Correo electrónico / Teléfono

Defendant(s) / Attorney Name / Address / Email / Phone

Demandado(s) / Nombre del Abogado / Dirección / Correo Electrónico / Teléfono

EVICTON COMPLAINT (DEMANDA DE DESALOJO)

☐ Residential ☐ Mobile Home ☐ Commercial
 (Residencial) (Casa móvil) (Comercial)

YOUR LANDLORD IS SUING TO HAVE YOU EVICTED. PLEASE READ CAREFULLY (SU ARRENDADOR LO(A) ESTÁ DEMANDANDO PARA QUE LO(A) DESALOJEN. FAVOR DE LEER CON CUIDADO)

- This court has jurisdiction to hear this case. The property is within this court's judicial precinct.
 (Este tribunal tiene jurisdicción para ventilar este caso. La propiedad se encuentra dentro del distrito judicial de este tribunal.)
- The Defendant wrongfully withholds possession of this property located at: _____.
 (El demandado(a) retiene ilícitamente la posesión de esta propiedad ubicada en: _____.)
- Any required written notice was served on the Defendant on _____ and was served in the following manner: _____. A copy of this notice is attached.
 (Cualquier aviso requerido por escrito se le notificó al demandado(a) en _____ y fue notificado(a) de la siguiente manera: _____. Se adjunta una copia de este aviso.)
- The subject property is _____/is not _____ a subsidized rental property.
 La propiedad en cuestión es _____ no es _____ una propiedad de alquiler subsidiada.
- The Plaintiff is authorized to file this action and has done so for the following reason(s):
 (El demandante está autorizado(a) de presentar esta demanda y lo ha hecho debido a la(s) siguiente(s) razón(es):)
☐ **RENT:** The Defendant has failed to pay rent as agreed. The rent is unpaid since _____, 20_____. The rental agreement requires rent to be paid each month _____/week _____ on the _____ day of each month _____/week _____ in the amount of \$_____. The lease provides for late fees and that the late fees are calculated in the following manner _____.
 If the rental property is a subsidized housing unit, the tenant's portion of the periodic rent owed is \$ _____.
 (ALQUILER: El demandado(a) no ha pagado el alquiler según lo acordado. El alquiler no se ha pagado desde _____ 20_____. El contrato de arrendamiento requiere que el alquiler se pague cada mes _____ semana _____ el día _____ de cada mes _____ semana _____. El contrato de arrendamiento estipula cobro por pagos tardíos y que estos se calculan de la siguiente manera _____.
 Si la propiedad de alquiler es una unidad de vivienda subsidiada, la parte del alquiler que se debe por el inquilino es \$ _____.)

Notice: If you are a residential tenant and the only allegation from your landlord is that you have not paid your rent, you may contact your landlord or your landlord's attorney and offer to pay all the of rent due, plus any reasonable late fees, court costs and attorney's fees. If you pay these amounts prior to entry of judgment this case will be dismissed, and your lease will be reinstated and will continue. All agreements should be in writing and the landlord should provide receipts for money tendered.

(Aviso: Si usted es un inquilino(a) residencial y el único alegato de su arrendador es que usted no ha pagado su alquiler, puede contactar a su arrendador o al abogado(a) de su arrendador y ofrecerle a pagar todo el alquiler que se deba, además de cualquier cargo atrasado, costos del tribunal y honorarios del abogado(a). Si usted paga estas cantidades antes de que se asiente un fallo el caso será desestimado y su contrato de arrendamiento será restablecido y continuará vigente. Todos los acuerdos deben de estar por escrito y el arrendador debe proveer recibos de los pagos obtenidos.)

- ☐ **NON-COMPLIANCE:** The Defendant committed, and has failed to remedy, a condition that is a material non-compliance of the rental agreement. After receiving a notice to remedy the problem, the Defendant, on _____, 20_____, caused or allowed the following condition to occur: _____.

(INCUMPLIMIENTO: El demandado(a) ha creado una situación que no ha remediado, una condición de incumplimiento material del contrato de arrendamiento. Después de recibir un aviso para remediar el problema, el demandado(a), en _____, 20_____, causó o permitió que ocurriera la siguiente condición: _____.)

- ☐ **NON-COMPLIANCE AFFECTING HEALTH AND SAFETY:** The Defendant committed, and has failed to remedy, a condition that is a material non-compliance affecting health and safety. After receiving a notice to remedy the problem, the Defendant, on _____, 20_____, caused or allowed the following condition to occur: _____.

(INCUMPLIMIENTO QUE AFECTA LA SALUD Y LA SEGURIDAD: El demandado(a) ha creado una situación que no ha remediado, resultando ser un incumplimiento sustancial que afecta la salud y la seguridad. Después de haber recibido un aviso para remediar el problema el _____, 20_____, el demandado causó o permitió que ocurriera la siguiente situación: _____.)

- ☐ **IRREPARABLE BREACH:** The Defendant has committed a material and irreparable breach. On _____, 20_____, the Defendant did the following: _____.

(INCUMPLIMIENTO IRREPARABLE: El demandado(a) ha cometido un incumplimiento material irreparable. En _____, 20_____, el demandado(a) hizo lo siguiente: _____.)

6. As of the date that this action is being filed, the Defendant owes the following:

(A partir de la fecha en que se presentó esta demanda, el demandado(a) debe lo siguiente:)

Rent(From Current and Prior Months) Totaling:

(Alquiler (Del mes actual y de los meses anteriores) Un totalde:) \$ _____

LateFees / (Cargos Atrasados)\$ _____

Rental Concessions / (Concesiones del alquiler:)\$ _____

Costs / (Costos:)\$ _____

Attorney's Fees / (Honorarios del abogado(a):).....\$ _____

Other Damages / (Otros Daños:)\$ _____

Total Amount Requested / (Cantidad total solicitada:).....\$ _____

7. The Plaintiff requests a money judgment for the amounts described above and also a judgment for possession of the property.
(El demandante solicita un fallo monetario para las cantidades descritas anteriormente y también un fallo para la posesión de la propiedad.)

8. WRIT OF RESTITUTION: The Plaintiff requests the court issue a Writ of Restitution, returning the property to the Plaintiff's possession.
(ORDEN DE RESTITUCIÓN: El demandante solicita al tribunal que emita una orden de restitución, regresando la propiedad a la posesión del demandante.)

9. By signing this complaint, I verify that assertions are true and correct to the best of my knowledge and belief and that they are based on a reasonably diligent inquiry.
(Al firmar esta demanda, verifico que las aseveraciones son verdaderas y correctas de lo mejor de mi conocimiento y creencia y que están basados en una investigación razonablemente diligente.)

Date
Fecha

Plaintiff's Signature
Firma del demandante



Pima County Consolidated Justice Court

Precinct #: ☐ 01, ☐ 02, ☐ 04, ☐ 06, ☐ 08, ☐ 09, or ☐ 10 (Select one)
240 N. Stone Ave., Tucson, AZ 85701 (520) 724-3171

CASE NUMBER: _____

Plaintiff(s) / Attorney Name / Address / Email / Phone

Demandante(s) / Nombre del abogado / Dirección / Correo electrónico / Teléfono

Defendant(s) / Attorney Name / Address / Email / Phone

Demandado(s) / Nombre del Abogado / Dirección / Correo Electrónico / Teléfono

EVICTIION SUMMONS (CITATORIO DE DESALOJO)

THE STATE OF ARIZONA TO THE DEFENDANT(S) NAMED ABOVE:

(EL ESTADO DE ARIZONA AL EL/LOS DEMANDADO(S) NOMBRADOS MENCIONADO(S) ANTERIORMENTE.)

1. YOU ARE SUMMONED TO APPEAR and answer this complaint in the court named above.
(SE LE HA CITADO A COMPARECER y contestar a esta demanda en el tribunal mencionado anteriormente.)

Trial Date/Time: _____ Courtroom: _____
(Fecha del Juicio/Hora:) (Sala:)

Courtroom subject to change
(*Sala sujeta a cambios*)

**You have the option to appear by video, by telephone, or in person.
See the Notice of Hearing attached for detailed information.**

**(Tiene la opción de comparecer por video, teléfono o en persona. Revise la
Notificación de Audiencia adjunta para más detalles.)**

Location: 240 N. Stone Avenue, Tucson, AZ 85701
(Lugar: 240 N. Stone Avenue, Tucson, AZ 85701)

Please appear at least 15 minutes before the scheduled hearing.
(Preséntese al menos 15 minutos antes de la audiencia programada.)

If an interpreter is needed for this hearing, please call (520)724-3171. Please provide the court immediate notice if an interpreter will be needed. This will ensure an interpreter is available at your hearing.

Si necesita un intérprete para esta audiencia, llame al (520)724-3171. Notifique inmediatamente al tribunal si necesita un intérprete. Esto asegurará que un intérprete esté disponible en su audiencia.

Nếu Quý vị cần thông dịch viên, vui lòng gọi (520)724-3171. Vui lòng thông báo ngay cho tòa án nếu cần thông dịch viên. Điều này sẽ đảm bảo có thông dịch viên tại phiên điều trần của Quý vị.

الآن في 724-3171 (520) الأتي مقرر لاد الإتصال الرجاء ، الجلسة لهذه مجرتم إلى تعجدها كان اذا
لند الخاصة الجلسة داخل مجرتم تواجد ن مضى ذلك فإن . مجرتم إلى الحاجة لاد في فورا المحكمة إخطار الرجاء .

Requests for reasonable accommodation for persons with disabilities must be made to the court by parties at least 3 working days in advance of a scheduled court proceeding.
(Aquellos con discapacidades que requieran modificaciones razonables deben solicitarlas al tribunal por lo menos 3 días hábiles antes de su audiencia programada.)

1. You must appear at the date and time shown above if you wish to contest the allegations in the attached complaint. For additional information, please see the attached Residential Eviction Information Sheet.
(Si usted desea refutar los alegatos en la demanda adjunta, usted debe comparecer el día y la hora mencionada arriba. Para más información, lea la hoja adjunta de Información de Desalojos Residenciales.)
2. If you do not agree with the allegations in the complaint, you may file a written Answer admitting or denying some or all of the allegations.
(Si usted no está de acuerdo con los alegatos escritos en la demanda, debe presentar una Contestación por escrito aceptando o negando algunos o todos los alegatos.)
3. If you have statutory basis to file a counterclaim, which is limited to damages resulting from the landlord's breach of the lease or violation of the Residential Landlord Tenant Act, it must be in writing and served upon the opposing party.
(Si existe fundamento legal que le permita presentar una contrademanda, que se limita a los daños que resulten del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendador o quebrantamiento de la Ley de Arrendador e Inquilino Residencial, debe presentarlo por escrito y entregar la notificación legal a la parte contraria.)
4. A trial may be held on the date stated above or it may be continued for up to three days.
(El juicio se puede celebrar en la fecha mencionada anteriormente o se puede aplazar por hasta tres días.)
5. The Plaintiff or the Plaintiff's attorney must be given a copy of your Answer and any other pleading you file in this case to the address above or before the court date above.
(Se le debe entregar una copia de su Contestación y alguna otra declaración que usted presente en este caso al demandante o el/la abogado(a) del demandante a la dirección mencionada anteriormente o antes de la fecha de audiencia mencionada anteriormente.)
6. IF YOU FAIL TO APPEAR, a default judgment will likely be entered against you, granting the relief specifically requested in the complaint, including removing you from the property.
(Si no comparece, es probable que se emita un fallo en su contra, concediendo las peticiones solicitadas específicamente en la demanda, incluyendo su expulsión de la propiedad.)

Date: _____
(Fecha:)

Justice of the Peace
(Juez de Paz)

RESIDENTIAL EVICTION INFORMATION SHEET (REIS)

(PUBLICATION AND DISTRIBUTION REQUIRED BY THE ARIZONA SUPREME COURT)

*HOJADE INFORMACIÓN LEGAL SOBRE EL DESALOJO DE VIVIENDA (REIS por sus siglas en inglés)
(EL TRIBUNAL SUPREMO DE ARIZONA EXIGE LA PUBLICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO)*

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 El arrendador le debe entregar al inquilino un aviso por escrito que explica por qué se ha empezado el proceso de desalojo. El inquilino debe recibir este aviso o bien antes de entablar esta demanda o bien con la citación de comparecencia.

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. A "judgment" is the court's final decision about the parties' dispute that can be enforced against a party. 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 que implican el pago del alquiler Si se ha entablado la demanda porque no se ha pagado el alquiler, el inquilino puede detener dicha acción y quedarse en la vivienda al pagar todo el alquiler vencido, los cargos por mora, honorarios de abogado y costas judiciales. Después de haberse dictado la sentencia, quedará a criterio exclusivo del arrendador reanudar el contrato de alquiler. La "sentencia" es la decisión definitiva del juez sobre la controversia de las partes que se puede ejecutar en contra de una de las partes. El no poder pagar el alquiler no es una defensa legal y el juez no le puede ampliar el plazo al inquilino para pagar, aunque el inquilino tenga problemas económicos.

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. There is no fee to file an answer. 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. A landlord, tenant, attorney, or witness will be permitted to participate at the initial hearing by telephone or video conference. Unless the court has also provided instructions for appearing virtually, a person choosing to do so must contact the court at least two (2) hours before the hearing for instructions about how to connect to the hearing. 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 a lawyer or licensed paraprofessional to represent them. The court will not provide a lawyer. Contact information for legal assistance is at the end of "Sources of Additional Information" below.

Antes de llegar al tribunal Los casos de desalojo avanzan en el tribunal de manera muy rápida. Si el inquilino no está de acuerdo con lo que alega el arrendador, se le recomienda presentar una contestación por escrito. El formulario de la contestación se puede obtener en el tribunal y le permite al inquilino aceptar o rechazar las pretensiones y explicar su postura. No se cobra ninguna cuota para presentar la contestación. Si el inquilino cree que el arrendador le debe dinero, en ciertas circunstancias el inquilino podrá entablar una contrademanda. La citación de comparecencia incluye la fecha en la que se celebrará el juicio oral, pero debido a la cantidad de casos que se presentan, es posible que no se celebre el juicio oral en dicha fecha. Se le permitirá a un arrendador, inquilino, abogado o testigo participar en la audiencia inicial por teléfono o video conferencia. Salvo que el tribunal haya indicado cómo comparecer a distancia, se deberá comunicarse con el tribunal por lo menos dos horas antes de la audiencia para recibir instrucciones sobre cómo conectarse a la audiencia. Si el inquilino no comparece ante el tribunal y el arrendador o su abogado está presente, es probable que se dicte una sentencia en contra del inquilino. El inquilino puede representarse a sí mismo o puede contratar a un abogado o paraprofesional legal acreditado para que le represente. El tribunal no le asignará un abogado. Diríjase a la parte final de "Otras fuentes de información" más adelante para obtener información de contacto sobre asesoramiento jurídico.

At Court At the time 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 stipulation agreement can be enforced. These stipulation agreements should be clear and understandable by both parties. Most stipulations include judgments tenants.

En el tribunal El juez empezará a llamar los casos a la hora establecida en la citación de comparecencia. Si las dos partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si lo que se alega en la demanda es cierto. Si la respuesta del inquilino es “no”, tendrá que explicar al juez la razón en pocas palabras. Si se trata de una defensa legal, el juez necesitará oír testimonio de las dos partes y tomará una decisión después del juicio oral. Después de hablar con el arrendador o su abogado, es posible que el inquilino quiera aceptar lo que el arrendador pide y firme una “estipulación”. Se trata de un acuerdo mediante el cual las partes resuelven la disputa con base en lo que establezca el acuerdo. Solo se puede hacer cumplir lo que esté por escrito en el acuerdo, el cual les debe resultar claro y comprensible a ambas partes. En la mayoría de las estipulaciones se incluye una sentencia contra el inquilino.

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.

Aplazamiento Tanto el arrendador como el inquilino pueden pedir que se aplase el juicio oral. El tribunal solo otorga el aplazamiento si existe un motivo muy justificado. Cualquier aplazamiento será de tres días hábiles como máximo. No hay ninguna garantía de que se otorgue el aplazamiento y las partes deben llegar preparadas para el juicio oral y deben llevar los testigos y documentos necesarios

After a Judgment If a landlord receives a judgment, it may apply for a “writ of restitution,” which is a legal document that allows a landlord to remove the tenant(s) and everyone else living in the home. 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 credit report for several years, and may result in collection and enforcement actions, such as wages being garnished. Parties wishing to appeal from a judgment have five (5) 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 an appropriate bond and continue to pay rent into court as it becomes due. If the tenant prevails the court may dismiss the case, or take other action such as ordering a new hearing or entering a new judgment. 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 la sentencia Si el juez le ha otorgado una sentencia al arrendador, este podrá solicitar una “orden de restitución”, la cual se trata de un documento legal que le permite al arrendador sacar a los inquilinos y todas las demás personas que vivan en la unidad. Los auxiliares de justicia (constables) notifican las órdenes de restitución y a los residentes les indicarán que tienen que salir de la propiedad. El inquilino puede evitar las dificultades relacionadas con una orden de restitución al desocupar el bien inmueble y devolver las llaves al arrendador, lo que le terminará la posesión de la vivienda al inquilino. El inquilino tendrá cinco (5) días para desocupar la propiedad a no ser que el juez haya determinado que el inquilino ha incumplido el contrato de alquiler de forma irreparable y sustancial, y en ese caso el inquilino solo tendrá de doce (12) a veinticuatro (24) horas para desocupar la propiedad. Es probable que la sentencia aparezca en el informe de historial crediticio del inquilino durante varios años y podría ocasionar que se tomen medidas de cobro y ejecución, como, por ejemplo, el embargo de sueldo. Después de que se dicte la sentencia, las partes tienen cinco días para apelarla y podrán obtener los formularios e información en el mostrador del tribunal. Si el inquilino quiere quedarse en la vivienda alquilada durante la apelación, deberá también pagar la fianza correspondiente y seguir pagando el alquiler en el tribunal conforme se venza. Si la opinión del tribunal fuera favorable para el inquilino, el juez podría desestimar el caso o tomar otras medidas como ordenar que se celebre otra audiencia o dictar una nueva sentencia. Sin una apelación, el inquilino necesitará la aprobación del arrendador y tendrá que firmar un contrato de alquiler nuevo para seguir viviendo en la

propiedad.

Sources of Additional Information You can get copies of the Arizona Residential Landlord Tenant Act, the Arizona Mobile Home Parks Residential Landlord and Tenant Act and the Long Term Recreational Vehicle Rental Space Act from a library or from links on the Arizona Judicial Branch – Eviction Actions web page, <https://www.azcourts.gov/eviction>. For information on the Residential Eviction Action process, please visit: <https://www.azcourthelp.org>. For information on legal services, including attorney referral sources, please visit: <https://www.azcourthelp.org/home/legalaid-resources>. For information about legal paraprofessionals, including a link to a directory of providers, please visit: <https://www.azcourts.gov/cld/Legal-Paraprofessional>.

Otras fuentes de información Usted puede obtener copias de la Ley de arrendadores e inquilinos de viviendas de Arizona, la Ley de arrendadores e inquilinos en parques para casas rodantes de Arizona, la Ley de parcelas alquiladas a largo plazo para vehículos de uso recreativo de Arizona de una biblioteca o desde los vínculos en la página web de acciones de desalojo del Poder Judicial, <https://www.azcourts.gov/eviction>. Para obtener información sobre el proceso de las acciones de desalojo en vivienda, diríjase a: <https://www.azcourthelp.org>. Para obtener información sobre servicios jurídicos, incluyendo el servicio de referencia de abogados, diríjase a: <https://www.azcourthelp.org/home/legalaid-resources>. Para información adicional, incluyendo un enlace con una lista de paraprofesionales legales acreditados, diríjase a: <https://www.azcourts.gov/cld/Legal-Paraprofessional>.