

**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](http://www.jp.pima.gov)

**EVICTIION ACTION INSTRUCTIONS TO PLAINTIFF**  
*INSTRUCCIONES PARA EL DEMANDANTE ACERCA DE LA  
DEMANDA DE DESALOJO*

An eviction (Forcible Detainer/Special Detainer) action is filed for alleged violations of the lease or rental agreement or 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 Courts jurisdiction.

*Una demanda de desalojo (detención forzosa/detención especial) se presenta por presuntos quebrantamientos del contrato de arrendamiento o de la Ley de Arrendador e Inquilino Residencial/Casa Móvil en el estado de Arizona. La propiedad de alquiler sujeta a la demanda debe estar ubicada en la jurisdicción de los Tribunales de la Paz del Condado de Pima.*

You may file an eviction action in the Justice Court if the total amount due does not exceed \$10,000.00, exclusive of interest, court costs and attorney fees. If the amount exceeds \$10,000.00 you must file in the Pima County Superior Court.

*Usted puede presentar una demanda de desalojo en el Tribunal la Paz si el monto total adeudado no excede los \$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.*

**1. PRE-FILING REQUIREMENTS**

Before filing an eviction action, notice must be given to the tenant. 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 [www.housing.az.gov](http://www.housing.az.gov) or [www.azcourts.gov/selfservicecenter/Eviction-Actions](http://www.azcourts.gov/selfservicecenter/Eviction-Actions).

**1. REQUISITOS DE PRESENTACION 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 [www.housing.az.gov](http://www.housing.az.gov) o [www.azcourts.gov/selfservicecenter/Eviction-Actions](http://www.azcourts.gov/selfservicecenter/Eviction-Actions).*

**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 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, agregue 5 días adicionales antes de presentar la demanda. Los periodos de tiempo para avisarle a la otra parte son obligatorios y su caso puede ser desestimado si presenta la solicitud demasiado pronto.*

**All forms can be found on our website at [www.jp.pima.gov](http://www.jp.pima.gov) or at our customer service windows at  
240 N. Stone Avenue, Tucson, AZ 85701**

*Todos los formularios se encuentran en nuestra página web en [www.jp.pima.gov](http://www.jp.pima.gov) o visite nuestras ventanillas de servicio al cliente en 240 N. Stone Avenue, Tucson, AZ 85701*

**2. BEGINNING THE LAWSUIT**

Complete the Eviction Action summons and complaint (form JP06). File the summons and complaint at the customer service window and pay the required filing fee. The clerk will create a case and provide a court date within 3 to 6 business days.

**2. INICIO DE LA DEMANDA**

*Llene en su totalidad el citatorio y la demanda de desalojo (formulario JP06). Presente el citatorio y la demanda al actuario que se encuentra en la ventanilla de servicio al cliente y pague la cuota judicial requerida. El actuario generará un caso y le proporcionará una fecha de audiencia dentro de 3 a 6 días hábiles.*

**3. GIVING NOTICE TO THE TENANT**

After the clerk has assigned a case number and court date and time, the tenant must be served. The summons, complaint, the residential eviction information sheet and the lease agreement must be served by a constable or process server. 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. You may contact the Pima County Constables Office at (520) 724-5442 or search for private process servers in the yellow pages or internet. A fee will be required and will be determined by the serving agency. After the tenant has been served, proof of service must be filed with the court prior to the scheduled hearing.

**3. ENTREGAR AVISO AL INQUILINO**

*Después de que el actuario haya designado un número de caso, se le debe notificar al inquilino la hora y fecha de la audiencia. El citatorio, la demanda, la hoja de información acerca de desalojo residencial y el contrato de arrendamiento deben ser entregados por un alguacil o notificador de proceso. Si la demanda se basa porque no se ha pagado el alquiler, se debe entregar una copia de la contabilidad de cargos y pagos de seis meses anteriores junto con la demanda. Usted puede comunicarse con la Oficina de Alguaciles del Condado de Pima al (520) 724-5442 o buscar notificadores de proceso privados en la sección amarilla o en el internet. Se requerirá una cuota y será determinada por la agencia de notificación. Después de que se le haya notificado al inquilino, se debe presentar un comprobante de notificación al tribunal antes de la audiencia programada.*

**4. 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 (form CV5) with the court and give the tenant a copy. The hearing date will be vacated and the case will be closed.

**4. PRESENTAR DESESTIMACION 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 (formulario CV5) ante el tribunal y entregarle una copia al inquilino. Se anulará la fecha de la audiencia y se cerrará el caso.*

**5. 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.

**5. 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.*

**6. THE EVICTION PROCESS**

If the tenant has not moved out, you can file a Writ of Restitution (form JP406) 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.

**6. EL PROCESO DE DESALOJO**

*Si el inquilino no se ha mudado, puede presentar una orden de restitución (formulario JP406) 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.*

**7. THE COLLECTION OF A MONEY JUDGMENT**

If you receive a money judgment, the court offers forms and instructions regarding collection options but does not assist in the collection process. You may attempt to collect by sending a demand letter to the tenant and if that is not successful, you may pursue additional collection remedies available through the court. Please see the *Collecting of a Money Judgment* form (JP193).

**7. LA RECUPERACION DE UN FALLO MONETARIO**

*Si usted recibe un fallo monetario, el tribunal ofrece formularios e instrucciones sobre las opciones para que pueda recuperar su dinero, pero no le puede ayudar en el proceso de recuperación. Puede intentar*

*la recuperación enviando una carta de demanda al inquilino y si no hay buenos resultados, puede buscar más recursos disponibles de recuperación a través del tribunal. Consulte el formulario de la recuperación de un fallo monetario (formulario JP193).*

**8. NOTIFICATION OF SATISFACTION OF JUDGMENT**

After you collect the judgment, you must file a Satisfaction of Judgment (forms CV5) with the Court.

**8. AVISO DE SATISFACCION DEL FALLO**

*Después de haber recuperado su fallo, debe presentar el formulario Satisfacción del fallo (formulario CV5) ante el Juez.*

