

Recibí una orden judicial de restitución

(I received a writ of restitution)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 3, 2025

Aprenda lo que pasa después de recibir una orden judicial de restitución (aviso de desalojo del sheriff) y sobre las opciones para almacenar sus cosas.

¿Qué es una orden judicial de restitución?

Una **orden judicial de restitución** es lo que el juez firma para ordenar un desalojo. El sheriff puede entregarle a usted personalmente una orden judicial de restitución o pegarla en la puerta de su vivienda. La orden dice la fecha y hora para cuando tiene que mudarse.

Si no se muda por su cuenta antes de la fecha y hora que figuran en la orden judicial de restitución, el sheriff puede regresar y:

- Ordenarle que se vaya de la propiedad
- Sacarle físicamente de la propiedad junto con sus pertenencias
- Cambiar las cerraduras de la propiedad

Llame a la oficina local del sheriff si tiene preguntas sobre el derecho que tienen a forzarle a irse de la propiedad. El número generalmente aparece en la orden judicial de restitución.

Recibí una orden judicial de restitución. ¿Y si no puedo mover mis pertenencias yo mismo?

Si es posible, debería sacar sus pertenencias de la unidad antes de que regrese el sheriff.

Su arrendador tiene que guardar sus pertenencias solo si usted le **entrega un pedido por escrito al arrendador para que guarde sus cosas dentro de los 3 días de recibir la orden judicial de restitución**. La orden debería incluir un formulario de "Petición de Almacenamiento de Propiedad Personal" que usted puede llenar y entregar al arrendador. El arrendador también podría tener que guardar sus pertenencias si sabe que usted tiene una discapacidad que interfiere con su capacidad para pedir que guarden sus cosas.

Probablemente usted tendrá que pagar los costos de almacenaje de su arrendador para recuperar sus pertenencias.

Si el arrendador no guarda sus pertenencias, generalmente pondrá las pertenencias en la acera o en el estacionamiento. Si no se guardan sus pertenencias, ni el arrendador ni el sheriff tienen obligación de protegerlas de robos, el clima u otros daños.

Si necesita más tiempo para mudarse debido a una discapacidad, puede pedir una acomodación razonable. Tiene que escribir al arrendador y decirle que necesita más tiempo y cuánto tiempo más debido a una discapacidad.

No me mudé para la fecha en la orden judicial de restitución. Le pedí al arrendador que guardara mis cosas. ¿Y ahora qué?

El arrendador tiene que guardar las pertenencias hasta venderlas o disponer de ellas después de notificarle debidamente a usted de la venta propuesta. Puede leer la ley estatal sobre esto en RCW 59.18.312 (<http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=59.18.312>).

Si sus pertenencias valen más de \$250: El arrendador puede vender sus pertenencias luego de darle aviso de 30 días de la venta. El arrendador puede vender todas sus cosas, incluyendo documentación personal y recuerdos familiares. El arrendador puede deshacerse de cualquiera de los artículos que no se hayan vendido.

Si sus pertenencias valen \$250 o menos: El arrendador solo tiene que avisarle con 7 días de antelación antes de vender o deshacerse de todas sus cosas.

El arrendador puede quedarse con algo de lo recaudado en la venta para pagar los gastos reales o razonables del almacenaje de sus pertenencias. El arrendador tiene que entregarle a usted el resto.

¿Puedo poner alto a mi desalojo incluso después de recibir una orden judicial de restitución?

A lo mejor. Es posible poner alto a un desalojo después que el sheriff deje la orden de restitución, o la orden de desalojo, pero puede ser difícil. Podría tener éxito si el arrendador hizo algo incorrecto en el proceso de desalojo. **Obtenga ayuda legal lo antes posible.**

En algunos casos, como por ejemplo si no le notificaron correctamente del proceso y por eso no asistió a la audiencia de desalojo, es posible que pueda presentar una Petición para Anular la Sentencia y detener la ejecución de la orden de restitución.

Si le desalojaron porque debía renta, también es posible que pueda restaurar (restablecer) su contrato de arrendamiento si puede pagar todo lo que adeuda (renta atrasada, gastos judiciales y honorarios de abogados) dentro de los **5 días** de que el juez dicte la sentencia en su contra. Para hacer esto, tiene que presentar un documento judicial llamado Petición para Restablecer el Arrendamiento sobre esto antes de que el sheriff llegue a obligarle a irse de la vivienda alquilada. Es posible que también pueda presentar una petición para pedir un plan de pago. Estas peticiones son complicadas. Obtenga ayuda legal lo antes posible.

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice. Find organizations that provide free legal help on our Get legal help page.