

# UNDERSTANDING THE EVICTION PROCESS

safe,  
affordable,  
accessible,  
discrimination-free,  
housing for all.

 **FAIR  
HOUSING  
CENTER**  
of CENTRAL INDIANA

For more information, visit  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)  
or scan this QR code:



## Housing Rights & Resources for People Facing Eviction

An eviction is when a landlord makes you move out of your rental unit, usually by getting a court order. A housing provider cannot evict, or threaten to evict, a tenant solely because of their race, color, national origin, religion, gender, disability, or familial status (pregnancy/presence of minor children).

### When can an eviction occur?

If you are found to have violated your lease or any rules or policies, it may be grounds for an eviction. Common lease violations may include non-payment of rent, presence of unauthorized animals or occupants, property destruction, excessive noise, or other offenses depending on the lease, rules, or policies in place. It is very important you know what rules apply to you. An eviction can occur any time of the year.

### Notice to Vacate vs. Eviction

A notice to vacate is when the landlord **wants** you to move out, while an eviction is a court order that **requires** you to move out. An eviction requires a court hearing, unless the landlord obtains an emergency order.

### Do I have to move out?

If there is no court order to vacate, then you do not have to move but you should take action to rectify the issue. Typically, you will receive a notice from your landlord before they file for an eviction, which may include a summons from the court if a case has been filed. Contact your local court which handles evictions or visit [mycase.in.gov](http://mycase.in.gov) to determine if a case has been filed.

### What should I do if I receive an eviction notice?

Your court summons will tell you when and where the eviction hearing will take place. At the hearing, the judge will determine whether you should be evicted so it is important the judge hears your side. Seek legal advice (which may be free to you) ahead of your court date. Keep any documentation of payments or communication between you & the housing provider. Any evidence you want to present in court must be printed out. **Make sure to attend the hearing.** If you do not, the landlord will likely win the case against you which may include future monetary damages or costs.

*This is not legal advice. Please consult an attorney.*

## No court order?

Without a court order, the landlord cannot change the locks, install a deadbolt, remove the door, or otherwise prevent you from entering the home. Similarly, the landlord cannot shut off your utilities in an attempt to make you move without a court order.

If your landlord tries to change the locks, you should call the police. If the landlord has threatened to lock you out, you should get legal advice.

## Already have an eviction?

Landlords should not deny an applicant for an eviction filing that did not result in a court order to vacate. If you are denied housing due to a past eviction record, make sure the information used against you is accurate.

You may also be eligible to have a past eviction record sealed or expunged (hidden from public view). This can vary depending on what occurred so contact the FHCCI or get legal advice to learn more.

## Contact us:



317-644-0673  
Toll-Free: 855-270-7280  
Relay: 711



[info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)



@FairHousingIN

The mission of the FHCCI is to **facilitate open housing for all people** by:

- ensuring the availability of affordable and accessible housing;
- promoting housing choice and homeownership;
- advocating for an inclusive housing market;
- working towards stable and equitable communities; and
- eradicating discrimination within Central Indiana, the State of Indiana, and nationally.

# COMPRESIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO

viviendas seguras,  
asequibles,  
accesibles,  
sin discriminación,  
para todos.

 **FAIR HOUSING CENTER**  
of CENTRAL INDIANA

Para más información,  
visite

[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)

o escanee este código QR:



## Derechos a la vivienda y recursos para personas que se enfrentan a un desahucio

Un desahucio es cuando el propietario lo obliga a abandonar su vivienda de alquiler, normalmente mediante una orden judicial. Un proveedor de viviendas no puede desahuciar, ni amenazar con desahuciar, a un inquilino únicamente por su raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad o situación familiar (embarazo o presencia de hijos menores).

### ¿Cuándo puede producirse un desahucio?

Si se descubre que incumplió el contrato de alquiler o alguna norma o política, puede ser motivo de desahucio. Entre las violaciones habituales del contrato de arrendamiento se incluyen el impago del alquiler, la presencia de animales u ocupantes no autorizados, la destrucción de la propiedad, el ruido excesivo u otras infracciones en función del contrato, las normas o las políticas vigentes. Es muy importante que sepa qué normas se le aplican. Un desahucio puede producirse en cualquier momento del año.

### Notificación de desalojo y desahucio

Un aviso de desalojo es cuando el propietario **quiere** que se vaya, mientras que un desahucio es una orden judicial que **exige** que se mude. Un desahucio requiere una audiencia judicial, a menos que el propietario obtenga una orden de emergencia.

### ¿Tengo que mudarme?

Si no hay orden judicial de desalojo, no tiene por qué mudarse, pero debe tomar medidas para rectificar el problema. Por lo general, recibirá un aviso del propietario antes de que solicite el desahucio, que puede incluir una citación del tribunal si se presentó una demanda. Póngase en contacto con el tribunal local que se ocupa de los desahucios o visite [mycase.in.gov](http://mycase.in.gov) para determinar si se ha denunciado un caso.

### ¿Qué debo hacer si recibo una notificación de desahucio?

La citación judicial le indicará cuándo y dónde tendrá lugar la audiencia de desahucio. En la audiencia, el juez determinará si debe ser desahuciado, por lo que es importante que escuche su versión de los hechos. Busque asesoramiento jurídico (que puede ser gratuito) antes de la cita con el tribunal. Conserve toda la documentación relativa a los pagos o a la comunicación entre usted y el proveedor de viviendas. Todas las pruebas que quiera presentar ante el tribunal deben imprimirse. **Asegúrese de asistir a la audiencia.** Si no lo hace, es probable que el propietario gane el caso en su contra, lo que puede incluir daños monetarios o costos futuros.

*Esto no es asesoramiento jurídico. Consulte a un abogado.*

## ¿Sin orden judicial?

Sin una orden judicial, el propietario no puede cambiar las cerraduras, instalar un cerrojo de seguridad, quitar la puerta ni impedirle la entrada a la vivienda. Del mismo modo, el propietario no puede cortar los servicios para obligarlo a mudarse sin una orden judicial.

Si el propietario intenta cambiar las cerraduras, debe llamar a la policía. Si el propietario lo amenazó con dejarlo afuera, debe buscar asesoramiento jurídico.

## ¿Ya tiene un desahucio?

Los propietarios no deben rechazar a un solicitante por una demanda de desahucio que no haya dado lugar a una orden judicial de desalojo. Si le deniegan la solicitud de vivienda debido a antecedentes de desahucio, asegúrese de que la información utilizada en su contra sea exacta.

También puede tener derecho a que le sellen o borren (oculten a la vista del público) un expediente de desahucio anterior. Esto puede variar en función de lo que haya ocurrido, así que póngase en contacto con el FHCCI o solicite asesoramiento jurídico para obtener más información.

## Póngase en contacto con nosotros:



317-644-0673  
Llame gratis: 855-270-7280  
Retransmisión: 711



[info@fhcci.org](mailto:info@fhcci.org)  
[www.fhcci.org](http://www.fhcci.org)



@FairHousingIN

La misión del FHCCI es **facilitar la disponibilidad de viviendas para todos** a través de:

- garantizar la disponibilidad de viviendas asequibles y accesibles;
- promover la elección de vivienda y su propiedad;
- abogar por un mercado de vivienda inclusivo;
- trabajar por comunidades estables y equitativas, y
- erradicar la discriminación en el centro de Indiana, el estado de Indiana y el país.