

Como Funciona el Proceso de Evicción



1. ¿Como comienza una evicción?

Un caso de evicción puede solamente comenzar cuando un inquilinato ha sido legalmente terminado, o finalizado. Para finalizar la mayoría de inquilinatos, el propietario debe entregarle al inquilino una noticia escrita llamada notice to quit/aviso para marcharse. Un aviso para marcharse es el primer paso en un proceso de evicción. El propietario debe luego ir a la corte para obtener el permiso de un juez para sacar al inquilino. Hay requerimientos estrictos sobre la longitud de un aviso para marcharse.

- Para no pagos de renta, el propietario puede utilizar un aviso de 14 días.
- Para un inquilino sin contrato (inquilino por que quiso), el propietario puede utilizar un aviso de 30 días por razones otras a no pago de renta o por ninguna razón.
- Para un inquilino con contrato que no ha expirado, el contrato puede decir la cantidad de días que el aviso debe decir.



2. ¿Cuando puede un propietario ir a la corte para una Evicción?

Luego de que el periodo de aviso para marcharse halla completamente pasado, un propietario puede entonces ir a la corte y comenzar lo que es llamado un caso de proceso sumario "summary process case", termino legal para un caso de evicción en la corte. Es llamado "summary process/proceso sumario" porque es mas rápido que la mayoría de las acciones de la corte.

Para comenzar un caso de evicción, el propietario le notifica al inquilino con un proceso sumario de convocatoria y querella (summary process summons and complaint) mediante una persona autorizada a entregar documentos de la corte, como un contable o alguacil. El propietario debe luego someter la convocatoria y querella (summons and complaint) con la corte al menos 7 días, pero no mas de 30 días luego de haber sido entregada al inquilino.

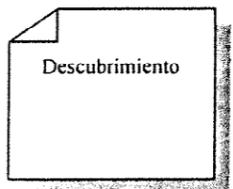
Una Convocatoria y Querella (Summons and Complaint) dice la razón por la cual el propietario esta despidiendo al inquilino, la fecha original para el juicio, y la fecha en que el inquilino debe someter la Respuesta (Answer).



3. ¿Que es la Respuesta?

Una respuesta es un documento que el inquilino somete en la corte el cual explica el caso de este. No se requiere ningún pago para someter la Respuesta. El inquilino debe entregar (no por correo) la respuesta al propietario y la corte para la fecha lista en el sumario.

La Respuesta puede incluir defensas y contrademandas. Defensas son razones legales que inquilinos pueden tener para defenderse ante una evicción. Contrademandas son reclamos legales que el inquilino puede tener para daños monetarios.



4. ¿Que es el Descubrimiento?

Cualquier parte en un caso de evicción tiene el derecho a someter lo que es llamado el descubrimiento "Discovery". El Descubrimiento es el proceso legal antes que un caso valla a la corte que permite a ambas partes a obtener información el uno al otro. El Descubrimiento puede incluir:

- Una lista escrita de hasta 30 preguntas (llamado interrogatorios).
- Un pedido de copias a ciertos documentos relacionados al inquilinato, y
- Un pedido que la otra parte admita o niegue ciertos hechos.

Si el Descubrimiento es sometido con la corte y servido a la otra parte en la misma fecha que la Respuesta es vencida, la fecha original de juicio se pospone por dos semanas. Una parte luego tiene 10 días para responder a los pedidos del descubrimiento.



5. ¿Como son los casos listados?

Los sumarios le dicen a las partes la fecha en que el caso es sometido a juicio. Si, sin embargo, cualquier parte (¿?) somete un pedido para descubrimiento para la fecha que la respuesta del inquilino es vencida, la corte automáticamente cambiara la cita para dos semanas después.

Además, una parte puede pedirle a la otra parte que continúe el caso para una fecha mas tardía. Por ejemplo, si un inquilino no puede presentarse en la corte el día del juicio por una buena razón, el inquilino le puede pedir al propietario que posponga o continúe el caso en otra fecha. Una parte también puede someter una *moción* (un pedido formal) con la corte para posponer la fecha del juicio para otra ocasión. Esta en la corte decidir si hay una buena razón para conceder el pedido.



6. ¿Cuál es el primer paso que ocurre en la corte?

Cuando las partes llegan a la corte en su fecha de juicio, personal de la corte les sugerirá que vayan al proceso de mediación de la corte para ayudarles a resolver su caso. Mediación es voluntaria. Esta le ofrece a las partes una oportunidad para formar sus propias soluciones. Las partes tienen permitido llevar a cualquier persona que elijan para que les asiste en mediación. Todo lo dicho en mediación es confidencial y no puede ser repetido a un juez. Si no se llega a un acuerdo ambas partes tienen derecho a ver a un juez.



7. ¿Qué sucede en mediación?

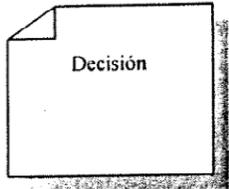
Si las partes acuerdan ir a mediación, personal de la corte (conocidos como especialistas de vivienda) listarán las disputas y reclamos que ambas partes tienen, atentando determinar cuáles son sus metas, y así ayudar a las partes a llegar a un acuerdo.

Las partes deben cuidadosamente leer el acuerdo antes de firmarlo y asegurarse que entienden todos los términos en este. Las partes—especialmente los no representados por un consejero legal—deben también entender que al firmar un acuerdo están dejando ceder el derecho de ir a juicio y pueden estar cediendo su derecho a exponer ciertos clamores mencionados o discutidos, pero no hacer nada al respecto en el acuerdo.



8. ¿Qué sucede en el juicio?

Si las partes no llegan a un acuerdo en como resolver el caso, o deciden no ir a mediación, el caso entonces va al frente del juez para juicio. En el juicio, cada una de las partes le dicen al juez cuáles son sus clamores legales y le dan al juez evidencia para probar sus reclamos. Las partes también tienen el derecho a tener testigos para testificación y para contrainterrogar “cross examine” (hacer preguntas) a los testigos de la otra parte. El papel del juez es decidir un caso basado en sus meritos. Aunque es permitido para un juez sugerir que un arreglo particular tiene sentido, el juez no le puede pedir a las partes que lleguen a un arreglo.



9. ¿Cómo puedo saber quien gana el caso?

Luego de un juicio, el juez tomara una decisión. Algunas veces el juez tomara una decisión hay mismo. Muchas veces al juez le tomara ciertos días para escribir una decisión y la corte le enviara esta decisión a ambas partes por correo.

Si el propietario se queda con el apartamento, la decisión de la corte dirá “posesión para el demandante/possession for the plaintiff”. Si el inquilino se queda con el apartamento, la decisión dirá, “posesión para el acusado/possession for the defendant”. En algunos casos, la decisión puede decir que el inquilino tiene derecho a posesión del apartamento si cierta cantidad de dinero es pagada para cierta fecha; y si el dinero no es pagado para esa fecha el propietario tendrá derecho a la posesión. Una decisión también dirá si el propietario o el inquilino tiene derecho a recibir dinero por cualquiera de sus reclamos.



10. Las partes tienen derecho a **apelar** la decisión de la corte entre 10 días de la fecha que la decisión es registrada, la cual es la fecha que dice que la decisión entrará en efecto. Si el propietario gana el caso y el inquilino no apela, la corte le enviara al propietario una orden llamada *ejecución/execution*. Esta es la orden final de la corte y le da al propietario permiso a tener un alguacil o guardia de sacar al inquilino.

11. Si un inquilino pierde el caso de evicción, ¿puede el inquilino pedir tiempo para encontrar un apartamento?

Si. Un inquilino tiene el derecho, cuando es una evicción “sin falta/no fault” de pedirle a la corte por mas tiempo para encontrar un nuevo apartamento. Esto es llamado *una suspensión de ejecución/stay of execution*, porque pone un aguante en el propietario de poder usar una *ejecución*.

Un juez decidirá si, y si acaso, por cuanto tiempo conceder una suspensión de ejecución. La corte puede conceder una suspensión de ejecución por hasta 12 meses si el inquilino es anciano o incapacitado, y hasta 6 meses en todos otros casos. Si la suspensión es permitida, el inquilino es requerido a continuar pagando renta como es determinado por la corte.