



Información Importante para Propietarios e Inquilinos



¿QUÉ OCURRE EN EL TRIBUNAL EN LOS CASOS DE DESALOJOS?

Cada jueves al comenzar la sesión del proceso sumario de desalojos el juez hace una presentación breve para explicar los procedimientos y recursos que tiene el tribunal. Este es un resumen de la presentación. Si tiene preguntas, usted puede hablar con el personal del tribunal o con los abogados de la mesa del “abogado de oficio,” que se encuentra justo afuera de las salas de tribunal del quinto piso.

1. Hay intérpretes: Si a usted le cuesta hablar inglés el tribunal tiene intérpretes para que le ayuden a comunicarse. Hable de esto con cualquier empleado del tribunal.

2. Hay abogados: Cada jueves hay abogados a la disposición para darle consejos a inquilinos (*tenants*) y a propietarios (*landlord*) sobre sus casos de vivienda. Usted puede recurrir a los abogados de las mesas del “abogado de oficio” que se encuentran afuera de la Sala de Tribunal 15 en el quinto piso y en el área de espera de mediación, cerca de la oficina del Secretario de Tribunal (*Clerk's Office*) en el tercer piso.

3. Pasar lista: Después que termine el juez de dar su charla, el secretario de tribunal “pasará lista” (*call the list.*) Esto quiere decir que el secretario llamará en voz alta los nombres de los propietarios y de los inquilinos para saber quién está presente, quien desea ir primero ante el juez y quien a mediación. Cuando escuche decir su nombre, conteste “*here*” (¡jier o aquí!) para dejarle saber al secretario de tribunal que usted está en la sala de tribunal.

Recuerde:



- El secretario deseará saber cómo usted desea proceder. Usted puede decir que quiere ir a mediación o que desea ver al juez.
- Si desea ver al juez, usted tiene que decir “*judge*” (¡yach o juez!).
- Si el secretario le dice que tiene que ir al piso de abajo o al tercer piso, esto significa que lo ha enviado a mediación. Si usted no desea ir a mediación, dígaselo al secretario de inmediato.

4. Cuando la parte opuesta no se presenta: Es posible que usted gane el caso si la parte opuesta no se presenta o no contesta cuando el secretario llama su nombre.

Si usted es el propietario y el inquilino no se presenta al tribunal, usted ganará automáticamente el caso por falta de comparecencia del inquilino (*default.*) Diríjase a la Oficina del Secretario de Tribunal en el tercer piso y llene los documentos para que le entreguen el fallo que dice que gana porque el inquilino no se presentó (*judgment by default.*)

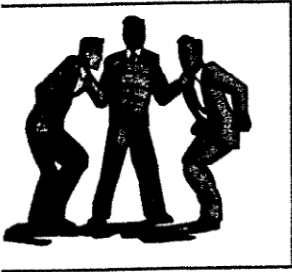
Si usted es el inquilino y el propietario no se presenta al tribunal, usted ganará el caso. Se anulará (dismissed) el caso del propietario. Si presentó contra demandas (*counterclaims*), usted también las ganará. Diríjase a la Oficina del Secretario de Tribunal para llenar unos documentos que fijarán la fecha de la audiencia en la que se decidirá la cantidad que ganó por las contra demandas.

Recuerde:

- Espere un rato ya que por error la parte opuesta puede estar en otra sala de tribunal puede estar retrasada.

Resolución del Caso: Hay tres maneras de resolver su caso:

- **Mediación** – Esto significa que ambas partes se reúnen con un empleado del tribunal (especialista en vivienda o “housing specialist”) y tratan de llegar a un acuerdo que es satisfactorio para ambos. Hay muchos casos que se resuelven por mediación. Las sesiones de mediación se llevan a cabo en el tercer piso.



Recuerde:

- La participación en mediación es voluntaria. Para ir a mediación ambas partes tienen que estar de acuerdo que desean participar. Usted puede pedir ver al juez si no desea ir a mediación.
- No es obligatorio que llegue a un acuerdo del caso ni que firme un acuerdo si decide participar en mediación. Siempre puede pedir ver al juez.
- **NO FIRME** un acuerdo a no ser que usted comprenda cada requisito y condición y esté de acuerdo con cada uno de ellos. Por ejemplo, no acepte hacer pagos que son demasiados altos para su entrada de ingreso. No acepte mudarse del apartamento si no tiene otro lugar para vivir.

- **Acuerdo Hecho sin Mediador** (negociado con la parte opuesta sin la asistencia del personal de tribunal). Esto no es mediación. Cuando esté esperando su turno par ir a mediación, es posible que la parte opuesta o su abogado se dirija a usted para negociar. Si usted así lo desea puede tratar de negociar un acuerdo sin la ayuda de un mediador del tribunal.



Recuerde:

- Usted no tiene que negociar con la parte opuesta o su abogado si no hay un mediador del tribunal.
- Usted puede pedir ver al especialista de vivienda o pedir ver al juez.
- Si usted está negociando con el abogado de la parte opuesta, ese abogado **NO** lo representa a usted. Usted es el único que puede decidir si desea llegar a un acuerdo negociado o ir ante el juez.
- Si tiene preguntas, usted puede hacérselas al abogado de oficio. Antes de firmar el acuerdo, usted también le puede pedir al abogado de oficio que revise su acuerdo.

- **Ver al Juez.** Usted puede elegir que el juez decida el caso.



Recuerde:

- Todos los testigos y todas las pruebas las tiene que tener en el momento que esté ante el juez.
- En general el juez no cambiará la audiencia para otro día a no ser que ambas partes estén de acuerdo.
- Usted no tiene que usar palabras mágicas para hablar con el juez. Con sencillez dígame al juez lo que usted desea que sepa de su caso.
- Si usted tiene preguntas sobre lo que está ocurriendo o si debe entregarle documentos al juez, hágale la pregunta al juez. Él o ella le explicará lo que necesita hacer.