

Realizando su Defensa Contra Desalojo

Realizando Su Defensa en un Caso de Desalojo

Si el propietario lo está llevando al tribunal para tratar de desalojarlo, **usted puede representarse usted mismo si no puede conseguir abogado**. La clave es llevar los documentos importantes al tribunal y llenar los formularios correctos.

Este folleto es el primero en una serie de nueve (9) folletos creados para ayudarle a representarse si está frente a un desalojo en Massachusetts. Este folleto no substituye a un abogado. Consiga un abogado si puede. Algunos Tribunales de Vivienda tienen programas de Abogado del Día que proveen consejo limitado y ayuda breve para inquilinos y dueños quienes no tienen abogado. Póngase en contacto con el tribunal donde su caso esté registrado para preguntar si ofrecen esta ayuda.

IMPORTANTE—Transferencia al Tribunal de Vivienda

Si su caso está registrado en la Corte de Distrito y hay una Corte de Vivienda en su área, debe transferir su caso a la corte de vivienda. Para más información y formulario, vea el Folleto #5: Transferencia.

Cuales Folletos Estan Disponibles?

Folleto 1

Realizando su defensa contra desalojo:
Como Prepararse para Corte

Folleto 2

Código de Vivienda: Lista del Código de Sanidad Estatal

Folleto 3

La Respuesta: Como Defenderse en Contra de Desalojo

Folleto 4

Producción de Pruebas: Conseguir Información Para Preparar su Caso

Folleto 5

Transferencia: Como Transferir su Caso al Tribunal de Vivienda

Para información al día sobre estos Folletos vaya a www.MassLegalHelp.org.

Folleto 6

Corrigiendo una Incomparecencia:
Como Obtener Un Juicio si Falló la Cita

Folleto 7

Apelaciones: Donde se archiva una Apelación

Folleto 7A

Apelaciones: En Todos los Tribunales de Vivienda y Tribunales Superiores

Folleto 7B

Apelaciones: En todos los Tribunales de Distrito

Folleto 8

Suspensión del procedimiento: Como Pedir mas Tiempo si Pierde el Caso

Folleto 9

Declaración de Pobreza: Como Pedir que el Tribunal Pague los Costos

FOLLETO

1

*Producido por Mass. Law Reform Institute con asistencia de las oficinas de servicios legales en Massachusetts y está disponible en el internet al: www.masslegalhelp.org/spanish
© MLRI, revisado julio, 2008. Derechos reservados.*

Folleto 1 ▲ 1

Lo Que Debe Saber Para Realizar Su Defensa

El Proceso de Desalojo

Usted **NO** tiene que mudarse simplemente porque el propietario le dió un aviso de desalojo o una cita de corte. El propietario tiene que seguir el proceso jurídico de registrar el desalojo en el tribunal antes de tomar posesión del apartamento. Usted **NO** tiene que mudarse a menos que el juez ordene su desalojo.

Vaya al Tribunal

Aunque da miedo ir al tribunal y realizar su propia defensa, si no va al tribunal para su juicio de desalojo, usted perderá su caso y hay más probabilidad que el juez ordene que se mude dentro de poco tiempo. Sin embargo, si va al tribunal a defenderse usted mismo, es posible convencer al juez que le deje permanecer en su hogar. Un juez puede ordenar que su propietario haga reparaciones o reduzca el alquiler a causa de condiciones severas donde usted vivía. Dependiendo de su situación de vivienda, un juez también le puede asignar una compensación si usted ha comprobado que el propietario violó la ley.

¿Faltó a su juicio?

Si faltó a su juicio de desalojo y no fue al tribunal, todavía puede tener una oportunidad que la corte lo escuche, pero tiene que registrar inmediatamente los formularios del **Folleto # 6: Corrigiendo una Incomparecencia.**

Lea Todos los Avisos del Tribunal

Si recibió un *aviso de desalojo* (un papel del propietario diciendole que su inquilinato o contrato terminó o ha sido terminado) o si su contrato se ha cumplido, el Sheriff o alguacil puede entregarle papeles del tribunal llamados *citación y demanda (summons and complaint)* después que el periodo del aviso de desalojo se haya cumplido o su contrato se ha terminado.

La citación le dice en cual fecha se llevará a cabo su juicio de desalojo. Esta fecha es la Fecha Original del Juicio. Usualmente es un jueves, pero depende del tribunal. Si usted no comparece en esta fecha, probablemente perderá su caso. Usted también debe registrar una Respuesta (y a menudo, un formulario de Producción de Pruebas) en el tribunal varios días antes de la fecha del juicio. Vea **Folleto 3: La Respuesta** y **Folleto 4: Producción de Pruebas.**

Complete los Formularios del Tribunal

Si tiene cualquier mala condición en su hogar (tal como ratones, falta de calefacción, o goteras) use el **Folleto 2: Lista del Código de Sanidad Estatal** y llame a los inspectores de la ciudad inmediatamente para conseguir un reporte de sanidad de vivienda.

Para presentar su historia al juez, complete el formulario en el **Folleto 3: La Respuesta.** Para conseguir información del propietario acerca de su caso, complete el formulario en el **Folleto 4: Producción de Pruebas.** . Si registra la Producción de Pruebas, la fecha de su caso automáticamente se cambiará a dos semanas después de la Fecha Original de Juicio.

Lo Que Necesita Traer al Tribunal.

Para ayudarle a recordar lo qué va a necesitar en la corte y lo que le quiere decir al juez de su situación, use la **Lista de lo que Debe Traer al Tribunal** que se encuentra al final de este Folleto. Traer todos los documentos indicados en la lista es una de las cosas más importantes que usted debe de hacer.

¿Cuáles son sus Opciones?

Antes de ir al juicio, piense lo qué es importante para usted. Usted puede tratar de negociar un buen acuerdo con el propietario. Por ejemplo, usted puede acordar a pagar parte de la renta que debe, si el propietario hace reparaciones antes de cierta fecha, y anula el caso de desalojo.

- No se ponga de acuerdo a mudarse si no tiene a donde irse a vivir.
- No acepte pagar dinero si es una cantidad que no puede pagar. Asegúrese que cualquier acuerdo que negocie antes de ir a corte, o cuando llegue a corte, sea por escrito y que usted mantenga una copia firmada por usted y el propietario.
- Si llega a un acuerdo antes de la fecha del juicio, usted aún tiene que ir a la corte en esa fecha para mostrarle el acuerdo al juez.

Si no puede negociar un acuerdo favorable, cuando llegue al tribunal, a usted y al propietario le pueden pedir que participen en una mediación para resolver el caso. Dígale al mediador lo que usted desea. **Otra vez—no acceda a mudarse si no tiene a donde irse a vivir. No acceda a pagar dinero que no puede pagar.** El mediador tal vez tendrá sugerencias de como resolver su caso. Si usted no está de acuerdo, usted todavía puede elegir presentarse frente del juez para que él decida.

Prepárese para su Día en Corte

Cuando vaya al tribunal y sea su turno de hablarle al juez, **sea sencillo y breve.** Recuerde tener todos sus papeles que tengan que ver con su caso y muéstrelle al juez los documentos que tiene. También traiga testigos que puedan dar testimonio acerca de los acontecimientos o las conversaciones que son importantes para su caso. **Use la lista en la próxima página para ayudarle a prepararse.**

Cuando le hable al juez, refíerese solo a lo que puso en su formulario de la Respuesta. **Decida qué es lo que quiere que el juez ordene y sea claro acerca de eso.** Por ejemplo, si usted quiere que el juez le descunte \$50 al mes de la renta que debe, porque la calefacción no ha estado funcionando, y usted quiere pagar el resto de la renta y permanecer en su hogar, pida eso.

No se dé por Vencido Aunque Pierda su Caso

Su caso no necesariamente se termina si pierde el juicio. Si tiene un buen caso y cree que no debe haber perdido, usted puede apelar su caso (vea los Folletos 7, 7A, 7B y 7C: Apelaciones). Usted también puede pedirle a la corte que posponga la fecha de su desalojo si necesita más tiempo para mudarse (vea el Folleto 8: Suspensión del Procedimiento).

¡BUENA SUERTE!

Lista de qué Debe Traer al Tribunal

- Todos los documentos relacionados al desalojo.**
Papeles del Tribunal, aviso de desalojo (carta del dueño que desocupe), avisos de la corte.
- Copias de reportes de inspección o del Departamento de Sanidad.**
Pidale al Departamento de Sanidad o al Departamento de Inspección de la ciudad que *certifiquen* una copia del reporte de inspección concerniente a su apartamento. Esto quiere decir que la persona que inspeccionó debe certificar “bajo pena y castigo de perjurio” que el reporte es cierto y correcto. También quiere decir que la corte puede usar el reporte como evidencia y no necesita traer al inspector a dar testimonio de las malas condiciones.
- Fotos de las malas condiciones en su apartamento.**
Ponga en tinta en el lado opuesto de las fotos la fecha que se tomaron.
- Su contrato de arrendamiento o cualquier otro contrato escrito, si tiene uno.**
- Información de su renta.**
 - ___ Recibos o cheques cancelados
 - ___ Papeles del Departamento de Asistencia Transicional indicando *pagos protegidos de renta*
 - ___ Papeles en los cuales determinan la renta o papeles de re-certificación de la autoridad de vivienda pública o de su propietario
- Recibos de depósito de seguridad o último mes de renta o estados de cuenta.**
- Cartas que le ha enviado al propietario.**
- Cualquier aviso o carta recibidos del propietario.**
- Papeles de la agencia de vivienda que tengan que ver con su contrato.**
- Facturas del servicio de gas u otras cuentas de utilidades o avisos si hay un problema con las utilidades en su caso.**
- Cualquier otro documento o papeles que usted crea tienen que ver con su caso y que le gustaría mostrarle al tribunal.**
- Si tiene una incapacidad que tiene que ver con su caso, traiga una carta del médico explicando su incapacidad.**
- Testigos que puedan dar testimonio de los eventos o conversaciones de los cuales ellos tienen conocimiento personal.**