

# Realizando su defensa Contra desalojo

## **Sí, usted puede representarse en su propio caso de desalojo!**

Si el propietario lo está llevando al tribunal para tratar de desalojarlo, **usted se puede representar usted mismo si no puede conseguir abogado.** La clave es prepararse, y el propósito de esta serie de materiales es ayudarle a hacerlo.

Sin embargo, este folleto no substituye a un abogado. Usted debe de intentar conseguir un abogado si puede. Algunos Tribunales de Vivienda tienen programas de Abogado del Día que proveen consejo limitado y ayuda breve para dueños e inquilinos quienes no tienen abogado. Póngase en contacto con el tribunal donde su caso esté registrado para preguntar si ofrecen esta ayuda.

*Nota: 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 (vease al Folleto #5).*

### **Cuales Folletos Estan Disponibles?**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Folleto 1</b>  | <b>Realizando su defensa contra desalojo:</b> Como Prepararse para Corte        |
| <b>Folleto 2</b>  | <b>Código de Vivienda:</b> Lista del Código de Sanidad Estatal                  |
| <b>Folleto 3</b>  | <b>La Respuesta:</b> Como Defenderse en Contra de Desalojo                      |
| <b>Folleto 4</b>  | <b>Producción de Pruebas:</b> Conseguir Información Para Preparar su Caso       |
| <b>Folleto 5</b>  | <b>Transferencia:</b> Como Transferir su Caso al Tribunal de Vivienda           |
| <b>Folleto 6</b>  | <b>Curando una Incomparecencia:</b> Como Obtener Un Juicio si Falló la Cita     |
| <b>Folleto 7</b>  | <b>Apelaciones:</b> Donde se archiva una Apelación                              |
| <b>Folleto 7A</b> | <b>Apelaciones:</b> En Todos los Tribunales de Vivienda y Tribunales Superiores |
| <b>Folleto 7B</b> | <b>Apelaciones:</b> En ciertos condados con Tribunal de Distrito                |
| <b>Folleto 7C</b> | <b>Apelaciones:</b> En ciertos condados con Tribunal de Distrito                |
| <b>Folleto 8</b>  | <b>Suspensión del procedimiento:</b> Como Pedir mas Tiempo si Pierde el Caso    |
| <b>Folleto 9</b>  | <b>Declaración de Pobreza:</b> Como Pedir que el Tribunal Pague los Costos      |

Para los últimos cambios en estos Folletos vaya a [www.MassLegalHelp.org](http://www.MassLegalHelp.org).

*Producido por Mass. Law Reform Institute  
en cooperación con las oficinas de servicios legales en Massachusetts  
© MLRI, revisado septiembre 21, 2004. Derechos reservados.*

Folleto

1

# LO QUE DEBE SABER PARA REALIZAR SU DEFENSA

---

## Vaya al Tribunal

Usted NO tiene que mudarse simplemente porque el propietario le dió un *aviso de desalojo* o una cita de corte. El propietario tiene que registrar el desalojo en el tribunal y usted se tiene que mudar **SOLO** si el juez ordena su desalojo.

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 y se defiende, es posible convencer al juez que le deje permanecer en su hogar. Un juez puede darle daños monetarios si usted comprueba que el propietario violó la ley. Un juez puede ordenar que el propietario haga reparaciones o puede reducir la renta que usted debe por la seriedad de las malas condiciones bajo las cuales tuvo que vivir.

Si falló 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 en el Folleto # 6.

## Lea Todos los Avisos del Tribunal

Si recibió un *aviso de desalojo*, que es un papel del propietario diciendole que su inquilinato 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 el término de su contrato expire. 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. Si usted no comparece en esta fecha, usted 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 los Folletos 3 y 4).

## Prepare su Caso

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

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

## Traiga lo Que Va a Necesitar al tribunal.

Para recordarse qué va a necesitar en la corte para ayudar a decir al juez de su situación, use la **Lista de lo que Debe Traer al Tribunal** que se encuentra en este Folleto.

## **Piense de qué Usted Necesita y de Cuales son sus Opciones**

Antes de ir al juicio, piense de qué es importante para usted. Usted puede tratar de negociar un buen acuerdo con el propietario. Por ejemplo, usted puede concordar pagar parte de la renta que debe si el propietario hace reparaciones antes de cierta fecha, y anula el caso de desalojo. **No esté de acuerdo mudarse si no tiene a donde irse a vivir. No concuerde 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 a su propietario le pueden pedir que participen en una *mediación* para resolver el caso. Digale al *mediador* lo que usted quiere. **Otra vez—no acceda a mudarse si no tiene a donde irse. 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 consigo 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 pagina para ayudarle a prepararse.**

Cuando le hable al juez, refierase solo a lo que puso en su formulario de la Respuesta. **Decídase qué es lo que quiere que el juez ordene y sea claro acerca de eso.** Por ejemplo, si usted quiere que el juez le descuenta \$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). Usted también puede pedirle a la corte que posponga la fecha de su desalojo si necesita más tiempo para mudarse (vea el Folleto 8).

**¡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 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 inquilinato.**
- 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.**