

Cómo protegerse en un caso de desalojo

Si se enfrenta a un desalojo, use esta información para tomar medidas y proteger su vivienda

En Massachusetts, no tiene derecho a un abogado si se enfrenta a un desalojo. Muchas personas tienen que representarse a sí mismas.

Este es el primero de los 15 cuadernos que lo ayudarán a representarse a sí mismo si se enfrenta a un desalojo en Massachusetts. Estos cuadernos contienen información práctica sobre los pasos que debe seguir para proteger sus derechos, incluyendo las cosas que debe hacer antes de asistir al tribunal. Estos cuadernos no sustituyen a un abogado.

Intente obtener ayuda legal

Intente obtener un abogado en cuanto le sea posible. Utilice el Buscador de recursos legales de Massachusetts: MassLRF.org

Es posible que pueda obtener ayuda legal gratuita de su programa de ayuda legal local. Si no puede conseguir un abogado de su programa de asistencia legal local, llame a su asociación de abogados local y pregunte por su programa de recomendación de abogados. Encuentre su colegio de abogados local en línea. Si no tiene una computadora, vaya a su biblioteca local para tener acceso a una.

Un abogado puede:

- a. Proporcionarle asesoría que se adapte a su situación.
- b. Complete y presente documentos judiciales para usted.
- c. Representarlo y asistir al tribunal con usted.
- d. Hable con el juez y su arrendador o el abogado de su arrendador.

Algunos tribunales de vivienda tienen programas de abogado para el día. El abogado del día puede proporcionarle algunos consejos y una breve ayuda. Si ya se encuentra en el tribunal, pregunte al personal del tribunal o al juez cómo encontrar al abogado del día en su tribunal.

15 cuadernos para ayudarle a representarse a sí mismo

Cuaderno 1: Protéjase en un desalojo

Qué pasos tomar antes de ir al tribunal y qué llevar

Cuaderno 2: Lista de verificación del código de vivienda

Qué condiciones violan el Código Sanitario del Estado

Cuaderno 3: La contestación

Cómo defenderse y explicarle al tribunal por qué no debe ser desalojado

Cuaderno 3A: Contestación y exhibición de pruebas tardías

Cómo pedirle al tribunal que acepte sus formularios de contestación y exhibición de pruebas tardías

Cuaderno 4: Exhibición de pruebas

Cómo obtener información para prepararse para su juicio

Cuaderno 4A: Exhibición de pruebas para inquilinos en propiedades embargadas

Cómo obtener información para preparar su caso

Cuaderno 5: Transferencia

Cómo transferir un caso al Tribunal de Vivienda

Cuaderno 6: Eliminación de una fecha predeterminada

Cómo obtener una nueva fecha de audiencia si no se presentó a su audiencia

Cuaderno 7: Apelaciones

Dónde presentar una apelación si perdió su caso

Cuaderno 7A: Apelaciones

Cómo presentar una apelación de un caso en el Tribunal de Vivienda

Cuaderno 7B: Apelaciones

Cómo presentar una apelación de un caso en el Tribunal de Distrito

Cuaderno 8: Permanencia

Cómo obtener tiempo para quedarse en su casa si pierde su caso

Cuaderno 9: Declaración jurada de indigencia

Cómo solicitarle al tribunal que pague los costos judiciales

Cuaderno 10: Cómo negociar un acuerdo de su caso

Cómo analizar los términos que desea en un acuerdo

Cuaderno 11: Formulario de corrección de errores

Cómo corregir errores en sus registros judiciales en línea.

Para obtener actualizaciones de estos cuadernos, consulte MassLegalHelp.org

¿Qué necesito saber para representarme?

No tiene que mudarse hasta que el juez se lo pida

No tiene que mudarse solo porque su arrendador le pidió que se mudara, le envió un aviso de desalojo o le envió una Citación y demanda de proceso resumido.

Solo tiene que mudarse **si el tribunal le ordena** que se mude.

Si su arrendador quiere que se mude, **debe**:

1. Enviarle una carta llamada aviso de desalojo informándole que requiere que abandone el lugar
2. Ir al tribunal,
3. Ganar el caso de desalojo y
4. Obtener una orden judicial del juez.

Leer todos los papeles que obtenga del tribunal

Si un alguacil le entrega documentos judiciales llamados **citación y demanda**, lea los documentos detenidamente.

Su arrendador **solo** puede pedirle al alguacil que le entregue una **citación y demanda** si:

- Se agotó el tiempo del **aviso de desalojo**, o
- Su contrato de arrendamiento ha vencido.

La Citación y Demanda le dice:

- El nombre y dirección del tribunal que está a cargo de su caso.
- Debe presentar una Contestación 3 días hábiles antes de su "primer evento judicial"

Debe recibir un aviso por correo del tribunal aproximadamente 1 semana después de recibir la Citación y la Demanda. La notificación debe decirle la fecha y la hora de su primera audiencia en el tribunal. También le dirá si la audiencia en el tribunal es en persona o por Zoom.

¡Vaya al tribunal o de otra forma perderá automáticamente su caso!

¿Tiene malas condiciones?

Si tiene malas condiciones en su casa, como ratones, sin calefacción o fugas, es importante documentarlas. Si el arrendador conoce estas condiciones, podrá evitar su desalojo si está enfrentando un desalojo sin pago o sin culpa. Un desalojo sin culpa es cuando el arrendador no indica una razón para el desalojo o indica una razón que no es su culpa. Por ejemplo, el arrendador puede desalojarlo porque quiere vender la propiedad.

Use el **Cuaderno 2: Lista de verificación del código de vivienda** para ayudarlo a determinar si hay problemas que su arrendador necesita solucionar. Tan pronto como sea

posible, infórmele al arrendador sobre estos problemas por escrito a través de una carta, mensaje de texto o correo electrónico – incluso si ya se lo ha dicho al arrendador. También puede llamar al inspector de vivienda de su ciudad de inmediato y solicitar una inspección del código de vivienda.

Complete sus formularios del tribunal

Complete su Contestación. Use el formulario de Contestación en el **Cuaderno 3: Contestación** o la herramienta de Contestación gratuita en línea de Defensa de Desalojo de Massachusetts (**MADE**): GBLS.org/MADE

Complete su Exhibición de Pruebas. El formulario de Exhibición de Pruebas le permite solicitar información y documentos **de su arrendador** para ayudarlo a ganar su caso. Use el formulario en el **Cuaderno 4: Exhibición de Pruebas** o use **MADE** para ayudarlo a completar un formulario de Exhibición de Pruebas: GBLS.org/MADE

Prepárese para su cita en el tribunal

Antes de ir a su primera cita en el tribunal:

- Use la **lista de verificación sobre qué llevar al tribunal** que se encuentra en este cuaderno para organizar lo que necesita llevar. Tener los elementos de esta lista de verificación con usted podría ser una de las cosas más importantes que haga.
- **Piense sobre las cosas que son más importantes para usted.** Usted y su arrendador pueden acudir a una mediación para tratar de llegar a un acuerdo en su caso. Use **el Cuaderno 10: Negociación de un acuerdo de su caso** para ayudarlo a pensar en los términos que desea en un acuerdo. Entonces estará listo para decirle al mediador sobre las cosas que necesita. Por ejemplo, puede aceptar pagar parte del alquiler que adeuda si el arrendador hace las reparaciones y puede quedarse en su casa.

Asista al tribunal

Si no asiste a la audiencia en el tribunal, perderá su caso. El juez podría ordenarle mudarse rápidamente. Podría tener que mudarse dentro de 2 semanas de la fecha de la audiencia.

Si llega a un acuerdo con su arrendador antes de su primera cita en el tribunal, aún debe ir al tribunal. Debe asegurarse de que el acuerdo sea "aceptado por el tribunal."

Cuando vaya al tribunal, puede ser intimidante hablar por sí mismo. Pero cuanto más preparado esté, mejor podrá decirle al mediador o al juez lo que necesita.

Incluso si el mediador o el arrendador tienen una idea sobre cómo resolver su caso, no tiene que estar de acuerdo. Todavía puede hablar con un juez.

- No acepte mudarse si no tiene otro lugar para vivir.
- No acepte pagar una cantidad de dinero que no pueda pagar.

Si llega a un acuerdo con el arrendador, asegúrese de obtener una copia firmada por ambas partes. Guarde el contrato en un lugar seguro.

Si no llega a un acuerdo con el propietario, puede hablar con un juez. Puede convencer al juez de que le permita **permanecer en su casa**. El juez también puede ordenarle al arrendador que:

- Realice reparaciones.
- Reduzca el alquiler que no pagó por las malas condiciones de su departamento.
- Le permita permanecer en su casa por más tiempo, mientras solicita asistencia para el alquiler.
- Le permita permanecer en su casa por más tiempo, mientras encuentra un nuevo lugar para vivir.
- Pagarle dinero si demuestra que el arrendatario violó ciertas leyes.

Cuando sea su turno de hablar con el juez, sea sencillo y breve.

- Apéguese a la información que incluyó en su respuesta.
- Muestre al juez los documentos que trajo.
- Presente testigos que puedan testificar sobre eventos o conversaciones que sean importantes para su caso.
- Sea claro sobre las cosas que le está pidiendo al juez que ordene.

¿No asistió a su audiencia?

Si no asistió a la audiencia de desalojo, presente los formularios del **Cuaderno 6: Eliminación de un incumplimiento**. Presente los formularios inmediatamente. Probablemente aún tenga la oportunidad de decirle al juez por qué no deben desalojarlo.

No se dé por vencido aunque pierda su caso

- **Apele**
Si considera que el juez o el jurado fallaron en el juicio, puede *apelar* su caso. Consulte los Cuadernos 7, 7A y 7B: **Apelaciones**.
- **Permanencia**
Si perdió el juicio pero necesita más tiempo para mudarse, puede pedirle al tribunal que retrase o “suspenda” el desalojo. Véase **Cuaderno 8: Permanencia**.

¡BUENA SUERTE!

Lista de verificación: Qué traer al tribunal

- **Todos los papeles sobre el caso de desalojo.**
Documentos del tribunal, aviso de desalojo (*aviso de desalojo*), avisos del tribunal.
- **Copias de informes de inspección o citas de la Junta de Salud o la autoridad de vivienda.**
Pídale a la Junta de Salud o al Departamento de Servicios de Inspección que **certifique** una copia del informe de inspección de su departamento. Esto significa que la persona que inspeccionó su lugar certifica "bajo pena de perjurio" que el informe es verdadero. También significa que un tribunal puede tratar el informe como prueba. No es necesario traer a un inspector para testificar sobre las condiciones.
- **Fotografías de las condiciones o problemas de su departamento.**
Imprima fotografías de las malas condiciones, si su audiencia será en el tribunal. **No basta con tener la fotografía en el teléfono.** Escriba en el reverso de cada fotografía con pluma la fecha en que la tomó. Si su audiencia es en Zoom, llame a la oficina del secretario para averiguar cómo enviar fotografías electrónicamente. También puede usar [MADE: Up To Code](https://www.madeuptocode.org) para documentar sus malas condiciones con su teléfono en [MADEUpToCode.org](https://www.madeuptocode.org).
- **Su contrato de arrendamiento u otro contrato de alquiler por escrito, si tiene uno.**
- **Información sobre su alquiler.**
 - ___ Recibos o cheques de alquiler cancelados.
 - ___ Documentos del Departamento de Asistencia Transitoria que muestren los pagos que hicieron.
 - ___ Papeles de determinación de alquiler o recertificación de la autoridad de vivienda o del arrendador.
 - ___ Prueba de que está solicitando asistencia para el alquiler.
 - ___ Depósito de garantía y recibos o estados de cuenta de alquiler del último mes.
- **Cartas que le envió al arrendador.** Si envió correos electrónicos o mensajes de texto, imprímalos si su audiencia es en persona.
- **Avisos o cartas del arrendador.**
- **Documentos de una agencia de vivienda sobre su arrendamiento.**
- **Recibos o avisos de gas y servicios públicos,** si hay un problema con los servicios públicos en su caso.
- **Cualquier otro documento que considera que tiene que ver con su caso** y que le gustaría mostrar al mediador o al juez.
- Si tiene una discapacidad que sea importante para su caso, traiga **una carta del doctor que explique su discapacidad.**
- **Testigos que puedan testificar sobre eventos o conversaciones que vieron o escucharon.**