

La Respuesta

Actuar por derecho propio en una demanda de desalojo

Como inquilino, usted tiene muchos derechos que puede ejercer para defenderse contra un desalojo. La **Respuesta** es el formulario del tribunal que le ayuda a contar su historia al juez.

¿Qué es una Respuesta?

Esta Respuesta contiene **Defensas** y **Contrademandas** básicas.

- Las **defensas** son las razones legales por las cuales no le deben desalojar. **Ejemplo:** *El propietario le está desalojando por falta de pago de la renta pero usted sí la pagó.*
- **Contrademandas** son reclamos suyos contra el propietario pidiendo dinero o una orden judicial ordenando que el propietario haga algo. Es posible que usted pueda o no presentar contrademandas, dependiendo de la razón por la que le están desalojando. Cuando rellene el formulario Respuesta, recibirá información sobre si puede presentar contrademandas o no. **Ejemplo:** *Malas condiciones como la falta de calefacción o una estufa descompuesta, reducen el valor de su hogar a menos de lo que el propietario le está cobrando en renta. Por lo tanto, usted tiene el derecho de conseguir un orden en contra el propietario requiriendo que repare esas condiciones.*

Es posible que tenga otros reclamos que no se encuentran en el formulario.

Trata de obtener ayuda legal

Este formulario no reemplaza a un abogado. Si es posible, trate de obtener los servicios de un abogado. Algunos tribunales tienen un programa llamado **Abogado del Día** que ofrece servicios de un abogado gratis. Úsalo si no tiene su propio abogado.

¡Rellene este formulario de Respuesta lo más pronto posible!

El tribunal y el propietario (o el abogado del propietario) deben recibir su Respuesta a más tardar el **primer lunes después de la fecha de registro judicial (Entry Date)**, que aparece en su Citación. La fecha límite para entregar su Respuesta debe de aparecer en la parte inferior de su Citación. Si no está seguro de cuándo tiene que entregar la Respuesta, llame al secretario del tribunal para averiguar exactamente cuándo debe entregar su Respuesta.

Enviando el formulario por correo el lunes después de la fecha de registro no es suficiente. Tanto el tribunal como el propietario tienen que **recibir** el formulario en esa fecha a más tardar. Si no está seguro de que recibirán el formulario para esa fecha, lo debe entregar en persona.

Si la fecha límite para entregar su Respuesta ya ha pasado, presenta una Moción (*Motion for Leave to File Answer (& Discovery) Late*) que describe buenas razones por la tardanza. Debe adjuntar su Respuesta a la Moción.

Su Citación también indica cuál tribunal oír su caso.

Producido por Mass. Law Reform Institute con la ayuda de las oficinas de servicios legales en Massachusetts y disponible en internet en www.masslegalhelp.org
© MLRI, revisado el 30 de noviembre de 2016, para corresponder a la versión de este folleto en inglés fechado el 16 de abril de 2015. Derechos reservados.

FOLLETO

3

Cómo Usar Este Formulario de Respuesta

Trate de Conseguir Ayuda

Si usted reúne las condiciones para recibir asistencia legal gratuita, muchas oficinas de Servicios Legales en Massachusetts tienen talleres donde le pueden ayudar a llenar el formulario adjunto, la Respuesta. Para encontrar un programa de servicios legales en su área, vaya al sitio web: www.MassLegalHelp.org y haga clic en “*Find Legal Aid.*”

Usted también tiene el derecho de pedir la **Divulgación de Pruebas**. Esto es un proceso legal que puede usar para obtener información de su propietario que le puede ayudar a comprobar su caso. **Si pide Divulgación de Pruebas, se pospone su juicio por dos semanas si el tribunal y el propietario reciben su petición de Divulgación de Pruebas antes de la fecha límite para entregar su Respuesta.** Si quiere pedir la Divulgación de Pruebas, utilice el **Folleto #4: Divulgación de Pruebas** o póngase en contacto con su oficina de servicios legales y pida una copia del **Folleto #4: Divulgación de Pruebas**.

Rellene la Parte Superior de la Respuesta

- a. Escriba el nombre del condado en donde vive, si lo sabe.
- b. Escriba la **Fecha Original del Juicio**, que aparece en su Citación y Demanda.
Si usted pide la Divulgación de Pruebas, anote que se ha **reprogramado la fecha del juicio** y ponga la fecha exactamente 2 semanas después de la **Fecha Original del Juicio**. Si **no** pedirá la Divulgación de Pruebas, anote la fecha “Original” de juicio. Sin embargo, si usted solicita un juicio con jurado, la fecha de la conferencia preliminar al juicio será la fecha original del juicio o la fecha reprogramada del juicio (durante la conferencia preliminar al juicio, se programará la fecha del juicio). Verifique con la oficina del secretario del tribunal si se ha programado la conferencia preliminar al juicio.
- c. Escriba el nombre del propietario tal como aparece en la Citación y Demanda.
- d. Escriba su nombre tal como aparece en la Citación y Demanda.
- e. Copie el nombre del Tribunal que aparece en la esquina superior derecha de la Citación y Demanda.
- f. Llene el número del caso si lo sabe. El número del caso es el número que el tribunal le asignó a su caso. Le puede preguntar al Tribunal cuál es su número, o dejarlo en blanco.
- g. Marque “Contrademanda” si, después de rellenar el formulario, se fija que ha marcado alguna casilla en el formulario de Respuesta bajo los *reclamos de Defensas y Contrademandas*.

Decida si quiere que un jurado oiga su caso. Si quiere pedir un juicio con jurado, tiene que elegir la casilla que dice “Con la petición de un juicio con jurado” y en la última página del formulario, también tiene que elegir la casilla que dice “Ejerzo mi derecho a un juicio con jurado.” Tiene que elegir su derecho a un jurado antes de la fecha límite para entregar su Respuesta o pierde ese derecho.

Rellene el Resto de la Respuesta Según su Caso

La Respuesta enumera *las Defensas y Contrademandas* más comunes que los inquilinos usan para evitar el desalojo. Cuando usted rellene la Respuesta, no tenga miedo de enumerar todas las Defensas y Contrademandas que sean apoyadas por los hechos de su caso. Si no, necesitará el permiso del juez para luego añadir otras defensas o contrademandas.

- Se le permite presentar *contrademandas* cuando la tenencia ha sido terminada por falta de pago de la vivienda o por alguna razón que no es su culpa.
- Si fue desalojado por “fallo” (o sea, algo malo que el propietario dice que usted hizo, a parte de la falta de pago), es posible que no pueda presentar una contrademanda en este caso.

Al fin de la Respuesta, también elija la casilla que dice **Lo Que Usted Quiere que Haga el Tribunal**.

Entregue la Respuesta

- Firme su nombre entero y escriba en letras de molde su dirección y teléfono.
- Separe la Respuesta de este folleto. **Haga 2 copias – una para usted y una para el propietario (o para su abogado).**
- Entregue la copia **original** de la Respuesta al Tribunal.
- Pídale al Tribunal que le ponga la fecha a su copia para que tenga prueba de que entregó el formulario a tiempo.
- Entregue una **copia** de la Respuesta al propietario (o a su abogado).
- Mantenga su copia para llevársela al Tribunal.

ANSWER FORM

FORMULARIO DE RESPUESTA

Please print or type. *Por favor use maquinilla o letra de molde.*

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS TRIAL COURT

a. _____, ss:
County
Condado

e. _____
Name of Court
Nombre del Tribunal

f. _____
Docket No. Summary Process
Número De Caso. Procedimiento Sumario

- b. **Trial Date** Original Trial Date: _____ (No Discovery requested)
Fecha de Juicio *Fecha Original del Juicio* _____ (*Sin Divulgación de Pruebas*)
 Rescheduled Trial Date: _____ (Discovery requested)
Fecha Reprogramada del Juicio _____ (*Con Divulgación de Pruebas*)

c. _____
Plaintiff(s) – Landlord(s)
Demandante(s)- Propietario(s)

vs.

d. _____
Defendant(s) – Tenants(s)
Demandado(s)-Inquilino(s)

SUMMARY PROCESS ANSWER
RESPUESTA DE PROCEDIMIENTO SUMARIO
 COUNTERCLAIMS
CONTRADEMANDAS
 WITH JURY TRIAL REQUEST
CON PETICIÓN DE JUICIO CON JURADO

Facts *Hechos*

- My name is (*Me llamo*) _____.
- I live at _____. I moved in on or about _____.
Mi dirección es _____. Me mudé allí el (o aproximadamente el) _____.
- I pay \$ _____ in rent per (month/week). *Pago \$ _____ de alquiler por (mes/semana).*
- I receive a rent subsidy. The full contract rent is \$ _____.
Recibo un subsidio por bajos ingresos. El alquiler completo es \$ _____.
- I do ___/ do not ___ have a written lease.
Tengo ___/ no tengo ___ contrato de arrendamiento.
- I deny that I live in my home unlawfully and against the right of the landlord.
Yo niego que vivo en mi hogar ilegalmente y en violación de los derechos del propietario.
- I deny that I owe the amount of rent listed in the landlord's complaint.
Yo niego que debo la cantidad de alquiler alegada en la demanda del propietario.
- I no longer live in the premises listed in the complaint.
Ya no vivo en la dirección que se encuentra en la demanda.
- I am not the tenant of the landlord listed above.
Yo no soy el inquilino del propietario nombrado más arriba.

Tenancy Not Properly Terminated and/or Case Not Properly Brought
El Inquilinato No fue Terminado Correctamente
y/o el Caso No fue Registrado Correctamente

Mass. Gen. Laws, c. 186, §§11-13, 17

10. I never received a Notice to Quit.
Yo nunca recibí un Aviso de Desalojo.
11. The landlord did not terminate my tenancy properly.
El propietario no terminó mi inquilinato correctamente.
12. The landlord started this case before the Notice to Quit expired.
El propietario empezó esta demanda antes de que se venciera el Aviso de Desalojo.
13. The landlord is a corporation or other business entity and this case was not brought by an attorney.
El propietario es una corporación u otra empresa de negocio y el caso no se empezó por un abogado.
14. The Summons and Complaint is defective and/or was not properly served/filed.
La Citación y Demanda es defectuosa y/o no fue entregada/registrada correctamente.
15. If I have ever owed the landlord rent, I paid or offered to pay it all within the time allowed by law.
Si yo he debido alquiler, yo lo he pagado o he ofrecido pagarlo todo dentro del tiempo fijado por ley.
16. Even if my tenancy was terminated, a new tenancy has been created by my landlord's conduct.
Aunque se ha cancelado mi inquilinato se ha creado un inquilinato nuevo por la conducta del propietario.
17. The Complaint and the Notice to Quit state inconsistent reasons for eviction.
La Demanda y el Aviso de Desalojo indican motivos inconsistentes por el Desalojo.
18. The landlord does not have a superior right to possession and/or does not have standing to bring this action.
El propietario no tiene el derecho superior de posesión y/o no tiene la autoridad para presentar esta demanda.
19. The landlord's case should be dismissed because:
El caso del propietario debe ser sobreseído porque _____

Defense *Defensa*

Failure to Comply with Rules for Public and Subsidized Housing

Falta de Cumplir con las Reglas de Vivienda Pública o Subsidiada

20. I am a tenant in public or subsidized housing and:
Soy un inquilino en vivienda pública o subsidiada y:
- a. The landlord did not terminate my tenancy as required by the lease and/or program rules.
El propietario no ha cancelado mi inquilinato según lo requiere el contrato y/o las reglas del programa.
- b. I am a tenant under the Section 8 Program and the landlord did not provide a copy of the Notice to Quit in a timely manner to the agency that oversees my voucher.
Soy un inquilino bajo el programa de la Sección 8 y el propietario no le proveyó una copia del Aviso de Desalojo a la agencia que supervisa mi vale de una manera oportuna.
- c. I am a tenant in public or subsidized housing and the landlord does not have good cause to evict me as required by the lease and/or program rules.
Soy un inquilino en vivienda pública o subsidiada y el propietario no tiene buena causa para desalojarme como se requiere en el contrato y/o las reglas del programa.
- d. I am a tenant in public or subsidized housing and the landlord did not give me my right to a grievance hearing or conference as required by the lease and/or program rules or I requested a hearing/conference and the process was not completed before I received the complaint.
Soy un inquilino en vivienda pública o subsidiada y el propietario no me dio el derecho a una audiencia de reclamo o una conferencia, según se requiere en el contrato y/o las reglas del programa o he solicitado una audiencia/conferencia y el proceso no se había terminado antes de recibir la denuncia.
- e. I reside in federal public housing or federally subsidized Section 8 or other covered federal housing and have a defense under the Violence Against Women Act (42 U.S.C. 14043e-11).
Vivo en vivienda pública federal o subsidiada bajo el programa de la Sección 8 u otra vivienda bajo el gobierno federal y tengo una defensa bajo la Ley de Violencia Contra las Mujeres (42 U.S.C. 14043e-11).

Defense *Defensa*

Retaliation *Represalia*

Mass. Gen. Laws c. 239, §2A; c. 186, §18

- Counterclaim where tenancy is terminated for nonpayment of rent or without fault
Contrademanda cuando la tenencia se termina por falta de pago de la renta o sin fallo
21. The landlord is trying to evict me and/or retaliate against me because:
El propietario está tratando de desalojarme y/o tomar represalia en contra de mi porque:
- a. I withheld rent because of bad conditions, and/or told the landlord about bad conditions.
Yo retuve el alquiler por malas condiciones, y/o le dije al propietario de las malas condiciones.
- b. I reported bad conditions in writing to the landlord.
Yo reporté malas condiciones por escrito al propietario.
- c. I reported bad conditions orally and/or in writing to a public agency.
Yo reporté malas condiciones verbalmente y/o por escrito a una agencia pública.

- d. I took part in a tenants' meeting or organization.
Yo participé en una reunión o un esfuerzo de organizar los inquilinos.
- e. I brought a case/claim against the landlord.
Yo registré una demanda en contra del propietario.
- f. I or a member of my household took action to obtain a protection order under G.L. c. 209A or a harassment prevention order under G.L. c. 258E.
Yo y/o un miembro de mi familia tomé acción para obtener un orden de protección bajo las Leyes Generales capítulo 209A o un orden de prevención del acoso bajo las Leyes Generales capítulo 258E.
- g. I or a member of my household reported an incident of domestic violence, rape, sexual assault or stalking to law enforcement or reported a violation of a protection or harassment prevention order.
Yo y/o un miembro de mi familia reporté un incidente de violencia doméstica, violación, agresión sexual, o acoso a la policía o reporté una violación de un orden de protección o de prevención del acoso.
- h. I am a survivor of abuse, sexual assault, rape or stalking and the landlord is evicting me for exercising my rights under G.L. c. 186, §§ 23-29.
Yo soy un sobreviviente de abuso, agresión sexual, violación o acoso y el propietario me está desalojando por ejercer mis derechos bajo las Leyes Generales capítulo 186, §§ 23-29.
- i. Other: *Otra:* _____

This defense entitles me to possession. Where this is raised as a counterclaim, this entitles me to one to three times the rent (calculated at the full contract rent for tenants with subsidies) or my actual damages, whichever is greater.

Esta defensa me da el derecho a posesión. Cuando se trata de una contrademanda me da el derecho a tres veces la cantidad del alquiler (calculado a base de la cantidad total de la renta en el contrato para inquilinos con subsidio) o mis daños actuales, cual sea mayor.

- 22. I am entitled to a presumption of retaliation because the landlord took action against me within 6 months of any of the above (listed in 21b through 21i).
Tengo derecho a presumir represalia porque el propietario tomo acción en contra de mí dentro de 6 meses de uno de los motivos anteriores (número 21b a 21i).

Defense *Defensa*

Discrimination

Discriminación

Mass. Gen. Laws c. 239; c. 151B

Federal Fair Housing Act; Americans With Disabilities Act;
and/or Section 504 of the Rehabilitation Act

- Counterclaim where tenancy is terminated for nonpayment of rent or without fault
Contrademanda cuando la tenencia se termina por falta de pago de la renta o sin fallo

- 23. My landlord has discriminated against me and/or a member of my household based on:
El propietario discriminó contra mí y/o un miembro de mi hogar basado en:

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Family status (having children)
<i>Estado Familiar (tener hijos)</i> | <input type="checkbox"/> Race
<i>Raza</i> | <input type="checkbox"/> National Origin
<i>Origen Nacional</i> |
| <input type="checkbox"/> Age
<i>Edad</i> | <input type="checkbox"/> Religion
<i>Religión</i> | <input type="checkbox"/> Disability
<i>Incapacidad</i> |
| <input type="checkbox"/> Public or Rental Assistance
<i>Ayuda Pública o Subsidio por Bajos Ingresos</i> | <input type="checkbox"/> Sexual Orientation
<i>Orientación Sexual</i> | <input type="checkbox"/> Gender
<i>Género</i> |
| <input type="checkbox"/> Marital Status
<i>Estado Matrimonial</i> | <input type="checkbox"/> Veteran's Status
<i>Estado de Veterano</i> | <input type="checkbox"/> Other
<i>Otro:</i> _____ |

“Reasonable Accommodation” Based on Disability (Physical and/or Mental)
“Acomodación Razonable” por la Incapacidad (Física y/o Mental)

See/Ver a BKA vs. Bridgewater, 452 Mass. 833 (2009)

24. I (and/or a member of my household) have a disability and I request that the landlord make changes in its rules or do what is necessary for me to have a fair housing opportunity. *Note:* This may include allowing the tenant to get help or do something necessary to address a lease violation.

Yo y/o un miembro de mi familia tengo una incapacidad y solicito que el propietario haga lo que es necesario para yo tener una oportunidad de vivienda justa.

Nota: Esto puede incluir permitiendo que el inquilino obtenga ayuda o haciendo algo necesario para abordar una violación de contrato.

Defense *Defensa*

Tenant Not Responsible for Alleged Behavior
El Inquilino No Es Responsable por los Actos Alegados

25. I am a tenant in state public housing and the landlord is evicting me for the alleged behavior of a household member, guest, or someone over whom I had no control. I did not violate my lease or any law because I had no way to control or no reason to know about the alleged behavior.

Yo soy un inquilino de vivienda pública estatal y el propietario me está desalojando por alegaciones del mal comportamiento de un miembro de mi hogar, un invitado, o alguien sobre quien no tengo control. Yo no violé el contrato de arrendamiento ni violé ninguna ley ya que no tenía modo de controlar o de saber de tal comportamiento alegado.

Defense *Defensa*

**Tenant Should Not Lose His/Her Apartment
(Avoidance of Forfeiture)**
***El Inquilino No Debe Perder su Apartamento
(Evitar Pérdida)***

26. Based on principles of equity and fairness, it is unfair to evict me.
Basado en los principios de equidad y justicia no es justo desalojarme.



**READ
THIS
BOX
LEE
ESTA
CAJA**

If you are being evicted for “**fault**” (the landlord claims you did something wrong other than not paying your rent), skip questions #27-63, then go directly to #64 and complete the rest of the form.

Si le están desalojando por “fallo” (el propietario dice que usted hizo algo malo aparte de no pagar la renta), no conteste las preguntas #27-63. Vaya directamente al #64 y rellene el resto del formulario.

If you are not being evicted for “**fault**,” complete #27-45, then go directly to #60 and complete the rest of the answer.

Si no le están desalojando por “fallo,” conteste las preguntas #27-45, después vaya directamente al #60 y rellene el resto del formulario.

If you are a former owner being evicted after a foreclosure, skip questions #27-45, go directly to #46 and complete rest of the form.

Si es un propietario anterior y le están desalojando después de la ejecución hipotecaria, no conteste las preguntas #27-45; vaya directamente a la pregunta #46 y rellene el resto del formulario.

If you are a tenant being evicted after a foreclosure, complete #27 to the end of the form.

Si es un inquilino y le están desalojando después de la ejecución hipotecaria, conteste la pregunta #27 y rellene el resto del formulario.

Bad Conditions in My Home and Other Claims
Malas Condiciones en mi Hogar y Otras Demandas

Mass. Gen. Laws c. 239, §8A; c. 93A; and/or Implied Warranty of Habitability

27. I have a defense and counterclaim because of past or present problems in or around my home that the landlord knew or should have known about, including but not limited to the following:

Yo tengo una defensa y contrademanda por problemas en el pasado y presentemente en mi hogar o cerca de mi hogar de que el propietario sabía o debería haber sabido, incluyendo pero no limitado a lo siguiente:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> cockroaches, other insects, mice or rats
<i>cucarachas, otros insectos, ratas o ratones</i> | <input type="checkbox"/> defective or leaky windows
<i>ventanas defectuosas o con goteras</i> |
| <input type="checkbox"/> water leak and plumbing problems
<i>gotera de agua y problemas de plomería</i> | <input type="checkbox"/> defective ceilings, walls, or floors
<i>techo, paredes o pisos defectuosos</i> |
| <input type="checkbox"/> electrical problems
<i>problemas eléctricos</i> | <input type="checkbox"/> problems with heat and/or hot water
<i>problemas con calefacción y/o agua caliente</i> |
| <input type="checkbox"/> lead paint
<i>plomo</i> | <input type="checkbox"/> defective locks or security problems
<i>cerraduras defectuosas o problemas de seguridad</i> |
| <input type="checkbox"/> other: <i>otra:</i> _____ | |

28. The landlord knew or should have known about the bad conditions because:

El propietario sabía o debería saber de las malas condiciones porque:

- a. I told the landlord orally. *Yo le dije al propietario verbalmente.*
- b. I told the landlord in writing. *Yo le dije al propietario por escrito.*
- c. The landlord was notified by Inspectional Services, Board of Health, housing agency, or someone else.
El propietario fue notificado por los Inspectores, Departamento de Sanidad o agencia de viviendas, u otra persona.
- d. All or some of the conditions existed when I moved in.
Todas o algunas de las condiciones existían cuando me mudé al hogar.
- e. All or some of the conditions existed when the landlord purchased the property or at the time of foreclosure.
Todas o algunas de las condiciones existían cuando el propietario compró la propiedad o al momento de la ejecución hipotecaria.
- f. Other: *Otras:* _____

I am entitled to damages for the reduced value of my home, calculated as the difference between: (a) the full market rental value of my home in good condition, and (b) the reduced value of my home in its bad condition. **(If the rent is subsidized, the damages are calculated based on the full rental value and not just the tenant's share.)** I am also entitled to damages for any other losses, injuries, or expenses resulting from bad conditions.

Tengo derecho a daños monetarios por el valor reducido de mi hogar, calculado como la diferencia entre: (a) el valor de mercado completo de mi hogar en buenas condiciones, y (b) el valor reducido de mi hogar con las malas condiciones. (Si la renta es con subsidio por bajos ingresos, los daños monetarios se calculan basado en el valor total del alquiler y no sólo la porción del inquilino.) También tengo derecho a daños por cualquier otra pérdida, herida, o gastos resultando de las malas condiciones.

Defense & Counterclaim *Defensa y Contrademanda*

Violation of the Security Deposit Law

Violación de la ley de Depósito de Seguridad

Mass. Gen. Laws c. 239, §8A; c. 186, §15B; and/or c. 93A

29. I paid a security deposit of \$ _____ to my current/former (circle which one) landlord.
Pagué un depósito de seguridad de \$ _____ al propietario actual/ anterior (circule cual).
30. The landlord violated the security deposit law by:
El propietario violó la ley de depósito de seguridad al:
- a. Not putting it in a separate bank account, entitling me to three times the deposit and interest at the rate of 5%.
No poner el depósito en el banco en una cuenta separada, dándome el derecho a tres veces la cantidad del depósito e interés del 5%.
- b. Not paying or deducting from my rent yearly interest, entitling me to three times the interest owed on the deposit.
No pagarme o deducir de mi alquiler el interés anual, dándome derecho a tres veces el interés debido por el depósito.
- c. Not giving me the required receipts and statements of conditions, entitling me to \$25 for each of these violations.
No darme los recibos y la lista de condiciones requeridas, dándome el derecho a \$25 por cada una de estas violaciones.
- d. Not taking responsibility for the security deposit, which I paid to the prior landlord, entitling me to three times the deposit and accrued interest.
No tomar responsabilidad del depósito de seguridad, cual yo pagué al propietario anterior, dándome el derecho a tres veces la cantidad del depósito de seguridad más el interés debido.

Defense & Counterclaim *Defensa y Contrademanda*

Last Month's Rent

Último mes de Renta

Mass. Gen. Laws c. 239, §8A; c. 186, §15B; and/or c. 93A

31. I paid last month's rent of \$ _____ to my current/former (circle which one) landlord and my landlord has not paid me yearly interest or given me rent credit for this interest, entitling me to three times the amount of interest owed.
Yo le pagué el último mes de alquiler de \$ _____ al propietario actual/ anterior (circule cual) y mi propietario no me ha pagado el interés anual ni me ha dado crédito en mi alquiler por este interés, dándome el derecho a tres veces la cantidad del interés debido.

Defense & Counterclaim
Or Offset to Any Claim for Use and Occupancy
Defensa y Contrademanda o
Compensación por Alguna Reclamación de Uso y Ocupación
Interference with Utilities and Use of Home
(or Breach of Quiet Enjoyment)
Interferencia con las Utilidades y el Uso de mi Hogar
(o Violación de mi Derecho de Disfrutar de mi Hogar)
Mass. Gen. Laws c. 239, §8A; c. 186, §14; and/or c. 93A

32. The landlord did the following: *El propietario hizo lo siguiente:*
- a. Did not provide adequate heat. *No proveyó calefacción adecuada.*
 - b. Did not provide adequate hot water. *No proveyó agua caliente adecuada.*
 - c. Did not pay for utilities that were the landlord's responsibility.
No pagó por servicios públicos que eran la responsabilidad del propietario.
 - d. Shut off my utilities. *Me cortó mis servicios públicos.*
 - e. Locked me out of my home. *Cambió las cerraduras de mi hogar.*
 - f. Put my possessions out without a court order. *Sacó mis posesiones sin orden judicial.*
 - g. Allowed bad conditions to exist in my home.
Permitió que malas condiciones existieran en mi hogar.
 - h. Entered my home without my permission and/or notice.
Entró a mi hogar sin mi permiso y/o sin aviso.
 - i. Interfered with my right to enjoy my home by:
Interfirió con mi derecho de disfrutar de mi hogar al:
-
33. I have been billed for heat, hot water, electricity, and/or gas and the landlord and I did not have a *written* agreement requiring me to pay for these utilities. I request that the landlord promptly start paying for such utilities. This defense and counterclaim entitles me to damages under G.L. c. 186, §14, and c. 93A. See also Mass. Sanitary Code, 105 CMR 410.354.
Me han cobrado por calefacción, agua caliente, electricidad, y/o gas y el propietario y yo no teníamos un contrato por escrito requiriendo que yo pague por estos servicios. Solicito que el propietario empiece a pagar por estos servicios pronto. Esta defensa y contrademanda me dan el derecho a daños monetarios bajo las Leyes Generales capítulo 186, §14, y capítulo 93A. También ver al Código Sanitario de Massachusetts, 105 CMR 410.354.
34. I have been billed for gas, oil and/or electricity that go to other people's apartments or common areas (such as hallways, stairways, basements, or porches). This defense and counterclaim entitles me to damages under G.L. c. 186, §14, and/or c. 93A. See also Mass. Sanitary Code, 105 CMR 410.354.
Me han cobrado por gas, aceite y/o electricidad para uso en los apartamentos de otros o en las áreas comunes (tal como pasillos, escaleras, sótanos o balcones) Esta defensa y contrademanda me dan el derecho a daños monetarios bajo las Leyes Generales capítulo 186, §14 y/o capítulo 93A. También ver al Código Sanitario de Massachusetts, 105 CMR 410.354.

This defense and counterclaim entitles me to three times the rent (calculated at the full contract rent for tenants with subsidies) or my actual damages, whichever is greater.
Esta defensa y contrademanda me da derecho a tres veces el alquiler (calculado a base del alquiler total para inquilinos con subsidios por bajos ingresos) o mis daños actuales, el que sea mayor.

Rent Liability in Public and Subsidized Housing
Responsabilidad por Alquiler en Viviendas de Bajos Ingresos

35. The housing authority is responsible for rent.
La autoridad de viviendas es responsable por el alquiler.
36. The housing authority stopped payments to the landlord because repairs were not made.
La autoridad de viviendas paró los pagos al propietario porque las reparaciones no se hicieron.
37. The housing authority/owner failed to properly calculate rent or to adjust the rent, and therefore I am entitled to a recalculation of rent.
La autoridad de viviendas o el propietario falló en calcular el alquiler correctamente o ajustarme el alquiler, y por lo tanto, tengo derecho a que re-calculen la cantidad del alquiler.
38. The landlord charged me rent in excess of the amount approved by the housing agency.
El propietario me cobró alquiler en exceso de la cantidad aprobada por la agencia de vivienda.

Defense & Counterclaim or Offset to Any Claim for Use and Occupancy
Defensa y Contrademanda o Compensación por Alguna Reclamación de Uso y Ocupación

Violation of the Consumer Protection Law
Violación de la Ley de Protección al Consumidor

Mass. Gen. Laws c. 239, §8A, and/or c. 93A

39. Each of the acts stated in this Answer/Counterclaims was unfair and/or deceptive. My landlord is covered because she or he is not a housing authority or the owner-occupant of only a 2 or 3-family property in which I live. This pleading is a demand for a reasonable settlement offer.
Cada uno de los actos indicados en esta Respuesta/Contrademandas fue injusto y /o engañoso. Mi propietario no es una autoridad de viviendas ni un propietario-ocupante de solamente una vivienda de dos o tres familias en cual yo vivo. Esta súplica es una demanda para una oferta razonable de compensación.
40. The landlord acted in the following additional unfair or deceptive ways:
El propietario actuó en las siguientes maneras injustas y engañosas:
- a. The landlord charged me late fees before my rent was thirty days late.
El propietario me cobró por pagar renta tarde antes de que tuviera treinta días de tardanza.
- b. The landlord charged a rent amount that I never agreed to pay.
El propietario me cobró una cantidad de alquiler al cual yo nunca estuve de acuerdo pagar.
- c. The landlord charged me constable or court fees unlawfully.
El propietario me cobró gastos del alguacil o de corte ilegalmente.
- d. There are unlawful terms in my lease.
Hay términos ilegales en mi contrato de arrendamiento.
- e. Other: *Otra:* _____

Therefore, under G.L. c. 93A, I am entitled to statutory damages for each violation, or actual damages (doubled or trebled because the landlord's conduct was willful and knowing), whichever is greater.
Por lo tanto, bajo las Leyes Generales capítulo 93A, tengo derecho a daños monetarios estatutarios por cada violación, o daños actuales (multiplicado por dos o tres porque la conducta del propietario fue deliberada), cual sea mayor.

Other Defenses & Counterclaims
Otras Defensas y Contrademandas

41. My rent is paid by the Department of Transitional Assistance through vendor payments; therefore, I had no control over nonpayment of the rent.
Mi alquiler lo paga el Departamento de Asistencia Transicional en pagos al vendedor, y como tal, yo no tenía control de los pagos de mi alquiler.
42. I have exercised my rights under the repair and deduct statute (G.L. c. 111, §127L).
Yo ejercí mis derechos bajo la ley de reparar y deducir (Leyes Generales c. 111, §127L).
43. The landlord required me to pay for water in violation of G.L. c. 186, §22.
El propietario me obligó a pagar por el agua en violación de las Leyes Generales c. 186, §22.
44. Foreclosure-related defenses/counterclaims (G.L. c. 93A):
Defensas y contrademandas relacionados con la ejecución hipotecaria:
- a. The foreclosure is void due to failure to comply with the: (i) power of sale in the mortgage contract, (ii) statutory foreclosure requirements, and/or (iii) Note holding/transfer requirements pursuant to applicable law.
La ejecución hipotecaria es nula por falta de cumplir con: (i) la cláusula del poder de venta en el contrato de hipoteca, (ii) los requisitos legales de ejecución hipotecaria, y/o (iii) los requisitos de retención / transferencias del Pagaré, de acuerdo con la ley aplicable.
- b. I was treated unfairly with respect to loan modification and/or alternatives to foreclosure.
Me trataron injustamente con respecto a la modificación del préstamo y/o alternativas a la ejecución hipotecaria.
- c. I was treated unfairly with respect to pre-foreclosure notices.
Me trataron injustamente con respecto a los avisos de pre-ejecución hipotecaria.
- d. My loan was predatory, unfair, and/or was unaffordable based on my income.
Mi préstamo fue predatorio, injusto, y/o fuera del alcance basado en mis ingresos.
45. I have other defenses or counterclaims as follows:
Tengo otras defensas y contrademandas:
- _____
- _____
- _____

Evictions after Foreclosure

Desalojamiento después de la ejecución hipotecaria

Defenses & Counterclaims
Defensas y Contrademandas

For Tenants Post-foreclosure
Para Inquilinos después de la ejecución hipotecaria

No just cause to evict tenants from properties when plaintiff is
a bank or other “foreclosing owner”

Ninguna causa justa de desalojar inquilinos de las propiedades cuando el demandante es un banco u otro “propietario ejecutando la hipoteca”

Mass. Gen. Laws c. 186A, §2; c. 186, §14; and c. 93A

46. I am a *bona fide* tenant entitled to the protections of G.L. c. 186A.
Soy un inquilino auténtico y tengo derecho a las protecciones estipuladas bajo las Leyes Generales c. 186A.
47. Because the plaintiff does not have just cause to evict me and there is no binding purchase and sales agreement on the property as required by G.L. c. 186A, §2, this case should be dismissed.
Este caso se debe sobreseer ya que el demandante no tiene causa justa para desalojarme y no hay un contrato de compra y venta vinculante entre nosotros dos en relación a la propiedad, tal como es requerido por las Leyes Generales c. 186A, §2.
48. The plaintiff's service of a Notice to Quit or other actions to force me to vacate the premises without just cause or without a contract for sale on the property violate G.L. c. 186A, §2; c. 186, §14; and c. 93A.
El Aviso de Desalojo del demandante u otras acciones que me obligan a abandonar la propiedad sin causa justa o contrato de venta de la propiedad violan las Leyes Generales c. 186A, §2; c. 186, §14; y c. 93A.
49. This defense and counterclaim entitles me to possession and damages under G.L. c. 186, §14, and/or c. 93A.
Esta defensa y contrademanda me da el derecho a posesión y daños según las Leyes Generales c. 186, §14 y/o c. 93A.

Defense & Counterclaim *Defensa y Contrademanda*

For Tenants Post-foreclosure
Para Inquilinos después de la ejecución hipotecaria

Failure to comply with notice provisions of Mass. Gen. Law c. 186A
when plaintiff is a bank or other “foreclosing owner”

Falta de cumplir con las estipulaciones sobre aviso según las Leyes Generales de Massachusetts cuando el demandante es un banco u otro “propietario ejecutando la hipoteca”

Mass. Gen. Laws c. 186A, §3 and §4; c. 186, §14; and c. 93A

50. I am a *bona fide* tenant entitled to the protections of G.L. c. 186A.
Soy un inquilino auténtico y tengo derecho a las protecciones estipuladas bajo las Leyes Generales c. 186A.
51. Within 30 days of foreclosure, the plaintiff did not post, deliver or slide under my door a notice giving the plaintiff's contact information and information about who to call for repairs in violation of G.L. c. 186A, §§3 and 4.

Dentro de 30 días después de la ejecución hipotecaria, el demandante no entregó, puso debajo de la puerta, ni pegó en un lugar visible un aviso con la información de contacto del demandante e información sobre a quién llamar para las reparaciones en violación de las Leyes Generales c. 186A, §§3 y 4.

52. The plaintiff served me with a Notice to Quit less than 30 days after it posted and delivered the required contact information in violation of G.L. c. 186A, §§3 and 4.
El demandante me entregó un Aviso de Desalojo menos de 30 días después de que fuera pegado en un lugar visible y entregó la información de contacto requerida en violación de las Leyes Generales c. 186A, §§3 y 4.
53. The plaintiff did not provide me with a written notice about my right to a court hearing in violation of G.L. c. 186A, §§3 and 4.
El demandante no me dio un aviso por escrito de mi derecho a una audiencia judicial en violación de las Leyes Generales c. 186A, §§3 y 4.
54. The plaintiff did not give me written notice claiming that I had substantially violated my lease or tenancy in violation of G.L. c. 186A, §4.
El demandante no me dio un aviso por escrito declarando que yo había violado de manera substancial mi contrato de arrendamiento o tenencia en violación de las Leyes Generales c. 186A, §4.
55. The plaintiff did not give me 30 days to cure the claim that I substantially violated my lease or tenancy in violation of G.L. c. 186A, §4.
El demandante no me dio 30 días para disputar el reclamo que violé de manera substancial el contrato de arrendamiento o la tenencia en violación de las Leyes Generales c. 186A, §4.
56. The plaintiff did not inform me of the amount of monthly rent it claims and to whom the rent should be paid in violation of G.L. c. 186A, §§3 and 4.
El demandante no me informó sobre la cantidad de renta mensual ni a quien se debe pagar dicha renta en violación de las Leyes Generales c. 186A, §§3 y 4.
57. Because the plaintiff did not comply with the notice requirements of G.L. c. 186A, §§3 and 4, this case should be dismissed.
Ya que el demandante no cumplió con los requisitos de aviso de las Leyes Generales c. 186A, §§3 y 4, este caso se debe sobreseer.
58. This defense and counterclaim entitles me to possession and damages under G.L. c. 186, §14, and/or G.L. c. 93A.
Esta defensa y contrademanda me da el derecho a posesión y daños bajo las Leyes Generales c. 186A, §14, y/o las Leyes Generales c. 93A.

Defense *Defensa*

For Tenants and Owners Post-foreclosure Plaintiff has no standing/no superior right to possession

Para inquilinos y propietarios después de la ejecución hipotecaria: El demandante no tiene la autoridad/derecho superior a posesión

59. The plaintiff's case should be dismissed because it does not have proper title to the property and therefore it cannot prove a superior right to possession of the property and the foreclosure is void. *Wayne Inv. Corp. v. Abbott*, 350 Mass. 775 (1966) (title defects can be raised as defense in summary process); G.L. c. 239, §1 (summary process available to plaintiff only if foreclosure carried out according to law).
El caso del demandante se debe sobreseer porque no tiene el título adecuado de propiedad y, por lo tanto, no puede comprobar que tiene derecho superior a posesión de la propiedad y la ejecución hipotecaria es nula. Wayne Inv. Corp. v. Abbott, 350 Mass. 775 (1966) (defectos en el título pueden presentarse como defensas en el procedimiento sumario); Leyes Generales c. 239, §1 (procedimiento sumario sólo está disponible al demandante si la ejecución hipotecaria se puede realizar de acuerdo con la ley).

WHAT I WANT THE COURT TO DO

LO QUE QUIERO QUE HAGA EL TRIBUNAL

60. On all claims and defenses, award me possession of my home.
En todas mis reclamas y defensas, que me conceda posesión de mi hogar.
61. On all claims and defenses, award me money damages, costs, attorney's fees (where applicable), and such other relief as is fair.
En todas mis reclamas y defensas, que me concedan daños monetarios, gastos, gastos de abogado (donde aplique) y tal otro alivio que sea justo.
62. On my claims and defenses, set aside and/or declare void the foreclosure upon my home, or grant other equitable and/or declaratory relief with respect to possession of my home.
En todas mis reclamas y defensas, debe dejar a un lado y/o declara nula el ejecución hipotecaria de mi casa, o debe concede otro alivio equitativa y/o declarativa con respecto a posesión a mi casa.
63. Other: *Otra:* _____

The Court Should Allow Me to Stay in My Home ***El Tribunal Debe Permitirme Permanecer en mi Hogar***

Mass. Gen. Laws c. 239, §8A (5th para.)

64. I request that the court apply G.L. c. 239, §8A (which applies both to non-payment and to no-fault evictions) to allow me to stay in my home as follows:
Ruego que el tribunal aplique las Leyes Generales capítulo 239, §8A (que pertenece a los desalojos por falta de pagar la renta y a los desalojos sin fallo) para permitir que permanezca en mi hogar porque:
- a. Because the money owed to me on my counterclaims is greater than the amount of rent owed to the landlord, I win the eviction (possession of the property should be awarded to me in this action); or
El dinero que me deben de contrademandas es más que la cantidad del alquiler debida al propietario, y por lo tanto, yo gano el caso del desalojamiento (posesión de la propiedad debe adjudicar a mí en este acción); o
- b. I am entitled the opportunity to pay to the court within seven (7) days the difference between what the court finds I owe my landlord and what the landlord owes me in order to keep possession of my home.
Tengo derecho a la oportunidad de pagar el tribunal dentro de siete (7) días la diferencia entre lo que encuentra el tribunal que debo a mi propietario y lo que el propietario me debe para mantener posesión de mi hogar.

The Court Should Order the Landlord to Make Repairs ***El Tribunal Debe Ordenar al Propietario Hacer Reparaciones***

Mass. Gen. Laws c. 239, §8A (4th para.), and/or c. 111, §127I

65. I request the court to order the landlord to correct the defective conditions in my home.
Ruego que el tribunal ordena al propietario a corregir las condiciones defectuosas en mi hogar.

The Court Should Order the Landlord to Make Reasonable Accommodations
El Tribunal Debe Ordenar al Propietario Hacer Acomodaciones Razonables

Federal Fair Housing Act; Americans With Disabilities Act; Section 504
and/or Mass. Gen. Laws c. 151B

66. I and/or a member of my household have a disability and I request the court to order the landlord to accommodate the disability by stopping the eviction and/or taking steps to provide fair housing to allow me to remain in my home.
Yo y/o un miembro de mi familia tengo una incapacidad y ruego que el tribunal ordena al propietario a eliminar el desalojamiento y/o tomar medidas para permitir que yo permanezca en mi hogar para acomodar esta incapacidad.

The Court Should Find That I Was Not At Fault
El Tribunal Debe Juzgar que yo no Tenía Culpa

67. The court should find that the landlord has not proved that I was at fault. This is a fault eviction case in which the landlord claimed I did something wrong (other than nonpayment of rent). The landlord did not prove that I did anything serious enough to justify eviction; therefore, the court should allow me to stay in my home.
El tribunal debe de juzgar que el propietario no ha mostrado que yo tenía culpa. Esto es un desalojo por culpa en el cual el propietario ha reclamado que yo hice algo malo (aparte de no pagar el alquiler). El propietario no demostró que yo hice algo serio suficiente para justificar al desalojo, por lo tanto, el tribunal debe de permitir que yo permanezca en mi hogar.

The Court Should Allow Me More Time to Move
El Tribunal me Debe Permitir más Tiempo Para Mudarme

Mass. Gen. Laws c. 239, §9 or Court's Equitable Authority

68. If the court awards possession to the landlord, I need time to move. (The court may award *up to one year* for a household with an elderly or disabled person, or *up to six months* for any other tenant.)
Si el tribunal le da posesión al propietario, yo necesito tiempo para mudarme. (El tribunal puede dar lo máximo un año a una familia con un anciano o una persona incapacitada, o hasta seis meses para cualquier otro inquilino.)
- a. I am and/or a member of my household is elderly (over 60) or disabled.
Soy un anciano (mayor de 60) o incapacitado y/o un miembro de mi hogar es anciano o incapacitado.
- b. The court should also consider my situation as follows:
El tribunal debe también considerar mi situación siguiente: _____

Request for a Jury Trial
Petición Para un Proceso con Jurado

Part I, Article XV of the Mass. Constitution; USPR 8; and Mass. Gen. Laws c. 218, §19B

- I claim my right to a trial by jury. (Jury trials are available in all courts.)
Yo reclamo mi derecho a un proceso con jurado. (Proceso con jurado es disponible en todos los tribunales.)

Note to Tenants: If you check this box, go back to the first page of this form and check the box in the heading that says “**With Jury Trial Request.**”

Nota a Inquilinos: *Si marcó esta casilla, vaya a la primera página de este formulario y marque la casilla titulado “Con Petición de Juicio con Jurado.”*

If you have checked any counterclaims (boxes 28-59), go back to the first page of this form and check the box in the heading that says “**Counterclaims.**”

Si ha marcado algunas contrademandas (casillas 28-59), vaya a la primera página de este formulario y marque la casilla titulado “Contrademandas.”

I hereby certify that I delivered or mailed (*circle which one*) a copy of this Answer to the landlord or his/her lawyer on _____ (*date*).

Por medio del presente certifico que yo le llevé o envié por correo (circule cual) una copia de esta Respuesta al propietario o su abogado el _____ (fecha).

Note to Tenants: This Answer must be filed in court **AND** a copy received by your landlord, or by his/her lawyer if represented, **ON OR BEFORE** the first Monday after the Entry Date listed on the Summons and Complaint.

Nota a Inquilinos: *Esta Respuesta debe ser registrada en el Tribunal Y una copia recibida por el propietario, o su abogado si tiene representación, EN O ANTES del primer lunes después de la fecha de Registro judicial del caso (Entry Date) que aparece en la Citación y Demanda.*

Signature of Tenant(s) (or Former Owner of Record)
Firma del Inquilino(s) (o del propietario anterior de registro)

Signature of Tenant(s) (or Former Owner of Record)
Firma del Inquilino(s) (o del propietario anterior de registro)

Printed Name
Nombre(s) del Inquilino(s) en Letra de Molde

Printed Name
Nombre(s) del Inquilino(s) en Letra de Molde

Note to Tenants: *Each* person named as a Defendant in the Complaint **MUST** sign this Answer or file a separate Answer in order to protect his/her own rights.

Nota a Inquilinos: *Cada* persona nombrado como Demandado en la Citación **TIENE QUE** firmar la Respuesta o registrar una Respuesta separada para proteger sus propios derechos.

Address *Dirección*

Apt. No. *Núm. del Apartamento*

City *Ciudad*

State *Estado*

Zip *Código Postal*

Telephone Number *Número de teléfono*

Date *Fecha*