

Suspensión

**Representarse
a sí mismo en
un desalojo**

¿Necesita tiempo para mudarse?

Si perdió su caso de desalojo o acordó mudarse en una sentencia judicial y necesita más tiempo para mudarse, puede pedirle al juez que lo deje permanecer en su casa por más tiempo. Debe **actuar con rapidez** y utilizar el formulario de **Suspensión de ejecución** en este folleto.

Actúe con rapidez

10 días después de perder su caso de desalojo, el propietario puede obtener una **Ejecución** de la corte. La ejecución es la orden judicial que el propietario debe dar a un alguacil o agente de policía para que puedan desalojarlo. Un alguacil o agente de policía solo puede desalojarlo si el propietario les ha dado una ejecución.

Si apela un caso perdido dentro de los 10 días posteriores a la decisión de la corte, el propietario no puede obtener la Ejecución de inmediato. Consulte **Cuaderno 7: Apelación**.

Cuanto más espere para solicitar una **Suspensión de la ejecución**, mayor será el riesgo de que el propietario reciba una ejecución y lo desaloje.

También puede solicitar a la corte más tiempo antes si firmó un acuerdo y no puede mudarse antes de la fecha indicada en el acuerdo.

*Redactado por el Massachusetts Law Reform Institute (Instituto de Reforma Jurídica de Massachusetts), con la asistencia de las oficinas de servicios legales en Massachusetts y disponible en línea en www.MassLegalHelp.org.
© MLRI, revisado en enero de 2022. Todos los derechos reservados.*

CUADERNO

8

¿Cuánto tiempo puedo quedarme?

El formulario de suspensión de la ejecución en este cuaderno le pide a la corte que posponga la Orden de ejecución y le dé más tiempo para encontrar una nueva vivienda. La cantidad de tiempo que puede solicitar depende del motivo del desalojo.

Desalojo sin culpa

Si el propietario presentó un desalojo sin culpa, por ejemplo, porque su familia quiere mudarse a su apartamento o porque quiere vender el edificio, el juez puede permitirle quedarse hasta por 6 meses. Es posible que le den 12 meses si usted o alguien de su hogar tiene más de 60 años o tiene una discapacidad física o mental.

Si solo le permiten quedarse por menos tiempo, como 3 meses, puede presentar otra moción si necesita más tiempo.

Falta de pago del alquiler o desalojo por culpa

Si el propietario presentó un desalojo por falta de pago de la renta o por una razón que es su culpa, es posible que la corte no le dé más tiempo o que le dé un poco más de tiempo, como unos días o unas semanas.

Si el juez le da una Suspensión de la ejecución, probablemente le ordenen que pague el alquiler o el valor justo de su apartamento durante su estadía.

Lleve un registro de su búsqueda de vivienda

Use el **Formulario de registro de búsqueda de vivienda** al final de este cuaderno para realizar un seguimiento de los apartamentos que intenta alquilar y las cosas que hace cuando busca un apartamento nuevo. Puede mostrar este registro a la corte para que sepan que está buscando. Adjunte el formulario a su petición cuando la presente.

Cómo solicitar una Suspensión de la ejecución

Rellene el formulario de este folleto

Las letras y los números en estas direcciones coinciden con los del formulario.

- a. Escriba el nombre de su condado.
- b. Copie el nombre de su arrendador de la **Citación y demanda**.
- c. Copie su nombre de la Citación y demanda, incluso si es incorrecto. Puede pedirle a la corte que corrija el error.
- d. Copie el nombre del tribunal de la Citación y demanda.
- e. Complete el número de expediente, si lo sabe. El número de expediente es el número que el tribunal le asignó a su caso. Puede solicitarlo al secretario de la corte.
1. Describa lo que ha hecho para encontrar un nuevo lugar para vivir. Use el **Formulario de registro de búsqueda de vivienda** en este cuaderno para ayudarlo a realizar un seguimiento de las cosas que hizo para encontrar un nuevo apartamento. Haga una copia de su formulario de registro de búsqueda de vivienda y adjúntelo a su formulario de solicitud en este cuaderno.
2. Marque la casilla si usted o alguien de su familia tiene 60 años o más.
3. Marque la casilla si usted **o alguien de su hogar** tiene una discapacidad. **No tiene que recibir SSI ni SSDI**. Para la **Suspensión de la ejecución**, su discapacidad puede ser un impedimento físico o mental que limite significativamente:
 - El tipo de vivienda en la que puede vivir.
 - Su capacidad para buscar vivienda nueva. O
 - Su capacidad para cuidarse, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender o trabajar.
4. Use las líneas en blanco para explicar que mudarse ahora sería muy difícil. Por ejemplo:
 - He alquilado un apartamento nuevo, pero no estará disponible hasta dentro de un mes.
 - No puedo mudarme hasta que mis hijos terminen la escuela.
 - Soy discapacitado o anciano y no puedo encontrar un lugar adecuado.
 - Estoy en lista de espera para una vivienda.
 - Pronto recibiré un subsidio.
 - Tengo un hijo con discapacidad.
5. Marque la casilla 5 si recibió un aviso de desalojo de 48 horas de un alguacil o agente de policía. Complete la fecha y la hora en el aviso de desalojo del alguacil.
Lleve consigo el aviso de 48 horas a la corte.
6. Use el espacio en blanco para describir cualquier otra información que considere que puede ayudar al juez a decidir darle más tiempo. Coméntele al juez sobre las maneras en que está trabajando con el propietario mientras se prepara para mudarse. Por ejemplo, si está al día con su alquiler, dígaselo al juez en este espacio.

7. Llame al secretario de la corte o llene esta sección cuando lleve su moción a la corte. **Pregúntele al secretario** cuándo tendrá una audiencia y si debe poner la fecha y la hora en la moción o si el secretario la hará. Si el secretario le indica que lo haga, complete la fecha y la hora.
8. Marque la casilla junto a la forma en que entregó/planea entregar su moción y el Registro de búsqueda de vivienda a su arrendador o a su abogado. Escriba la fecha en que entrega o envía los formularios.
9. Firme y escriba su nombre, dirección y número de teléfono.

Presentar y entregar la Moción para suspender la ejecución

1. Haga 2 copias de cada uno de su **Moción para suspender la ejecución** y el **Registro de búsqueda de vivienda** completos
2. Llame a la oficina del secretario.
 - Dígale al secretario que necesita tener una audiencia de inmediato antes de que el alguacil lo desaloje.
 - Pídale al secretario lo siguiente:
 1. “¿Quién debe llenar la fecha de audiencia en mi Moción para suspender la ejecución?” Y,
 2. “¿Cuál es la mejor manera de presentar mi moción ante la corte?”
3. Después de hablar con el secretario:
 - Presente los formularios **originales** en la corte lo antes posible. Puede hacer lo siguiente:
 - ✓ Llevarlas a la oficina del secretario. Si hace la entrega en mano a la corte, pídale a la corte que selle la fecha en su copia para tener pruebas de que la presentó a tiempo.
 - ✓ Enviarlas a la corte de manera electrónica. Usar el sistema de presentación en línea de la corte o llamar y preguntar a la corte si puede enviarlas por correo electrónico. Si puede hacerlo de esta manera, ¡es la mejor!
 - ✓ Si no puede entregarlas en persona o enviarlas electrónicamente después de hablar con el secretario, puede enviarlas por correo. Pero el correo es lento y corre el riesgo de ser desalojado si la corte no lo recibe a tiempo.
 - Entregue **una copia** de sus formularios al abogado del arrendador o al arrendador. Mire el lado derecho de la Citación y demanda. Si hay un número en la línea “BBO#”, el propietario tiene un abogado. Para entregar una copia, puede hacer lo siguiente:
 - ✓ Entréguelo en mano o envíe por correo electrónico al abogado de su arrendador. La dirección de correo electrónico del abogado se encuentra en la parte inferior de la citación y demanda. Si su arrendador no tiene un abogado, necesita un acuerdo por escrito de su arrendador que diga que está de acuerdo en recibir su moción por correo electrónico. **Es importante entregar esta Moción para suspender la ejecución en mano o por correo electrónico**, porque el correo puede ser demasiado lento.
 - Guarde una copia para usted.

Llegue a su audiencia a tiempo

Dígale al juez lo siguiente:

- Las razones por las que necesita más tiempo para mudarse.
- Las cosas que ha hecho para encontrar un lugar nuevo.
- La cantidad de días, semanas o meses que necesita.

El juez probablemente querrá saber si:

- El desalojo no fue su culpa.
- Puede pagar el alquiler.
- No ha encontrado un nuevo lugar para vivir, a pesar de que ha hecho esfuerzos diligentes. O
- Tiene motivos específicos por los que aún no se ha mudado. Por ejemplo, puede recibir un subsidio pronto.

En la audiencia, el juez probablemente decidirá si usted puede permanecer más tiempo en su apartamento y le dirá cuánto tiempo le queda antes de que tenga que mudarse. Si no se lo dicen en la audiencia, la corte le enviará un aviso por correo dentro de unos días.

Si obtiene una suspensión de la ejecución

Si obtiene una suspensión de la ejecución, no tiene que mudarse hasta la fecha de la orden de suspensión de la ejecución.

Si no puede encontrar un apartamento antes de la fecha de la orden de suspensión de ejecución y aún necesita más tiempo para mudarse. Complete otro **formulario de Suspensión de ejecución** y adjunte un registro de vivienda para mostrar lo que ha hecho para encontrar otro apartamento.

Si regresa a la corte para pedir más tiempo, demuéstrele a la corte que hizo todo lo posible para encontrar una nueva vivienda. Use el **Formulario de registro de búsqueda de vivienda** nuevamente para hacerlo.

Si no obtiene una suspensión de la ejecución

Si no recibe una suspensión de la ejecución, intente mudarse usted y sus pertenencias lo antes posible.

Si no muda sus cosas antes de que llegue el alguacil o el agente de policía, el propietario puede trasladar sus pertenencias a un depósito. Tendrá que pagar para sacar sus cosas del depósito. Podría perder sus pertenencias para siempre.

Si el alguacil o el agente de policía están en su puerta, trate de negociar para obtener más tiempo para mudarse. **Empaque sus pertenencias más valiosas, cosas que necesita, como documentos y medicamentos importantes.**

La ley de almacenamiento requiere que un agente traslade sus pertenencias a un **depósito público** autorizado por el Departamento de Seguridad Pública para almacenar artículos.

Tiene derecho a elegir un **depósito público con licencia dentro de las 20 millas** de su apartamento para almacenar sus pertenencias. Debe escribir al agente de policía **en o antes del momento en que retiren su propiedad** para decirle a dónde quiere que vayan sus cosas.

Puede encontrar una lista de depósitos públicos **aprobados** donde un alguacil o agente de policía puede llevar sus cosas en línea: [Mass.gov/service-details/public-warehouse-evictions](https://www.mass.gov/service-details/public-warehouse-evictions)

El alguacil **solo** puede trasladar sus pertenencias a una instalación de autoalmacenamiento o a la casa de un amigo o familiar si el propietario está de acuerdo. Pídale al propietario que acepte trasladar sus pertenencias al lugar que elija para que no tenga que pagar tarifas de almacenamiento. El propietario debe estar de acuerdo, si usted lo solicita

Consulte [MassLegalHelp.org/housing/eviction-storage-law](https://www.mass.gov/help/help/masslegalhelp/housing/eviction-storage-law)

Formulario de registro de búsqueda de vivienda

Fecha	Dirección/ubicación del apartamento	Persona de contacto	Resultado

Instrucciones para los usuarios de formularios traducidos

Complete este formulario y posteriormente copie su información en el formulario en inglés en la página 11.

Entregue solamente el formulario en inglés al tribunal y su arrendador o su abogado.

Conserve el formulario en Español y una copia del formulario en inglés para su consulta.

Tiene el derecho a un intérprete gratuito

Antes de ir a su cita en el tribunal, llame al tribunal y pregunte por la oficina del secretario del tribunal.

Si no puede encontrar el número de teléfono del tribunal en el documento judicial que tiene, búsquelo en línea. Use el localizador de tribunales en mass.gov/courthouse-locator

Dígale al secretario que necesitas un intérprete.

Si va al tribunal en persona, puede mostrar esta tarjeta al secretario de la corte:
masslegalhelp.org/language-rights/free-interpreter-en-sp.pdf

Los tribunales están comprometidos a atender a personas de todos los idiomas

Todos los tribunales de Massachusetts deberían proporcionarle un intérprete si lo necesita.

Si no puede obtener la ayuda que necesita del personal del tribunal o de un intérprete, puede presentar una queja en línea: macourtsystem.formstack.com/forms/language_access_complaint

FORMULARIO

(Por favor escriba o imprima)

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL ESTADO DE MASSACHUSETTS

a. _____:
Condado

d. _____
Nombre del tribunal

b. _____
Demandante(s) — Propietario(s)

e. _____
Número de expediente Proceso sumario

vs.

MOCIÓN PARA SUSPENDER LA EJECUCIÓN

c. _____
Demandado(s) — Inquilino(s)

En este caso, el arrendatario solicita a este Tribunal que suspenda la emisión de ejecución en virtud de la M.G.L. c. 239, §§9 y 10, las reglas aplicables y los poderes equitativos del tribunal.¹

1. El inquilino no ha podido encontrar un nuevo lugar para vivir, a pesar de los esfuerzos diligentes de la siguiente manera: _____

2. El inquilino o alguien de su hogar tiene 60 años o más.

3. El inquilino o alguien de su hogar tiene una discapacidad física o mental.

4. Sería una dificultad especial mudarse ahora, porque: _____

5.

Moción de emergencia para la suspensión temporal de la ejecución pendiente de una audiencia

Recibí un aviso de que un agente de policía o alguacil me desalojará de mi casa el _____ (fecha) a las _____ (hora) y solicito que la Corte suspenda de inmediato la emisión o el uso de la ejecución en espera de una audiencia y decisión sobre la Moción anterior.

¹ De conformidad con *LoRusso v. Talbot*, 1999 Mass. App. Div. 301, 304, “si bien queda a discreción del juez considerar cualquier dificultad que una suspensión pueda causar al propietario, el propósito legislativo y las políticas subyacentes a los estatutos anteriores [M.G.L. c. 239, §§9 y 10] parecen exigir un pulgar judicial sobre la escala de cualquier equilibrio de intereses a favor del inquilino”.

5. Otros factores relevantes que me gustaría que el Tribunal considerara:

6. **Secretario:** Solicito que esta moción se escuche el _____ (*fecha*) a las _____.
Propietario: tenga en cuenta que esta moción se escuchará a la hora mencionada anteriormente.

7. Entregué o Envié por correo (*marque cuál*) una copia de esta Moción a mi arrendador o a su abogado el _____ (*fecha*).

8. _____ Firma del inquilino	_____ Firma del inquilino
_____ Nombre del inquilino (<i>en letra de imprenta</i>)	_____ Nombre del inquilino (<i>en letra de imprenta</i>)
_____ Dirección	_____ Dirección
_____ Ciudad Estado Código postal	_____ Ciudad Estado Código postal
_____ Número de teléfono	_____ Número de teléfono
_____ Correo electrónico (si corresponde)	_____ Correo electrónico (si corresponde)

Fecha: _____

FORM

(Please print or type)

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS TRIAL COURT

a. _____, ss:
County

d. _____
Name of Court

b. _____
Plaintiff(s) – Landlord(s)

e. _____
Docket No. Summary Process

vs.

MOTION TO STAY EXECUTION

c. _____
Defendant(s) – Tenants(s)

The tenant in this case requests this Court to stay the issuance of execution under M.G.L. c. 239, §§9 and 10, applicable rules, and the court's equitable powers.²

1. The tenant has been unable to find a new place to live, despite diligent efforts as follows:

2. Tenant or someone in his/her household is 60 years of age or older.

3. Tenant or someone in his/her household has a physical or mental impairment.

4. It would be a special hardship to move now, because:

5.

Emergency Motion for Temporary Stay of Execution Pending a Hearing

I received a notice that a constable or sheriff will move me from my home on _____(date) at _____(time) and I request that the Court immediately stay issuance or use of execution pending a hearing and decision on the above Motion.

² Pursuant to *LoRusso v. Talbot*, 1999 Mass. App. Div. 301, 304, "[w]hile it is within the judge's discretion to consider any hardship a stay may cause the landlord, the legislative purpose and policies underlying the above statutes [M.G.L. c. 239, §§9 and 10] appear to mandate a judicial thumb on the scale of any balancing of interests in favor of the tenant."

6. Other relevant factors that I would like the Court to consider:

7. **Clerk:** I request this motion to be heard on _____ (date) at _____ o'clock.

Landlord: Please take note that this Motion will be heard at the above time.

8. I delivered or mailed (*check which one*) a copy of this Motion to my landlord or to his/her lawyer on _____ (date).

9. _____
Signature of Tenant

Signature of Tenant

Tenant's Name (*print*)

Tenant's Name (*print*)

Address

Address

City State Zip

City State Zip

Telephone Number

Telephone Number

Email (if any)

Email (if any)

Date: _____