Enfrentar un desalojo

Derechos de los inquilinos en Massachusetts

Para desalojarlo, el arrendador debe obtener el permiso de un tribunal que lo obligue a usted a abandonar el apartamento o la casa que ha alquilado. No pueden cerrar la puerta y dejarlo afuera, tirar sus cosas a la calle ni acosarlo. Si el arrendador no toma las medidas adecuadas, usted puede detener el desalojo.

¿Qué pasos debe dar el arrendador para desalojarme?

1. Darle un aviso de desalojo

En la mayoría de los casos, el arrendador debe darle un aviso por escrito que le indique cuándo y por qué quiere que se mude. Este aviso se denomina Aviso de Desalojo (*Notice to Quit*).

Usted no está obligado a abandonar la vivienda en la fecha que aparece en el aviso. Sin embargo, no la ignore. El número de días es el «plazo de preaviso» (*Notice Period*) y le indica cuánto tiempo tiene antes de que el arrendador pueda acudir a los tribunales. Tal tiempo depende del motivo del desalojo:

- **Aviso de siete (7) días:** Incumplimiento de condiciones del contrato de arrendamiento.
- **Aviso de catorce (14) días:** Si debe la renta.
- **Aviso de catorce (30) días:** Sin motivo, por alguna falta u otra infracción.
- **Sin aviso:** El arrendador lo acusa de actividades ilegales.

2. Entregarle a usted una citación y demanda

El arrendador debe solicitar que un alguacil o sheriff le entregue una *citación y demanda*. Esto inicia un proceso legal en el que intenta obtener el permiso para obligarlo a abandonar su hogar. La demanda le indicará en qué tribunal se encuentra su caso y el motivo del desalojo. No indicará una fecha de presentación en los tribunales.

3. Presentar la demanda en los tribunales

4. Acudir a los tribunales

El tribunal fija una fecha, hora y lugar (al menos 30 días después de la presentación) para que tanto usted como el arrendador asistan a una mediación obligatoria. Esto se denomina Evento del tribunal de primera instancia. En un Tribunal de vivienda, se trata de una Conferencia de especialistas en vivienda. En el Tribunal de distrito, se trata de una Conferencia de manejo de casos.

El arrendador debe entregarle a usted el aviso del Evento del tribunal de primera instancia a través de un alguacil o agente de policía al menos catorce (14) días antes de la primera fecha de presentación en los tribunales. El aviso le indicará si se trata de un evento virtual o presencial. **Si usted no se presenta a tiempo, perderá el caso en forma automática.**

¿Qué pasos puedo dar para detener un desalojo?

Cada desalojo es diferente. Las opciones dependen mucho de su situación.

Pague el importe total de la renta que adeuda y las costas judiciales requeridas un tiempo determinado antes de su audiencia, si el desalojo es por la renta que debe. Esto impedirá que el desalojo siga adelante.

Solicite ayuda para el alquiler. Existen programas locales y estatales de asistencia para la renta que pueden ayudarle a pagar la renta que deba.

Póngase en contacto con el Programa de Conservación de Contratos de Arrendamiento (TPP). Si el desalojo se relaciona con una discapacidad física o mental, el programa TPP puede ayudarle a solicitar una adaptación razonable para conservar el contrato de arrendamiento o ayudarle a ponerse en contacto con servicios.

Lea atentamente el Aviso de Desalojo. El desalojo es ilegal si no cumple con la ley.

Presente una respuesta. Si recibe una *citación y demanda*, presente una respuesta. En su respuesta, explique al tribunal por qué no debe ser desalojado. No deje pasar la fecha límite. Aparece en el aviso del tribunal para el «Evento del tribunal de primera instancia» y será tres (3) días laborables antes del primer evento del tribunal. Utilice el **Cuaderno 3: Respuesta o gbls.org/MADE.**

Solicite una transferencia. Si su caso está en un Tribunal de Distrito, tiene derecho a transferirlo al Tribunal de Vivienda. Utilice el **Cuaderno 5: Transferencia**.

Pedir información. Cuando presente su respuesta, también puede presentar documentos judiciales en los que solicite al arrendador información que le ayude a preparar su caso. A esto se lo llama *exhibición de pruebas* (discovery). Utilice el **Cuaderno 4: Exhibición de pruebas.**

Asista al Evento del tribunal de primera instancia. Si usted no se presenta, perderá en forma automática. A esto se lo llama *incumplimiento* (default).

Negocie un acuerdo. La mayoría de los desalojos se resuelven mediante acuerdos. Tenga cuidado al negociar. Solo firme un *acuerdo* si lo entiende, cree que es justo y puede hacer lo que se dice.

Prepárese para un juicio. Si usted no resuelve su caso en el Evento del tribunal de primera instancia, el tribunal le notificará una fecha para su juicio. Antes de su audiencia, reúna los documentos que necesite para probar su caso, como recibos de renta o fotos de malas condiciones. Utilice la **Lista de control sobre lo que debe llevar a los tribunales** del **Cuaderno 1**. Organice el cuidado de los niños y la licencia en el trabajo.

Pida al juez que desestime el caso. Si el arrendador no ha seguido los pasos adecuados, es posible que consiga que se desestime su caso. Esto es, cuando un juez dice que su caso ha terminado. Presente una **Petición para desestimar (Formulario 7)**.

Pida al tribunal que aplace el desalojo. Si perdió su caso o aceptó una sentencia judicial, puede pedirle al juez que le dé más tiempo para mudarse. Utilice el **Cuaderno 9: Permanecer.**

Apelar. Si usted no está de acuerdo con la determinación del juez, cuenta con diez (10) días para presentar una apelación. Utilice los **Cuadernos 8A y 8B: Apelaciones.**

Viviendas públicas

Los inquilinos de viviendas públicas pueden tener derechos adicionales a través de un procedimiento de queja antes de que la autoridad de la vivienda presente una demanda judicial. Consulte MassLegalHelp.org/grievances.

Para obtener más información, deberá escanear el código QR para ver **Tácticas legales, Capítulo 12: Desalojos**. En inglés. **MassLegalHelp.org/LT-evictions**

Obtenga ayuda

Es posible que pueda obtener **ayuda legal gratuita.** Consulte MassLegalHelp.org/find-lawyer

Si no puede obtener ayuda legal, tendrá que **representarse a sí mismo.** Utilice los cuadernos de autoayuda accesibles en MassLegalHelp.org/LT-booklets o en MADE a través de gbls.org/MADE.

Si necesita ayuda con los formularios y recursos judiciales, póngase en contacto con un **Centro de Servicios de los Tribunales** en mass.gov/guides/housing-court-resources.

Algunos tribunales disponen de **abogados voluntarios** que pueden ayudarle a rellenar los formularios. Pregunte al secretario cómo puede encontrar a un abogado voluntario.