



**CIUDAD DE BOSTON**

# Guía de desalojo



City of Boston  
Mayor Martin J. Walsh



**NEIGHBORHOOD  
DEVELOPMENT**





# PRINCIPALES RECOMENDACIONES

La ciudad de Boston ha creado esta guía para ayudarle a conocer el proceso de desalojo, que es la remoción permanente de un inquilino de una propiedad alquilada. El desalojo es un proceso jurídico muy serio que puede ser difícil de seguir. Usted debe conocer sus derechos legales, conocer los pasos de todo el proceso y saber a dónde recurrir para obtener recursos y ayuda.

El desalojo tiene muchos pasos, pero puede llevarse a cabo rápidamente. Infórmese. Busque ayuda.

## **Guarde una copia de los documentos importantes**

Si tiene un contrato de arrendamiento o de alquiler, conserve una copia junto con copias de las notificaciones o correos electrónicos que reciba del arrendador.

## **Pida recibos**

Cuando pague el alquiler o entregue el depósito de seguridad, obtenga los respectivos recibos.

## **Comuníquese**

En caso de que no pueda pagar su alquiler, hable con el arrendador sobre un plan de pago. Si ha violado un término de su contrato de arrendamiento, hágale saber a su arrendador cómo planea remediarlo. Si el arrendador le propone un aumento en el alquiler que usted no pueda pagar, pídale que acepte un aumento menor o uno que se incremente con el tiempo.

## **La notificación de desalojo debe estar por escrito**

En caso de que el arrendador le diga que usted tiene que desocupar, recuerde que la notificación de desalojo debe estar por escrito y que su arrendador debe seguir un proceso jurídico, incluso ir a juicio, para poder desalojarlo.

## **Solo un juez puede ordenar desocupar**

Solo un juez puede ordenar que usted y su familia desocupen el apartamento. Es práctica ilegal por parte del arrendador cambiar las cerraduras o tratar de obligarlo a desocupar interrumpiendo los servicios públicos.

## **No deje de comparecer ante el tribunal**

En caso de que le haya sido entregado el documento titulado Citación y Demanda, preséntese ante el tribunal. Si usted no comparece, el tribunal podría fallar a favor del arrendador y ordenar el desalojo.

## **Obtenga asistencia jurídica**

Algunas organizaciones de servicios jurídicos ofrecen consultas o brindan asistencia jurídica gratuita y pueden ayudarle a rellenar formularios, presentar documentos legales ("peticiones") o negociar una solución.

## **Llame a la Oficina de Estabilidad de la Vivienda de la ciudad de Boston al 617-635-4200**

Podemos ayudarle a seguir el proceso de desalojo y a acceder a asistencia jurídica, financiera o de otra índole, incluidos servicios de mediación a bajo costo o gratuitos.



# PASO ANTES DEL PROCESO DE DESALOJO

## ANTES DEL JUICIO

- PASO 1: EL ARRENDADOR LE ENTREGA AL INQUILINO NOTIFICACIÓN POR ESCRITO**  
El inquilino recibe la Notificación de Desalojo indicando que el arrendador tiene la intención de dar por terminada la tenencia.
- PASO 2: EL ARRENDADOR INICIA EL PROCESO JUDICIAL**  
El inquilino recibe la citación y demanda, en los que se establecen las reclamaciones presentadas por el arrendador, y cuándo y dónde deben comparecer las partes para el juicio.
- PASO 3: EL INQUILINO CONTESTA PROCESO JUDICIAL DEL ARRENDADOR**  
El inquilino puede responder mediante la presentación de documentos legales que indiquen su versión del caso.
- PASO 4: PREPARACIÓN PARA EL JUICIO**  
El inquilino puede prepararse para el juicio recopilando documentos y obteniendo testigos.

## DURANTE EL JUICIO

- PASO 5: COMPARECENCIA ANTE EL TRIBUNAL**  
El inquilino debe comparecer ante el tribunal en la fecha y hora indicada en la Citación y Demanda. En caso de que el inquilino no comparezca, el juez podrá ordenar el desalojo.
- PASO 6: EL INQUILINO Y EL ARRENDADOR PUEDEN LLEGAR A UN ACUERDO: MEDIACIÓN Y NEGOCIACIÓN**  
En la fecha del juicio, los inquilinos pueden resolver su caso a través de una mediación o negociación, en vez de ir a juicio.
- PASO 7: EL INQUILINO Y EL ARRENDADOR PUEDEN IR A JUICIO**  
Si las partes van a juicio, un juez o un jurado conocerán los hechos y examinarán las pruebas.

## DESPUÉS DEL JUICIO

- PASO 8: EL JUEZ O EL JURADO TOMAN LA DECISIÓN**  
Al final del juicio, el juez o jurado decidirá quién gana el caso.
- PASO 9: LA PARTE PERDEDORA APELA LA DECISIÓN**  
La parte perdedora puede apelar la decisión.
- PASO 10: EL JUEZ EMITE LA ORDEN DE DESALOJO**  
Si el arrendador gana y la apelación no prospera, el juez emitirá un documento legal que le permite a un alguacil o funcionario judicial desalojarlo.
- PASO 11: SE ENTREGA LA NOTIFICACIÓN DE DESALOJO AL INQUILINO**  
Antes de desalojarlo, el alguacil o funcionario judicial debe entregarle un aviso o notificación para desocupar el inmueble en 48 horas.
- PASO 12: EL INQUILINO Y SUS PERTENENCIAS SON DESALOJADAS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL**  
Posterior a la notificación de 48 horas, el alguacil o funcionario judicial podrá retirar sus pertenencias del apartamento y cambiar las cerraduras. Existen reglas sobre dónde y por cuánto tiempo se pueden almacenar sus pertenencias.

# ASISTENCIA JURÍDICA

## SERVICIOS JURÍDICOS

Hay una serie de organizaciones de servicios y recursos jurídicos que pueden ser útiles si está enfrentando un desalojo.

### **Greater Boston Legal Services - GBLS (Servicios Jurídicos del área metropolitana de Boston)**

GBLS proporciona asistencia jurídica gratuita a los inquilinos de bajos ingresos de Boston. Si necesita asistencia jurídica, llame al 617-371-1234. GBLS ofrece consultas los lunes para ayudar a los inquilinos a contestar un caso de desalojo; lo mejor es llamar al 617-371-1234 y reservar una cita.

### **Harvard Legal Aid Bureau - HLAB (Oficina de Asistencia Jurídica de Harvard)**

HLAB proporciona asistencia jurídica gratuita a los inquilinos de bajos ingresos del área metropolitana de Boston. Si necesita asistencia jurídica, llame al 617-495-4408. HLAB es dirigido por estudiantes bajo la supervisión de abogados en ejercicio, y es posible que no acepten nuevos casos durante el verano o cuando la escuela no está en sesión.

### **Volunteer Lawyer's Project - VLP (Proyecto de Abogado Voluntario)**

VLP proporciona asistencia para el desalojo a inquilinos de bajos ingresos y arrendadores que poseen y ocupan sus propiedades. Comuníquese con VLP al 617-603-1700 a través de Eastern Region Legal Intake de 9:00 a.m. a 12:00 p.m., de lunes a viernes. VLP puede ayudarle a establecer si usted es elegible para servicios jurídicos y proporcionarle información o asesoramiento.

### **Mass Legal Help**

El sitio web MassLegal Help brinda información práctica sobre el proceso de desalojo y formularios fáciles de usar para ayudarle a contestar un desalojo. Vaya a: [www.masslegalhelp.org](http://www.masslegalhelp.org).

### **Attorney for the Day Program (Programa Abogado del Día) del Tribunal de Vivienda de Boston**

Los abogados ofrecen asistencia jurídica gratuita a inquilinos y arrendadores de bajos ingresos en el Tribunal de Vivienda de Boston los miércoles y jueves por la mañana. Si su caso de desalojo va a ser conocido por el Tribunal de Vivienda de Boston, hable con los abogados que estén trabajando en el programa ese día.

### **Mostrador de información de servicios jurídicos**

Hay un mostrador de información de servicios jurídicos ubicado en el segundo piso del Tribunal Edward Brooke (Tribunal de Vivienda de Boston). La Oficina de Servicios del Tribunal puede proporcionarle información si su caso de desalojo se encuentra en el Tribunal de Vivienda de Boston.

### **Massachusetts Bar Association – MBA (Colegio de Abogados de Boston):**

La Asociación de Abogados de Massachusetts tiene un programa de recomendación de abogados. Los servicios de recomendación son gratuitos, pero los abogados cobrarán honorarios.

Para obtener más información llame al **617-654-0400**.

# OTROS RECURSOS

## ASISTENCIA PARA VIVIENDA Y MÁS

Hay varias otras organizaciones que pueden brindar asistencia si está enfrentado a un desalojo, incluida la asistencia para buscar vivienda y/o asistencia financiera.

### **Metropolitan Boston Housing Partnership - MBHP (Asociación Metropolitana de Vivienda de Boston)**

MBHP ofrece talleres de búsqueda de vivienda y administra RAFT, Rental Assistance for Families in Transition (Ayuda para el Alquiler para Familias en Transición), para ayudar a estabilizar su vivienda. Para obtener más información sobre los programas de MBHP, llame al 617-859-0400.

### **Homestart**

Homestart ofrece asesoramiento sobre búsqueda de vivienda para familias de bajos ingresos y puede proporcionar ayuda para el alquiler a familias en viviendas subsidiadas que enfrentan desalojo. Para obtener más información sobre los programas de Homestart, llame al 617-542-0338.

### **Tenancy Preservation Program - TPP (Programa para la Conservación de la Tenencia)**

TPP es un programa de prevención para las personas sin hogar que colabora con los inquilinos están enfrentando un desalojo como resultado de un comportamiento relacionado con una discapacidad. Los inquilinos son remitidos a este programa con mayor frecuencia por un tribunal o un proveedor de servicios sociales.

### **Elderly Commission, City of Boston (Comisión de Ancianos, ciudad de Boston)**

La Comisión de Ancianos puede proporcionar asesoramiento e información sobre recursos de vivienda para los residentes de Boston de 55 años en adelante. Para obtener más información sobre los recursos de la Comisión de Ancianos y sus colaboradores de referencia, llame al 617-635-4366.

Algunas otras organizaciones o instituciones sin fines de lucro pueden proporcionar asistencia financiera o recursos para la vivienda; llame a la Oficina de Estabilidad de Vivienda con preguntas: 617-635-4200.

## RECONOCIMIENTO

*El Alcalde Martin J. Walsh y  
el Departamento de Desarrollo Vecinal  
están agradecidos con Northeastern University Law School y  
los estudiantes del Programa de Habilidades Legales en el Contexto Social de Justicia  
Social, cuyo trabajo en el proyecto  
Vulnerabilidad a la Estabilidad: derechos del inquilino en Boston  
fue un recurso invaluable para la  
Oficina de Estabilidad de la Vivienda y esta Guía de Desalojo.*



# ANTES DEL JUICIO

## PASO 1: EL ARRENDADOR LE ENTREGA AL INQUILINO NOTIFICACIÓN POR ESCRITO

Para iniciar el proceso de desalojo, el arrendador o propietario debe entregarle una notificación de desalojo. El modelo de la notificación de desalojo se encuentra en la página 8 de esta guía. La notificación de desalojo es un documento escrito que establece:

- La intención de su arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento
- La razón por la cual el arrendado está dando por terminado el arrendamiento, si la hay.
- El número de días que quedan para que finalice el contrato, por lo general son 14 o 30 días. Este período de tiempo se denomina “período de notificación”.

Los arrendadores por lo general inician el proceso de desalojo por tres razones:

- Incumplimiento en el pago. Usted no ha pagado el alquiler acordado. Por lo general, el período de notificación para un caso de incumplimiento en el pago del alquiler es de 14 días. Algunos programas de viviendas subsidiadas o bonos exigen un período de notificación más largo
- Violación del contrato de arrendamiento. Usted ha violado los términos del contrato de arrendamiento. Esto podría ser una violación de un término del contrato de arrendamiento relacionado con la recepción de huéspedes, consumo de tabaco, ruido, mascotas, subarrendamiento, actividad criminal u otro término del contrato de arrendamiento. Esto también podría denominarse un desalojo con “causal”.
- Sin culpa. En caso de que usted no tenga un contrato de arrendamiento por escrito, el arrendador puede dar por terminada su tenencia e iniciar un proceso de desalojo, incluso si ha pagado el alquiler a tiempo y ha observado las reglas. Los desalojos sin culpa por lo general ocurren cuando: el arrendador desea vender la propiedad, renovar la propiedad, mudar a parientes o aumentar el alquiler. El período de notificación de un desalojo sin culpa es de al menos 30 días.
- La notificación de desalojo puede ser entregada por el alguacil o notificador, dejarse en el apartamento, o enviarse por correo.

### RECOMENDACIÓN PARA EL INQUILINO: NOTIFICACIÓN DE DESALOJO

**Es posible que términos en los que está redactada la notificación de desalojo indiquen que usted debe “desocupar” o “desalojar y entregar” el apartamento. Usted puede hacerlo, más no está obligado a mudarse para esa fecha. El propietario debe seguir un proceso legal para desalojarlo.**





# ANTES DEL JUICIO

## NO HAGA CASO OMISO A UNA NOTIFICACIÓN DE DESALOJO. SIGA ESTOS PASOS:

### En caso de que haya recibido la notificación de desalojo por incumplimiento en el pago:

- En caso de que haya pagado el alquiler, consiga los recibos y revíselos con su arrendador.
- En caso de que esté atrasado en el alquiler, pague lo que se le debe. Si el arrendador no acepta el alquiler, documéntelo en una carta que envíe por correo postal con solicitud de acuse de recibo. Asegúrese de guardar una copia de esta carta, y aparte el dinero del alquiler en una cuenta.
- En caso de que esté atrasado en el alquiler y necesite tiempo para pagar, hable con el arrendador sobre la elaboración de un plan de pago razonable; las instituciones u organizaciones sin fines de lucro pueden proporcionar ayuda financiera.
- En caso de que cuente con un bono y haya perdido sus ingresos, hágaselo saber al funcionario de arrendamientos y dígame a su arrendador que considera que es necesario un ajuste. Usted únicamente es responsable por su parte del alquiler.
- Si la notificación le concede el derecho de solicitar una reunión o audiencia, solicítela.

### En caso de que haya recibido la notificación de desalojo por una violación del contrato de arrendamiento:

- Revise el contrato de alquiler para ver si le permite al arrendador desalojarlo por este motivo. Si no es así, discuta esto con su arrendador.
- Ofrezca una solución al arrendador que remedie la violación del contrato de arrendamiento. Las soluciones podrían ser la eliminación de una mascota u ocupante ilegal, por ejemplo.
- Solicite una audiencia o reunión, si el aviso le da el derecho.
- En caso de que tenga un bono, hable con el funcionario de arrendamientos. Un desalojo por una violación del contrato de arrendamiento puede dar lugar al cese de su subvención. Pregunte acerca de las formas en que se puede solucionar el desalojo.

### En caso de que haya recibido una notificación de desalojo sin culpa:

Si el arrendador quiere cobrar más alquiler, trate de negociar un aumento más pequeño y no más aumentos en el alquiler por un tiempo .

Si el arrendador está vendiendo o renovando, negocie con este un acuerdo que le permita contar con el tiempo y los recursos adecuados para mudarse.







# ANTES DEL JUICIO

## SAMPLE NOTICE TO QUIT

Tenant \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_  
Address \_\_\_\_\_  
City, State, Zip \_\_\_\_\_

### Fourteen Days Notice to Quit for Nonpayment of Rent

Your rent being in arrears, you are hereby notified to quit and deliver up in **fourteen (14) days** from your receipt of this notice, the above described premises now held by you as my tenant.

If you fail to so vacate, I shall employ the due course of the law to evict you.

\_\_\_\_\_  
Signed by landlord or attorney

### Reservation of Landlord's Rights

All monies paid to the landlord after your receipt of this notice will be accepted as use and occupancy and not as rent, without waiving any right to possession of the premises, and without any intention of reinstating your tenancy or establishing a new tenancy.

#### Cure Rights of Residential Tenant at Will

If you are a tenant at will, and if you have not received a Notice To Quit for Nonpayment of Rent within the last twelve months, you have a right to prevent termination of your tenancy by paying or tendering to your landlord, or your landlord's attorney, or to the person to whom you customarily pay your rent, the full amount of rent due within ten days after your receipt of this notice.

#### Cure Rights of Residential Tenant under Lease

If you are a tenant under an unexpired written lease, and you have not received a Notice to Quit for Nonpayment of Rent within the last twelve months, you have a right to prevent termination of your tenancy by paying or tendering to your landlord, or landlord's attorney, or the person to whom you customarily pay your rent, the full amount of rent due within ten days after your receipt of this notice, CHAPTER 494, ACT OF 1977.





# ANTES DEL JUICIO

## PASO 2: EL ARRENDADOR INICIA EL PROCESO JUDICIAL

Una vez que se agote el período de notificación (por ejemplo, 14 días o 30 días), el arrendador podrá iniciar el proceso de desalojo ante el tribunal. Su arrendador inicia el proceso de desalojo ante tribunal entregándole un documento jurídico titulado Citación y Demanda. Usted debe recibir la citación y demanda en persona o en su apartamento

Hay un formulario estándar de Citación y Demanda que es un documento único de dos caras. Hay un ejemplo de este formulario estándar en las páginas 10 y 11.

### RECOMENDACIÓN PARA EL INQUILINO: NO HAGA CASO OMISO A LA CITACIÓN Y DEMANDA

Estas le indicarán:

- Cuándo debe comparecer al juzgado para el juicio.
- Adónde debe comparecer para el juicio, incluido el nombre y ubicación del juzgado.
- Cuándo es la fecha límite para presentar la respuesta del arrendatario (incluidas cualquier contestación, contrademandas y/o descubrimiento).
- Cuánto alquiler afirma el propietario que se le debe, en caso de que así fuere.

# ANTES DEL JUICIO

Commonwealth of Massachusetts  
SUMMARY PROCESS (EVICTION) SUMMONS AND COMPLAINT

\_\_\_\_ Department ☐ Residential Docket No. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_ Division ☐ Commercial (To be added by clerk's office)  
\_\_\_\_ ss Entry Date: \_\_\_\_\_

**NOTICE OF A COURT CASE TO EVICT YOU - PLEASE READ IT CAREFULLY**  
**ESTA ES UNA NOTIFICACION DE UN CASO EN CORTE PARA DESALOJARLE -**  
**FAVOR DE LEER EL MISMO CON CUIDADO**

TO DEFENDANT(S)/TENANT(S)/OCCUPANT(S): \_\_\_\_\_

ADDRESS: \_\_\_\_\_ CITY/TOWN: \_\_\_\_\_ ZIP: \_\_\_\_\_

You are hereby summonsed to appear at a hearing before a Judge of the Court at the time and place listed below:

DAY: \_\_\_\_\_ DATE: **TRIAL DATE** TIME: \_\_\_\_\_ COURT NAME: \_\_\_\_\_

COURT ADDRESS **APPEAR AT THE COURT LISTED HERE** ROOM: \_\_\_\_\_

to defend against the complaint of PLAINTIFF/LANDLORD/OWNER: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ of

STREET \_\_\_\_\_ CITY/TOWN: \_\_\_\_\_ ZIP: \_\_\_\_\_

that you occupy the premises at \_\_\_\_\_

being within the judicial district of this court, unlawfully and against the right of said Plaintiff/Landlord/Owner

because: \_\_\_\_\_

and further, that \$ \_\_\_\_\_ rent is owed according to the following account:

WITNESS:

**ACCOUNT ANNEXED (itemize)**

First or Chief Justice

Printed Name of Plaintiff or Attorney

Signature of Plaintiff or Attorney

Date of Signature of Plaintiff or Attorney

Address of Plaintiff or Attorney

Telephone Number of Plaintiff or Attorney

**ALL PARTIES MUST  
APPEAR IN COURT ON  
THE TRIAL DATE.**

**NOTICE TO EACH DEFENDANT/TENANT/OCCUPANT:** At the hearing on **TRIAL DATE** you (or your attorney) must appear in person to present your defense. You (or your attorney) must also file a written answer to this complaint. An answer is your response stating the reason(s) why you should not be evicted and may, in residential cases, include any claims you have against the Landlord. (An Answer Form is available in the clerk's office whose telephone number is **CLERK'S PHONE NO.**) You must file (deliver or mail) the answer with the court clerk and serve (deliver or mail) a copy on the landlord (or landlord's attorney) at the address shown above. **The Answer must be received by the court clerk and received by the landlord (or the landlord's attorney) no later than Monday, ANSWER DUE DATE,** which is the first Monday after the "entry date" listed above. The entry date is the day by which your landlord must file this complaint with the court clerk.

Page 1 of 2 Pages

**THE ANSWER & DISCOVERY  
DEADLINE IS TYPED HERE.  
SAMPLE FORMS ARE AVAILABLE**

# ANTES DEL JUICIO

**NOTICE TO EACH DEFENDANT/TENANT/OCCUPANT: IF YOU DO NOT FILE AND SERVE AN ANSWER, OR IF YOU DO NOT DEFEND AT THE TIME OF THE HEARING, JUDGMENT MAY BE ENTERED AGAINST YOU FOR POSSESSION AND THE RENT AS REQUESTED IN THE COMPLAINT.**

SI USTED NO REGISTRA O NOTIFICA UNA CONTESTA, O SI USTED NO PRESENTA UNA DEFENSA A LA HORA DE LA AUDIENCIA, UNA SENTENCIA PUEDE SER REGISTRADA EN SU CONTRA PARA POSECCION Y POR LA RENTA REQUERIDA EN EL RECLAMO.

To the Sheriffs of our several counties, or their Deputies, or any Constable of any City or Town within said Commonwealth, GREETINGS: We command you to summon the within named defendant(s)/tenant(s)/occupant(s) to appear as herein ordered.

\_\_\_\_\_  
Clerk-Magistrate

## Officer's Return

**THE SUMMONS AND COMPLAINT MUST BE  
SERVED BY SHERIFF, CONSTABLE OR  
DISINTERESTED THIRD PARTY**

\_\_\_\_\_, ss City/Town: \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_

By virtue of this Writ, I this day served the within-named tenant or occupant, and summonsed him/her as herein directed, by giving in hand to \_\_\_\_\_

or leaving it at \_\_\_\_\_ the last and usual place of abode.

A copy of this summons was mailed first class to each tenant/occupant at the address on: \_\_\_\_\_.

## Fees for Service:

Service \$ \_\_\_\_\_  
Copy/Attest \_\_\_\_\_  
Travel \_\_\_\_\_  
Use of Car \_\_\_\_\_  
Mailing \_\_\_\_\_

TOTAL \$ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signature of Officer

\_\_\_\_\_  
Printed Name of Officer

\_\_\_\_\_  
Address of Officer

\_\_\_\_\_  
Telephone Number of Officer

**NOTICE TO PLAINTIFF/LANDLORD/OWNER:** Have the Officer complete and return above. Service must be made on the defendant(s) no later than the seventh day and not earlier than the thirtieth day before the Monday entry date. This form must be filed in court no later than the close of business on the scheduled Monday entry date. In appropriate cases, proper evidence of notice to quit must be provided to this court upon the filing of this complaint. See Uniform Summary Process Rule 2(d). According to Uniform Summary Process Rule 2(e), the hearing date is the second Thursday after the entry date. In some courts, the hearing date is the second Monday, third Tuesday, third Wednesday, or second Friday.

Amended effective: 09/01/05

Page 2 of 2 Pages

**IF YOU RECEIVE A SUMMONS AND COMPLAINT AND HAVE  
QUESTIONS, CALL THE OFFICE OF HOUSING STABILITY: 617-635-4200**

# ANTES DEL JUICIO

## PASO 3: EL INQUILINO CONTESTA PROCESO JUDICIAL DEL ARRENDADOR

Como inquilino usted tiene derecho a dar respuesta al proceso iniciado por su arrendador. Su respuesta puede incluir la presentación de los siguientes documentos:

- **Contestación:** respuesta y defensas del inquilino a los reclamos hechos por el arrendador en la demanda.
- **Contrademanda:** reclamos del inquilino contra el arrendador. de ser aceptadas, las reconvenções pueden reducir la cantidad que usted debe o incluso puede significar que el arrendador le deba dinero. Usted no tiene derecho a presentar reconvenções si lo están desalojando por la violación del contrato de arrendamiento.
- **Solicitud de desestimación:** una petición de desestimación del caso del arrendador presentada ante el tribunal. De ser aceptada, esto pondría fin al proceso del arrendador en su contra, o haría necesario que iniciarán el proceso de nuevo.
- **Descubrimiento:** una petición de más información de su arrendador. La presentación oportuna de la petición de descubrimiento automáticamente pospone la fecha del juicio por dos semanas, pero casi nunca detiene el desalojo.

Los modelos de formularios de respuesta están a disposición. El sitio web de Mass Legal Help proporciona modelos de formularios de respuestas y reconvenções, peticiones de desestimación y descubrimiento, con plantillas fáciles de usar. El Tribunal de Massachusetts ofrece una variedad de modelos de formularios, incluido un formulario de respuesta.

A continuación, destacamos las defensas comunes, las reconvenções y los motivos para una petición de desestimación que puede usar. Si tiene alguna pregunta sobre si debe presentar una defensa o reclamo en particular, consulte a un abogado u organización de servicios jurídicos.

### Defensas comunes

1. **Notificación de desalojo viciado o ninguna notificación de desalojo.** El arrendador no proporcionó una notificación de desalojo, o la notificación de desalojo no contenía toda la información requerida.
2. **Demanda por proceso sumario viciado.** Esto podría incluir, por ejemplo, los nombres incorrectos de los ocupantes, indicar un motivo diferente para el desalojo en la notificación de desalojo y en la demanda procesal sumaria, o presentar la citación y la demanda antes de que finalice el período de notificación.
3. **Discriminación ilegal.** La discriminación es el maltrato ilícito basado en la raza, color, credo religioso, nacionalidad de origen, sexo, orientación sexual, edad, ascendencia, estado civil, discapacidad, presencia de hijos menores de edad o recibo de asistencia pública o un subsidio de alquiler. Puede incluir la negativa a alquilar u ofrecer alquilar en términos diferentes.

# ANTES DEL JUICIO

5. Denegación o derecho a adaptaciones razonables. Los inquilinos tienen derecho a adaptaciones razonables si ellos o un miembro de su hogar tiene una discapacidad. Una adaptación razonable es un cambio a una regla o política que permite que una persona con una discapacidad disfrute completamente del apartamento.
6. El desalojo es una represalia. Su arrendador no puede tomar represalias en su contrata por el hecho de que usted ejerza sus derechos legales.
7. Reintegración de la tenencia. Cuando el inquilino ha pagado el monto adeudado para la fecha de la contestación o las partes han firmado un nuevo contrato de arrendamiento.
8. Sin una violación significativa del contrato de arrendamiento. La violación fue menor o puede remediarse por otros medios diferentes al desalojo.

## **Contrademandas (Reconvenciones) comunes (en desalojos por incumplimiento en el pago y sin culpa)**

1. Incumplimiento de la garantía de habitabilidad. El arrendador no proporcionó viviendas seguras y decentes, por ejemplo, falta de calefacción en el invierno, falta de agua y/o agua caliente, insectos, ratones u otras plagas.
2. Violación del disfrute tranquilo. El arrendador irrazonablemente obstaculizó el uso que usted le da a su apartamento. Algunos ejemplos incluyen: no hacer cumplir las reglas inmobiliarias sobre el consumo de tabaco; ingresar a la unidad residencial por razones impropias o sin la debida notificación.
3. Violación de la ley de depósito en garantía. El arrendador no aceptó, dio cuenta de o reembolsó lícitamente el depósito en garantía.
4. Alquiler o ajuste al alquiler no apropiado. Para los inquilinos en viviendas subvencionadas o públicas, el alquiler no se estableció o ajustó con precisión y el arrendatario está solicitando dinero que usted no debe.

## **Causas comunes para una petición de desestimación**

1. Usted no recibió la notificación de desalojo. Su arrendador debe entregarle una notificación de desalojo antes de presentar un caso ante el tribunal.
2. El arrendador inicio el proceso judicial demasiado pronto. Usted recibió la demanda del proceso sumario antes del período de tiempo indicado en la notificación de desalojo.
3. Usted remedió un incumplimiento en el pago. Usted tiene un contrato de arrendamiento por escrito y pago todo el alquiler adeudado.
4. Se le negaron los derechos a la notificación y audiencia. Su arrendador no cumplió con los requisitos de notificación y audiencia previa al juicio que se aplican para el arrendamiento de viviendas pública o subsidiadas.

# ANTES DEL JUICIO

## Cómo presentar la contestación, la contrademanda o descubrimiento

- **Cuándo:** el inquilino debe presentar la contestación (y las reconvencciones) ante el tribunal y el arrendador (o el abogado del arrendador) antes de la fecha indicada en el recuadro que se encuentra en la parte inferior de la citación y demanda (vea el modelo anterior). Al mismo tiempo, debe presentar el descubrimiento ante el tribunal a más tardar el lunes anterior a la fecha del juicio y entregárselo al arrendador o al abogado del arrendador.
- **Dónde:** usted debe presentar la contestación (o las reconvencciones) ante el tribunal y al abogado del arrendador. El abogado del arrendador puede aceptar una copia por correo electrónico o fax.
- **Costo:** la contestación, reconvencción o descubrimiento no tiene ningún costo para el inquilino.

## RECOMENDACIÓN PARA EL INQUILINO: TRASLADO DE UN PROCESO AL TRIBUNAL DE VIVIENDAS DE BOSTON

Si el arrendador presenta un caso de proceso sumario en una de las divisiones del Tribunal de Distrito del Tribunal Municipal de Boston, tiene derecho a trasladar el caso al Tribunal de Vivienda de Boston. Usted puede encontrar la división del tribunal en la esquina superior izquierda de la citación y queja.

### ¿Por qué trasladar?

- Los jueces del Tribunal de Vivienda de Boston únicamente conocen casos de vivienda.
- El personal del secretario tiene más experiencia en asuntos de vivienda.
- Hay mediación y ayuda jurídica disponibles a través del programa Lawyer for the Day.

**Cómo trasladar:** complete el formulario de notificación de traslado (disponible en el sitio web Mass Court) y preséntelo en tres lugares: el Tribunal del Distrito, el Tribunal de Vivienda, y al arrendador (o al abogado del arrendador).

**Usted debe presentar el formulario de notificación de traslado antes del día anterior a la fecha original del juicio. El traslado de un caso existente al Tribunal de Vivienda no tiene ningún costo.**



# ANTES DEL JUICIO

## PASO 4: PREPARACIÓN PARA EL JUICIO

Prepárese antes de ir a juicio.

Usted debe tener todos los documentos y testigos listos para el juicio. Es poco probable que los jueces le den más tiempo o una nueva fecha para el juicio si ha dejado la documentación en casa.

Usted puede organizar toda lo relativo a la documentación y los testigos con antelación. Esto significa que tendrá que imprimir sus comunicaciones, solicitar las citaciones emitidas por el Departamento de Servicios de Inspección (ISD) u otra agencia, ordenar sus documentos de manera lógica y preparar preguntas para sus testigos y los testigos que espera que llame su arrendador (como un administrador de la propiedad). (ISD) or another agency, ordering your paperwork in a logical fashion and preparing questions for your witnesses and the witnesses you expect your landlord will call (such as a property manager).

### RECOMENDACIÓN PARA EL INQUILINO: QUÉ LLEVAR AL JUICIO

- Copias del contrato de arrendamiento
- Recibos de pago en caso de incumplimiento en el pago
- Imágenes o documentación escrita de cualquier condición del apartamento que está en entredicho
- Citaciones de Departamento de Servicios de Inspección, si la condición del apartamento está en entredicho
- Toda carta, correo electrónico o comunicación que documente ofrecimientos para remediar las quejas que el propietario pueda tener en contra suya (incumplimiento en el pago, mascotas, etc.). Asegúrese de llevar los recibos de las cartas enviadas por correo certificado.



# EN EL JUICIO

## PASO 5: COMPARECENCIA ANTE EL TRIBUNAL

Es importante comparecer ante el tribunal en la fecha y hora indicadas en cualquier notificación del tribunal. Si usted no comparece, puede perder su vivienda.

### Comparecencia ante el Tribunal de Vivienda de Boston.

El Tribunal de Vivienda de Boston está ubicado en 24 New Chardon Street (el Tribunal Edward W. Brooke). Para ingresar hay que pasar por un control de seguridad. Asegúrese de tener el tiempo suficiente para pasar por el control de seguridad, registrarse y buscar un asiento en la sala del tribunal.

Los inquilinos deben dirigirse al quinto piso para registrarse y confirmar la asignación de la sala del tribunal. Cuando inicie el juicio, los jueces tomarán el banquillo y explicarán el proceso del Tribunal de Vivienda.

Cuando los jueces finalicen, los funcionarios de cada tribunal llamarán los nombres de las partes programadas para comparecer en ese tribunal en ese momento. A medida que el funcionario vaya nombrando las partes, preguntará si las partes desean participar en una mediación. Cuando sea su turno, debe responder en voz alta y clara que está presente y decir si desea participar en la mediación.

### RECOMENDACIÓN PARA EL ARRENTARIO: USTED DISPONE DE ASISTENCIA JURÍDICA; SEPA DÓNDE ENCONTRARLA

Los inquilinos pueden solicitar la asistencia en el listado de Abogado del Día, integrado por abogados de organizaciones que ofrecen servicios jurídicos y voluntarios

Usted puede ubicar a estos abogados en el Tribunal de Vivienda de Boston fuera de los juzgados en el quinto piso y fuera de la oficina del secretario del tribunal en el tercer piso.

# EN EL JUICIO

## Comparecencia ante del tribunal del distrito

Si su causa va a ser conocida por uno de los tribunales del distrito, diríjase al tribunal identificado en la citación y demanda, el día y la hora indicados. Usted puede contar con que tendrá que pasar por el control de seguridad y tener tiempo suficiente para encontrar el tribunal y la sala que le corresponda. Confirme la asignación del tribunal con la oficina del secretario. El juez probablemente conozca su causa con otros asuntos civiles y penales. Cuando el secretario del tribunal le llame por su nombre, responda claramente y en voz alta que usted está presente. Si el secretario termina de hacer todos los llamados y no llama su nombre, confirme con el personal del tribunal que usted se encuentra en la sala del tribunal correcta. Algunos tribunales del distrito, aunque no todos, tienen servicios de mediación y/o jurídicos disponibles. Pregúntele al secretario acerca de estos servicios.

## No comparecencia

Suponiendo que usted no comparezca ante el tribunal, el juez podrá fallar a favor de su arrendador y podría ser desalojado. Es posible que tenga que ausentarse de su trabajo o coordinar una alternativa para el cuidado de sus niños. En caso de que tenga otro evento que no pueda reprogramarse, como una cirugía o un entierro, comuníquese con su arrendador o el abogado de éste, a fin de ver si están de acuerdo en aplazar el proceso.

En caso de que usted no comparezca ante el tribunal, el juez dicta una sentencia denominada “fallo en rebeldía”. El tribunal le enviará por correo una copia del fallo en rebeldía. En caso de que usted reciba un fallo en rebeldía debe buscar asistencia jurídica para presentar una petición para invalidar el fallo dictado en rebeldía. La petición de invalidación solicita al tribunal que anule el fallo en rebeldía en los registros y permita un juicio. Usted debe presentar la petición para invalidar el fallo en rebeldía dentro de los diez días posteriores al fallo dictado en rebeldía y debe:

1. establecer una buena razón por la cual no compareció al tribunal en la fecha original; y
2. demostrar que ha tenido defensa para el desalojo.

En el supuesto que usted no consiga anular el fallo dictado en rebeldía, el tribunal dictará el mandato de ejecución. La ejecución permite que un alguacil o un funcionario judicial pueda sacarlo a usted y sus pertenencias del apartamento.

En caso de que el arrendador no comparezca, el tribunal podrá desestimar la causa del arrendador.

# EN EL JUICIO

## PASO 6: EL INQUILINO Y EL ARRENDADOR PUEDEN LLEGAR A UN ACUERDO: MEDIACIÓN Y NEGOCIACIÓN

La negociación y la mediación son alternativas al juicio que permiten que las partes lleguen a un acuerdo para resolver el caso. No es necesario que llegue a un acuerdo. Si no puede llegar a un acuerdo, tendrá un juicio. Los mediadores y las partes deben mantener la confidencialidad de las discusiones durante la mediación.

En una mediación, estará presente una tercera parte, el mediador, que puede ayudar a las partes a llegar a una solución.

El tiempo de espera para un mediador puede ser largo. Los arrendadores o sus abogados pueden dirigirse a usted para negociar directamente un acuerdo. Es posible que usted tenga que negociar por sí mismo con el abogado de su arrendador; asegúrese de abogar por sus propios intereses.

Los términos de finiquito deben establecerse por escrito, firmarse por ambas partes y entregarse al tribunal. El tribunal puede hacer cumplir el convenio de finiquito.

### RECOMENDACIONES AL INQUILINO PARA UNA MEDIACIÓN O NEGOCIACIÓN SATISFACTORIA

- No acepte condiciones que no pueda entender; pida que le expliquen, o vuelvan a redactar las condiciones que no le hayan quedado claras.
- Si acepta un plan de pago, sea realista acerca de lo que puede pagar. Si usted incumple un pago, el arrendador puede llevarlo nuevamente a juicio y solicitarle al juez que le ordene desocupar.
- Si acepta desocupar, asegúrese de tener tiempo suficiente para encontrar un sitio nuevo y tener el dinero para pagar los costos de mudanza (estos pueden incluir el alquiler el primer y último mes y el depósito en garantía del nuevo sitio).
- En una causa sin culpa, existen ciertos derechos para solicitar una “suspensión de la ejecución” que le permiten solicitar más tiempo para desocupar. Pregúntele a un abogado que derechos de “suspensión de la ejecución” tiene usted.
- Los abogados del listado de Abogado del Día pueden ayudarle a negociar o a revisar el acuerdo.
- Si usted tiene un vale y el arrendador lo está desalojando por una violación del contrato de arrendamiento, usted podría perder el vale. Trate de resolver el caso de una manera que no afecte su bono. Consulte con un abogado.

# EN EL JUICIO

## PASO 7: EL INQUILINO Y EL ARRENDADOR PUEDEN IR A JUICIO

Si las partes no pueden resolver el caso en la mediación, el juez llevará a cabo un juicio. Un juicio es una oportunidad para que cada parte presente su caso.

La mayoría de los juicios tendrán los siguientes pasos:

- **Declaraciones de apertura.** Una declaración de apertura es una oportunidad para que ambas partes resuman su versión de la historia ante el tribunal.
- **Presentación del caso del arrendador.** El arrendador presentará testigos y documentos para apoyar su causa. Los inquilinos tendrán la oportunidad de interrogar a los testigos del arrendador y objetar los documentos que el arrendador trate de presentar.
- **Presentación de la defensa del inquilino.** El inquilino puede presentar testigos y documentos en su defensa. Esta es la oportunidad para que el inquilino presente evidencia del por qué el arrendador no debe ganar su caso. Si el inquilino ha formulado reconvencciones, el inquilino también podrá presentar testigos y documentos en apoyo de sus reconvencciones. El arrendatario tendrá la oportunidad de interrogar a los testigos del inquilino y objetar cualquier documento que el inquilino trate de presentar ante el tribunal.
- **Declaración final.** Una oportunidad para que ambas partes resuman su versión de la historia ante el tribunal y soliciten al tribunal que tome una decisión a su favor.

El tribunal sujetará a todas las partes a las reglas de procedimiento y pruebas durante el juicio. Por lo tanto, es importante asesorarse o solicitar la ayuda de un abogado antes de representarse a sí mismo en el juicio. Si se encuentra en el Tribunal de Vivienda de Boston, solicite ayuda a los abogados del lista de Abogado del Día.

# DESPUÉS DEL JUICIO

## PASO 8: EL JUEZ O EL JURADO TOMARÁN UNA DECISIÓN

Al final del juicio, el juez o el jurado típicamente tomarán el asunto “en consideración”. Esto significa que el juez revisará los hechos presentados en el juicio y tomará una decisión más adelante. La decisión del juez se denomina fallo. El tribunal le enviará el fallo por correo. El fallo establecerá quién tiene derecho a la posesión del apartamento y cuánto dinero se otorga, si corresponde.

## PASO 9: LA PARTE QUE PIERDE APELA LA DECISIÓN

En el supuesto que el arrendador gane el caso de desalojo, y usted cree que el juez cometió un error, puede apelar la decisión. Esto pospondrá el desalojo, pero debe actuar dentro de los 10 días posteriores a la fecha del fallo o de lo contrario perderá la oportunidad de apelar.

Antes de que se le permita apelar, normalmente tiene que pagar al tribunal para cubrir cualquier alquiler atrasado que adeude y otros costos. Esto se denomina fianza de apelación. El tribunal podrá eximirle de la fianza de apelación. Usted puede obtener más información en la oficina del secretario. El proceso de apelación es complicado; lo mejor es obtener ayuda legal detallada.

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS

SUFFOLK SUPERIOR COURT  
SUCV2006-00000

MARY MOE  
V.  
BOSTON GENERAL HOSPITAL

NOTICE OF APPEAL

Mary Moe gives notice that she appeals from the judgment which entered against her on July 16, 2008.

Mary Moe  
123 Main Street  
Boston, MA 02108  
617-555-1234



# AFTER COURT

## Suspensión de la ejecución (desalojos sin culpa)

En caso de que esté enfrentado a un desalojo sin culpa, puede presentar una petición ante el tribunal solicitándole aplazar el desalojo (lo que se denomina “suspensión del desalojo”) hasta por 6 meses para encontrar una nueva vivienda. La oficina del secretario o una organización de servicios jurídicos pueden ayudarle a presentar esta petición ante el tribunal. Si usted o alguien de su hogar está discapacitado o tiene más de 60 años, puede solicitar hasta 12 meses para encontrar una nueva vivienda. Los jueces pueden otorgar más tiempo para mudarse, incluso si no se trata de un caso “sin culpa” si el juez lo estima conveniente.

## PASO 11: SE LE ENTREGA AL INQUILINO LA NOTIFICACIÓN DE DESALOJO

Se le debe entregar una notificación por escrito al menos 48 horas antes de la fecha y hora en que el alguacil o el funcionario judicial se presenten en su apartamento para aplicar el mandato de ejecución y desalojarlo a usted y a su familia. Usted no puede ser desalojado durante un fin de semana o feriado legal, y solo puede mudarse durante el horario comercial. La página 23 contiene un modelo de la notificación para desocupar.

Si recibe un aviso de 48 horas y no lo esperaba, debe acudir inmediatamente al tribunal y solicitar una suspensión de emergencia. Es posible que haya habido una audiencia en el tribunal a la que usted faltó y pueda demostrar que no recibió la notificación para la audiencia.

En caso de que haya recibido un aviso de 48 horas y necesita un tiempo limitado para mudarse, puede acudir al tribunal que emitió el mandato de ejecución y solicitar una orden de restricción temporal (TRO) para evitar el desalojo inmediato. Hay una tarifa correspondiente para la presentación de la solicitud, que podría eximirse en función de sus ingresos. De ser aceptada su solicitud, esto solo le dará unos días más (normalmente diez días) para mudarse.

## PASO 12: EL INQUILINO Y SUS PERTENENCIAS SON DESALOJADAS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL

Si usted no saca sus pertenencias del apartamento antes de la fecha límite, una empresa de mudanzas vendrá a hacerlo. retirar su propiedad. Sus pertenencias deben ser llevadas a un depósito. Es posible que pueda pedirles a los empleados de mudanzas que trasladen sus pertenencias a un lugar específico. La notificación de 48 horas que recibió le dará información sobre el almacenamiento de sus pertenencias, e incluye:

- información sobre el depósito donde se almacenarán sus pertenencias después del desalojo;
- notificación de las tarifas de almacenamiento de ese depósito;
- notificación de que el depósito puede vender sus pertenencias, pasados seis meses;
- notificación de que usted debe informar al depósito si cambia de dirección; y
- notificación sobre cómo reclamar sus pertenencias
- si su notificación no incluye todos estos puntos, o si su arrendador tira sus pertenencias a la calle o en la basura, llame al tribunal que ordenó el desalojo para detenerlo.



# AFTER COURT

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Tenant

\_\_\_\_\_  
Apartment

\_\_\_\_\_  
Street

\_\_\_\_\_  
City, State, Zip

## Forty-Eight Hours Notice to Vacate Premises

On information from the City of \_\_\_\_\_  
Police Department (which is enclosed), I hereby elect to annul and void  
your lease and tenancy, under the public nuisance law, Massachusetts  
General Law chapter 139 § 19, effective immediately.

You have forty-eight (48) hours from the date of this notice to remove all  
belongings, surrender all keys, and leave the premises.

If you fail to so vacate, I shall employ the due course of law to evict you.

\_\_\_\_\_  
Signed by landlord or attorney

The Constable

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Street

\_\_\_\_\_  
City, State, Zip

\_\_\_\_\_  
Telephone



# DESPUÉS DEL JUICIO

## ALBERGUE DE EMERGENCIA

**Elegibilidad individual.** Existen opciones de albergues de emergencia, pero las horas de admisión y las políticas varían.

**Elegibilidad familiar.** Las familias pueden ser elegibles para recibir ayuda con albergues de emergencia, pero las reglas son muy estrictas, y no hay garantía de que ingresen al albergue. Usted debe ser residente de Massachusetts, cumplir con el estándar de ingresos y estar embarazada o tener hijos menores de 21 años. Además, su razón para quedarse sin hogar debe ser una de las siguientes: ejecución hipotecaria, inhabitabilidad de su casa o apartamento, huir de la violencia doméstica (actualmente o en los últimos 12 meses), desalojo sin culpa (que puede incluir el desalojo de una vivienda privada por incumplimiento en el pago del alquiler debido a un cambio en las circunstancias, como la pérdida de ingresos o aumento del alquiler) o niños expuestos a un riesgo significativo de su salud y seguridad. En caso de que haya sido desalojado de una vivienda subsidiada, el estado puede impedirle acceder al albergue de emergencia durante 3 años.

**Recibir ayuda.** Las familias de Boston deben solicitar el albergue de emergencia en persona en el Departamento de Asistencia Transitoria (DTA) 1010 Massachusetts Avenue. Las personas pueden comunicarse con la Oficina de Estabilidad de la Vivienda al 617-635-4200 (seleccione la opción 1) para obtener más información sobre las opciones de albergue.

## RECOMENDACIÓN SOBRE LOS ALBERGUES DE EMERGENCIA PARA FAMILIAS

**No se niegue a aceptar la asignación de albergue, ya que podría perder su derecho a albergue durante 12 meses. Usted puede apelar si se trata de una ubicación que se encuentre muy lejos de su comunidad.**



# ANEXO: DEFINICIONES

**Contestación:** la respuesta del inquilino a la demanda del arrendador. Debe establecer las defensas que tiene el inquilino para el desalojo, así como cualquier demanda (reconvención) que el inquilino esté presentando contra el arrendador, si las reconvenciones son permisibles. **Paso 3**

**Apelación:** un proceso legal por el cual se presenta un caso ante un tribunal superior para que se revise la decisión de un tribunal inferior. **Paso 9**

**Demanda:** un documento que inicia proceso judicial y establece las reclamaciones del propietario contra el inquilino en el proceso de desalojo. **Paso 2**

**Funcionario judicial:** un funcionario público responsable de ciertos deberes, como la entrega de documentos judiciales y la ejecución de los fallos judiciales. **Paso 12**

**Fallo en rebeldía:** un fallo judicial dictado cuando una de las partes no comparece ante el tribunal o no realiza una acción ordenada por el tribunal. En un caso de desalojo, si el inquilino no comparece ante el tribunal, el fallo se dictará a favor del arrendador y podría dar lugar al desalojo y a perjuicios. **Paso 7**

**Defensas:** razones legales o de hecho por las cuales el arrendador no debe ganar el caso. **Paso 3**

**Discriminación:** maltrato ilegal de un inquilino basado en la edad, raza, nacionalidad de origen, sexo, orientación sexual, discapacidad, religión, recibo de asistencia pública o de alquiler, presencia de niños u otras características protegidas de un miembro de la familia. **Paso 3**

**Desalojo:** el proceso judicial mediante el cual el arrendador saca a un inquilino de una propiedad. **Paso 1**

**Ejecución:** un documento jurídico que le da derecho al arrendador a desalojar a un inquilino. **Paso 10**

**Tribunal de Vivienda:** un tribunal que solo conoce disputas sobre viviendas y arrendadores e inquilinos. Hay un Tribunal de Vivienda de Boston que cubre toda la ciudad de Boston. El Tribunal de Vivienda de Boston está ubicado en 24 New Chardon Street. **Paso 7**

**Lawyer for a Day:** un programa del Tribunal de Vivienda en el cual abogados voluntarios le brindan asistencia a los inquilinos. **Paso 7**

**Contrato de arrendamiento:** un contrato entre el arrendador y el inquilino en el que se le otorga al inquilino el derecho de vivir en un apartamento por un período específico de tiempo, por un importe determinado de alquiler. El contrato de arrendamiento también puede incluir cláusulas que explican cuáles acciones están permitidas y cuáles no. **Paso 1**

**Mediación:** el inquilino y el arrendador acuerdan sentarse con una persona que haya sido capacitada para ayudar a las personas a resolver disputas. Esta persona trabajará para comprender ambas versiones del problema y encontrar una solución. Si ambas partes están de acuerdo, el caso de desalojo no pasará a juicio. **Paso 6**

**Petición para desestimar:** en un caso de desalojo, la petición de desestimación del inquilino solicita que el tribunal “desestime” el caso del arrendador. **Paso 3**

# ANEXO: DEFINICIONES

**Desalojo sin culpa:** ocurre cuando un arrendamiento a voluntad o contrato de arrendamiento termina o se da por terminado sin ningún motivo, o por un motivo que no está relacionado con una violación del contrato de arrendamiento o incumplimiento en el pago del alquiler. **Paso 1**

**Incumplimiento de pago del alquiler:** desalojo causado por el incumplimiento en el pago del alquiler. **Paso 1**

**Notificación de desalojo:** la notificación por escrito de un arrendador al inquilino solicitándole que abandone el predio en una fecha determinada, dando por terminada su tenencia. **Paso 1**

**Disfrute tranquilo:** el derecho a vivir en un hogar sin interferencia irrazonable. Como defensa contra el desalojo, el arrendador o alguien bajo la supervisión del arrendador está obstaculizando el disfrute del hogar por parte del inquilino debido al ruido excesivo, humo, olor, etc. **Paso 3**

**Represalia:** cuando un arrendador actúa en contra de un inquilino después de que el inquilino haya llevado a cabo una actividad lícita. La acción de represalia puede incluir el desalojo, aumentos del alquiler u otro maltrato. **Paso 3**

**Finiquito:** un acuerdo alcanzado entre las partes contrarias que resuelve el conflicto sin un fallo del tribunal. **Paso 6**

**Alguacil:** funcionario público responsable de ciertas funciones jurídicas, incluida la presentación de documentos judiciales y la ejecución de fallos judiciales. **Paso 7**

**Suspensión de la ejecución (Petición para suspender el desalojo):** un aplazamiento para cumplir una orden judicial. En el contexto del desalojo, el inquilino le solicita al juez que posponga su desalojo hasta por seis meses (o 12 meses si alguien en la casa del inquilino está discapacitado o tiene más de 60 años) para encontrar una nueva vivienda. **Paso 9**

**Proceso sumario:** otro término para el proceso de desalojo, incluido el juicio. **Paso 2**

**Citación y Demanda:** el documento de dos caras que el arrendador debe entregarle al inquilino para iniciar los procedimientos judiciales para el desalojo. La citación y demanda establecerá el tribunal al que debe comparecer, cuándo debe comparecer y cuando debe presentar la contestación. **Paso 2**

**Inquilino a voluntad:** cuando un inquilino vive en un apartamento sin un contrato de arrendamiento pero con el permiso de su arrendador. Este es el tipo de arrendamiento más común. También se conoce como tenencia mes a mes. **Paso 1**

**Violación de una cláusula del contrato de arrendamiento (tipo de desalojo):** los inquilinos pueden ser desalojados por acciones que no estén permitidas en los términos de su contrato de arrendamiento. **Paso 1**

**Garantía de habitabilidad:** esto obliga a que los arrendadores mantengan sus propiedades seguras y habitables, de conformidad con el Código Sanitario y el Código de la Construcción del estado. **Paso 3**



# NOTAS





City of Boston  
Mayor Martin J. Walsh



NEIGHBORHOOD  
DEVELOPMENT

