

¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



www.ayudalegalct.org

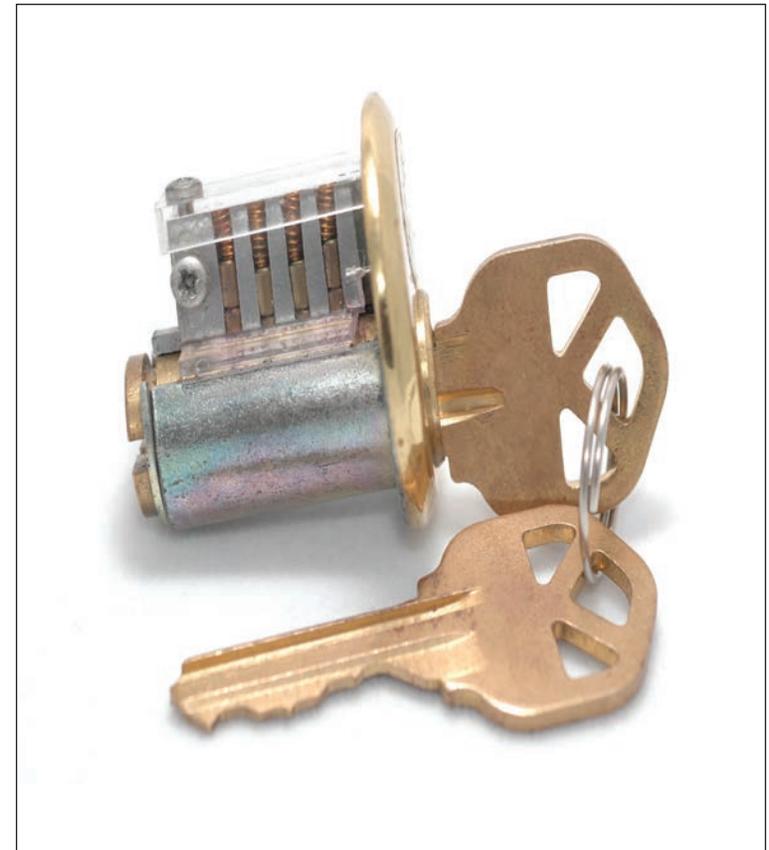
VIVIENDA

SERVICIOS LEGALES

SERIE DE AUTO-AYUDA

Desalojos y Cambio de Cerradura

abril de 2018



Ofrecemos asistencia legal gratuita en muchas áreas, entre ellas

- bienestar social,
- SNAP (cupones de alimentos),
- divorcio,
- manutención de menores,
- violencia doméstica,
- quiebra,
- educación especial,
- atención en hogares de ancianos,
- seguro médico,
- desahucio,
- ejecución hipotecaria,
- y más.

Consulte el reverso para obtener más información sobre servicios legales.

Consejos que pueden ayudarle a quedarse en su apartamento

- Pida siempre un recibo de alquiler cuando pague en efectivo o con una orden de dinero. Guarde todos sus recibos y cheques cancelados.
- Pague su alquiler no después del 10° día de cada mes (o para el 5° día, si paga por semana).
- Nunca deje de pagar el alquiler, incluso si tiene problemas con su apartamento o con el propietario.
- Nunca desatienda ni rompa documentos legales.

Cambio de cerradura (Lockouts)

¿Puede el propietario cambiar la cerradura de mi hogar?

No. Es contra la ley que su propietario

- cambie la cerradura de su casa,
- se quede con sus pertenencias, o
- haga cualquier otra cosa para impedir que entre en su casa.

¿Qué puedo hacer si el propietario cambia la cerradura y no puedo entrar?

Llame a la policía de inmediato. Esto es un delito. Muéstrela a la policía algún comprobante de que este es su apartamento, como por ejemplo un recibo de alquiler, un cheque de alquiler cancelado, o una factura de servicios públicos con su nombre y dirección.

Tiene derecho de pedirle a la policía que le ordene al propietario que lo deje entrar en su apartamento. Si el propietario se niega, usted puede pedirle a la policía que arreste al propietario.

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services
1-800-453-3320 o 860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



www.ayudalegalct.org

Connecticut Legal Services

www.ctlegal.org

Bridgeport

1000 Lafayette Blvd 203-336-3851
Suite 950

New Britain

16 Main Street 860-225-8678

New London

125 Eugene O'Neill Dr.
Suite 120 860-447-0323

Stamford

20 Summer Street 203-348-9216

Waterbury

85 Central Avenue 203-756-8074

Willimantic

1125 Main Street 860-456-1761

Greater Hartford Legal Aid

www.ghla.org

999 Asylum Avenue
Hartford, CT 06105
860-541-5000

New Haven Legal Assistance Association

www.nhlegal.org

426 State Street
New Haven, CT 06510
203-946-4811

Consumer Law Project for Elders

Asistencia legal gratuita a personas mayores de 60 años en todo Connecticut que tienen problemas comunes a los consumidores.

1-800-296-1467

Este folleto fue producido por Connecticut Legal Services, Greater Hartford Legal Aid, New Haven Legal Assistance Association, y Statewide Legal Services de Connecticut.

La información de este folleto se basa en las leyes de Connecticut al 4/2018. Esperamos que esta información le resulte útil. No pretende ser asesoramiento legal. Si necesita consejo para su situación, llame a Statewide Legal Services o póngase en contacto con un abogado.

¡Importante! Tiene que demostrar su discapacidad o edad. Puede usar un informe médico o un comprobante de ingresos del Seguro Social.

Si soy elegible por buena causa, ¿mi propietario nunca me puede desalojar?

No. Su propietario lo puede desalojar si

- no paga el alquiler;
- no acepta un aumento “justo y equitativo” del alquiler;
- no mantiene su unidad limpia y segura;
- no cumple con su contrato de alquiler, las reglas del propietario para el edificio y la ley estatal;
- el propietario quiere dejar de alquilar el apartamento por completo; o
- el propietario se quiere mudar a su unidad.

¿Cómo sé si un aumento de alquiler es justo y equitativo?

Algunas municipalidades tienen una *Fair Rent Commission* (*Comisión de Alquiler Justo*) que puede decidir si el alquiler es justo. Puede hacer una búsqueda por Internet o en las páginas de gobierno de su municipalidad en el directorio telefónico para averiguar si hay una Comisión.

¿Puedo entrar por la fuerza en mi apartamento?

Llame a la policía primero. Deje que ellos hablen con su propietario. Si la policía no puede encontrar a su propietario o su propietario se niega a dejarlo entrar, dígame a la policía que va a entrar por la fuerza. Trate de no romper nada a menos que no haya otra manera de entrar.

¡Cuidado! Si piensa que el propietario se lo va a hacer difícil, pida a la policía que esté presente cuando entre por la fuerza. La policía no debería dejar que su propietario le impida entrar. La policía no lo debería arrestar a usted a menos que rompa más cosas de lo necesario o se pelee con el propietario.

¿Qué hago si no puedo entrar en mi apartamento?

Puede demandar al propietario por cambio de cerradura ilegal. Si gana, la corte puede obligar a su propietario que

- lo deje entrar de vuelta a su apartamento;
- le devuelva sus pertenencias personales;
- le pague un mes de alquiler (por entrar en su apartamento sin su permiso); y
- le pague por bienes dañados o faltantes, y los gastos que tuvo debido al cambio de cerradura (honorarios de abogado, comidas, hotel, etc.).

¿Qué pasa si no me dejan entrar a mi habitación del hotel?

Es contra a ley que el administrador del hotel no lo deje entrar a su habitación si

- el hotel fue su residencia principal desde que llegó allá;
- ha vivido en el hotel por lo menos durante 30 días y se ha convertido en su residencia principal; o
- ha estado viviendo allí por al menos 90 días.

¿Cómo hago para demandar a mi propietario por cambio de cerradura ilegal?

Trate de hablar con un abogado, si puede. Si tiene muy bajos ingresos, llame a Statewide Legal Services al 1-800-453-3320.

Si pudo volver a entrar en su apartamento pero algunos de sus bienes se dañaron o se perdieron, o si tuvo gastos debido al cambio de cerradura, también puede demandar a su propietario por hasta \$5,000 en la corte de reclamos menores. No necesita a un abogado en la corte de reclamos menores. El personal del Centro de Servicios de la Corte le puede ayudar a llenar los formularios de la corte. Para obtener más información, vea *Preguntas Comunes Sobre la Corte de Reclamos Menores* y nuestros folletos sobre *Corte De Reclamos Menores*.

Para demandar a su propietario por cambio de cerradura ilegal, siga estos pasos:

1. Llene los siguientes formularios. El personal del Centro de Servicios de la Corte le dará los formularios y le ayudará a llenarlos. También puede obtener los formularios en: www.jud.ct.gov/webforms.

- *Queja verificada de cambio de cerradura y solicitud de mandamiento temporal (Verified Lockout Complaint and Application for Temporary Injunction, #JD-HM-24)*
- *Citación y orden de presentar motivos justificativos (Summons and Order to Show Cause, #JD-HM-23)*

2. Firme los formularios delante del secretario de la corte, un notario, o un abogado.

3. Presente los formularios al secretario de la corte de vivienda (Housing Court). Si no tiene dinero suficiente para pagar por la cuota de presentación, pídale a la corte una *Solicitud de Exención de Pago (Application for Waiver of Fees, #JD-CV-120)*. Consulte nuestro folleto sobre *Exención de pagos*.

La ley dice que algunas personas no pueden ser desalojadas

Hay una ley especial, llamada de buena causa, que lo protege de un desalojo en algunos casos. Obtenga ayuda legal de inmediato para poder decirle a la corte que usted está protegido por buena causa.

¿Quién es elegible para buena causa?

Para ser elegible para buena causa, tiene que

- vivir en una unidad de alquiler con por lo menos 5 unidades en total, y
- tener una discapacidad física o mental o ser anciano (62 años de edad o mayor).

¿Cualquier discapacidad es elegible?

No. La discapacidad tiene que ser física o mental. Y tiene que haber una expectativa de que dure por lo menos 12 meses.

¿La ley protege a alguien más de un desalojo?

Sí. Hay otros requisitos que un propietario tiene que cumplir antes de iniciar un caso de desalojo contra alguien que

- es dueño de una casa móvil,
- es inquilino de apartamento que el propietario quiere convertir condominio, y
- inquilino que vive en una unidad donde el propietario perdió su propiedad debido a ejecución hipotecaria.

¿Todos los miembros de mi hogar tienen que ser ancianos?

No. Usted es elegible si su cónyuge, hermano, hermana, padre o abuelo vive con usted y tiene por lo menos 62 años de edad.

¿Puedo pedir más tiempo para mudarme?

Automáticamente tendrá 5 días más para mudarse si lo desalojan porque

- violó la ley o los términos de su contrato de alquiler, o
- su propietario no está de acuerdo en que usted puede seguir viviendo allí.

Nota: Tiene que presentar documentos en la corte en un plazo de **cinco días** del fallo si quiere

- más tiempo para mudarse,
- apelar el fallo, o
- que el juez vuelva a abrir el caso.

Puede pedir a su propietario que le dé más tiempo, pero éste no está obligado a dárselo.

Puede obtener 3 meses más para mudarse si lo desalojan porque no pagó su alquiler. Pero tiene que llenar el formulario *Solicitud de suspensión de ejecución (Stay of Execution Application, #JD-HM-21)*, y pagarle a la corte todo el alquiler adeudado dentro de 5 días de la fecha del fallo. Y esté preparado para pagar por cada mes que se quede.

Si lo desalojan por otra razón *no* indicada previamente, puede pedirle permiso a la corte para quedarse por hasta 6 meses más. Llene una *Stay of Execution Application*, pero la corte no está obligada a darle permiso para que se quede en su apartamento. Así que piense en otras opciones para el caso de que la corte le diga que no.

4. El secretario de la corte le dará sus formularios al juez. El juez decidirá

- si la corte acepta su caso,
- si el propietario tiene que dejarlo entrar en su apartamento de inmediato, y
- la fecha en que usted y el propietario tienen que ir a la corte.

5. Pídale a un alguacil que haga la entrega legal de los formularios a su propietario. El secretario le puede dar una lista de alguaciles. El alguacil llevará los documentos al juzgado o se los devolverá, y usted tendrá que presentarlos ante la corte.

6. Vaya a la corte el día de la audiencia y cuénteles al juez lo que pasó.

¿Qué hago si mi propietario cree que me mudé?

Su propietario no puede cambiar la cerradura solo porque cree que usted se mudó. El propietario tiene que estar seguro de que usted se mudó. Por ejemplo:

- Le devolvió las llaves.
- Mudó todas o la mayor parte de sus pertenencias y parece que no va a volver.
- Le dijo al propietario que se iba a mudar, y efectivamente lo hizo.

Si el propietario no está seguro de que usted se mudó, no puede cambiar la cerradura. Pero le puede pedir a la corte que lo desaloje.

Desalojos

¿Qué pasa si el propietario me quiere desalojar?

El propietario puede tratar de desalojarlo, pero primero la corte tiene que dictar un fallo. A menos que el propietario gane en la corte, no tiene derecho de apropiarse de sus cosas o desalojarlo – aunque usted deba alquilar atrasado.

¿Mi propietario me puede desalojar?

Sí, pero primero tiene que tener un permiso de la corte. A menos que la corte esté de acuerdo con el desalojo, su propietario **no puede**

- impedir que entre en su casa,
- cortar la calefacción o la luz, o
- obligarlo a irse antes de que la corte decida su caso.

Si no quiere irse, lea a continuación para saber cómo puede tratar de parar el desalojo.

¿Cómo sé si mi propietario me quiere desalojar?

Si su propietario lo quiere desalojar, le puede enviar un *Aviso Kapa* (*Kapa Notice*) o un *Aviso para Desalojar* (*Notice to Quit*).

Un *Aviso Kapa* es una carta de advertencia informal que

- explica lo que usted hizo mal, y
- le pide que deje de hacerlo o que pague los daños que usted causó dentro de **15 días**.

Si arregló el problema en un plazo de quince días, es importante que junte la mayor cantidad de pruebas posible. Por ejemplo, si contrató a alguien para reparar el daño o compró piezas para repararlo usted mismo, guarde los recibos de pago. Si el propietario dice que usted dejó que alguien viviera con usted sin permiso, obtenga una prueba de que esa persona vive en otro lugar.

¿Qué pasa si gano?

Si usted gana, tendrá *posesión*. Esto quiere decir que se puede quedar en su apartamento.

¿Qué pasa si pierdo?

Si pierde el caso, se tendrá que mudar posiblemente dentro de cinco días. Su propietario obtendrá permiso de la corte para contratar a un alguacil. El alguacil le tiene que dar un aviso de por lo menos 24 horas antes de venir a sacarlo y retirar sus pertenencias del apartamento.

Si no se muda antes de que venga el alguacil, éste se llevará todas sus pertenencias del apartamento, aunque usted no esté presente. Y el propietario puede cambiar la cerradura para que usted no pueda entrar.

¡Alerta! Lo pueden desalojar aunque tenga niños pequeños, reciba un subsidio, o sea invierno. Empaque sus cosas lo más pronto posible antes de que vuelva el alguacil. Comience con sus medicamentos y documentos legales importantes, como actas de nacimiento y documentos de identidad.

Si lo desalojan y pierde sus pertenencias, puede ...

- Llamar al **2-1-1**. Averigüe por programas que lo ayudan a encontrar un lugar para vivir.
- Recuperar sus pertenencias de la municipalidad, si hace un pedido dentro de 15 días. Le cobrarán por los gastos de mudanza y almacenamiento. Pero usted puede pedir que reduzcan o eliminen estos cargos. Después de 15 días, la municipalidad venderá sus cosas en una subasta pública. Puede tratar de comprarlas en la subasta, si quiere. Esto quizás le cueste menos que pagar por los gastos de mudanza y almacenamiento.
- Si recibe beneficios sociales, póngase en contacto de inmediato con su trabajador de DSS. El DSS a veces le puede ayudar con los gastos de vivienda y mudanza o con el depósito de garantía para su próximo apartamento.

- No debe mascar chicle, usar audífonos ni leer en la corte.
- Use su mejor ropa.

¿Mi juicio comenzará de inmediato?

Usted y su propietario hablarán primero con un especialista de mediación. El especialista de mediación tratará de ayudarles a llegar a un acuerdo (también llamado *estipulación*) en vez de ir a juicio. Si pueden llegar a un acuerdo, se pondrá por escrito y usted, el propietario y el juez lo firmarán. Cada uno de ustedes recibirá una copia firmada del acuerdo.

También puede llegar a un acuerdo con su propietario por cuenta propia. Pero hable con el especialista de mediación antes de firmarlo.

¡Alerta! No firme ningún acuerdo si no lo puede cumplir. Si no obedece lo que dice el acuerdo, lo pueden desalojar muy rápido.

¿Qué pasa si no puedo llegar a un acuerdo con mi propietario?

Se hará el juicio y el juez decidirá su caso. El juicio probablemente tardará una hora.

1. El juez llamará su caso. El propietario hablará primero. Explicará por qué usted debería ser desalojado. Le puede mostrar al juez documentos u otro tipo de pruebas.
2. El juez le pedirá que cuente su versión de los hechos. Usted tiene que explicar por qué no debería ser desalojado. También le puede mostrar al juez documentos, fotos y otros tipos de pruebas.
3. El juez le puede hacer preguntas a usted, al propietario o a cualquiera de los testigos. Usted también podrá hacer preguntas cuando le llegue el turno.
4. El juez tomará una decisión. La corte se la enviará por correo a usted y al propietario (la decisión se llama Orden o Fallo).

Si el problema no se resuelve en 15 días, su propietario le puede enviar un *Aviso Para Desalojar (Notice to Quit)*.

Un *Aviso Para Desalojar* es un formulario de la corte que le pide que se vaya antes de una cierta fecha porque

- no pagó su alquiler;
- su propietario no está de acuerdo en que usted puede seguir viviendo allí;
- violó el contrato de alquiler o la ley (por ejemplo, si vendió drogas o causó daño en su apartamento); o
- su propietario quiere dar por terminado un contrato de alquiler de mes en mes o su contrato de alquiler ha vencido. (Su propietario no puede obligarlo a irse si su contrato de alquiler no ha vencido.)

¡Importante! No está obligado a dejar su casa en la fecha indicada en el Aviso.

¿Qué tengo que hacer si recibo un Aviso Kapa o un Aviso Para Desalojar?

- Hable con su propietario para tratar de resolver el problema.
- Hable con un abogado. Llame a Statewide Legal Services al 1-800-453-3320.

Nota: Si una autoridad de vivienda lo quiere desalojar, envíele una carta al administrador o director solicitando una audiencia. Guarde una copia de su carta.

¿Qué pasa si no puedo llegar a un acuerdo con mi propietario?

Si el problema no se resuelve y usted no se va, el propietario le puede pedir a la corte que lo desaloje. En ese caso, un alguacil le entregará una *Citación (Summons)* y *Demanda (Complaint)*.

Si recibe una Citación y Demanda, llame a Statewide Legal Services al 1-800-453-3320.

Si no puede obtener un abogado para que lo ayude, tiene que tomar los siguientes pasos:

1. Llene los siguientes formularios de la corte: *Comparecencia* (*Appearance*, #JD-CL-12) y *Respuesta* (*Answer*, #JD-HM-5).
2. Haga 2 copias de sus formularios llenados.
3. Entregue los originales al secretario de la corte dentro de 2 días laborales de la *Fecha de Contestación* (*Return Date*) que aparece en la *Citación*.
4. Entregue (o envíe por correo) una copia a su propietario o al abogado de su propietario.

Si tiene alguna pregunta o necesita ayuda, llame a Statewide Legal Services: 1-800-453-3320.

¡Alerta! Si no llena sus formularios por completo, correctamente y a tiempo, puede perder su caso.

¿Dónde puedo obtener los formularios de la corte que necesito?

Los formularios son gratis, y no tiene que pagar nada para presentar sus formularios llenados ante la corte. Puede obtener los formularios en

- <http://www.jud.ct.gov/webforms>, o
- la oficina del secretario de la corte o en el Centro de Servicios de la corte (cuya dirección aparece en la *Citación*).

¿Qué pasa después de haber presentado los formularios ante la corte?

La corte le enviará una carta con la hora y fecha de su juicio. Si no va a la corte el día del juicio, su propietario probablemente ganará el caso y lo desalojarán. En ese caso, un alguacil puede obligarlo a irse con solo 24 horas de preaviso.

¿Le puedo pedir a la corte que cambie la fecha del juicio?

Si tiene una muy buena razón para cambiar la fecha del juicio, tiene que pedir un *Aplazamiento* por lo menos 3 días antes de la misma. Para eso, llene y presente una *Petición de Aplazamiento* (*Motion for Continuance*, #JD-CV-21).

Si no pudo asistir al juicio por una muy buena causa (como por ejemplo porque estuvo hospitalizado) tiene 5 días para pedirle a la corte que vuelva a abrir su caso. Para eso, llene y presente una *Petición para abrir* (*Motion to Open*, #JD-CV-51). Sería bueno que tenga documentación para demostrar la razón por la que tuvo que faltar a la audiencia. Pida ayuda en el Centro de Servicios de la Corte.

Tiene una mayor probabilidad de ganar su caso si hace lo siguiente:

- Contrata a un abogado para que hable en su nombre en la corte. Llame a Statewide Legal Services al 1-800-453-3320.
- Organiza y hace copias de todos los documentos que necesita para demostrar que su versión de los hechos es cierta (recibos de alquiler, cartas, contrato de alquiler, etc.)
- Si tiene testigos, pídeles que vayan a la corte para que hablen sobre su caso.
- Trate de no ir a trabajar ese día. Si puede, contrate a una niñera. Es posible que tenga que estar en la corte entre 2 y 5 horas.

¿Cómo me preparo para el juicio?

- Llegue temprano.
- Apague su teléfono celular.
- Tenga a mano sus documentos y sus testigos
- Sea cortés con todo el mundo y siga todas las instrucciones que le den.
- Antes de hablar con el juez, póngase de pie y diga “Your Honor” (Su Señoría) al juez.