



MidPenn Legal Services

Preparando Para Su Audiencia de Propietario/Inquilino Ante El Juez Magistral de Distrito

CONTENIDO:

- ¿Que puede hacer un propietario para desalojar a un inquilino?
- ¿Que significan los papeles que recibí y necesito ir al tribunal?
- ¿Que sucede si debo renta pero necesito más tiempo para mudarme?
- ¿Que puedo hacer para prepararme para la audiencia?
- ¿Que sucede en la audiencia?
- ¿Cuales son mis derechos si pierdo en la audiencia?

¿QUE PUEDE HACER UN PROPIETARIO PARA DESALOJAR A UN INQUILINO?

Si un propietario busca posesión de una propiedad alquilada, la ley de propietario e inquilino de Pensilvania les permite registrar una “Queja de Propietario e Inquilino” ante un Juez Magistral de Distrito (JMD) para las siguientes razones:

- Vencimiento del contrato de arrendamiento
- Violación de las condiciones del contrato de arrendamiento
- Renta atrasada

No es legal para su propietario esforzarse físicamente a mudarse o cambiar las cerraduras o cortar sus servicios públicos para que se muda. La ley de Pensilvania solamente le permite a un propietario seguir el procedimiento de desalojo por medio del tribunal, por lo general, ante un JMD. Si no se muda voluntariamente de la propiedad alquilada para la fecha indicada en un aviso de desalojo, si se requiere uno, el propietario puede registrar una demanda de desalojo con el JMD.

¿QUÉ SIGNIFICAN LOS PAPELES QUE RECIBÍ Y NECESITO IR AL TRIBUNAL?

Después que el propietario registra los papeles de desalojo con el JMD, le entregarán una copia de la Queja de Propietario e Inquilino con un Aviso de Audiencia. La Queja es un formulario completado por el propietario y debe explicar las razones por el desalojo y la cantidad de dinero que el propietario alega que usted debe. El formulario también debe indicar si el propietario le dio un aviso de desalojo al inquilino o si un aviso no fue necesario de acuerdo a los términos del contrato de arrendamiento.

Si usted no aparece a tiempo para la audiencia ante el JMD y el propietario si, probablemente el propietario ganará y el JMD dará la sentencia a favor del propietario y contra usted para “posesión” (lo cual significa que usted tiene que mudarse) y para todo el dinero y costos del tribunal que el propietario solicitó. Aunque usted no tendrá problemas por no haber aparecido a la audiencia, es buena idea que aparezca para tratar de llegar a un acuerdo con el propietario o disputar cualquier cosa en los papeles que usted recibió con el cual usted no está de acuerdo, aunque no tenga un abogado que lo represente y está de acuerdo con que debe la renta. Usted debe tener cuidado de no aceptar una promesa del propietario de que él le permitirá hacer un arreglo de pagos para ponerse al día con la renta y que usted no necesita ir a la audiencia y que él se encargará de todo. El propietario no está obligado a cumplir con un acuerdo verbal de esta manera y él puede obtener una sentencia para posesión y renta y también puede proceder con el desalojo sin que usted lo sepa si no aparece a la audiencia ante el JMD.

¿QUE SUCEDE SI DEBO RENTA PERO NECESITO MAS TIEMPO PARA MUDARME?

Aunque usted está de acuerdo con que debe parte de la renta, es posible que tenga algunas defensas legales de las cuales usted no se ha dado cuenta y pueden parar el desalojo. Los siguientes son algunos ejemplos que demuestran porque usted debe asistir a la audiencia del JMD:

- **Un Aviso de Desalojo**

A menos que su contrato de arrendamiento provee que usted acordó renunciar su derecho a un aviso escrito antes de poder registrar una demanda de desalojo con el tribunal, la ley requiere que el propietario debe darle un Aviso de Desalojo antes de registrar la Queja con el Juez Magistral del Distrito. En el párrafo # 4 de la Queja, el propietario debe indicar que el Aviso de Desalojo fue dado de acuerdo a la ley o que ningún aviso fue necesario de acuerdo a los términos del contrato de arrendamiento. Usted debe revisar su contrato de arrendamiento para ver si dice que usted renunció su derecho a un Aviso de Desalojo. Si su contrato de arrendamiento no renuncia el derecho al aviso, la ley requiere un aviso de 10 días por no pagar renta o 15 días por violación de las condiciones del contrato o porque el contrato de arrendamiento se venció, cuando los contratos son de 1 año o menos. El aviso debe ser por escrito y entregado personalmente o publicado en un lugar visible en el local arrendado. El aviso debe indicar la razón por el desalojo junto con el tiempo que tiene para mudarse. Si el propietario no ha hecho todo de acuerdo a ley, usted puede pedir al JMD que retire el caso de desalojo y obligue al propietario a comenzar de nuevo y hacer todo apropiadamente.

- **Garantía de Habitabilidad**

Si la unidad arrendada tiene problemas serios que afectan a su habilidad de usarla (tales como infestación de cucarachas; calentador roto de tal manera que no hay calefacción durante el invierno; plomería que no funciona de tal manera que usted no puede usar la ducha o bajar el inodoro; filtración del techo cuando llueve; etc.) y usted le ha informado al propietario sobre los problemas pero él no ha hecho las reparaciones necesarias dentro de un tiempo razonable, usted puede retener la renta legalmente debido a la violación de la “garantía implícita de habitabilidad” que hay en todos los contratos de arrendamiento. (Véase el folleto sobre Su Derecho Como Inquilino a un Hogar Decente para más detalles.) Usted debe asegurarse de preparar y asistir a la audiencia del JMD para presentar su defensa al reclamo de renta no pagada del propietario a base de su violación a la garantía de habitabilidad.

- **Otras Defensas**

Pagos

Usted puede disputar que debe la renta u otros cargos que el propietario reclama en su queja, debido a que usted lo pagó y él no le ha dado crédito para el pago. Usted debe ir a la audiencia con pruebas tales como recibos, cheques cancelados, recibos de giro, testigos que vieron cuando usted le dio el dinero al propietario, o usted puede informar al JMD por si mismo..

Cargos Inapropiados

A veces el propietario puede reclamar que usted debe dinero que él no puede cobrar legalmente. Ejemplos serían cargos irrazonables por tardanza que son excesivos y no relacionados a pérdida actual por no haber pagado su renta a tiempo (tal como cargo de \$5 por cada día que se tarda en pagar la renta); renta futura para meses que aún no se han cumplidos; otros cargos tales como costos de abogado que actualmente no los ha ocurrido o no son razonables. Usted debe ir a la audiencia y preguntar al propietario sobre tales reclamos y cuando es su turno de testificar, debe oponerse a tales reclamos y dar sus razones.

Hechos Disputados

Si usted no está de acuerdo con los reclamos del propietario incluidos en los papeles del tribunal debido a que no son ciertos, usted necesita convencer al juez que su versión de los hecho es cierta. Por ejemplo, si la razón por el desalojo es por tener gente adicionales viviendo en su apartamento quienes no están en el contrato de arrendamiento, usted debe tener toda la evidencia posible para demostrar en la audiencia que la persona(s) que el propietario reclama que vive con usted actualmente vive en otro sitio y solamente le visita. Usted puede tener la persona(s) asistir a la audiencia con su contrato de arrendamiento y recibos de renta y tenerlo preparado para testificar que el/ellos no vive con usted. Lo mismo aplica a cualquiera de los hechos disputados. Debe pensar si hay alguna otra persona quien tiene conocimiento personal del “hecho” que el propietario está reclamando y el cual usted sabe que no es cierto y pídale a esa persona que asista a la audiencia del JMD con usted para informar al JMD y que traiga con ellos cualquier cosa que puede ayudar a convencer al juez que están diciendo la verdad. Si necesitan una citación del JMD para salir del trabajo o porque no quieren involucrarse, usted puede comunicarse con la oficina del JMD y pedir la citación que requiere que ellos aparezcan. Usted necesitará el nombre del testigo y dirección donde puede entregar la citación por si mismo o puede pagar a un agente de la policía para hacer la entrega.

¿QUE PUEDO HACER PARA PREPARAR PARA LA AUDIENCIA?

Revisa cuidadosamente la Queja de Propietario/Inquilino para ver lo que el propietario está reclamando y lo que está pidiendo que el JDM haga. Además, lee cualquier aviso escrito que usted recibió del propietario antes de recibir los papeles de desalojo de la oficina del JMD. También usted debe buscar su contrato de arrendamiento (si tiene alguno) para ver lo que usted acordó y para ver si usted renunció a su derecho a un Aviso de Desalojo antes de que el propietario puede comenzar una demanda para desalojarle. Busca las provisiones del contrato relacionadas a los hechos que el propietario está reclamando en la Queja del Propietario/Inquilino y/o el Aviso de Desalojo. Reúna y revisa todos los recibos de pagos de renta u otros pagos que usted dio bajo el contrato y trata de ver si usted está de acuerdo o no con lo que el propietario alega. Si hay hechos disputados, lee de nuevo la sección anterior y prepare su caso antes de ir a la audiencia.

¿QUE SUCEDE EN LA AUDIENCIA?

En el tiempo señalado de la audiencia el JMD llamará su caso y usted y el propietario y testigos que cualquiera de los dos tienen entrarán a la Sala del Tribunal. El Juez debe explicar el propósito de la audiencia y como el/ella procederá. El propietario presentará su caso primero. Aunque usted debe escuchar cuidadosamente y tomar notas y no interrumpir, si el propietario comienza a hablar de cosas de las cuales él no tiene conocimiento personal (tales como cosas que no vio con sus propios ojos o no escuchó con sus propios oídos) pero alguien (que no fue usted) le informó sobre los “hechos” que el propietario está explicando al Juez, usted debe interrumpir a lo que el propietario (o su testigo) está diciendo con decir—Su Señoría, me opongo a este testimonio. Son rumores. El testigo no tiene conocimiento personal a lo que está declarando.” Si esto es cierto, el JMD debe apoyar su objeción y no permitir que el propietario o su testigo diga lo que otra persona le ha dicho.

Interrogación— Después que el propietario termina de testificar usted tendrá la oportunidad de hacer preguntas al propietario. Esto no es el tiempo de decir al juez que el propietario está equivocado o presentar su versión del caso—el tiempo para eso vendrá más tarde. La mayoría de las veces usted no hará preguntas al propietario, a menos que usted sabe que las respuestas ayudaran a su caso. Un ejemplo de las preguntas que usted quizás quiere hacer sería:

-Cuando el asunto se trata de si usted pagó la renta para el mes de junio y el propietario testificó que usted debe la renta para los meses de junio y Julio y usted tiene los recibos firmados por el propietario o alguien que trabaja para él –

P: Su Señoría, ¿puedo demostrar un documento al testigo y hacerle una pregunta relacionado al documento? Si. Sr. Smith, le demuestro un recibo con fecha del 1 de junio de 2011 en la cantidad de \$500 y le pregunto si esto es su firma en la parte de abajo. Si.

-Si el recibo fue firmado por Jim, el hermano del propietario, usted puede preguntar-

P: ¿Su hermano, Jim Smith, trabaja para usted? Si.

Un ejemplo de una pregunta que usted no debe hacer al propietario sería:

-Cuando usted no recibió un Aviso de Desalojo antes del propietario registrar la demanda de desalojo y su contrato de arrendamiento no renunció el derecho a este requisito y el propietario no mencionó esto en su testimonio directo-

P: ¿Es cierto que usted no me dio un Aviso de Desalojo?

Esta pregunta no se debe hacer al propietario porque él puede contestar a la siguiente manera:

R: Si lo hice. Aquí está una copia y se lo dejé pegado personalmente en su puerta el mismo día de la fecha que tiene el aviso.

Ahora usted está atrapado con su respuesta y solamente puede decir lo contrario al juez cuando es su turno de testificar que usted no recibió un Aviso de Desalojo y el juez tendrá que decidir a quien va a creer. Sería mejor no hacer la pregunta y esperar que el propietario termina con su testimonio y apoyó su caso y entonces, cuando es su turno de presentar su caso, puede testificar que usted no recibió un Aviso de Desalojo y esto es un requisito de la ley antes de poder registrar una demanda de desalojo y el propietario apoyó su caso y no mencionó nada en cuanto a haberme dado un aviso de desalojo.

Usa estos ejemplos para decidir cuales preguntas usted desea hacer al propietario en la interrogación.

Su Testimonio— Después que el propietario y sus testigos completan su testimonio será su turno para testificar y hacer preguntas a los testigos que vinieron con usted o fueron citados por

usted. Usted debe decir al JMD los hechos pertinentes relacionados a la Queja del propietario, su testimonio y lo que él ha solicitado. Quizás sea buena idea usar un bosquejo o una lista de verificación o algunas notas que le ayudan a recordar lo que usted quiere decir al juez.

Usted debe declarar claramente y directamente que el testimonio del propietario no es cierto y explicar su versión de los hechos. No miente o distorsionar la verdad. Si usted tiene otra evidencia a parte de su testimonio, (tales como documentos, fotografías, etc.) las debe usar a según relacionan a lo que usted está diciendo cuando está contando su versión de los hechos. (Ejemplo: “Después de quejarme 3 veces en una semana al propietario sobre el techo caído en el cuarto de dormitorio de mi hija y el chorro de agua que entra cuando llueve, tomé fotografías y aquí están. Tomé las fotografías de las tejas derrumbadas del techo y los escombros y agua en la cama, piso, y las fotografías demuestran exactamente lo que yo vi el día 10 de junio.)

Asegurase de pedir al juez que tome en consideración los documentos o fotografías como evidencia en llegar a su decisión. Cuando usted termina con su testimonio, el propietario puede hacerle preguntas. El puede hacer lo mismo a cualquiera de sus testigos. Usted debe responder a las preguntas con la verdad.

Alegato Final– Después de cerrar el testimonio, usted debe pedir al juez si puede hacer una declaración breve para cerrar su parte. Si se lo permite, es su última oportunidad se hacer un resumen de los puntos de importancia que salieron en la audiencia para que el juez los considere. También usted debe decir al juez lo que le está pidiendo que decida y que evidencia o ley lo apoya. Si el juez permite una declaración de cierre, igualmente el propietario también tendrá la oportunidad de hacer una.

NOTIFICACIÓN DE SENTENCIA DEL JMD- ¿QUE SUCEDE AHORA?

Sea a la conclusión de la audiencia o dentro de 5 días después de la audiencia, el JMD dará una sentencia en el caso y enviará copia al propietario y al inquilino. La Notificación de Sentencia es un documento importante y debe leerlo cuidadosamente. El documento indicará si el propietario ha obtenido una Sentencia para Posesión; si el inquilino tiene la habilidad de pagar la renta pendiente y así evitar el desalojo; cuantos debe de renta u otros daños; y el término de tiempo y procedimiento de apelación, sobreseimiento y el próximo paso en el procedimiento de desalojo.

Para una descripción más detallado de Los Derechos de Inquilinos de Apelar Una Sentencia para Posesión del JMD (lo cual debe hacer dentro de 10 días después de la fecha de la Notificación de Sentencia), véase el Folleto titulado Apelando una Sentencia Para Posesión de Propietario/Inquilino Por Si Mismo.

Servicios Legales de MidPenn sirve a los residentes de los Condados de: Adams, Bedford, Berks, Blair, Centre, Clearfield, Cumberland, Dauphin, Franklin, Fulton, Huntingdon, Juniata, Lancaster, Lebanon, Perry, Mifflin, Schuylkill & York.

Este folleto contiene información general y no consejo legal específico. Aunque en el tiempo de la preparación del folleto se cree que la información fue correcta, pero situaciones individuales pueden necesitar análisis individual, por lo cual sería prudente consultar con un abogado. Mayo de 2010

Si usted tiene preguntas específicas de asuntos de vivienda llame a su oficina local de MidPenn:

Altoona

171 Lakemont Park Boulevard
Altoona, PA 16601
814/943-8139

Bedford

232 E. Pitt St.
Bedford, PA 15522
814/623-6189

Carlisle

401 E. Louthier St.
Carlisle, PA 17013
717/243-9400

Chambersburg

230 Lincoln Way E., Ste. A
Chambersburg, PA 17201
717/264-5354

Clearfield

211 East Locust St.
Clearfield, PA 16830
814/765-9646

Gettysburg

128 Breckenridge St.
Gettysburg, Pa 17325
717/334-7624

Harrisburg

213-A N. Front St.
Harrisburg, PA 17101
717/232-0581

Lancaster

38 N. Christian St., Ste. 200
Lancaster, PA 17602
717/299-0971

Lebanon

513 Chestnut St.
Lebanon, PA 17042
717/274-2834

Lewistown

3 W. Monument Sq., Ste. 303
Lewistown, PA 17044
717/248-3099

Pottsville

315 N. Centre St.
Pottsville, PA 17901
570/628-3931

Reading

501 Washington St. #401
Reading, PA 19601
610/376-8656

State College

3500 E. College Ave. Ste. 1295
State College, PA 16801
814/238-4958

York

256 E. Market St.
York, PA 17403
717/848-3605

Pennsylvania
LegalAid Network, Inc.



