

GUÍA PARA EL INQUILINO SOBRE EL PROCESO SUMARIO

PASOS A SEGUIR EN UNA DEMANDA DE DESAHUCIO



Rama Judicial del Estado de Connecticut
Tribunal de 1ª Instancia

Este material puede obtenerse en otro formato distinto. Se puede facilitar cualquier otro tipo de asistencia que fuera necesaria, previa solicitud, a los discapacitados que reúnan los requisitos necesarios de conformidad con las disposiciones de la Ley de Norteamericanos con Discapacidades (Americans With Disabilities Act).

Índice

Comparecencia y Contestación	1
Juicios	2
Fallos	3
Asistencia Jurídica y Recomendación de Abogados	5
Oficinas de Asistencia Jurídica	6
Oficinas de Servicio de Recomendación de Abogados ..	7
Tribunal de 1ª Instancia – Ubicación de las Sesiones de la Vivienda	8
Ubicación por Área Geográfica de los Tribunales que se ocupan de los Asuntos de la Vivienda	9
Ubicación por Distrito Judicial de los Tribunales que se ocupan de los Asuntos de la Vivienda	10
 <u>Documentos</u>	
A - Comparecencia	11
B - Proceso Sumario (Desahucio) Contestación a la Demanda	12

INTRODUCCIÓN

Este folleto está destinado a informarle sobre los pasos elementales a seguir en un procedimiento de Desahucio (Proceso Sumario) [Eviction (Summary Process)] sin la intención de sustituir el asesoramiento legal de un abogado. La secretaría no se hace responsable de los errores u omisiones que haya en este folleto. Si cree que necesita más información o asistencia, debería consultar con un abogado o leer los artículos pertinentes del Código Civil o Penal de Connecticut (Connecticut General Statutes) y del Código de Procedimiento Penal de Connecticut (Connecticut Practice Book).

COMPARECENCIA Y CONTESTACIÓN

Una vez que se haya realizado la entrega oficial de la orden de desahucio (la citación judicial y la demanda), el primer paso para representarse por derecho propio es presentar un formulario conocido como Comparecencia (Appearance). Este formulario se deberá presentar en la Secretaría del tribunal en un plazo no mayor de dos días después de la Fecha de Contestación (Return Date) indicada en la citación judicial, y en el mismo se incluye su nombre, dirección, número de teléfono y firma. Al presentar su comparecencia, usted ha dado el primer paso para impugnar (oponerse a) la demanda de desalojo entablada en su contra por el arrendador. El arrendador figura como el demandante y usted como el demandado.

Después de haber llenado el formulario de Comparecencia (véase el documento de prueba A en la página 11), deberá presentar una Contestación (Answer) a la demanda del arrendador. La Secretaría le facilitará un formulario de Contestación. Usted debe leer todos los párrafos numerados que aparecen en la demanda del arrendador y rodear con un círculo su respuesta en el formulario de Contestación {"De acuerdo", "En desacuerdo", "No sé"} ("Agree", "Disagree", "Do Not Know"). (Véase el documento de prueba B en la página 12). En el formulario de Contestación, encontrará una relación de varias Defensas Especiales (Special Defenses). Marque las que correspondan y llene los espacios en blanco según sea pertinente. Puede anotar comentarios adicionales al pie del formulario. No olvide firmar el formulario.

Además de presentar la Contestación original en el tribunal, deberá enviar inmediatamente por correo una copia del mismo al arrendador o al abogado de éste, si lo hubiera, porque de no hacerlo se dictaría automáticamente fallo en su contra. Si usted reclama poseer

(continúa)

alguna Defensa Especial, el arrendador deberá presentar una Respuesta (Reply) a la misma antes de que se fije una audiencia.

Una vez que se hayan presentado todas las alegaciones de su causa, se fijará una fecha para una audiencia que se celebrará una semana o diez días después. La Secretaría le notificará la fecha del juicio enviándole por correo una Notificación de Audiencia Judicial.

En las causas por falta de pago de alquiler si se presentan Defensas Especiales reclamando que en la unidad de vivienda se están infringiendo gravemente los códigos de vivienda o de salud, se podrá solicitar que un Especialista en Vivienda realice una inspección de la unidad de vivienda. La información obtenida en esta inspección será utilizada por el Especialista en Vivienda con el único propósito de mediar y ayudar a que las partes lleguen a un acuerdo justo (véase en el apartado Juicios, las propuestas del Especialista de la Vivienda). Usted deberá concertar esta inspección llamando al tribunal por lo menos cinco días hábiles previos a su audiencia.

JUICIOS

Es muy importante que usted comparezca en la fecha del juicio que se indica en la Notificación de Audiencia Judicial y que llegue al tribunal a tiempo; de no hacerlo podría perder su causa por incomparecencia. Asegúrese de traer los documentos, recibos o testigos que tenga porque de no ser así podría perder su causa por falta de pruebas. Si un testigo no viene al tribunal voluntariamente, usted puede solicitar una citación en la Secretaría. Favor de hacerlo por lo menos con dos días de anticipación a la fecha de la audiencia. Si el juez le otorga la solicitud, se emitirá una citación que deberá ser entregada oficialmente a su testigo por lo menos 18 horas previas a la fecha y hora de su audiencia. El alguacil estatal le cobrará los honorarios por entregar oficialmente la citación.

(continúa)

El día de su juicio, el secretario del tribunal llamará la causa. Cuando llamen su causa asegúrese de dejarle saber al secretario que está presente. Una vez que se llame su causa, se reunirá con un Especialista en Vivienda, que es un mediador especialmente capacitado, que tratará la causa con usted y con el arrendador. El Especialista en Vivienda les asistirá a usted y al arrendador para que lleguen a un acuerdo justo. Si usted y el arrendador llegan a un acuerdo, éste será revisado por el juez y si es aprobado, se hará constar en el acta como un “fallo estipulado.” Usted recibirá una copia del mismo la cual deberá guardarse.

Usted no está bajo ninguna obligación de resolver su causa. Si no llega a un acuerdo, se celebrará un juicio. El juez examinará su causa y tomará una decisión basada en todas las pruebas presentadas. El juez le notificará su decisión en el tribunal o ésta le será notificada por correo.

Si necesita un intérprete, debe comunicarse con la Secretaría por lo menos dos días antes de la audiencia.

FALLOS

Si el juez falla a su favor, después del juicio, usted podrá permanecer en la propiedad. Si pierde la causa, bien sea porque no se presentó al juicio (por incomparecencia) o porque el juez falló en su contra, dispondrá de cinco días para desalojar la propiedad, sin contar la fecha del fallo, los domingos y los días feriados.

En causas por impago del alquiler, usted podrá solicitarle al juez que le conceda hasta tres meses adicionales para permanecer en la propiedad si no puede encontrar otro lugar donde vivir, y para ello, tendrá que hacer lo
(continúa)

que se indica más adelante dentro de cinco días después de la fecha del fallo, sin contar los domingos ni los días feriados.

- A. Depositar personalmente en el tribunal la suma total de los atrasos (alquiler atrasado y/o uso y tenencia) que se deban al arrendador. Esta cantidad solo podrá ser pagada en efectivo, con un cheque certificado o un giro postal (money order), pagadero a Clerk, Superior Court.
- B. Una vez pagada la suma total de los atrasos, deberá también completar y presentar un formulario de Solicitud para la Suspensión de la Ejecución (Stay of Execution Application) que podrá obtener en la Secretaría.

Posteriormente se fijará una fecha para una audiencia judicial sobre la Solicitud para la Suspensión de la Ejecución la cual se le notificará inmediatamente o por correo. En la audiencia, el juez decidirá exactamente cuánto tiempo más podrá permanecer en la propiedad, hasta un máximo de tres meses.

En demandas de terminación de contrato por vencimiento de plazo (“desahucio sin motivo”) o cuando haya concluído un derecho o privilegio otorgado anteriormente para habitar la vivienda, usted tiene derecho a solicitar más tiempo para permanecer en la propiedad si no encuentra otro lugar donde vivir. Para ello, deberá acudir al tribunal personalmente para presentar una Solicitud para la Suspensión de la Ejecución. Entonces, se fijará una audiencia y se le notificará inmediatamente la fecha y hora de la misma o se le comunicará por correo.

Durante la audiencia, el juez decidirá la cantidad de tiempo adicional exacta, hasta un máximo de seis meses.

(continúa)

Si usted no se muda voluntariamente cuando venza el período de Suspensión de la Ejecución de la sentencia (Stay of Execution) o si ha infringido las condiciones de la misma, el juez podrá emitir una Ejecución de la Recuperación de la Posesión (Execution for Possession) favorable al arrendador. Esto se aplicará tanto a la Suspensión de la Ejecución de la sentencia ordenada por el juez como a las que fueren resueltas a través de un Acuerdo entre las Partes (Agreement of the Parties).

Si usted infringiera cualquiera de las condiciones de la Suspensión de la Ejecución de la sentencia por no haber realizado un pago requerido, el arrendador o el abogado del arrendador deberá presentar una declaración jurada y enviarle una copia a usted antes de que se expida una orden de Ejecución.

Si no está de acuerdo con la declaración jurada del arrendador, deberá ir a la Secretaría inmediatamente y presentar una impugnación. Si no toma ninguna medida, se expedirá una orden de Ejecución después del tercer día laborable en que se hubiera presentado la declaración jurada, y entonces, el alguacil estatal podría sacar sus pertenencias a la calle.

ASISTENCIA JURÍDICA Y RECOMENDACIÓN DE ABOGADOS

Si cree que necesita ayuda, consejería o representación legal adicional, debe comunicarse con un abogado. Usted podría obtener un abogado comunicándose con una oficina de Servicios de Recomendación de Abogados o, si reúne los requisitos, con una Oficina de Asistencia Jurídica. (Véase la página 6 para consultar un listado de estos servicios).

OFICINAS DE ASISTENCIA JURÍDICA

AGENCIA	TELÉFONO
<p>Para una evaluación inicial de una solicitud de asistencia jurídica de los programas de asesoría jurídica en Connecticut:</p> <p>STATEWIDE LEGAL SERVICES, INC.</p> <p>(860) 344-0380</p> <p>(Áreas de Hartford, Centro de Connecticut y Middletown)</p> <p>1-800-453-3320</p> <p>(Resto de Regiones)</p>	
<p>Asistencia Jurídica del Área de Hartford y sus Pueblos Limítrofes</p> <p><i>Oficina de Hartford:</i></p> <p><i>Oficina de Enfield:</i></p>	<p>(860) 541-5000</p> <p>(860) 745-0606</p>
<p>New Haven Legal Assistance, Association, Inc.</p> <p><i>Oficina de New Haven:</i></p>	<p>(203) 946-4811</p>
<p>Connecticut Legal Services, Inc.</p> <p><i>Oficinas Regionales:</i></p> <p>Bridgeport</p> <p>New Britain</p> <p>New London</p> <p>Stamford</p> <p>Waterbury</p> <p>Willimantic</p> <p><i>Oficinas Satélites:</i></p> <p>Danbury</p> <p>Meriden/Middletown</p> <p>Norwalk</p> <p>Norwich</p> <p>Rockville</p> <p>Torrington</p>	<p>(203) 336-3851</p> <p>(860) 225-8678</p> <p>(860) 447-0323</p> <p>(203) 348-9216</p> <p>(203) 756-8074</p> <p>(860) 456-1761</p> <p>1-800-541-8909</p> <p>(860) 225-8678</p> <p>(203) 348-9216</p> <p>(860) 447-0323</p> <p>1-800-413-7796</p> <p>1-800-413-7797</p>
<p>Red Legal de AIDS</p>	<p>(860) 541-5000</p> <p>1-888-380-3646</p>

OFICINAS DE SERVICIO DE RECOMENDACIÓN DE ABOGADOS

LOCALIDAD	TELÉFONO
Condado de Fairfield	1-800-972-9628
Condados de Hartford, Litchfield, Middlesex, Tolland y Windham	(860) 525-6052
Condado de New Haven	(203) 562-5750
Condado de New London	(860) 889-9384 M/W/F

**TRIBUNAL DE 1ª INSTANCIA - UBICACIÓN
DE LAS SESIONES DE LA VIVIENDA**

LOCALIDAD	TELÉFONO
Distrito Judicial de Fairfield Tribunal de 1ª Instancia - Sesión de la Vivienda 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	Tel: (203) 579-6936 Fax: (203) 579-7291
Distrito Judicial de Hartford Tribunal de 1ª Instancia - Sesión de la Vivienda 80 Washington Street Hartford, CT 06106	Tel: (860) 756-7920 Fax: (860) 756-7925
Distrito Judicial de New Britain Tribunal de 1ª Instancia - Sesión de la Vivienda 20 Franklin Square, Room 211 New Britain, CT 06051	Tel: (860) 515-5130 Fax: (860) 515-5138
Distrito Judicial de New Haven Tribunal de 1ª Instancia - Sesión de la Vivienda 121 Elm Street New Haven, CT 06510	Tel: (203) 789-7937 Fax: (203) 773-6795
Distrito Judicial de Stamford/Norwich Tribunal de 1ª Instancia - Sesión de la Vivienda 17 Belden Avenue Norwalk, CT 06850	Tel: (203) 846-4332 Fax: (203) 750-0881
Distrito Judicial de Waterbury Tribunal de 1ª Instancia - Sesión de la Vivienda 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	Tel: (203) 591-3310 Fax: (203) 596-4080

**UBICACIÓN POR ÁREA GEOGRÁFICA
DE LOS TRIBUNALES QUE SE OCUPAN
DE LAS SESIONES DE LA VIVIENDA**

LOCALIDAD (G.A.)	TELÉFONO
G.A. 3 146 White Street Danbury, CT 06810	Tel: (203) 207-8600 Fax: (203) 207-8666
G.A. 5 106 Elizabeth Street Derby, CT 06418	Tel: (203) 735-7438 Fax: (203) 735-2047
G.A. 10 112 Broad Street New London, CT 06320	Tel: (860) 443-8343 Fax: (860) 437-1168
G.A. 11 120 School Street Danielson, CT 06239	Tel: (860) 779-8480 Fax: (860) 779-8488
G.A. 18 80 Doyle Road P.O. Box 667 Bantam, CT 06750	Tel: (860) 567-3942 Fax: (860) 567-3934
G.A. 21 1 Courthouse Square Norwich, CT 06360	Tel: (860) 889-7338 Fax: (860) 885-0509

**UBICACIÓN POR DISTRITO JUDICIAL
DE LOS TRIBUNALES QUE SE OCUPAN
DE LOS ASUNTOS DE LA VIVIENDA**

LOCALIDAD (J.D.)	TELÉFONO
Distrito Judicial en Meriden 54 West Main Street Meriden, CT 06451	Tel: (203) 238-6666 Fax: (203) 238-6322
Distrito Judicial en Middlesex 1 Court Street Middletown, CT 06457-3374	Tel: (860) 343-6400 Fax: (860) 343-6423
Distrito Judicial en Tolland 69 Brooklyn Street Rockville, CT 06066	Tel: (860) 896-4920 Fax: (860) 875-0777

DOCUMENTO DE PRUEBA A (JD-CL-12)

APPEARANCE

JD-CL-12 Rev. 3-06
Pr. Bk. §§ 3-1 thru 3-6, 3-8

NOTICE TO PRO SE PARTIES

A pro se party is a person who represents himself or herself. It is your responsibility to inform the Clerk's Office if you have a change of address.

STATE OF CONNECTICUT

SUPERIOR COURT

www.jud.ct.gov

INSTRUCTIONS

1. Type or print legibly.
2. **Judicial District Court Locations:** In any action returnable to a Judicial District court location, file only the original with the clerk. In criminal actions see instruction #4.
3. **Geographical Area Locations:** In any action returnable to a Geographical Area court location, except criminal actions, file original and sufficient copies for each party to the action with the clerk. In criminal actions see instruction #4.
4. **In Criminal and Motor Vehicle Actions** (Pr. Bk. Secs. 3-4, 3-5): Mail or deliver a copy of the appearance to the prosecuting authority, complete the certification at bottom and file original with the clerk.
5. **In Summary Process Actions:** In addition to instruction #2 or #3 above, mail a copy to the attorney for the plaintiff, or if there is no such attorney, to the plaintiff and complete the certification below.
6. **In Small Claims Matters:** File the original with the Small Claims area or Housing Session location. Mail or deliver a copy to the attorney or pro se party and complete the certification below.
7. **For "In-lieu-of" Appearances** (Pr. Bk. Sec. 3-8): Complete the certification below.
8. Pursuant to Pr. Bk. Sec. 17-20, if a party who has been defaulted for failure to appear files an appearance prior to the entry of judgment after default, the default shall automatically be set aside by the clerk.
9. **In Juvenile Matters:** Do not use this form. Use form JD-JM-13 Appearance, Juvenile Matters.

DOCKET NO.
RETURN DATE
SCHEDULED COURT DATE (Criminal/Motor Vehicle Matters)

NAME OF CASE (FIRST-NAMED PLAINTIFF VS. FIRST-NAMED DEFENDANT)

<input type="checkbox"/> Judicial District <input type="checkbox"/> Housing Session <input type="checkbox"/> G.A. No. _____	ADDRESS OF COURT (No., street, town and zip code)
---	---

PLEASE ENTER THE APPEARANCE OF	
NAME OF PRO SE PARTY (See "Notice to Pro Se Parties" at top), OR NAME OF OFFICIAL, FIRM, PROFESSIONAL CORPORATION, OR INDIVIDUAL ATTORNEY	JURIS NO. OF ATTY. OR FIRM

MAILING ADDRESS (No., street, P.O. Box)	TELEPHONE NO. (Area code first)
---	---------------------------------

CITY/TOWN	STATE	ZIP CODE	FAX NO. (Area code first)	E-MAIL ADDRESS
-----------	-------	----------	---------------------------	----------------

in the above-entitled case for: ("X" one of the following)

- The Plaintiff.
- All Plaintiffs
- The following Plaintiff(s) only: _____
- The Defendant.
- The Defendant for the purpose of the bail hearing only (*in criminal and motor vehicle cases only*).
- All Defendants.
- The following Defendant(s) only: _____
- Other (Specify) _____

Note: If other counsel or a pro se party have already appeared for the party or parties indicated above, state whether this appearance is:

- In lieu of appearance of attorney or firm or pro se party (Name) _____ already on file (P.B. Sec. 3-8) **OR** _____ (Name and Juris No.)
- In addition to appearance already on file.

SIGNED (Individual attorney or pro se party) X	NAME OF PERSON SIGNING AT LEFT (Print or type)	DATE SIGNED
--	--	-------------

CERTIFICATION	FOR COURT USE ONLY
---------------	--------------------

This certification must be completed in summary process cases (Pr. Bk. Sec. 3-5(a)); for "in lieu of" appearances (Pr. Bk. Sec. 3-8); in criminal cases (Pr. Bk. Sec. 3-5(d)); and in small claims matters.

I hereby certify that a copy of the above was mailed/delivered to:

- All counsel and pro se parties of record as listed below and on additional sheet. (*For summary process, criminal actions and small claims matters*)
- Counsel or the party whose appearance is to be replaced as listed below and on additional sheet. (*For "in lieu of" appearances*)

SIGNED (Individual attorney or pro se party) X	DATE COPY(IES) MAILED OR DELIVERED
NAME OF EACH PARTY SERVED *	ADDRESS AT WHICH SERVICE WAS MADE

* If necessary, attach additional sheet with names of each party served and the address at which service was made.

APPEARANCE

DOCUMENTO DE PRUEBA B (JD-HM-5)

**SUMMARY PROCESS (EVICTION)
ANSWER TO COMPLAINT**

JD-HM-5 Rev. 12-99
C.G.S. Sec. 47a-4a, 47a-5, 47a-7, 47a-20, 47a-23c, 47a-33, 47a-57

STATE OF CONNECTICUT
SUPERIOR COURT
www.jud.ct.gov

DOCKET NO.
RETURN DATE

NAME OF PLAINTIFF(S) (Landlord(s))	NAME OF DEFENDANT(S) (Tenant(s))
<input type="checkbox"/> Judicial District <input type="checkbox"/> Housing Session <input type="checkbox"/> G.A. No. _____ AT: _____	ADDRESS OF COURT (No., street, and town)

SUMMARY PROCESS (EVICTION) ANSWER
(This section does *not* apply to Special Defenses below)

In response to EACH paragraph of the Complaint, please CIRCLE whether you AGREE, DISAGREE or DO NOT KNOW.

- | | | | | | |
|----------|----------|-------------|----------|----------|-------------|
| 1. Agree | Disagree | Do Not Know | 5. Agree | Disagree | Do Not Know |
| 2. Agree | Disagree | Do Not Know | 6. Agree | Disagree | Do Not Know |
| 3. Agree | Disagree | Do Not Know | 7. Agree | Disagree | Do Not Know |
| 4. Agree | Disagree | Do Not Know | 8. Agree | Disagree | Do Not Know |

SPECIAL DEFENSES

"X" THE BOXES NEXT TO THE STATEMENTS BELOW THAT APPLY TO YOU AND FILL IN THE INFORMATION REQUESTED.

1. All rent has been paid to my landlord.
2. Rent was offered to my landlord on (date): _____ which was before the date I received the Notice to Quit.
3. No rent is due, under Connecticut Law (C.G.S. Sec. 47a-4a) because there are housing or health code violations in violation of Connecticut Law (C.G.S. Sec. 47a-7(a)). LIST VIOLATIONS BELOW.
4. I notified my landlord, Housing Code, the Health Department, or the Building Department of the violations listed in No. 3 above on (date): _____
5. This eviction is being brought because I contacted my landlord or public officials or agencies with regard to complaints about my apartment (C.G.S. Sec. 47a-20 and 47a-33).
6. I filed a rent increase complaint with the Fair Rent Commission on (date): _____
7. I am blind, physically disabled, 62 years of age or older or permanently live with a spouse, sibling, grandparent or parent who is 62 years of age or older AND live in a building or complex of 5 or more units or reside in a mobile manufactured home park (C.G.S. Sec. 47a-23c).

ADDITIONAL INFORMATION:

DEFENDANT'S (TENANT'S) CERTIFICATION

I hereby certify that this answer is true to the best of my knowledge and that a copy was mailed/delivered to all counsel and pro se parties of record on:	DATE COPY(IES) MAILED OR DELIVERED
<input checked="" type="checkbox"/> SIGNED (Attorney or pro se party)	ADDRESS (No., street, town, and zip code)
NAME OF EACH PARTY SERVED AND ADDRESS AT WHICH SERVICE WAS MADE*	

* If necessary, attach additional sheet with names of each party served and the address at which service was made.

DISTRIBUTION: ORIGINAL - Court File COPY1 - Plaintiff (Landlord) or Attorney COPY2 - Defendant (Tenant)

NOTAS

NOTAS



JDP-HM-15S Rev. 9/07

www.jud.ct.gov