

Sentencias, Mandamientos, y Cómo detener Desalojos - Información para Arrendatarios

Esta hoja informativa describe las sentencias y el proceso para detener desalojos en el Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios. Esta hoja informativa se elaboró para los arrendatarios. Si usted es arrendador, quizá quiera consultar la Hoja de Información llamada “Sentencias, Mandamientos y Desalojos: Información para Arrendadores”. Al final de esta hoja hay información sobre dónde puede encontrar asistencia jurídica.

¿Qué es una “sentencia para la devolución de la posesión”?

Si se dicta una “sentencia para la devolución de la posesión” quiere decir que su arrendador ganó un caso en su contra y puede presentar un mandamiento de restitución.

¿Qué es un “mandamiento de restitución”?

Si recibió un mandamiento de restitución, su arrendador tiene una sentencia para la devolución de la posesión y puede desalojarlo. Un mandamiento de restitución pide al Servicio de Alguaciles de Estados Unidos que programe su desalojo.

¿Cómo puede mi arrendador obtener una sentencia para la devolución de la posesión en mi contra en el Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios?

Para obtener una sentencia para la devolución de la posesión, su arrendador debe demandarlo presentando una “Denuncia por Posesión de Inmueble” ante el Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios. Si su arrendador gana el caso, obtendrá una sentencia para la devolución de la posesión.

Su arrendador podría ganar el caso en una audiencia, tal como una audiencia inicial o juicio, o por medio de un “fallo por falta de comparecencia”, si usted no se presentó a la audiencia en el Tribunal.

No acudí en la fecha de la cita en el tribunal y ahora se dictó un fallo. ¿Qué debo hacer?

Actúe rápido. Llame a la Secretaría del Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios al (202) 879-4879 entre las 8:30 am y las 5:00 pm para averiguar si usted está en la lista de desalojos y revise la lista de desalojos publicada por la Oficina del Abogado de Arrendatarios en <https://ota.dc.gov/page/eviction-lists>. Si se encuentra en la lista de desalojos, acuda de inmediato al Tribunal para solicitar una “suspensión”. Una suspensión pone el fallo en espera de manera temporal hasta que el juez decida si elimina el fallo en su caso. (Consulte, “¿Cómo obtengo una suspensión del mandamiento de restitución?” más adelante)

Para que se elimine el fallo en su caso, necesita presentar un “Recurso (Moción) de Nulidad del fallo por falta de comparecencia” con una “Respuesta.”

- El Recurso (Moción) de Nulidad del fallo por falta de comparecencia explique porqué no acudió a la audiencia en el Tribunal
- Respuesta: explique los motivos legales por lo que usted debería ganar el caso

Salvo que usted tenga una suspensión, es posible que lo desalojen, incluso si presenta un Recurso (Moción) de nulidad del fallo por falta de comparecencia.

Hay un fallo en mi contra, pero creo que el juez cometió un error. ¿Qué puedo hacer?

Si el juez emitió un fallo a favor del arrendador en a audiencia inicial, juicio o audiencia de recurso (moción), por lo general, hay dos cosas que usted puede hacer si considera que el juez cometió un error:

- Presentar un “Recurso (Moción) de Revisión” y pedir al juez que cambie su fallo.
- Presentar una “Apelación”, y solicitar al Tribunal de Apelación del D. C. que revise si el juez cumplió con la ley.

Salvo que usted tenga una suspensión, es posible que lo desalojen, incluso si presenta un Recurso (Moción) de Revisión o una Apelación. (Consulte, “¿Cómo obtengo una suspensión del mandamiento de restitución?” más adelante)

Los Recursos (Mociones) de Revisión deben presentarse en el curso de 28 días naturales a partir de la fecha del fallo. Las Apelaciones deben presentarse en el curso de 30 días naturales a partir de la fecha del fallo si un juez adjunto o decano decide el caso. Si, de lo contrario, un magistrado decide el caso, se aplica un periodo menor que es de 14 días durante el cual puede presentar un recurso (moción) de revisión del fallo del magistrado. Debido a estos dos límites de tiempo diferentes, es importante establecer si fue un magistrado quien dictó el fallo en su caso.

¿Cuánto tiempo tengo antes de que me desalojen?

Después de que se dicte una sentencia para la devolución de la posesión, su arrendador debe presentar un mandamiento de restitución para desalojarlo. Su arrendador debe esperar 2 días a partir de que se dicte la sentencia para presentar el mandamiento. Lo más pronto que el Servicio de Alguaciles de Estados Unidos puede programar su desalojo es 3 días a partir de que el arrendador presente el mandamiento. Los mandamientos duran 75 días, así que pueden desalojarlo en cualquier momento dentro de ese periodo.

¿Cómo sé cuándo me desalojarán?

Verifique con el Secretario del Tribunal de Arrendadores y Arrendatarios si se ha presentado un mandamiento de restitución. Debe recibir una copia del mandamiento de restitución por correo. Lo más pronto que el Servicio de Alguaciles de Estados Unidos programará una fecha de desalojo y le enviará un aviso por correo con la fecha respectiva. También se requiere que el arrendador notifique al arrendatario sobre la fecha de desalojo con una anticipación mínima de 21 días. Si recibe un mandamiento y no sabe la fecha programada para el desalojo, usted puede llamar al secretario del tribunal de arrendadores y arrendatarios al (202) 879-4879 entre las 8:30 am y las 5:00 pm para ver si su desalojo está programado para el día siguiente. Los secretarios del tribunal no podrán decirle si el desalojo está programado después de un día, por lo que también puede verificar la lista de desalojos publicada por la Oficina del Abogado de Arrendatarios en <https://ota.dc.gov/page/eviction-lists> para averiguar si se ha programado una fecha de desalojo.

Después de se dicte un fallo, ¿puedo detener el desalojo si pago todo lo que debo al arrendador?

Si el único motivo por el cual lo demandó su arrendador es porque le debe la renta, normalmente, puede detener el desalojo pagando todo lo que debe al arrendador. Esto incluye toda la renta aprobada por el juez, y las costas judiciales, incluyendo la tarifa del mandamiento, si se ha presentado un mandamiento de restitución. Usted debe pagar cualquier renta que haya vencido desde que inició el caso, si ese dinero no se encontraba en la demanda original. Deberá pagar con dinero en efectivo, giro postal o cheque certificado. Asegúrese de obtener un recibo que estipule con claridad "Completamente Pagado" con un "Saldo de \$0".

En general, no podrá detener el desalojo pagando el dinero que debe al arrendador si existe una "sentencia no amortizable para la devolución de la posesión" o si usted acordó 1) "renunciar al derecho de amortización" o 2) mudarse. Si el caso en su contra no es sobre rentas insolutas, entonces, por lo general, no puede detener el desalojo pagando todo el dinero que adeude. Por ejemplo, si lo demandaron porque tenía un perro cuando el contrato de arrendamiento lo prohíbe, entonces no podrá detener el desalojo pagando la totalidad de la renta.

¿Cómo obtengo una suspensión del mandamiento de restitución?

Una suspensión pone la sentencia en espera. No podrán desalojarlo mientras cuente con una suspensión. Para obtener una suspensión, debe presentar una "Solicitud de Suspensión de Ejecución del Mandamiento de Restitución". Debe presentar la Solicitud de Suspensión a la Secretaría del Tribunal en la Sala 110 antes de las 2:00 pm del día cuando desee ver al juez. (Si su desalojo está programado para ese día o el siguiente, puede presentar su solicitud hasta las 4:00 pm)

La Solicitud de Suspensión debe incluir los motivos por los que no deberían desalojarlo, como:

- Está presentando un Recurso (Moción) de Nulidad del fallo por falta de comparecencia, un Recurso (Moción) de Revisión o una Apelación;
- El arrendador no le notificó adecuadamente la fecha de desalojo con una anticipación mínima de 21 días;
- Ya pagó o puede pagar al arrendador todo el dinero que le debe; o
- El arrendador acordó no desalojarlo.

¿Qué sucederá en la fecha del desalojo?

Lo más pronto que el Servicio de Alguaciles de Estados Unidos llegará al inmueble en la fecha del desalojo. El arrendador debe enviar a un representante ese día junto con un cerrajero. Lo más pronto que el Servicio de de Estados Unidos vigilarán que se cambien las cerraduras de la unidad en renta y entregarán un documento al representante del arrendador. En ese momento se considerará que el desalojo ha terminado.

¿Qué sucede a cualesquier pertenencias que se dejen en la unidad después de que termine el desalojo?

Si alguna de sus pertenencias se queda en la unidad al momento del desalojo, el arrendador deberá dejarlas en la unidad durante siete días, sin incluir domingos y días feriados a nivel federal. Durante ese tiempo, usted tendrá derecho de acceder a la unidad por 16 horas en un periodo de dos días entre las 8:00 am y las 6:00 pm. Usted debe comunicarse con el arrendador o a su representante para determinar qué días puede acceder a la unidad. Si usted solicita acceso a la unidad en sábado, el arrendador debe poner la unidad a su disposición en ese día.

Si el arrendador no le da acceso a la unidad conforme a la ley, usted puede presentar una "Solicitud de Orden de Restricción Temporal" para exigir al arrendador que le dé acceso o siga conservando sus pertenencias en la unidad hasta que usted pueda acceder a ellas. El Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios en la sala 208 puede ayudarle con este tema.

Después de que transcurran siete días enteros (sin incluir domingos o días feriados a nivel federal), cualquier pertenencia que haya quedado en la unidad se considerará abandonada y el arrendador podrá disponer de ella como lo decida.

¿Qué es un "fallo monetario"?

Un fallo monetario es una orden del juez para que el arrendatario pague al arrendador cierto monto de dinero. Un arrendatario también puede obtener un fallo monetario contra el arrendador si el arrendatario gana una contrademanda. En el tribunal de arrendadores y arrendatario, los fallos monetarios solo se dan para rentas atrasadas y costas judiciales. La persona que obtenga el fallo puede cobrar el dinero a la persona que perdió el caso solicitando que el dinero se obtenga de la nómina o cuentas bancarias de la contraparte para pagar el fallo. La persona que gana el fallo puede poner un gravamen sobre cualquier inmueble que sea propiedad de la contraparte.

¿Qué sucede si no puedo pagar el fallo monetario?

En algunos casos, el ingreso de la persona es tan bajo que la ley no permite que se tome el dinero para pagar el fallo. También, si el único ingreso de la persona proviene de fuentes como TANF (Asistencia Temporal para Familias Necesitadas) (prestaciones sociales) o SSI (ingreso complementario de seguridad), el dinero de esos beneficios no puede tomarse para pagar el fallo.

En el Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios puede obtener una lista de los tipos de ingreso que están protegidos. Si su ingreso está protegido, usted puede presentar una solicitud (moción) ante el Tribunal para evitar que embarguen su salario o cuentas bancarias.

¿Qué son las tarifas de registro? ¿Qué sucede si no puedo pagarlas?

Las tarifas de registro (salvo que sean condonadas por Tribunal) deberán pagarse en efectivo, giro postal o cheque certificado:

- Solicitud de Suspensión de Ejecución del Mandamiento de Restitución: sin cargo
- Recurso (Moción) de Nulidad del fallo por falta de comparecencia: \$10
- Respuesta: sin cargo, salvo que se solicite juicio con jurado (\$75) o contrademanda (\$10)
- Recurso (Moción) de Revisión: \$10
- Apelación: \$100

Si la tarifa de registro en Tribunal representa una dificultad para usted, puede presentar una “Solicitud para Proceder sin prepago de costos o tarifas”. Usted comparecerá ante un juez que decidirá si le concede lo solicitado. Si se le concede lo solicitado, podrá presentar documentos ante el Tribunal sin pagar las tarifas de registro.