

Guía para el arrendador sobre el desalojo (proceso sumario)



Rama Judicial del Estado de Connecticut
Tribunal de Primera Instancia



Este material puede obtenerse en un formato alternativo. Se puede brindar cualquier otro tipo de asistencia que sea necesaria, con solicitud previa, a aquellas personas discapacitadas que reúnan los requisitos necesarios de conformidad con las disposiciones de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades.

ÍNDICE

Aviso de Desalojo	1
Citación y demanda	4
Sentencias en rebeldía	5
Juicios	6
Ejecución de la sentencia	7
Servicios de recomendación de abogados	9
Apéndices:	
I. Lista de Sesiones de Vivienda según ciudad	10
II. Tribunal de Primera Instancia – Ubicaciones de Las Sesiones de Vivienda	11
III. Ubicación Por Distrito Judicial de Los Tribunales Que Se Ocupan De Asuntos de Vivienda	12
IV. Servicios de Recomendación de Abogados	13

INTRODUCCIÓN

Este folleto está destinado a informarle sobre los pasos elementales a seguir en un procedimiento de desahucio (proceso sumario). No pretende sustituir el asesoramiento jurídico de un abogado. La Rama Judicial no se responsabiliza de ningún tipo de errores u omisiones en estas instrucciones. Si necesita más información o asistencia, consulte con un abogado. Este folleto no aborda contratos de arrendamiento de propiedades de índole comercial.

AVISO

Los secretarios/as de la sesión de vivienda asistirán a los litigantes que se representen por cuenta propia. Sin embargo, no pueden representarlo como su abogado. Usted es responsable de sus actos cuando se representa por cuenta propia. La Rama Judicial no se responsabiliza de ningún error u omisión contenido en los formularios o publicaciones que le proporcione a usted.

Si necesita más información o ayuda, consulte con un abogado. Además, considere leer el Código General de Connecticut y el Manual de Procedimientos Judiciales de Connecticut. Si está buscando un abogado, esta publicación le podrá ayudar a determinar si se puede permitir uno.

A los secretarios judiciales solo se les permite prestar asistencia. Los secretarios no tienen permiso para ofrecer ni asesoría legal, ni interpretar leyes, ni resoluciones, ni órdenes, ni nada similar.

AVISO DE DESALOJO

El primer paso en el procedimiento de desalojo es el Aviso de Desalojo (JD-HM-7). Indique el nombre exacto y la dirección, incluyendo el número de apartamento, piso o cualquier otra designación, si existe, de cada inquilino adulto que usted quiera desalojar. Deberá tener el formulario original de Aviso de Desalojo y suficientes copias para cada uno de los inquilinos que viva en el inmueble. También debe conservar una copia para su constancia.

El Aviso de Desalojo deberá incluir al menos una de las razones por las que solicita el desalojo. Los motivos más frecuentes para el desalojo son el impago del alquiler y la rescisión del contrato por lapso de tiempo. El desalojo por otros motivos no se ha incluido en este folleto.

La Aviso de Desalojo deberá incluir los nombres de todos los adultos que vivan en el inmueble. Si sabe que hay adultos viviendo en el inmueble, pero desconoce sus nombres, utilice el nombre John Doe (para hombres) o Jane Doe (para mujeres).

El Aviso de Desalojo deberá conceder al inquilino un mínimo de 3 (tres) días completos para mudarse. Esto significa que tiene que haber tres (3) días completos entre la fecha de entrega del Aviso de Desalojo y el último día especificado en dicho Aviso de Desalojo para salir del inmueble.

(Por ejemplo, si el Aviso especifica que el inquilino tiene que mudarse el día 15 de mayo, el alguacil estatal tendrá que entregar el Aviso, a más tardar, el 11 de mayo).

Los inquilinos tienen hasta la medianoche del último día que se les concedió en el Aviso de Desalojo para abandonar el inmueble antes de que usted pueda proceder con la Citación y Demanda, tal como se explica a continuación.

Arrendamientos de mes a mes. En situaciones de impago del alquiler relativas a acuerdos verbales o escritos de arriendo mes a mes, la Aviso de Desalojo no se puede entregar hasta 10 días después del vencimiento del alquiler, sin incluir la fecha de vencimiento. Por ejemplo, si el alquiler vence el 1 de mayo, el aviso de Desalojo no podrá entregarse hasta el 11 de mayo.

Para arrendamientos mes a mes, también tiene derecho a entregar el Aviso de Desalojo durante el mes inmediatamente después del impago del alquiler . Por ejemplo, si no se pagó el alquiler que venció el 1 de mayo, el Aviso de Desalojo puede entregarse cualquier día a partir del 11 de mayo hasta finales del mes de junio.

Arrendamientos semanales. En situaciones de impago del alquiler relativo a acuerdos verbales o escritos de arriendo semanales, no se puede entregar el Aviso de Desalojo hasta cinco días después del vencimiento del alquiler, sin incluir la fecha de vencimiento. Por ejemplo, si el alquiler vence el día 10 de mayo, el Aviso de Desalojo no podrá entregarse hasta el día 15 de mayo.

El Aviso de Desalojo también puede entregarse durante la semana inmediatamente después del impago del alquiler en el caso de un arriendo semanal. Por ejemplo, si no se pagó el alquiler que venció el 10 de mayo, el Aviso de Desalojo podría entregarse cualquier día a partir del 15 de mayo hasta finales de la siguiente semana, que sería el 23 de mayo.

Lapso de tiempo. En los casos en que el arrendamiento verbal o escrito haya caducado debido al lapso de tiempo, se deberá conceder al inquilino al menos tres (3) días completos y por lo menos hasta el final del período de tiempo al que normalmente tenía derecho para desalojar el inmueble. Por ejemplo, para un acuerdo de arriendo verbal de mes a mes, para el período del 1 de mayo hasta el 31 de mayo, si el Aviso de Desalojo se entregara el 20 de mayo, deberá darle al inquilino al menos hasta el último día del mes, o sea, el 31 de mayo. Sin embargo, si el Aviso de Desalojo se entregara el 28 de mayo, deberá concederle al inquilino hasta el 1 de junio para desalojar la vivienda.

ENTREGA DEL AVISO DE DESALOJO

El Aviso de Desalojo tiene que ser entregado de manera oficial. El Aviso por medio de un alguacil estatal hará cumplir con este requisito. El alguacil estatal le cobrará unos honorarios por este servicio. Después de que el alguacil estatal haya entregado el Aviso de Desalojo, el original le será devuelto a usted, junto con el acuse de recibo completado por el alguacil, el cual indica que se ha efectuado el Aviso.

CITACIÓN Y DEMANDA

Si su inquilino aún no se ha mudado después del último día especificado en el Aviso de Desalojo, usted deberá entregar en la Secretaría del tribunal el formulario original del Aviso de Desalojo con el Acuse de Recibo, así como los formularios rellenos de Citación y Demanda (JD-HM-32 y JD-HM-8, respectivamente).

El secretario/a revisará y firmará la documentación. También se fijará la fecha de control (*return date*). La fecha de control puede ser cualquier día de la semana excepto domingos y días feriados. No es necesario que usted comparezca ante el tribunal el día de la fecha de control. También deberá entregar el Aviso de Derecho a un Abogado además de la citación y la demanda (*Right to Counsel, o RTC por sus siglas en inglés*). Toda esta documentación deberá entregarse mediante un alguacil estatal. El alguacil cobrará una tarifa.

Una vez completada esta entrega, usted deberá presentar toda la documentación en la Secretaría del tribunal, por lo menos cuatro días antes de la fecha de control según la citación. Cuando presente estos documentos, tendrá que pagar una cuota de inscripción en la Secretaría mediante tarjeta de crédito, efectivo o cheque pagadero a: Clerk, Superior Court.

SENTENCIAS EN REBELDÍA

El demandado cuenta con dos días después de la fecha de control para presentar su Apersonamiento en la causa. Si no se ha presentado el Apersonamiento, usted puede solicitar una Sentencia en Rebeldía por Incomparecencia (JD-HM-9) y una Declaración Jurada sobre el Servicio Militar. La declaración jurada sobre el servicio militar deberá firmarse ante un fedatario, secretario judicial o Comisionado del Tribunal de Primera Instancia.

Antes de que se emita sentencia, el arrendador deberá completar y presentar el formulario con la Declaración Jurada de Conformidad con la Ley CARES (JD-HM-41). Este formulario está disponible en la Secretaría de Vivienda, o en la página web de la Rama Judicial.

Una copia de la petición deberá ser enviada por correo al demandado y presentarel original en el tribunal. Usted será notificado por correo de la decisión del juez.

Si el demandado presentara solamente su Apersonamiento pero no presentara ninguna contestación a su Demanda, usted tiene permiso para presentar la Petición de Sentencia en Rebeldía por no presentar una Declaración (JD-HM-10).

Una copia de la petición deberá ser enviada por correo al demandado o al abogado de éste, si tiene abogado, mientras que el original deberá presentarse en el tribunal. Usted será notificado por correo sobre la decisión del juez.

Cuando el demandado está representado por un abogado, normalmente se deberá enviar todos los documentos judiciales al abogado y no al demandado.

JUICIOS

El demandado puede presentar una Contestación y Defensa Especial. En ese caso, usted tendrá que presentar una Respuesta a la Defensa Especial.

Cuando se programe el juicio, a usted se le notificará por correo del día y la hora de la audiencia. Es importante llegar a la hora indicada y traer todos sus testigos, recibos y documentos relacionados a la audiencia. Si un testigo se niega a acudir al tribunal voluntariamente, usted puede solicitar en la Secretaría una citación con apercibimiento (*subpoena*) para ese testigo, al menos dos días antes de la audiencia. Si el juez otorgara su solicitud, se emitirá la citación. Se deberá entregar la citación al testigo un mínimo de 18 (dieciocho) horas antes de la fecha y hora de audiencia previstas. El alguacil estatal le cobrará honorarios por entregar oficialmente la citación.

El día del juicio, ustedes se reunirán con un Mediador de Vivienda. El mediador se reunirá con usted y las otras personas que forman parte de su caso para tratar de llegar a un acuerdo sin necesidad de ir a juicio.

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.

EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA

Si se emite sentencia a favor de usted, el demandado tiene cinco días para mudarse. Durante ese plazo, el demandado puede solicitar al tribunal más tiempo de estancia en la vivienda.

A usted se le avisará por correo el día y la hora en que se celebrará la audiencia si el demandado solicita más tiempo de estancia.

Si el demandado no ha desalojado la propiedad después de cinco días y tampoco ha solicitado más tiempo de estancia, usted podrá obtener una Ejecución de la Sentencia del Proceso Sumario (JD-HM-2). Usted deberá completar la ejecución y presentarla en la Secretaría para su revisión y firma. Después deberá entregar dicha ejecución firmada a un alguacil estatal para que la entregue. La ejecución exige al demandado desalojar la vivienda dentro de un plazo mínimo de 24 (veinticuatro) horas; de lo contrario, será desalojado a la fuerza. Si el demandado no se lleva sus pertenencias personales, éstas serán recogidas por el alguacil y serán almacenadas.

Para obtener una ejecución en casos en los que el demandado ha incumplido una condición de pago en una sentencia estipulada, usted deberá presentar una Declaración Jurada de Incumplimiento (JD-HM-22) y exponer los pagos no realizados.

El demandado podría oponerse a esta declaración jurada de incumplimiento. Si esto ocurre, se podría programar una audiencia.

SERVICIOS DE RECOMENDACIÓN DE ABOGADOS

Si necesita más asistencia, consejos legales o representación jurídica, debe consultar con un abogado. Usted puede obtener un abogado comunicándose con una oficina de Servicios de Recomendación de Abogados. (Véase el Apéndice IV para una lista de oficinas de Servicios de Recomendación de Abogados).

Aviso:

1. Si hay más de 1 (un) demandante, se podría exigir que todos los demandantes firmen las alegaciones y comparezcan a todos los procedimientos.
2. Solamente las Secretarías de las Sesiones de Vivienda tienen autorización para asistir a aquellas partes que se representen por derecho propio, acorde con el artículo 51-52(d) del C.G.S.

APÉNDICE I

LISTA DE SESIONES DE VIVIENDA SEGÚN LA CIUDAD

Sesiones de vivienda en Bridgeport

Bridgeport	Fairfield	Stratford
Easton	Monroe	Trumbull

Sesión de vivienda en Hartford

Avon	Glastonbury	South Windsor
Bloomfield	Granby	Suffield
Canton	Hartford	West Hartford
East Granby	Manchester	Wethersfield
East Hartford	Marlborough	Windsor
East Windsor	Newington	Windsor Locks
Enfield	Rocky Hill	
Farmington	Simsbury	

Sesiones de Vivienda en New Britain

Avon	Farmington	Rocky Hill
Berlin	New Britain	Simsbury
Bristol	Newington	Southington
Burlington	Plainville	Wethersfield
Canton	Plymouth	

Sesiones de Vivienda en New Haven

Bethany	Madison	North Haven
Branford	Meriden	Orange
Cheshire	Milford	Wallingford
East Haven	New Haven	West Haven
Guilford	North Branford	Woodbridge
Hamden		

Sesiones de Vivienda en Stamford

Darren	Norwalk	Westport
Greenwich	Stamford	Wilton
New Canaan	Weston	

Sesiones de Vivienda en Waterbury

Middlebury	Prospect	Watertown
Naugatuck	Southbury	Wolcott
Plymouth	Waterbury	Woodbury

APÉNDICE II

TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

UBICACIONES DE LAS SESIONES DE VIVIENDA

UBICACIÓN	TELÉFONO
Distrito Judicial de Bridgeport Tribunal de Primera Instancia Sesión de vivienda 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	Tel: (203) 579-6936 Fax: (203) 579-7291
Distrito Judicial de Hartford Tribunal de Primera Instancia Sesión de vivienda 80 Washington Street Hartford, CT 06106	Tel: (860) 756-7920 Fax: (860) 756-7925
Distrito Judicial de New Britain Tribunal de Primera Instancia Sesión de vivienda 20 Franklin Square, Room 211 New Britain, CT 06051	Tel: (860) 515-5180 Fax: (860) 515-5138
Distrito Judicial de New Haven Tribunal de Primera Instancia Sesión de vivienda 121 Elm Street New Haven, CT 06510	Tel: (203) 789-7937 Fax: (203) 773-6795
Distrito Judicial de Stamford Tribunal de Primera Instancia Sesión de vivienda 123 Hoyt Street Stamford, CT 06905	Tel: (203) 965-5308 Fax: (203) 965-5788
Distrito Judicial de Waterbury Tribunal de Primera Instancia Sesión de vivienda 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	Tel: (203) 591-3310 Fax: (203) 596-4080

APÉNDICE III

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

Distrito Judicial de Meriden
54 West Main Street
Meriden, CT 06450
(203) 238-6666

Distrito Judicial de Tolland
69 Brooklyn Street
Rockville, CT 06066
(860) 896-4920

Distrito Judicial de Danbury
146 White Street
Danbury, CT 06810
(203) 207-8600

Distrito Judicial de Litchfield
en Torrington
50 Field Street
Torrington, CT 06790
(860) 626- 2100

Distrito Judicial de Middlesex
1 Court Street
Middletown, CT 06457-3374
(860) 343-6400

Distrito Judicial de Ansonia-
Milford en Milford
14 West River Street
Milford, CT 06460
(203) 877-4293

Distrito Judicial de New
London en New London
70 Huntington Street
New London, CT 06320
(860) 443-5363

Distrito Judicial de New
London en Norwich
1 Courthouse Square
Norwich, CT 06360
(860) 887-3515

Distrito Judicial de Windham
en Putnam
155 Church Street
Putnam, CT 06260
(860) 928-7749

APÉNDICE IV

SERVICIOS DE RECOMENDACIÓN DE ABOGADOS

UBICACIÓN	TELÉFONO
Condados de Hartford, Litchfield, Middlesex, Tolland y Windham	(860) 525-6052 (Hartford)
Condado de New Haven	(203) 562-5750
Condado de New London	(860) 889-9384

eviction
HELP_{CT}



**You are facing the
loss of your home
or housing subsidy.
We are here to help.**

The State of Connecticut created a **Right to Counsel** program (CT-RTC) to provide *free legal representation* to income eligible tenants facing eviction or loss of housing subsidy.

The program began in a few communities on January 31, 2022 and will grow over time.

To find out if **free legal representation** is available where you live and if you qualify call **1-800-559-1565** or visit **evictionhelpct.org**

ONLINE LEGAL HELP Go to ctlawhelp.org/eviction to learn about the eviction process and how to respond to eviction notices.

2-1-1 HELPLINE
Call **211** for information and referrals for housing, utility, and food assistance or go to 211ct.org.

GUIDE AND FORM FILLER
Go to cteviction.guide to learn about the eviction process and prepare court forms for your case.

EVICITION PREVENTION FUND
Check your eligibility for UniteCT's Eviction Prevention Fund by visiting unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction_prevention

eviction
HELP_{CT}



**Usted está en riesgo
de perder su hogar
o su subsidio de
vivienda. Estamos
aquí para ayudarle.**

El estado de Connecticut ha creado el programa “**Derecho a un Abogado**” (CT-RTC, por sus siglas en inglés) con el fin de brindar representación jurídica gratuita a inquilinos de bajos ingresos que corran riesgo de desalojo o pérdida del subsidio de vivienda.

El programa comenzó el 31 de enero de 2022 en un número limitado de comunidades y continuará expandiéndose.

Para averiguar si usted reúne los requisitos para el programa de representación jurídica gratuita o si está disponible en su zona, llame al **1-800-559-1565** o visite **evictionhelpct.org**

**ASISTENCIA LEGAL
POR INTERNET**
Visite ctlawhelp.org/eviction para obtener información sobre el proceso de desalojo y cómo responder a una notificación de desalojo.

LÍNEA DE ASISTENCIA 2-1-1
Para información y derivaciones a programas de asistencia con el alquiler, servicios públicos y alimentos, llame al **211** or visite 211ct.org.

**GUÍA PARA COMPLETAR
FORMULARIOS**
Visite cteviction.guide para obtener información sobre el proceso de desalojo y cómo completar los formularios judiciales.

**FONDO PREVENTIVO
DE DESALOJOS**
Para verificar si reúne los requisitos para recibir asistencia del Fondo Preventivo de Desalojos de UniteCT, visite unitectprescreen.formstack.com/forms/eviction_prevention

CT-RTC is administered by the Connecticut Bar Foundation, 31 Pratt Street, Hartford, CT 06103
www.ctbarfdn.org

Revised 2/24/2023

