

# Guía sobre Asuntos de Vivienda



Estado de Connecticut Rama Judicial  
Tribunal de Primera Instancia

La Rama Judicial del Estado de Connecticut cumple con los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés). Si necesita un ajuste razonable acorde con la ADA, comuníquese con un empleado de la Rama Judicial o con uno de los delegados de la ADA listados en la página en la Red en [www.jud.ct.gov/ada/](http://www.jud.ct.gov/ada/).

© 2021, Rama Judicial del Estado de Connecticut. Los derechos de autor contenidos en este folleto son para uso exclusivo de la imagen de la portada proporcionada por [99748814]/Thinkstock.

La imagen de la portada sólo puede descargarse para uso personal. Queda terminantemente prohibido el uso indebido de la imagen de la portada, así como su reproducción, retransmisión o re edición.



[www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov)



## Historia de los tribunales de vivienda

En 1979 se crearon en Connecticut los tribunales de vivienda para proporcionar asistencia a lo que hoy en día son los distritos judiciales de Hartford y New Britain. En la actualidad, estos tribunales también asisten a los distritos judiciales de Fairfield, New Haven, Waterbury y Stamford-Norwalk. En este folleto podrá encontrar una lista de dichos tribunales con sus direcciones y números de teléfono.

En otras municipalidades del estado, los tribunales del distrito judicial son los que atienden las causas de vivienda en lugar de los tribunales de vivienda. En este folleto encontrará una lista de los tribunales de distritos judiciales que atienden causas de vivienda. Usted podrá obtener en dichos tribunales todos los formularios e instrucciones referentes a los asuntos de vivienda.

## Estructura de los tribunales de vivienda

Los tribunales de vivienda cuentan con un juez, un secretario que asiste a las personas que se representan por derecho propio y mediadores que se dedican exclusivamente a causas de vivienda.

## Secretaría

Los inquilinos pueden obtener en la Secretaría folletos con información referente a los procedimientos del tribunal. Además, la mayoría de los formularios utilizados en los tribunales de vivienda han sido redactados en un lenguaje fácil de comprender.

## Mediadores de causas de vivienda

Los mediadores de causas de vivienda son funcionarios del tribunal que asisten al juez en las causas de vivienda. Su función principal es tratar de resolver problemas de vivienda. Pueden intervenir en todas las causas de vivienda, tanto si hay un acuerdo entre las partes como si no.

La función de dichos mediadores es ayudar a los arrendadores e inquilinos a resolver sus problemas y pueden inspeccionar las viviendas. No todas las causas de vivienda llegan a juicio. Los mediadores de causas de vivienda intentarán ayudar a las partes a llegar a un acuerdo antes de ir a juicio. Este acuerdo será revisado por un juez.

## Lista de causas de vivienda

El tribunal de vivienda está dividido en cinco (5) partes. En la sesión de lo penal, se puede iniciar una causa cuando un inspector del código de vivienda presente una denuncia al fiscal de la sesión de vivienda, quien por su parte iniciará una causa penal si considera que se ha infringido el código de vivienda. En la sesión de lo civil, se pueden resolver diferentes tipos de causas, incluyendo las demandas por alquiler atrasado, daños a la propiedad, devolución de depósitos de garantía, interdictos, ingreso y retención (clausuras), apelaciones administrativas y administraciones judiciales. No existe una cantidad mínima o máxima de dinero en las causas. La mayoría de las causas de los tribunales de vivienda se dividen en 3 categorías: demandas de menor cuantía relativas a vivienda, procesos sumarios (desahucios) y demandas presentadas por los inquilinos por incumplimiento del código de vivienda.

## Tarifas de inscripción judicial

Proceso sumario (desahucios) – \$175.00  
Demandas de menor cuantía – \$95.00  
Cumplimiento del Código de Vivienda – \$25.00  
Casos Civiles Arrendador/Inquilino – \$175.00

## Cómo presentar una demanda ante el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía de Vivienda

La sesión de demandas de menor cuantía de vivienda funciona de igual manera que la sesión habitual de demandas de menor cuantía. Si usted tiene un reclamo por impago de alquiler, daños a la propiedad, devolución del depósito de garantía, etc., puede iniciar una demanda de hasta \$5,000.00 en la sesión de demandas de menor cuantía de vivienda.

## Proceso sumario (desahucio)

Para desahuciar a un inquilino de un apartamento, el arrendador deberá presentarse en el tribunal de vivienda e iniciar el proceso de desahucio. Generalmente, se deberán seguir los siguientes pasos para poder desahuciar a un inquilino. En algunas ocasiones podría haber menos pasos si el inquilino no comparece ante el tribunal para explicar por qué no debe ser desahuciado.

### 1. Notificación de desahucio:

La notificación de desahucio pide al inquilino que desaloje el apartamento antes de la fecha indicada. La notificación también le informa al inquilino de la razón por la cual se le pide que desaloje la vivienda. La notificación de desahucio es sólo una petición para que el inquilino desaloje el apartamento voluntariamente. La notificación de desahucio no es una orden de desalojo.

### 2. Citación y demanda:

Una citación es un mandamiento judicial para que el inquilino comparezca ante el tribunal y presente por escrito el formulario de apersonamiento a más tardar dos días después de la fecha de control. En la demanda se enumeran los motivos del desahucio del inquilino. Después de la fecha incluida en la notificación de desahucio, se le entregará al inquilino la citación y demanda.

### 3. Apersonamiento:

Una vez que se le entregue la citación y demanda, el inquilino podrá presentar un formulario de apersonamiento ante el tribunal a más tardar dos (2) días después de la fecha de control. El formulario apropiado está disponible en el tribunal.

### 4. Contestación a la demanda:

El inquilino también podrá presentar una contestación a la demanda. En la contestación, el inquilino debe indicar si está de acuerdo o no con las diferentes partes de la demanda, o que no tiene conocimiento de las mismas. La contestación a la demanda también enumera las posibles razones por las cuales no se deber desahuciar al inquilino, conocidas como defensas especiales.

### 5. Juicio:

Poco después de presentar la contestación a la demanda, el tribunal enviará a las partes una notificación de audiencia que indicará la hora y fecha del juicio. En el juicio, el arrendador tendrá que presentar pruebas para sustentar su demanda. El inquilino debe estar preparado para refutar las reclamaciones del arrendador. Tanto el arrendador como el inquilino podrán presentar testigos para declarar, así como pruebas para sustentar sus reclamos. El día del juicio, las partes tendrán la oportunidad de resolver la causa mediante un acuerdo con la asistencia de un mediador de vivienda.

### 6. Fallo y ejecución de la sentencia:

De celebrarse un juicio, el tribunal informará a las partes de la decisión del juez, lo cual se conoce como el fallo. Un fallo a favor del arrendador no es una orden para que el inquilino desaloje el apartamento. Significa que el juez ha fallado a favor del arrendador, otorgándole el derecho de pedir una orden de ejecución de la sentencia exigiendo al inquilino que desaloje la vivienda.

El secretario expide la ejecución de la sentencia. Una vez expedida la ejecución, ésta deberá ser entregada a un alguacil estatal para efectuar el emplazamiento apropiado (entrega al inquilino). El alguacil deberá intentar, por todos los medios razonables, encontrar e informar al inquilino de la fecha y hora del desahucio. Transcurrida la fecha y hora, el alguacil podrá sacar de la vivienda las pertenencias del inquilino.

### 7. Suspensión de la ejecución de la sentencia:

Para pedir tiempo adicional y evitar ser desalojado de su apartamento, el inquilino deberá presentar una solicitud de suspensión de la ejecución de la sentencia. El período de suspensión puede ser de hasta seis (6) meses en casos que no se tratan de impago del alquiler, molestias, graves molestias o en una situación en la que el inquilino nunca tuvo el derecho o privilegio de ocupar o habitar en el apartamento.

En los casos por impago del alquiler, el inquilino podrá solicitar una suspensión de la ejecución de hasta tres (3) meses si entrega en la Secretaría la suma total del alquiler adeudado en un plazo máximo de cinco (5) días contados a partir de la fecha del fallo.

### Demandas de cumplimiento del código de vivienda

El inquilino puede presentar una demanda contra el arrendador para corregir ciertos incumplimientos del código de vivienda.

Para iniciar el caso, el inquilino ha de completar un formulario de demanda en la Secretaría del tribunal y comenzar a pagar su alquiler en dicha oficina. Si el inquilino gana, el juez tiene el poder de hacer cumplir ciertas órdenes. El arrendador puede presentar una contrademanda contra el inquilino. Cuando finalice el caso, el juez puede ordenar que el alquiler depositado en el tribunal se le entregue al arrendador, al inquilino o a ambos.

### Conclusión

Este folleto no debe usarse para sustituir a un abogado. Tiene como fin ayudar a las personas con causas de vivienda a entender, de manera fácil e inmediata, algunos de los procedimientos de los tribunales de vivienda de Connecticut. Si tiene un problema relacionado con la vivienda, debería consultar con un abogado. Si no conoce a ningún abogado, puede llamar al Servicio de Referencia de Abogados para que le ayuden a encontrar uno. Si no está en condiciones de pagar a un abogado privado, llame a la oficina de asistencia jurídica o servicios jurídicos de su localidad.

### Direcciones de las Sesiones de Vivienda de los Tribunales de Primera Instancia

Dirección	Teléfono
<b>Distrito Judicial de Fairfield</b> Sesión de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia 1061 Main Street Bridgeport, CT 06604	(203) 579-6936
<b>Distrito Judicial de Hartford</b> Sesión de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia 80 Washington Street Hartford, CT 06106	(860) 756-7920
<b>Distrito Judicial de New Britain</b> Sesión de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia 20 Franklin Square New Britain, CT 06051	(860) 515-5130
<b>Distrito Judicial de New Haven</b> Sesión de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia 121 Elm Street New Haven, CT 06510	(203) 789-7937
<b>Distrito Judicial de Stamford-Norwalk</b> Sesión de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia 17 Belden Avenue Norwalk, CT 06850	(203) 846-4332
<b>Distrito Judicial de Waterbury</b> Sesión de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia 300 Grand Street Waterbury, CT 06702	(203) 591-3310

### Tribunal de Primera Instancia – Ubicación de los Tribunales por Distrito Judicial

Dirección	Teléfono
<b>Distrito Judicial de Ansonia-Milford en Milford</b> 14 West River Street Milford, CT 06460	(203) 877-4293
<b>Distrito Judicial de Danbury</b> 146 White Street Danbury, CT 06810	(203) 207-8600
<b>Distrito Judicial de Litchfield en Torrington</b> 50 Field Street Torrington, CT 06790	(860) 626-2100
<b>Distrito Judicial de Middlesex</b> 1 Court Street Middletown, CT 06457	(860) 343-6400
<b>Distrito Judicial de New Haven en Meriden</b> 54 West Main Street Meriden, CT 06450	(203) 238-6667
<b>Distrito Judicial de New London en New London</b> 70 Huntington Street New London, CT 06320	(860) 443-5363
<b>Distrito Judicial de New London en Norwich</b> 1 Courthouse Square Norwich, CT 06360	(860) 887-3515
<b>Distrito Judicial de Tolland</b> 69 Brooklyn Street Rockville, CT 06066	(860) 896-4920
<b>Distrito Judicial de Windham en Putnam</b> 155 Church Street Putnam, CT 06260	(860) 928-7749