

PROCESO PARA TRAMITAR Y DISPUTAR UNA DEMANDA DE DESALOJO POR VÍA SUMARIA EN EL JUZGADO DE PAZ DEL ESTADO DE DELAWARE

(Esta información no compromete al Juzgado en el caso de ser incorrecta o malentendida. No pretende constituir consejo legal ni substituir al consejo legal de un abogado. Si necesita ayuda para conseguir un abogado, puede comunicarse con Legal HelpLink en el Condado de New Castle al (302) 478-8850 o en los Condados de Kent y Sussex al 1-800- 773-0606. Encontrará copias de este folleto en línea: <https://courts.delaware.gov/help/LandlordTenant/>

LO QUE EXPLICA ESTE FOLLETO

Este folleto explica los trámites específicos para recuperar la tenencia de una propiedad en alquiler mediante el desalojo de el/los inquilino/s por vía sumaria. El proceso se llama en inglés, “*summary possession*”. El desalojo de un inmueble alquilado debería tramitarse **si se busca el desalojo del inmueble únicamente, o si se solicita el desalojo y también recompensa (dinero por el alquiler atrasado, por ejemplo)**. Si lo que se busca es dinero solamente de una de las partes en una demanda entre el arrendador/propietario y el inquilino (la devolución del depósito de garantía, por ejemplo), habría que presentar una demanda para el cobro de una deuda, cuyo proceso es otro. Antes de presentar una demanda de desalojo por vía sumaria, es importante decidir si esto es lo que quiere pedirle al Juzgado.

OTRAS FUENTES DE INFORMACIÓN

El propósito de este folleto es explicar los trámites judiciales para demandar el desalojo por vía sumaria. Si quiere más información sobre el desalojo por vía sumaria e información sobre los derechos y obligaciones fundamentales del inquilino y del arrendador/propietario, debe consultar el **Residential Landlord Tenant Code (Código de Alquileres)**, contenida en la Parte III del Artículo 25 del Código de Delaware. Puede obtener un resumen del Código en la **Consumer Protection Unit, Attorney General’s Office (Centro de Protección al Consumidor de la Oficina de la Fiscalía)**, o llamando al **Legislative Council (Consejo Legislativo)** en Dover en el número indicado en las páginas azules de la guía telefónica. Esta ley también se encuentra en todas las bibliotecas y en el sitio del internet <https://attorneygeneral.delaware.gov/fraud/cpu/landlord/>, donde también hay resúmenes en inglés y en español.

Si usted es un inquilino o un arrendador/propietario o un propietario de una casa prefabricada o un propietario de un terreno para instalar casas prefabricadas, también debe consultar la **Manufactured Home Owners and Community Owners Act (Ley de Propietarios de Casas Prefabricadas y Comunidades)** (Capítulo 70 del Artículo 25 del Código de Delaware), disponible donde está la Ley de Alquileres de Viviendas, mencionada arriba. Por lo general, el derecho contractual define los derechos y obligaciones fundamentales de arrendador/propietarios y inquilinos comerciales.)

También es importante examinar a fondo su **contrato de alquiler** para determinar cuáles derechos o deberes específicos están incluidos. Los inquilinos de viviendas con subvención federal tienen derechos y obligaciones más allá de los que mandan las leyes estatales, y los inquilinos de estas propiedades deberían revisar sus contratos de alquiler para más información. En cualquier Juzgado de Paz se puede obtener otro folleto con el título **How to File and Defend a Civil Action in the Justice of the Peace Court (Proceso para Tramitar y Disputar una Demanda Civil en el Juzgado de Paz)** que ayuda a entender los procesos en general, los cuales incluyen los trámites para demandar pago de una deuda (si solo se busca compensación monetaria). También se puede pedir un folleto que contiene ejemplos de demandas, las cuales incluyen la de desalojo por vía sumaria. Puede también visitar una biblioteca jurídica para leer sobre la jurisprudencia, el derecho procesal y otras leyes pertinentes a su caso. Se puede descargar los folletos, formularios, reglamentos y otros materiales del Tribunal del sitio web del Juzgado de Paz en <https://courts.delaware.gov/jpcourt/jpcivil.aspx>.

Para evitar un litigio, las partes en una disputa entre inquilino y arrendador/propietario deberían considerar la mediación, un servicio gratuito por el que se puede llegar rápidamente a un acuerdo mutuamente aceptable. La mediación es un proceso más bien informal que se puede programar y hacer enseguida. Es útil cuando las partes esperan mantener un contrato o relación. En los tres condados hay mediadores entrenados en todo tipo de disputa entre inquilino y arrendador/propietario y sus servicios son gratis. Para obtener más información sobre el servicio de mediación, puede llamar a uno de los siguientes números de teléfono:

Condado de New Castle: Delaware Center for Justice (302) 658-7174

Condados de Kent & Sussex: Center for Community Justice (302) 424-0890

Si decide presentar una demanda judicial de desalojo por vía sumaria, debe reconocer que la presentación del caso puede ser complicada y se sugiere, aunque no es obligatorio, que cada parte busque la

representación de un abogado. (Sin embargo, una entidad jurídica, como una corporación, deberá presentar el formulario *Form 50* si prefiere proceder sin representación legal.

LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES SUSTANTIVOS

El **Código de Alquileres** y la **Ley de Propietarios de Casas Prefabricadas y de Terrenos** estipulan ciertas cosas que inquilinos y arrendadores/propietarios deben hacer y si no lo hacen, la otra parte tendría ciertos derechos. Por ejemplo:

- * Un arrendador/propietario tiene la obligación de proporcionar agua caliente, calefacción y luz. Si no lo hace, después de informarle al arrendador/propietario de la falta por escrito, el inquilino puede intentar retener dos tercios del alquiler por cada día que le faltaron los servicios.
- * El inquilino tiene la obligación de pagar el alquiler. Si no paga a tiempo, el arrendador/propietario tiene el derecho de cobrarle dinero adicional, si así lo dispone el contrato de alquiler (no puede exceder el cinco por ciento del alquiler mensual), o de presentar una demanda por alquiler atrasado o de pedir el desalojo del inmueble.
- * El inquilino tiene la obligación de no dañar el inmueble y el arrendador/propietario tiene la obligación de devolver el depósito de garantía o la diferencia entre el depósito de garantía y la cantidad presentada en la lista de daños dentro de los 20 días de la fecha de vencimiento del contrato de alquiler. Si el arrendador/propietario no devuelve el depósito de garantía y/o una lista de daños dentro de los 20 días, el inquilino puede pedir que se le devuelva el doble del valor del depósito de garantía **pero solamente si** el inquilino dio al arrendador/propietario su nueva dirección antes o el mismo día del vencimiento del contrato de alquiler.

Los derechos y obligaciones sustantivos descritos arriba son ejemplos de lo que dispone la ley. **El inquilino y el arrendador/propietario tienen otros derechos y obligaciones no relacionados a una demanda de desalojo por vía sumaria pero que podrían ser motivo de una acción para cobrar una deudas, o, si así lo dispone la ley, pueden efectuarse directamente sin acudir al Juzgado.** Si desea más información, debe consultar el **Código de Arrendamientos** y la **Ley de Propietarios de Casas Prefabricadas y de Terrenos**.

¿QUIÉN PUEDE PRESENTAR UNA DEMANDA DE DESALOJO POR VÍA SUMARIA?

Puede presentar una demanda de desalojo por vía sumaria un inquilino que fue desalojado o excluido injustamente de un inmueble; por un inquilino cuyo contrato empezó y que no puede ocupar el inmueble porque el inquilino anterior no se quiere ir; un arrendador/propietario; o un inquilino/propietario. *25 Del.C. Sec. 5703*. La persona u organización que presentara la demanda es **la parte demandante** (plaintiff, en inglés), y la persona contra la que se presenta la demanda es **la parte demandada** (defendant, en inglés).

¿SE PUEDE PRESENTAR UNA DEMANDA DE DESALOJO POR VÍA SUMARIA CUANDO SE TRATA DE CONTRATOS DE ALQUILER DE INMUEBLES COMERCIALES?

El proceso de desalojo por vía sumaria se aplica tanto a los acuerdos de alquiler comerciales como a los residenciales. (Sin embargo, los derechos sustantivos y las obligaciones de los arrendadores/propietarios e inquilinos serán determinados por el contrato de alquiler y la ley general de contratos, no el Código de Alquileres o la Ley de Propietarios de Casas Prefabricadas y de Comunidades). Además de las demandas descritas en otras partes de este folleto, el dueño de una propiedad comercial puede levantar una demanda que permitiría un embargo (o sea, una toma que puede o no ser física) y venta de los bienes del inquilino si éste debe el alquiler y si hay motivo por creer que dispondría de dichos bienes al no imponerse el embargo. *25 Del.C. Ch. 63*. (No se imponen embargos en las demandas de alquiler de propiedades residenciales.)

LAS CASAS PREFABRICADAS O PARCELAS PARA CASAS PREFABRICADAS

También se puede presentar una demanda para el desalojo de casas prefabricadas y los terrenos para casas prefabricadas. 25 Del.C. Sec. 7002(b). El Código de Alquileres también rige el alquiler de casas prefabricadas. El Capítulo 70, Subcapítulo I rige sobre asuntos referentes al alquiler de los terrenos en las comunidades de casas prefabricadas.

CONTRATOS DE ALQUILER PARA LOS QUE NO SE PUEDE PRESENTAR UNA DEMANDA DE DESALOJO POR VÍA SUMARIA

No se pueden presentar demandas de desalojo por vía sumaria en los siguientes tipos de contrato de alquiler: (1) los contratos de alquiler improrrogables de un plazo de 120 días o menos en ciertas áreas del Condado de Sussex; (2) alojamientos institucionales, fraternales o de hotel; (3) los contratos de alquiler de terrenos en los que el inquilino haya realizado o instalado mejoras y usado estas como una vivienda y el inquilino es dueño o tiene la titularidad sobre ellos; (4) el alquiler de un terreno en el que se haya instalado una autocaravana ; y (5) los contratos de alquiler de un terreno que se incluyera en la categoría de propiedad de uso estacional. 25 Del.C. Sec. 5102; 25 Del.C. Sec. 7004.

MOTIVOS PARA BUSCAR EL DESALOJO POR VÍA SUMARIA

A menos que el contrato escrito de alquiler disponga lo contrario, en general puede presentar demanda de desalojo por vía sumaria:

- 1) **un inquilino** porque el inquilino fue desalojado o excluido injustamente del inmueble (por ejemplo, si el arrendador/propietario cambió las cerraduras y excluyó al inquilino sin una orden judicial que le permita hacerlo);
- 2) **un nuevo inquilino** porque el inquilino anterior aun ocupa ilegalmente el inmueble;
- 3) **un arrendador/propietario** cuando el inquilino:
 - permaneció en el inmueble o en alguna parte del inmueble después del vencimiento del contrato de alquiler sin permiso del arrendador/propietario;
 - ilícitamente dejó de pagar el alquiler convenido;
 - ilícitamente descontó dinero del alquiler convenido;
 - incumplimiento con una obligación legal relacionada al uso del local;
 - se quedó en el inmueble por más de 15 días después de vencerse el acuerdo por el que el propietario le haya permitido uso del inmueble como parte de la recompensa por trabajo o servicios;
 - se negó a desocupar un inmueble dañado por incendio u otro percance cuando el propietario necesitara realizar las reparaciones;
 - fue condenado por un delito menos grave de Clase A, o por algún delito grave cometido durante el transcurso del contrato de alquiler, que le haya causado daños irrevocables a algún individuo o propiedad;
- 4) **el propietario** cuando el inquilino:
 - permaneció en el inmueble por más de cinco días después de la venta de dicho inmueble al ejecutarse la hipoteca.

Además, se puede presentar una demanda de desalojo por vía sumaria de un inmueble comercial alquilado por cualquier motivo que disponga el contrato de alquiler. También se puede presentar una demanda por vía sumaria de una casa prefabricada o terreno para una casa prefabricada según lo dispuesto en la **Ley de Propietarios de Casas Prefabricadas y Comunidades** 25 Del.C. Sec. 5702.

LO QUE SE PUEDE HACER ANTES DE PRESENTARSE UNA DEMANDA DE DESALOJO

Un inquilino de un inmueble residencial, casa prefabricada o terrenos para casas prefabricadas debería avisarle al arrendador/propietario por escrito que va a cancelar el contrato de alquiler, o que lo rescindiría por alguna causa comprobada que no fuera remediada por el arrendador/propietario. El tiempo que le dé el inquilino al arrendador/propietario para irse depende del motivo de rescisión del contrato de alquiler y del tipo de inmueble. No habría que presentar una demanda hasta que se venciera el plazo indicado en el aviso. Entonces, si el arrendador/propietario o no ha pagado la cantidad debida o no ha arreglado el problema, el inquilino puede presentar la demanda correspondiente.

Por falta de pago del alquiler –El arrendador/propietario tiene que darle al inquilino una carta que notifica que el pago del alquiler está atrasado y que se debe pagar dentro del plazo mencionado en la notificación, antes de presentarle al Juzgado una demanda de desalojo por vía sumaria por falta de pago de alquiler. Cuando se trata de una unidad residencial, el plazo indicado para hacer el pago tiene que ser por lo menos cinco días después del aviso. 25 Del.C. Sec. 5502(a) (inmuebles residenciales) (Véase 25 Del.C. Sec. 7010 A en cuanto al alquiler de terrenos para las casas prefabricadas). Por ejemplo, si se entrega el aviso el día viernes, 1º de agosto, el arrendador/propietario tiene que darle al inquilino por lo menos hasta el 8 de agosto antes de presentarle al Juzgado una demanda de desalojo por vía sumaria. (Los fines de semana y los días feriados oficiales se excluyen cuando el tiempo es menos de siete días.) Se podría presentar la demanda el 9 de agosto o más tarde.

Por incumplimiento con las reglas – Por lo general, antes de presentarse una demanda de desalojo por vía sumaria por incumplimiento, hay que entregarle al inquilino un aviso por escrito con antelación que indica cuál regla violó, y darle al inquilino la oportunidad de corregir el problema.

(a) *Los inmuebles residenciales.* El arrendador/propietario tiene que especificar en el aviso la regla que haya violado supuestamente el inquilino y avisarle de su derecho de cancelar el contrato de alquiler y presentar una demanda por vía sumaria si el incumplimiento sigue por siete días sin corregirse. El aviso también puede indicar que se entrega de acuerdo con 25 Del.C. Sec. 5513, y que si el inquilino comete un incumplimiento similar dentro de un año, el arrendador/propietario puede hacer uso de dicho aviso previo como motivo para iniciar una demanda de desalojo por vía sumaria. Sin embargo, **no se exige ningún aviso con antelación si el incumplimiento del inquilino o causara o amenazara con causar daños irrevocables a algún individuo o propiedad, o si el inquilino fuera condenado por un delito menos grave de Clase A o por algún delito grave cometido durante el transcurso del contrato de alquiler, que le haya causado o que haya amenazado con causar daños irrevocables a algún individuo o propiedad.** 25 Del.C. Sec. 5513.

(b) *Los terrenos para casas prefabricadas.* El aviso debe especificar los actos u omisiones que constituyeran el incumplimiento y avisarle al inquilino que el arrendador/propietario tiene el derecho de rescindir el contrato de alquiler si sigue el problema por doce o más días después de que el inquilino recibiera el aviso. 25 Del.C. Sec.7010 A.

La cancelación al vencerse el contrato de alquiler. A menos que el contrato de alquiler indicara algo diferente, al arrendador/propietario debería entregarle al inquilino un aviso de cancelación por escrito por lo menos 60 días antes de vencerse el contrato. Si se trata de un terreno para una casa prefabricada (sin incluir la casa misma), en ausencia de mala conducta de parte del inquilino, el arrendador/propietario solamente puede negarse a renovar el contrato si va a cambiar el propósito del terreno. En dicha situación, el inquilino debe cumplir con los requisitos especiales de aviso contenidos en Del.C. Sec. 7010(b). (Arrendadores/propietarios residenciales tienen que avisarle al inquilino por escrito por lo menos 60 días antes de la cancelación de un contrato de alquiler de inmuebles residenciales, casas prefabricadas y terrenos para casa prefabricada para evitar la obligación legal de pagar alquiler adicional, a menos que indicara otra el contrato de alquiler.) (Ver 25 Del.C. Sec. 5106 (c) para los inmuebles residenciales y 25 Del.C. Sec. 7007 (para las casas prefabricadas o terrenos para casa prefabricada).

La cancelación de los contratos de alquiler de mes a mes – El arrendador/propietario debe darle al inquilino 60 días de aviso por escrito y los 60 días son a partir del primer día del mes después de la fecha del aviso mismo. (Los inquilinos tienen que darle al arrendador/propietario el mismo aviso para evitar la obligación de pagar alquiler adicional.) 25 Del.C. Sec. 5106(d).

Para los inmuebles con subvención federal - si existiera alguna discrepancia entre lo dispuesto en el Código de Alquileres y cualquier ley, regla o pauta federal que cubriera los inmuebles con subvención federal, son éstas las que rigen.

Para los inmuebles comerciales -El contrato determina los requisitos del aviso de cancelación.

EL CÁLCULO DE LOS PLAZOS DE TIEMPO

El cálculo de los plazos mencionados en este folleto no incluye nunca el día mismo en que se inicia el plazo, a menos que así se especificara. El último día sí se incluye a menos que sea un día sábado, domingo o día festivo oficial, y el plazo se vencerá al final del día siguiente que no sea sábado, domingo o día festivo oficial. Cuando el plazo es menos de siete días, no se incluyen en el cálculo los sábados, domingos o días festivos intermedios. Por ejemplo, un individuo que quiera apelar un fallo judicial tiene cinco días para hacerlo. Si un día viernes el juzgado expidiera un fallo que le otorgara a la parte demandante el desalojo de la parte demandada, ésta tendría hasta el siguiente viernes para presentar su apelación (los cinco días no incluyen el sábado y el domingo). Si la parte en cuestión tiene el derecho o la obligación de tomar algún paso durante cierto plazo indicado por medio de aviso por correo, se añaden tres días.

CÓMO SE INICIA UNA DEMANDA DE DESALOJO POR VÍA SUMARIA

Hay que presentar la demanda en el Juzgado de Paz que más cerca del inmueble alquilado. La presentación de la demanda consiste en completar los documentos necesarios y entregárselos al juzgado. Usted tendrá que completar el formulario de demanda (J.P. Civ. Formulario No. 1), que podrá obtener en el juzgado mismo o en línea en <https://courts.delaware.gov/forms/list.aspx?sec=Forms&sub=Landlord/Tenant>. Si se tratara de una corporación, una sociedad comercial u otra entidad jurídica, habría que presentar además un certificado de representación (Formulario 50), que se encuentra en el sitio <https://courts.delaware.gov/forms/list.aspx?ag=Justice+Of+The+Peace+Court&sec=Forms#undefined> (Se pueden completar los dos formularios en línea, pero no se pueden mandar al juzgado por internet, sino que habría que llevarlos directamente al juzgado correspondiente. Si se manda por correo, hay que incluir el Formulario 50 con la demanda y un cheque o giro postal por la suma necesaria pagadero a “Office of the Chief Magistrate” (Oficina del Magistrado Principal) y enviar a la dirección indicada en el formulario.)

A continuación, se describe la información que hay que incluir con la demanda. Cuando el juzgado recibe los documentos, se los entregará oficialmente a la otra parte a menos que usted prefiera contratar a un agente judicial especial para hacer la entrega. (El costo de la presentación de la demanda incluye solamente la entrega por el juzgado.)

Si el propósito de la demanda es solamente recuperar dinero, como por ejemplo una reclamación de alquiler o una devolución de un depósito de seguridad, habría que presentar una demanda de reclamación de deuda en lugar de una de desalojo por vía sumaria. Sin embargo, si se busca dinero y también el desalojo, hay que presentar la demanda de desalojo por vía sumaria.

¿QUÉ INFORMACIÓN DEBE INCLUIR LA DEMANDA?

Para todas las demandas:

Se usa un formulario general (el J.P. Civ. Form No. 1) para toda demanda civil ante el Juzgado de Paz y no especifica lo que hay que incluir en una demanda para desalojo por vía sumaria, pero la ley de Alquileres (25 Del.C. Sec. 5707) dice que hay que incluir cierta información para este tipo de demanda. Por eso, en la sección que lleva el título “Concise Statement of the Facts” (Declaración Concisa de los Hechos), hay que incluir lo siguiente:

1. los intereses de las partes demandante y demandada y la relación entre las partes en conexión con el inmueble alquilado (por ejemplo, arrendador/propietario y inquilino/inquilino);
2. una declaración de los hechos en los que se basara la demanda. *Ejemplo 1:* “El arrendador/propietario/inquilino no ha pagado alquiler en dos meses; le mandamos una carta al arrendador/propietario 15 de septiembre, y no ha pagado ningún dinero del alquiler.” *Ejemplo 2:* “El arrendador/propietario cambió las cerraduras el 15 de septiembre impidiendo ilegalmente el ingreso del inquilino al inmueble desde esa fecha. El alquiler es \$15.75 por día, y el arrendador/propietario/inquilino

pide tres veces esa cantidad por el tiempo en que no pudo entrar a la propiedad”; (ver 25 Del.C. § 5313 para más información acerca de inquilinos a los que ilegalmente no se les dejó entrar a una propiedad.

Se debe adjuntar a la demanda una copia de todo aviso por escrito que le hayan mandado al arrendador/propietario. Por ejemplo, si usted es un dueño o arrendador que busca el desalojo de un inmueble residencial, lo cual incluye una casa prefabricada o un terreno para una casa prefabricada, porque el inquilino no paga el alquiler, tendrá que adjuntar a la demanda una copia del aviso que le dio al inquilino en el que indica que si no paga el alquiler dentro de cierto plazo, se le va a rescindir el contrato de alquiler. (Para buscar más información sobre el aviso, ver la sección “Cosas que se pueden hacer antes de presentar una demanda de desalojo”)

3. una declaración de lo que está demandando la parte demandante (por ejemplo, el desalojo del inmueble o desalojo y también alquiler atrasado).

Debe incluir también la **dirección del inmueble alquilado** en el lugar especial en el formulario de la demanda que se encuentra algunas líneas debajo del espacio para el nombre y la dirección de la parte demandada.

Los requisitos especiales cuando hay incumplimiento con las reglas o disposiciones del contrato de alquiler:

Un inquilino que alega que el arrendador/propietario haya incumplido con alguna regla o disposición del contrato de alquiler relacionada con el uso del inmueble alquilado también tiene que incluir la información siguiente en la demanda (25 Del.C. Sec. 5708):

1. la regla o disposición del contrato de alquiler que incumpliera el inquilino, la fecha y la manera de que se le avisaron (por ejemplo, si le entregaron algo por escrito o por correo.) **Hay que adjuntar una copia de la regla o disposición que le dieron al inquilino;**
2. pruebas de que el inquilino incumplió con la regla y que el arrendador/propietario, dentro del tiempo requerido, se lo hizo saber al inquilino (Ver los requisitos para la entrega de aviso por incumplimiento ya descritos arriba);
3. pruebas del incumplimiento continuo y repetido;
4. declaración del propósito que dicha regla;
5. si la regla no existía cuando el inquilino firmó el contrato de alquiler, hay que incluir una declaración la regla no altera significativamente el trato en, o si lo altera, de que el inquilino la aceptó conscientemente y por escrito;

Si usted, como parte demandante, quiere un juicio por jurado:

Al contrario de otras acciones en el Juzgado de Paz, una demanda de desalojo por vía sumaria puede ser resuelto por un juicio ante un jurado. **Para pedir juicio por jurado hay que marcar la casilla “trial by jury” (juicio por jurado) en la hoja de la demanda.** A las partes se les recomienda la representación de un abogado particularmente para un juicio por jurado, aunque no es obligatoria.

¿QUÉ SUCEDE DESPUÉS DE COMPLETAR LOS FORMULARIOS?

Fijarán la fecha del juicio de su demanda de desalojo por vía sumaria, y le entregarán a la parte demandada una copia de la demanda y el aviso de comparecer al juicio. A usted le llegará un aviso por correo con el día y la hora del juicio, pero pueden pasar varias semanas antes de que se celebre el juicio debido al número de casos pendientes en el juzgado.

¿CÓMO SE ENTREGAN LA DEMANDA Y LA CITACIÓN?

Si es posible, un agente judicial le hará la entrega directa de documentos a la parte demandada. Si no, se los dejará con una persona de la edad y discreción adecuadas que viva o que trabaje en el inmueble alquilado. Si no resulta ninguno de estos métodos, y si la parte demandada es un individuo, le pegarán los documentos en un lugar

visible del inmueble y también le mandarán copia por correo certificado o de primera clase con certificado de envío al inmueble alquilado o a cualquier otra dirección que conozca la parte demandante en la que pudiera llegarle los documentos a la parte demandada. Si la parte demandada es una entidad jurídica, como por ejemplo una corporación o una sociedad, y no puede realizarse la entrega directa, se pegarán los documentos en un lugar visible, pero también habría que mandarle a la parte demandada copia por correo certificado o de primera clase con certificado de envío al negocio de la parte demandada, si es que se conociera, o a cualquier otro lugar que conozca la parte demandante en la que pudiera llegarle los documentos a la parte demandada. 25 Del. C. Sec. 5706.

SI LA OTRA PARTE ESTÁ DAÑANDO MI PROPIEDAD, ¿TENGO QUE ESPERAR VARIAS SEMANAS HASTA EL JUICIO?

Si el arrendador/propietario o el inquilino tiene pruebas contundentes de que la parte contraria a la que se le esté pidiendo el desalojo por vía sumaria está causando daño sustancial o irreparable a la propiedad de la otra persona, la parte perjudicada puede solicitarle al juzgado una citación inmediata para que el caso se trate antes de la fecha señalada. 25 Del.C. Sec. 5115.

¿QUÉ HAGO YO COMO DEMANDADO EN UN DESALOJO POR VÍA SUMARIA?

1. El demandado no tiene la obligación de presentar ninguna respuesta por escrito, pero **si no se presenta ante el juzgado correspondiente el día indicado, perderá el caso por incomparecencia.** (Por otra parte, al demandado de un caso en el que se pidiera dinero solamente, como por ejemplo una demanda por alquiler atrasado o por devolución de un depósito de garantía, o sea una demanda por deuda, le darán un formulario para responder (J.P. Civ. Form No. 7) que habría que presentar dentro del tiempo indicado o perder por incomparecencia.)

2. **Para pedir juicio ante jurado hay que presentar una súplica durante los diez días después de haber recibido los documentos.** No hay ningún formulario; el demandado simplemente debe presentarle al juzgado una hoja en la que escribe que está pidiendo un juicio ante un jurado (*jury trial*, en inglés); debe poner el nombre del caso (nombre de demandante contra nombre del demandado), firmar y escribir la fecha. El acusado debe hacer una súplica para un juicio por jurado dentro de los 10 días de haber recibido el citatorio de la querrela. Se les sugiere mucho a las partes que busquen representación de un abogado, aunque no es obligatoria.

3. **El demandado puede presentar una contrademanda** contra la parte contraria. Por ejemplo, si el arrendador/propietario ha presentado una demanda que pide el desalojo por vía sumaria y también alquiler atrasado, el inquilino puede presentar una contrademanda por el valor de muebles arruinados a causa de gotera del techo, si el arrendador/propietario tuviera la responsabilidad de repararlo. Por lo general, hay que presentar una contrademanda por lo menos cinco días hábiles antes de la fecha del juicio.

El Juzgado de Paz no puede conceder indemnizaciones de más de \$25,000 en casos de demanda o contrademanda. Si se busca indemnización de más de \$25,000, habría que presentar la contrademanda en el tribunal correspondiente dentro de los 60 días después de que se dictara la sentencia de la demanda de desalojo por vía sumaria. 25 Del.C. Sec. 5711(b). Por otra parte, si la parte que presentara la contrademanda quisiera aceptar \$25,000 o menos de indemnización, la puede presentar en el Juzgado de Paz.

4. Una tercera parte puede presentar una demanda por lo menos cinco días antes del juicio, o junto con, o en lugar de la parte demandada, contra una parte que puede o no ser responsable de todos o algunos de los daños.

Encontrará más información sobre el proceso para presentar una contrademanda o demanda de tercera parte en el folleto **How to File and Defend a Civil Claim in the Justice of the Peace Court of the State of Delaware** (*Proceso para Tramitar y Disputar una Demanda Civil en el Juzgado de Paz*) o en el internet <https://courts.delaware.gov/forms/List.aspx?ag=Justice+of+the+Peace+Court#undefined> (Busque BK04.) Para buscar más información acuda al inicio de nuestro sitio de internet <https://courts.delaware.gov/jpcourt/>. Busque “Information and Assistance” y luego “Civil Cases” BK04.

¿CÓMO ME PREPARO PARA EL JUICIO?

El folleto **How to File and Defend a Civil Claim in the Justice of the Peace Court of the State of Delaware** (*Proceso para Tramitar y Disputar una Demanda Civil en el Juzgado de Paz del Estado de Delaware*) da información general sobre la preparación para el juicio y lo que se puede esperar. También hay información en el sitio del internet <https://courts.delaware.gov/jpcourt/jpcivil.aspx>. Recuerde que puede ser complicada la presentación del caso; a las partes se les sugiere buscar la representación de un abogado.

A continuación, verá algunos elementos propios a los casos de desalojo por vía sumaria:

1. Hay que llevar al juzgado una copia del contrato de alquiler.
2. Un arrendador/propietario que buscara el desalojo debería llevar una copia del aviso de cancelación del contrato de alquiler que le dio o mandó al inquilino.
3. Debería anotar toda fecha que pudiera ser importante en el caso, por ejemplo, la fecha de cuando hablaron del alquiler, la fecha en que se hizo el primer pago, etc., para consultarlo fácilmente.
4. Los arrendadores/propietarios y los inquilinos deben consultar El Código de Alquileres o la Ley de Propietarios de Casas Prefabricadas y Terrenos, según corresponda, y también el contrato de alquiler para determinar si hay alguna cosa que la otra parte tiene que hacer o una obligación que no cumplió. Si se puede demostrar el incumplimiento, la otra parte puede incluirlo en su demanda o en su defensa.
5. Cada una de las partes, el arrendador/propietario y el inquilino, debe pensar antes del juicio qué es lo que busca y cómo explicárselo y demostrárselo al juez en el juicio. También debería pensar en lo que la otra parte esté buscando y cómo podría responder.

¿PUEDO RECLAMARLE A LA OTRA PARTE LOS COSTOS PROCESALES?

Una vez que el juez dicte la sentencia, le ordenará a la parte vencida que pague los gastos procesales. Por otra parte, la ley no permite el cobro de honorarios de abogado en los casos de desalojo por vía sumaria.

¿QUÉ OPCIONES TENGO SI EL JUEZ DECIDE EN MI CONTRA POR NO COMPARECER?

Un sobreseimiento por incomparecencia del demandante es un acta que se levanta cuando la parte demandante, tras la debida notificación, no se presenta al juicio en la fecha y hora señaladas. Un fallo en rebeldía es similar, pero se expide contra la parte demandada cuando ésta no se presenta.

En los casos de desalojo por vía sumaria, una de las partes puede presentar una petición para anular un fallo por incomparecencia dentro de los diez días después de que se asentara en la mayoría de los casos. 25 *Del.C. Sec.* 5712. Al pedir anular un fallo por falta de comparecencia, la parte deberá explicar por qué permitió que se le dictara tal fallo.

¿CÓMO SE APELA UN FALLO?

Hay que presentar una petición para apelar un fallo dentro de los cinco días después de expedida la sentencia del juzgado de paz en que se oyó el caso. Un panel especial de tres jueces de paz oír la apelación, sin incluir al juez original (si el primer juicio fue sin jurado). La apelación para el nuevo juicio puede incluir demandas y contrademandas que no se elevaron en el primer proceso. **Sin embargo, para que se consideren nuevas demandas o contrademandas, el demandante debe presentar dentro de cinco días después de haber presentado la apelación una exposición detallada de los hechos en la que identifica los nuevos asuntos que el demandante piensa elevar en la nueva audiencia.** Puede buscar información sobre la exposición detallada de los hechos en línea en https://courts.delaware.gov/help/proceedings/jp_respond.aspx#billpart o en el folleto *How to File and Defend a Civil Claim* (Proceso para Tramitar y Disputar una Demanda Civil en el Juzgado de Paz).

Si el primer juicio se celebró con jurado, el panel especial examinará el acta; el apelante debe indicarle al panel los asuntos legales específicos que le parecieran mal decididos. 25 *Del.C. Sec.* 5717

Hay que pagar un arancel para apelar un caso de desalojo por vía sumaria. (Acuda al sitio <https://courts.delaware.gov/help/fees/jpfees.aspx> para buscar una lista completa de las tasas que cobra el Juzgado de Paz.) Es posible también que se exija el depósito de una fianza aparte del arancel de apelación **para evitar el desalojo mientras estuviera pendiente la apelación.**

En caso de que el juez decida que el inquilino no pagó el alquiler a causa de una disputa de buena fe, éste puede suspender todas las disposiciones de la sentencia pagando todo el dinero del alquiler que le exigieron pagar el día de la sentencia y también los costos procesales. Una alternativa es que el inquilino suspenda el proceso presentando una declaración y las garantías que mandara el juez de pagar el alquiler y los costos dentro de diez días después de la sentencia. Si no se hace el pago dentro de diez días, la parte demandante puede pedir un escrito de desalojamiento. 25 *Del.C. Sec.* 5716. Una disputa en buena fe implica que hubo una sincera diferencia de opinión en

cuanto a los derechos de las partes según el contrato de alquiler o del *Residential Landlord Tenant Code* (Ley de Alquileres), 25 Del.C. Sec. 5141.

¿QUÉ PUEDO HACER SI NO PUEDO PAGAR O EL COSTO DE PRESENTAR UNA DEMANDA O APELACIÓN O SI NO PUEDO DEPOSITAR UNA FIANZA?

Se puede presentar una solicitud que se llama *in forma pauperis* para pedir que el juzgado le exima del pago de los costos al determinar que no puede pagarlos. Uno de los secretarios del juzgado le puede dar los formularios necesarios. 25 Del.C. Sec. 5718.

SI LA PARTE DEMANDANTE GANA, ¿CÓMO OBTIENE LA TENENCIA FÍSICA DEL INMUEBLE?

Si la parte en posesión del inmueble no lo desocupa por su propia cuenta, la parte demandante puede pedirle al juzgado que expida una orden de desalojo sin cobro, que autoriza que un funcionario responsable desaloje a toda persona que ocupara ilícitamente el inmueble. El juzgado no expedirá el escrito de desalojo hasta que hayan pasado diez días después de la sentencia. Por otra parte, si la parte demandada apeló y depositó la fianza y/u otras garantías mandadas por el juzgado, el juzgado pospondrá el desalojo hasta ver si la parte demandante gana la apelación. 25 Del.C. Sec. 5715. Si la parte demandada apeló pero no depositó la fianza o garantías, es posible que el juzgado expidiera un escrito de desalojo si lo pide la parte demandante. Por otra parte, si desalojan a un inquilino y después gana su apelación, la parte demandante será responsable de pagar los daños razonables que surgieran del período durante el que estuviera el inquilino excluido del inmueble, lo cual incluiría los costos de ocupar y mudarse a otra vivienda, más los costos y aranceles procesales.

Si al inquilino le mandan desocupar el inmueble, tendrá por lo menos 24 horas de aviso para salir. 25 Del.C. Sec. 5715 (b).

¿QUÉ SE HACE SI EL DESALOJADO DEJA SUS PERTENENCIAS EN EL INMUEBLE?

Si un inquilino desalojado deja sus pertenencias en el inmueble, el arrendador/propietario los puede sacar y almacenar y cargarle el costo al desalojado. Habría que almacenar los artículos por siete días si no se apela la sentencia de desalojo por vía sumara, o, si hay apelación, por siete días después de la sentencia. Si luego el dueño de las pertenencias almacenadas no las reclama y no reembolsa el costo de sacarlas y almacenarlas, se consideran abandonadas. 25 Del.C. Sec. 5715(e) and (f).

SI A UN TERRATENIENTE LE OTORGAN LA TENENCIA DE UNA CASA PREFABRICADA Y EL INQUILINO NO LE ALQUILA LA CASA PREFABRICADA AL TERRATENIENTE, ¿TIENE EL INQUILINO 24 HORAS PARA RETIRAR LA CASA?

Es posible que el juzgado extienda el período de 24 horas a siete días si el inquilino paga de antemano una cantidad equivalente a siete días de alquiler para dejar estacionada la casa prefabricada. Pero, el inquilino no puede ocupar la casa después de las primeras 24 horas tras la expedición del aviso.

¿QUÉ SUCEDERÁ SI EL DUEÑO DE LA CASA PREFABRICADA NO LA RETIRA DEL TERRENO DURANTE EL TIEMPO SEÑALADO?

Si el inquilino de una casa prefabricada no la retira del terreno durante del período de siete días (o durante el período inicial de 24 horas si no se paga el aparcamiento), el arrendador/propietario puede retirar la unidad del terreno. Luego tendría que situarla en otro lugar (a costo del inquilino) por 30 días antes de desecharla por medio de otra acción legal. El dueño de la casa prefabricada puede retirar la casa prefabricada del lugar en el que está situada solamente si le reembolsa al terrateniente cualquier dinero que la mandara pagar el juzgado y el costo razonable de retirar y guardar la casa prefabricada. 25 Del.C. Sec. 5715.

Para buscar información adicional acuda a la página principal del sitio de internet

<https://courts.delaware.gov/jpcourt/> y desplace hacia abajo hasta llegar a “Topics A to Z”

ANEXO NO. 1 –tabla de costas procesales

Tasas civiles del Juzgado de Paz	TOTAL
Tarifa de presentación de una demanda por abandono de propiedad	\$45
Accion de la tercera/cuarta/quinta parte en reclamos por abandono de propiedad	\$45
<i>Alias</i> (segundo intento de notificación)	\$20
Embargo en lugar de la citación	\$20
Venta por parte de agentes de policía (<i>Venditioni Exponas</i>)	\$20
Tasa de presentación de reclamos de deuda cuando el monto en disputa es menos de \$1,000	\$35
Tasa de presentación de reclamos de deuda cuando el monto en disputa es igual o entre \$1,000 y \$5,000	\$40
Tasa de presentación de reclamaciones de deuda cuando el monto en disputa excede los \$5,000	\$45
Acción de tercera/cuarta/quinta parte para los reclamos de deuda que exceden \$1,000	\$35
Acción de tercera/cuarta/quinta parte para los reclamos de deuda cuando el monto en disputa es igual o entre \$1,000 y \$5,000	\$40
Acción de tercera/cuarta/quinta parte para los reclamos de deuda que exceden \$5,000	\$45
Tasa de presentación para solicitud de intervención judicial en caso de deuda cuando la cantidad en disputa es menos de \$,1000	\$35
Tasa de presentación para solicitud de intervención judicial en caso de deuda cuando la cantidad en disputa es igual o entre \$,1000 y \$5,000	\$40
Tasa de presentación para solicitud de intervención judicial en caso de deuda cuando la cantidad en disputa excede \$5,000	\$45
Tasa de presentación para solicitud de intervención judicial de tercera/cuarta/quinta parte en caso de deuda cuando la cantidad en disputa es menos de \$1,000	\$35
Tasa de presentación para solicitud de intervención judicial de tercera/cuarta/quinta parte en caso de deuda cuando la cantidad en disputa es entre \$1,000-\$5,000	\$40
Tasa de presentación para solicitud de intervención judicial de tercera/cuarta/quinta parte en caso de deuda cuando la cantidad en disputa excede \$5,000	\$45
Incautación de bienes para el cobro de alquiler	\$60
Incautación de bienes para el cobro de alquiler de tercera/cuarta/quinta parte	\$60
Ejecución (embargo de sueldo/gravamen)	\$30
Presentación de un caso de propietario de un estacionamiento (<i>garaje</i>)	\$45
Tasa de presentación para casos de propietario-inquilino	\$45
Apelación caso de propietario-inquilino ante tres jueces	\$60
Acción de tercera/cuarta/quinta parte para los reclamos de propietario-inquilino	\$45
Petición para anular un fallo en rebeldía/desistimiento de la acción	\$15
Tasa de presentación de la acción de reivindicación	\$55
Tasa de presentación de la acción de reivindicación	\$55
Reinicio del fallo (<i>Scire Facias</i>)	\$20
Notificación de escrito de desalojo por la vía sumaria de tercera/cuarta/quinta parte	\$40
Citatorio	\$10

Transcripción	\$10
Tasa de presentación de reclamos por intrusión delictiva cuando la cantidad en disputa es menor a \$1,000	\$35
Tasa por presentación de reclamos por intrusión delictiva cuando la cantidad en disputa es igual o entre \$1,000 y \$5,000	\$40
Tasa por presentación de reclamos por intrusión delictiva cuando la cantidad en disputa excede \$5,000	\$45
Tasa de presentación de reclamos de la tercera/cuarta/quinta parte en accion de intrusión delictiva cuando la cantidad en disputa es menor a \$1,000	\$35
Tasa de presentación de reclamos de la tercera/cuarta/quinta parte en accion de intrusión delictiva cuando la cantidad en disputa es entre \$1,000 - \$5,000	\$40
Tasa de presentación de reclamos de la tercera/cuarta/quinta parte en accion de intrusión delictiva cuando la cantidad en disputa excede \$5,000	\$45

Tasas del JP civil – En vigencia desde Noviembre 5, 2021