

Demanda verificada de posesión de bienes inmuebles – Formulario 1B (Infracción de obligaciones de alquiler y otras causas para el desalojo – Inmuebles residenciales)

Instructions on how to file out verified complaint for possession of real property Form 1B

Si el único motivo por el cual demanda al demandado/inquilino es porque este infringió alguna obligación del alquiler o por otras causas para el desalojo, como la ocupación ilegal o la operación de un refugio de drogas, usted *debe* utilizar el Formulario 1B. Si el único motivo de su demanda de posesión es la falta de pago del alquiler, *no utilice este formulario*. Si su demanda de posesión incluye un reclamo por falta de pago del alquiler *además* de un alegato de que el demandado/inquilino no cumplió con una obligación de alquiler, *no utilice este formulario*.

Ejemplos de cuándo debe utilizar el Formulario 1B:

- El inquilino infringió los términos del contrato de locación mediante el daño a la propiedad y la perturbación a otros inquilinos. Usted le entregó al inquilino una notificación de subsanación o desalojo con 30 días de anticipación, la notificación venció y el inquilino no subsanó las infracciones. No hay alegatos de falta de pago del alquiler en la notificación de subsanación o desalojo.
- Usted le entregó al inquilino una notificación de desalojo para el uso y ocupación personal con 90 días de anticipación.
- Hay una persona en su hogar que no es un inquilino y que se rehúsa a retirarse.
- El inquilino mantiene un refugio de drogas en la propiedad.

El Formulario 1B de ejemplo sigue estas instrucciones. **Los recuadros numerados en el “Formulario 1B de ejemplo” que se adjunta corresponden a los números de las siguientes instrucciones.**

1. Número de caso de propietarios e inquilinos (L&T). Deje este espacio en blanco; el secretario le asignará un número de caso.
2. Escriba a máquina o muy claramente a mano el nombre y el domicilio completo del demandante, incluidos el código postal y el número de teléfono. **NO** puede incluir un apartado de correos como domicilio. Utilice tinta negra.
3. Escriba a máquina o muy claramente a mano el nombre y el domicilio completo del demandado, incluidos el número de departamento, *suite* o número de lote y manzana, el cuadrante (NE, NW, SE o SW) y el código postal. Si sabe que el demandado vive en otro lugar que no sea el inmueble que desea recuperar y conoce el domicilio, debe ingresar el domicilio actual del demandado en esta parte de la demanda. Si lo sabe, debe incluir el número de teléfono del demandado.
4. Escriba su nombre, domicilio y número de teléfono en letra de molde. Marque una de las tres casillas para explicar si usted es el demandante, el abogado del demandante o el apoderado del demandante con autorización para verificar la demanda. Si es el apoderado del demandante, debe explicar su relación con este y, si se trata de una corporación, debe incluir su cargo.
5. Marque una de las tres casillas para explicar su relación con la propiedad y su facultad para exigir la posesión de dicha propiedad. Si es el arrendador o el propietario del inmueble, marque la primera casilla. Si es el representante personal de un patrimonio con la facultad de exigir la posesión de la propiedad, incluya el número de caso del proceso sucesorio en el espacio correspondiente. Si no es el arrendador, el propietario ni el representante personal de la propiedad en cuestión, pero cree que tiene el derecho de recuperar la posesión, debe explicar su facultad para exigir la posesión en el espacio provisto.
6. Escriba a máquina o muy claramente a mano el domicilio exacto del inmueble o de la propiedad que desea recuperar del demandado. Incluya el número de departamento, *suite* o número de lote y manzana, el cuadrante (NE, NW, SE o SW) y el código postal.
7. En esta sección, debe explicarle al tribunal por qué usted tiene el derecho legal de recuperar la posesión de la propiedad. Si busca desalojar al demandado/inquilino a causa del vencimiento de una notificación entregada a este, *debe* marcar la casilla al lado de la letra “A”.
 - i. Si el motivo por el cual demanda al demandado/inquilino es que este no desalojó el lugar después del vencimiento de una notificación de desalojo, como una notificación de desalojo para el uso y

ocupación personal o la venta de la propiedad, *debe* marcar la casilla correspondiente en esta sección.

- ii. Si el motivo por el cual demanda al demandado/inquilino es que este infringió una obligación de alquiler y usted le entregó al demandado/inquilino una notificación de subsanación o desalojo, *debe* marcar la casilla correspondiente en esta sección.
- iii. Si el motivo por el cual demanda al demandado/inquilino es que este no desalojó el lugar después del vencimiento de una notificación de desahucio, *debe* marcar la casilla correspondiente en esta sección.

Si su demanda se funda en el vencimiento de una notificación entregada al demandado/inquilino conforme a esta sección, ***debe adjuntar una copia de la notificación y una declaración jurada de que esta se entregó.*** Puede utilizar su propia declaración jurada o puede obtener una en la Secretaría.

8. Si marcó la casilla en la Sección 7 para indicar que exige el desalojo del demandado/inquilino a causa del vencimiento de una notificación entregada a este, *debe* marcar una de las dos casillas en esta sección con respecto al contenido de la notificación.
 - i. Marque la primera casilla si todos los hechos que figuran en la notificación entregada al demandado eran verdaderos en el momento en que se entregó la notificación.
 - ii. Marque la segunda casilla si solo *algunos* de los hechos que figuran en la notificación eran verdaderos en el momento en que se entregó la notificación y explique detalladamente en el espacio provisto en qué hechos se sustenta. Por ejemplo, el propietario le entrega al inquilino una notificación de subsanación o desalojo por incumplimiento del contrato de locación al tener un perro y dañar la propiedad. Más adelante, el propietario descubre que la información que le dieron era incorrecta y que el inquilino nunca tuvo un perro. En ese caso, el propietario debería marcar la segunda casilla y señalar que solo se sustenta en el reclamo de que el inquilino dañó la propiedad.
9. Complete esta sección ***únicamente*** cuando se alegue incumplimiento de las obligaciones de alquiler.
 - a. Marque *una o las dos* casillas en esta sección.
 - i. Si las acciones o la conducta del demandado/inquilino que se exponen en la notificación infringen un párrafo o una disposición de un contrato de locación escrito entre usted y el demandado/inquilino, marque la primera casilla e indique el número de párrafo del contrato que el demandado/inquilino haya infringido.
 - ii. Si no tiene un contrato de locación escrito con el demandado/inquilino, la ley solo le permite desalojar al demandado/inquilino si este infringe una disposición del Código de Vivienda del Distrito de Columbia (título 14 del Reglamento Municipal del Distrito de Columbia). Si no tiene un contrato de locación escrito, pero el demandado/inquilino infringió una disposición del Código de Vivienda, marque la segunda casilla y, en el espacio provisto, cite el artículo del Código de Vivienda que se haya infringido o describa la conducta que usted considera que infringe el Código de Vivienda.
 - b. Debe señalar si las acciones o la conducta del demandado que se exponen en la notificación ocurrieron dentro de los seis meses anteriores a la entrega de la notificación.
 - c. Marque *una* de las casillas en esta sección y explique detalladamente en el espacio provisto.
 - i. Si el demandado/inquilino recibió una notificación de subsanación o desalojo por no cumplir con una obligación de alquiler, usted *debe* marcar la primera casilla y explicar el incumplimiento que el demandado/inquilino no subsanó ni remedió antes del plazo establecido en la notificación.
 - ii. Si el demandado reside en una vivienda con subsidio federal y no tiene derecho a remediar el incumplimiento del contrato de locación, usted *debe* marcar la segunda casilla y explicar por qué el demandado no tiene derecho a remediar el incumplimiento del contrato de locación.
10. Número de caso de propietarios e inquilinos (L&T). Deje este espacio en blanco; el secretario le asignará un número de caso.

11. Utilice esta sección si desea desalojar al demandado por otros motivos que no sean el vencimiento de una notificación en la Sección 7. Marque la casilla que corresponda a su reclamo. Si ninguna de las casillas corresponde a su reclamo, marque la casilla que indica “Otro motivo” y explique detalladamente en el espacio provisto la motivación de su reclamo de posesión.
12. Marque la casilla que corresponda a su elección en la Sección 11. Si no se exige una notificación, marque la casilla que indica “No es necesaria”. Si le entregó al demandado/inquilino una notificación de desahucio, marque la casilla que indica “Entregado conforme a la ley”. Si marca la casilla que indica que entregó al demandado/inquilino una notificación de desahucio, **debe adjuntar una copia de la notificación y una declaración jurada de que esta se entregó**. Puede utilizar su propia declaración jurada o puede obtener una en la Secretaría.
13. Marque una de las dos casillas para indicar si el demandado/inquilino o la propiedad en cuestión reciben un subsidio del Gobierno federal o local. Si la propiedad no está subsidiada, marque “No” y continúe con la siguiente sección. Si el demandado/inquilino o la propiedad reciben un subsidio, marque “Sí” y responda *todas* las demás preguntas del párrafo. Entre los ejemplos de viviendas subsidiadas, se incluye la participación en los programas de Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher)/Sección 8 (Section 8) o Vales del Departamento de Salud Mental (Department of Mental Health Voucher).
14. Al completar esta sección de la demanda, usted les informa al tribunal y al demandado lo que espera que el tribunal haga.
 - i. Al marcar la primera casilla, le solicita al tribunal una orden para desalojar al demandado. La División de Propietarios e Inquilinos *solo* considera las demandas de posesión de bienes raíces. Por lo tanto, si no desea desalojar al demandado, debe presentar su caso en la Sección de Reclamos de Menor Cuantía y Conciliación o la División de Acciones Civiles del tribunal. Debido a que la demanda no se basa en la falta de pago del alquiler, el demandado no tendrá derecho a canjear el alquiler.
 - ii. Marque la segunda casilla si desea que el tribunal ordene que el demandado le pague el alquiler mensual al tribunal, en cuyo caso el dinero se guardará en una cuenta especial hasta que se cierre el caso, si su caso no se resuelve el primer día en el tribunal. (El tribunal solo puede ordenar que se paguen los alquileres futuros, no los vencidos, entre la fecha de la audiencia inicial y la fecha en que se cierre el caso).
15. El notario público o el secretario completarán esta sección después de que usted firme la demanda. La demanda se puede legalizar sin cargo en la Secretaría de Propietarios e Inquilinos.
16. La persona cuyo nombre figura en la Sección 4 debe firmar la demanda en este espacio en presencia de un notario público o un secretario que trabaje en la Secretaría de Propietarios e Inquilinos.
17. Si la persona cuyo nombre figura en la Sección 4 y en la línea de firma de la Sección 16 firma en representación de una corporación, dicha persona debe incluir su cargo en la línea provista (por ejemplo, presidente, tesorero, agente inmobiliario).
18. Esta nota importante puede aplicarse a usted. Si usted no es un abogado acreditado en el Distrito de Columbia, podría estar ejerciendo la práctica no autorizada de la ley si representa o actúa en nombre de otro individuo en la Sección de Propietarios e Inquilinos con cualquier otro fin que no sea el de solicitar un aplazamiento.
19. Si lo representa un abogado, este debe completar la presente sección e indicar su número del Colegio de Abogados y su dirección de correo electrónico. Si no lo representa ningún abogado, usted debe completar esta sección con su información. Si usted no es abogado, deje en blanco las áreas que solicitan un n.º del Colegio de Abogados unificado y la dirección de correo electrónico. Si otra persona que no sea el demandante llevó a cabo la verificación de la demanda, el demandante o el abogado del demandante *deben* firmar la demanda en esta sección.
20. Deje esta sección en blanco. El secretario ingresará las costas totales acordadas cuando usted presente la demanda.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE COLUMBIA, SECCIÓN CIVIL
SECCIÓN DE PROPIETARIOS E INQUILINOS
510 4th STREET, N.W., Building B, Room #110, Washington, D.C. 20001 Teléfono (202) 879-4879

N.º de caso de LTB 1

2 Demandante(s)

contra

3 Demandado(s)

Domicilio (no puede ser un apartado de correos)

Domicilio

Ciudad Estado Código postal

Washington, D.C.

Número de teléfono

Código postal

Número de teléfono (si se conoce)

DEMANDA VERIFICADA DE POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES – FORMULARIO 1B
(Infracción de obligaciones de alquiler y otras causas para el desalojo – Inmuebles residenciales)

DISTRITO DE COLUMBIA, ss:

1. Yo, (nombre, domicilio y número de teléfono) 4, juro o afirmo, bajo pena de perjurio, que tengo conocimiento de los hechos expuestos en esta demanda y que soy: D demandante, D abogado del demandante, D apoderado del demandante con autorización para llevar a cabo esta verificación, y mi relación con el demandante es (explique y, si el demandante es una corporación, incluya su cargo).

5 2. El D demandante es el arrendador o propietario, D ha sido designado como representante personal del patrimonio en el caso n.º y está autorizado para tomar posesión de la propiedad, D no es el arrendador, el propietario ni el representante personal, pero tiene el derecho de exigir la posesión porque (explique).

3. El demandante exige la posesión de la propiedad ubicada en 6, Washington, D.C. La propiedad está en posesión del demandado, quien la ocupa sin derecho alguno. El demandante exige la posesión de la propiedad porque:

7 A. El D demandado es un inquilino que no desalojó la propiedad después del vencimiento de una D Notificación de desalojo, D Notificación de subsanación o desalojo, D Notificación de desahucio por escrito debidamente entregada. *(Adjunte una copia de la notificación y una declaración jurada de que esta se entregó).*

8 1) Contenido de la notificación:

D Todos los hechos que figuran en la notificación adjunta eran verdaderos en el momento en que se entregó la notificación;

D El demandante se sustenta únicamente en los siguientes hechos que figuran en la notificación adjunta, que eran verdaderos en el momento en que se entregó la notificación: (especifique)

9 2) Complete esta sección solo en casos en los que se alegan infracciones de las obligaciones de alquiler:

a a. La conducta del demandado que se expone en la notificación infringe: *(seleccione una opción o ambas)*

D Los números de párrafo o las disposiciones del contrato de locación escrito que se detallan a continuación: ;

D El título 14 del Reglamento Municipal del Distrito de Columbia (Código de Vivienda del Distrito de Columbia). Cite la sección del título 14 o describa la conducta

b b. La conducta del demandado que se expone en la notificación ocurrió dentro de los seis meses anteriores a la entrega de la notificación: D Sí D No

c c. Marque y complete **una** de las siguientes opciones:

D De las infracciones incluidas en la notificación, el demandado no subsanó/remedió las que figuran a continuación antes del plazo establecido en la notificación:

D El demandado no tiene derecho a subsanar/remediar las infracciones porque *(únicamente si la vivienda tiene subsidio federal)*:

