

Demanda verificada de posesión de bienes inmuebles: Formulario 1A (falta de pago del alquiler de viviendas)

Si el único motivo por el cual demanda al demandado/inquilino es que este no pagó el alquiler, debe utilizar el Formulario 1A. Debe utilizar el Formulario 1A aunque le haya entregado al demandado/inquilino una notificación de desahucio por falta de pago del alquiler, o una notificación de subsanación o desalojo por falta de pago del alquiler.

Ejemplos de cuándo debe utilizar el Formulario 1A:

- El inquilino no pagó el alquiler y renunció de manera explícita, en el contrato de alquiler, a su derecho de recibir una notificación de desahucio por falta de pago.
- El inquilino no pagó el alquiler, y usted entregó una notificación con 30 días de anticipación en la cual se indica que el inquilino debe el alquiler y tiene 30 días para ponerse al día. La notificación *no contiene ningún otro* tipo de incumplimiento del contrato de alquiler.

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

1. Número de caso de arrendador e inquilino. Deje este espacio en blanco; el secretario le asignará un número de caso.
2. Escriba a máquina o muy claramente en letra de imprenta el nombre del demandante y su dirección completa, incluidos el código postal y el número de teléfono. **NO** puede incluir un apartado postal como dirección. Utilice tinta negra.
3. Escriba a máquina o muy claramente en letra de imprenta el nombre y la dirección completa 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 su dirección, debe ingresar la dirección actual del demandado en esta parte de la demanda. Si lo sabe, debe incluir el número de teléfono del demandado.
4. Escriba su nombre, dirección y número de teléfono en letra de imprenta. 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 de exigir la posesión de dicha propiedad. Si es el arrendador o propietario del inmueble, marque la primera casilla. Si es el albacea de un patrimonio sucesorio con la facultad de exigir la posesión de la propiedad, incluya el número de caso del juicio sucesorio en el espacio correspondiente. Si no es el arrendador, el propietario ni el albacea de la propiedad en cuestión, pero cree que tiene el derecho de recuperar la posesión, debe explicar su facultad de exigir la posesión en el espacio provisto.
6. Escriba a máquina o muy claramente en letra de imprenta la dirección exacta 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. Debido a que el motivo por el cual demanda al demandado/inquilino es que este no pagó el alquiler, debe marcar esta casilla, aunque no exija una sentencia de compensación económica y aunque le haya entregado al demandado/inquilino una notificación de subsanación/desalojo/desahucio por falta de pago del alquiler.
 - a. En este espacio en blanco, escriba a máquina o en letra de imprenta el importe total de *alquiler* que le debe el demandado/inquilino. *No* incluya los cargos por mora, las costas judiciales ni ningún otro cargo.
 - b. y c. Incluya el período durante el cual el demandado/inquilino no pagó el alquiler. Por ejemplo, si el alquiler vence el primer día de cada mes y el demandado/inquilino no pagó los alquileres de febrero y marzo, debe escribir: 1.º de febrero de 2010 al 31 de marzo de 2010.
 - d. Indique el importe de alquiler que el demandado/inquilino tiene la obligación legal de pagar por mes.

No incluya los cargos por mora ni ningún otro cargo.

- e. Incluya el importe de cargos mensuales por mora que permite el contrato de alquiler, si los hay.
 - f. Incluya otros cargos que le deba el demandado/inquilino, si los hay. *No* incluya las costas judiciales.
 - g. Explique los motivos exactos de los cargos incluidos en la parte f.
 - h. Si exige otros cargos en la parte f., *debe* señalar el número de párrafo en el contrato de alquiler que define los cargos adicionales que se exigen en la parte f. Si exige otros cargos en la parte f., *tiene la obligación* de llevar el contrato de alquiler a todas las fechas de juicio. Tenga en cuenta que su capacidad para exigir otros cargos puede verse limitada si la propiedad está subsidiada o sujeta al control de alquileres. Si tiene dudas acerca de si puede incluir cargos adicionales en su demanda, debe solicitar información en el Centro de Recursos para Arrendadores e Inquilinos (Landlord Tenant Resource Center) o asesoramiento legal por parte de un abogado.
 - i. Agregue el alquiler, los cargos por mora y demás cargos que haya incluido, e ingrese el importe total aquí. *No* incluya las costas judiciales.
8. Marque las casillas que correspondan. Si le entregó al demandado/inquilino una notificación de desahucio por falta de pago del alquiler, o una notificación de subsanación o desalojo por falta de pago del alquiler, marque la casilla que indica “entregado conforme a la ley”. Si tiene conocimiento personal de que el demandado/inquilino renunció de manera explícita, en el contrato de alquiler, a su derecho de recibir una notificación de desahucio, puede marcar la casilla “Revisé personalmente el contrato de alquiler y el demandado ha renunciado de manera explícita...”, e incluya los números de párrafo y página del contrato donde el demandado/inquilino renuncia al derecho de recibir una notificación. Si el demandado/inquilino renunció a su derecho de recibir una notificación de desahucio por falta de pago del alquiler en un documento aparte del contrato de alquiler, puede marcar la tercera casilla y *debe* adjuntar a la demanda una copia del documento.
9. 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 vivienda subsidiada, se incluye la participación en los programas de Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher)/Sección 8 o Vales del Departamento de Salud Mental (Department of Mental Health Voucher).
10. Al completar esta sección de la demanda, les informa al tribunal y al demandado lo que usted espera que el tribunal haga.
- i. Al marcar la primera casilla, le solicita al tribunal una orden para desalojar al demandado. La Sección de Arrendadores e Inquilinos (Landlord and Tenant Branch) *solo* considera las demandas de posesión de bienes inmuebles. Por lo tanto, si no desea desalojar al demandado, debe presentar su caso en la Sección de Demandas de Menor Cuantía y Conciliación (Small Claims and Conciliation Branch) o la Sección de Demandas Civiles (Civil Actions Branch) del tribunal.
 - ii. Marque la segunda casilla si desea que el tribunal ordene una sentencia de compensación económica por el importe que el demandado le debe por el alquiler pendiente de pago. Indique el importe de la sentencia de compensación económica en el espacio en blanco que se encuentra a la derecha. La sentencia de compensación económica le permite exigirle al demandado el pago del alquiler mediante, por ejemplo, el embargo de su salario, si el demandado no le paga voluntariamente.
 - iii. Marque la tercera 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).
11. El escribano público o el secretario completará esta sección después de que usted firme la demanda. La demanda se puede certificar sin cargo en la Secretaría de Arrendadores e Inquilinos (Landlord and Tenant Clerk's Office).

12. La persona cuyo nombre figure en la Sección 4 debe firmar la demanda en este espacio en presencia de un escribano público o un secretario que trabaje en la Secretaría de Arrendadores e Inquilinos.
13. Si la persona cuyo nombre figura en la Sección 4 y en la línea de firma de la Sección 12 firma en representación de una corporación, dicha persona debe incluir su cargo en la línea provista (por ejemplo, presidente, tesorero, agente inmobiliario).
14. Esta nota importante puede aplicarse a usted. Si no es un abogado debidamente matriculado en el Distrito de Columbia y representa a otro miembro en la Sección de Arrendadores e Inquilinos o actúa en su nombre con cualquier otro fin que no sea solicitar un aplazamiento, podría estar ejerciendo la profesión de abogado sin autorización.
15. Si lo representa un abogado, este debe completar esta sección, inclusive con 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 *debe* firmar la demanda en esta sección.
16. Deje esta sección en blanco. El secretario ingresará las costas totales acordadas cuando usted presente la demanda.

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

N.º de caso de LTB 1

Demandante(s) 2 contra Demandado(s) 3

Dirección (no puede ser un apartado postal) _____
Dirección _____
Washington, D.C. _____
Código postal _____

Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____
Código postal _____

Número de teléfono _____
Número de teléfono (si se conoce) _____

DEMANDA VERIFICADA DE POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES: FORMULARIO 1A
(falta de pago del alquiler de viviendas)

DISTRITO DE COLUMBIA, ss:

1. Yo, (*nombre, dirección y teléfono*) 4, juro
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*) _____.
2. El demandante: D es el arrendador o propietario, D ha sido nombrado albacea del patrimonio sucesorio en el caso n.º _____ y está autorizado a tomar posesión de la propiedad, D no es el arrendador, el propietario ni el albacea, pero tiene el derecho de exigir la posesión porque (*explique*) _____.
3. El demandante exige la posesión de la propiedad ubicada en _____, Washington, D.C.
La propiedad está en posesión del demandado, un inquilino que la ocupa sin derecho alguno. El demandante exige la posesión de la propiedad porque:
 D El demandado no pagó: USD a, alquiler total adeudado desde _____ hasta _____. El alquiler mensual es de USD d.
El contrato de alquiler permite cargos por mora de USD e por mes. El demandante exige otros cargos por mora de USD f por g
(*explique*), definidos como alquiler según el párrafo n.º h del contrato de alquiler (*traiga el contrato a todas las fechas de juicio*) de esta propiedad, que no está subsidiada y está exenta del control de alquileres. El importe total que se le debe al demandante es USD i.
 D La notificación de desahucio se ha: D entregado conforme a la ley, D revisé personalmente el contrato y el demandado ha renunciado de manera explícita a su derecho de recibir una notificación de desahucio en el párrafo n.º _____ de la página n.º _____ del contrato de alquiler, D el demandado ha renunciado de manera explícita a ese derecho en otro documento (*adjunte la copia*).
4. ¿El alquiler de la propiedad de la cual el demandante exige la posesión está subsidiada por el gobierno federal o local? D Sí D No
Si el alquiler está subsidiado, responda todo lo siguiente:
¿Qué importe de alquiler, si lo hubiera, debe pagar el inquilino por mes? USD _____
¿Qué importe de alquiler, si lo hubiera, debe pagar el programa de subsidios por mes? USD _____
¿El total del alquiler supuestamente adeudado de los meses incluidos en la demanda supera la parte del alquiler que debe pagar el inquilino por ese mes? D Sí D No
¿El programa de subsidios no pagó su parte del alquiler durante los meses que se consideran en este caso? D Sí D No

Por lo tanto, el demandante le solicita al Tribunal: (*marque todo lo que corresponda*)

- 10 D Una sentencia de posesión de la propiedad descrita y las costas consideradas por el secretario.
 D Una sentencia de compensación económica por el alquiler, los cargos definidos como alquiler y los cargos por mora por un total de USD _____.
 D Una orden de protección que exija que todos los alquileres futuros se paguen en el Registro del Tribunal (Court Registry) hasta que se cierre el caso.

11 Firmado y jurado ante mí en este día _____ de _____ de 20 _____ 12 _____
_____ 13 Demandante/Abogado del demandante/Apoderado del demandante Fecha
Escribano público Nombramiento válido hasta Cargo de la persona que firma (si corresponde)

14 **Nota importante para las partes:** La Norma 49 (Rule 49) del Tribunal de Apelaciones (Court of Appeals), la Norma de Procedimiento Civil 101 (Rule of Civil Procedure 101) del Tribunal Superior (Superior Court) y la Norma 9 (Rule 9) de Arrendadores e Inquilinos (Landlord and Tenant) prohíben el ejercicio no autorizado de la profesión de abogado. Toda persona que no sea un abogado debidamente matriculado en el Distrito de Columbia debe saber que, si actúa en nombre de otro miembro de la Sección de Arrendadores e Inquilinos con cualquier otro fin que no sea solicitar un aplazamiento, podría estar ejerciendo la profesión de abogado sin autorización.

15 _____
Demandante/Abogado del demandante N.º del Colegio de Abogados unificado
Dirección _____ Código postal _____
N.º de teléfono _____ Dirección de correo electrónico (obligatoria únicamente para los abogados)

SECRETARIO DEL TRIBUNAL
Las costas de esta demanda hasta la fecha son de USD 16

