



Consejos para Mediación en la Corte de Vivienda de Boston



Mediación es Voluntaria

Cuando usted se va a la Corte de Vivienda de Boston, personal de la corte le preguntará si quiere ir “arriba” para tratar de llegar a un acuerdo con su propietario mediante un proceso llamado *mediación*.

En mediación un trabajador de la corte de vivienda se sienta consigo y su propietario (o el abogado de su propietario) y tratan de llegar a un acuerdo.

Recuerde—

- Mediación es voluntaria.
- Usted puede elegir ir a mediación o ir a juicio antes un juez.
- Si usted se siente presionado en cualquier momento a firmar un mal acuerdo, pídale ver al juez.

Sepa que Usted quiere

Cuando usted vaya a la corte, piense sobre lo que usted quiere y cuales son los puntos mas fuertes de su caso. Las cosas pasan rápido en corte. No se sienta apresurado a tomar una decisión apresurada. Piense sobre lo que quiere antes de ir a mediación.

- ¿Desea quedarse en su apartamento?
- ¿Desea que se hagan reparos?
- ¿Desea ser recompensado por haber vivido con malas condiciones?

No tenga miedo de hacerse escuchar

El hecho es—casi todos están nerviosos en corte. No permita que sus nervios le prevengan de decir su lado de la historia.

Muchas veces inquilinos dejan pasar oportunidades que podrían obtener porque ellos no se dejan escuchar en la mediación o el juicio. No permita que esto le suceda. No se apresure. Asegúrese que el mediador sepa su lado de la historia.

Antes de firmar cualquier acuerdo, asegúrese que entiende perfectamente lo que dice. Si usted no entiende cualquier palabra, pregúntele al mediador lo que significa.

Asegúrese que entiende el Acuerdo

También, en vez de firmar un Acuerdo para Sentencia (el cual es una decisión final), usted puede tratar de hacer un acuerdo que es ya sea:

- Posponer (continuar) su caso en una fecha mas tarde para asegurarse que ambos lados hayan hecho lo prometido, o
- Permitir que una decisión final ocurra (suceda) solamente si cualquier parte no hace lo que había prometido. Nota: Usted puede incluir en este acuerdo que la parte que exige una decisión final sea permitido ir a la corte sin aviso a corto plazo.

Sepa lo que esta dejando pasar

Si usted decide no ir a juicio, usted puede estar dejando pasar:

- Su derecho a retar (apelar) su caso.
- Su derecho a pedir mas tiempo para permanecer en el apartamento, si esta siendo expulsado *por una razón que no es su culpa*. Nota: Un juez puede darle hasta 6 meses para buscar apartamento (y hasta un año si es usted anciano o incapacitado).

Si el acuerdo no le permite estos derechos, trate de obtener algo a cambio en el acuerdo.

Tenga cuidado con Acuerdos de Mudanza

No acuerde mudarse si no tiene otro sitio donde vivir. Si usted vive en vivienda publica o de Sección 8 y firma un acuerdo de mudanza, usted no será elegible para albergue de familia asistido por el departamento de bienestar publico si fue expulsado por no pagar renta o por actividad criminal.

Si usted en verdad desea y puede mudarse, usted puede pedir que añadan en el acuerdo:

- Tiempo para encontrar otro sitio
- Gastos por mudanza
- Primer mes de renta y deposito de seguro
- Regreso de su deposito de seguro
- Buena referencia

Mediadores no están ahí para proteger sus derechos. Su trabajo es ayudar a las partes a llegar a un acuerdo. Por esta razón, usted necesita saber los puntos fuertes y debilidades de su caso para que pueda protegerse y averiguar donde esta su poderío para negociar.

Una manera de pensar en los puntos fuertes de su caso es entendiendo que tan fuerte seria su caso si fuera frente al juez. Por ejemplo:

¿Esta siendo expulsado por no pago de renta o por una razón que no es su culpa?

Usted pueda llevar un caso fuerte si:

1. Su propietario sabia de condiciones ilegales e inseguras de su vivienda.

Su propietario sabia se las malas condiciones si:

- ✓ El problema existía cuando usted se mudo, o
- ✓ Su propietario vio el problema, o
- ✓ Hay un reporte oficial de inspección,
- ✓ Usted le dijo o escribió a su propietario sobre el problema.

- Fotos y reportes de inspección hacen su caso fuerte
- Dígale al mediador o juez desde cuando las condiciones han existido y como estas le han afectado.
- En un caso fuerte frente al juez, el juez puede encontrar que su apartamento no valía toda la renta que su propietario dice que debe.
- En un caso de evicción "sin falta" con malas condiciones, el juez puede ordenar que el propietario no lo expulse.

2. Su propietario violo la ley de deposito de seguro al:

- No depositar si deposito de seguro en una cuenta especial.
- No pagarle interés cada año en su deposito o renta del mes pasado.
- En un caso fuerte frente a un juez, su propietario puede deberle 3 meses de renta.

3. Usted ha pagado por calefacción o agua sin ningún acuerdo escrito con su propietario haciéndole responsable de estos gastos.

- El juez puede ordenarle al propietario que le pague de vuelta algunos o todos las cuentas que usted pago, o por lo menos usted puede ganar el derecho a quedarse en el apartamento si usted paga loo que el juez dicte que debe.

¿Esta siendo expulsado por cierto comportamiento?

Usted puede construir un caso fuerte y tratar de prevenir su expulsión si puede probar que:

- El comportamiento fue culpa de alguien que usted no podía controlar.
- Usted tiene una incapacidad que causo el comportamiento y el propietario debe permitirle una acomodación necesaria para ayudarle a resolver el problema (por ejemplo, usted necesita medicación diferente o un trabajador social para ayudarle).
- Usted es victima de violencia domestica y ha obtenido o obtendrá una orden de restricción en contra del abusador.

Opción en Mediación: Usted puede firmar un acuerdo que resolverá el problema y posponer (continuar) la fecha de juicio por 6 meses para que el propietario se sienta protegido. Si usted toma esta opción, el acuerdo debe también decir que el propietario *retirara* el caso si no hay mas problemas.

¿Esta siendo expulsado por no pago de renta y no tiene un caso fuerte?

- Si usted tiene todo o parte del dinero debido, puede ofrecer pagarle al propietario.
- Usted puede calificar para aplicar por Asistencia de Emergencia en el departamento de bienestar publico para hasta 4 meses de renta.
- Si usted esta recibiendo asistencia publica (TAFDC), el departamento de bienestar publico puede pagarle al propietario directamente de su cheque (y hasta puede añadir alguna Asistencia de Emergencia a los pagos).

Recuerde: No permita fracasar. Acuerde solamente a un plan de pago que sea posible y pueda cumplir.