

HOJA INFORMATIVA (CIV-LT-91) PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS RESPONDIENDO EN PERSONA

#13 Negligencia procesal

La defensa # 13, Negligencia procesal, también se conoce como "alquiler caducado".

Este tipo de defensa dice que usted tiene que probar que el dueño o propietario sabía que usted debía alquiler, pero este intencionalmente esperó demasiado tiempo para someter la demanda ante el Tribunal de la Vivienda. Usted también va a tener que mostrar que dicha demanda lo ha tomado por sorpresa y que la demora en empezar el caso es muy perjudicial para usted. No hay un plazo específico de tiempo que dé luz verde para que se pueda comenzar a utilizar la defensa por negligencia procesal o la del alquiler "caducado". En realidad, todo depende de las circunstancias particulares de cada caso. Varios tribunales han permitido la aplicación de la defensa por negligencia procesal contra un dueño o propietario que esperó más de seis meses para someter la demanda por incumplimiento de pago. Aunque usted pueda demostrar su defensa por negligencia procesal, en el caso de que el dueño o propietario tenga una buena razón que justifique la demora, su defensa perderá su validez.

Si por el contrario, el juez determina que su defensa es meritoria, el dueño o propietario no va poder desalojarlo basado en el alquiler adeudado y que el juez considere caducado. O puede que el juez emita un fallo monetario a favor del dueño o propietario por el alquiler caducado. Sin embargo, esto no quiere decir que usted va a ser desalojado si no paga. Otra posibilidad es que el juez decida que el dueño o propietario no va a poder demandarlo por el alquiler caducado ni como parte de un litigio por incumplimiento de pago del alquiler ante el Tribunal

de la Vivienda. Si esto sucede, el caso sería anulado. Finalmente, debe tener en cuenta que el dueño o propietario todavía puede someter una demanda por el pago del alquiler ante el Tribunal Civil (institución diferente al Tribunal de la Vivienda), lo que podría traer como resultado que se emita un fallo monetario en contra suya. Dicho fallo monetario podría ser utilizado por el dueño o propietario para adueñarse de parte de su salario o embargar su cuenta bancaria, y así cumplir con el fallo monetario.

La defensa por negligencia procesal es muy complicada, por lo que los resultados de la demanda van a depender de los detalles particulares de su caso. Si desea obtener mayor información al respecto, hable con un abogado, o visite el Centro de Recursos del Tribunal de la Vivienda.