

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

### **#5: Solicitud incorrecta del pago del alquiler**

La defensa # 5 es la que dice que "no se le pidió al demandado, ni oralmente ni por escrito, que pagara el alquiler antes de que este recibiera la demanda y la notificación de la querrela. Dicha defensa también se conoce como "exigencia incorrecta del pago del alquiler".

Antes de poder iniciar una demanda en desalojo por incumplimiento del pago del alquiler, el propietario o alguien que trabaje para él debe exigirle al inquilino el pago del alquiler atrasado, indicando que, si no se paga el alquiler, el inquilino será demandado ante el tribunal de la vivienda. El propietario puede informarle esto al inquilino ya sea en persona, por teléfono o por escrito. Pero si su contrato de arrendamiento especifica que este tipo de solicitud tiene que ser hecha por escrito, entonces el propietario tiene que cumplir con dicho requisito. Si la solicitud se hace por escrito, entonces el dueño o propietario tiene que proveer los detalles específicos de la demanda, tales como los meses adeudados y la cantidad adeudada por cada mes.

Por ejemplo, el propietario puede decir: "Debes \$900 por mes, correspondientes al alquiler de junio, julio y agosto, lo que suma un total de \$2700". La solicitud por escrito también debe especificar que el inquilino va a tener que pagar el alquiler adeudado en un plazo de tres días o tendrá que abandonar el apartamento de inmediato.

A menos que el contrato de arrendamiento especifique lo contrario, la solicitud del pago del alquiler podrá estar firmada tanto por el propietario o dueño como por el abogado de este. Si el nombre del

dueño o propietario aparece mecanografiado en la solicitud, pero no su firma, esto podría considerarse como un defecto. De ser este el caso, o sea, si la solicitud por escrito del pago del alquiler no contenía la información mencionada anteriormente, usted debe hacérselo saber al juez o al abogado de la sala cuando vaya al tribunal.

La solicitud por escrito del pago del alquiler debe serle entregada al inquilino por lo menos tres días antes de que se haga entrega de los documentos judiciales, a menos que el contrato de alquiler indique un número mayor de días. Para "notificar" o hacer entrega correcta de una solicitud por escrito del pago del alquiler, solamente se puede utilizar uno de los tres métodos siguientes:

1. **Entrega personal**: Este tipo de entrega ocurre cuando usted recibe una copia de la solicitud por escrito del pago del alquiler de manos de alguien que sea mayor de 18 años, siempre y cuando dicha persona no sea el dueño o propietario de la vivienda.

2. **Entrega por sustitución**: Es el método que se utiliza al hacerse entrega de una copia de la solicitud por escrito del pago del alquiler a una persona que tenga la "edad y el entendimiento apropiados", que resida o trabaje en su apartamento y no alguien que está allí por casualidad (esta persona no tiene necesariamente que ser un adulto, aunque si es obligatorio que no sea un niño). Al siguiente día laborable (con la excepción de ciertos días feriados), usted también tendrá que recibir por correo dos copias adicionales de la solicitud por escrito del pago del alquiler. Una de las copias ha de ser enviada por correo regular y la otra por correo certificado.

3. **Utilizando un lugar prominente para hacer la entrega**: La persona que hace entrega de la solicitud por escrito del pago del alquiler tiene que venir a su apartamento por lo menos dos veces, en su esfuerzo por entregar dichos documentos en persona, ya sea a usted, o a alguien que resida o trabaje en su apartamento. Los dos intentos de visita

para poder entregar los documentos tienen que hacerse a diferentes horas del día, generalmente uno durante horas laborables y el otro durante horas que no sean laborables. Una vez que se haya hecho el intento de entrega dos veces, la persona responsabilizada con dicha entrega podrá entonces pegar una copia de la solicitud por escrito del pago del alquiler en su puerta, o deslizarla por debajo de la misma. Al siguiente día laborable, exceptuando fines de semana y ciertos días feriados, usted debe recibir otras dos copias de la solicitud por escrito del pago del alquiler por correos. Una de las copias ha de ser enviada por correo regular y la otra por correo certificado.

En el caso de que no haya recibido la solicitud por escrito del pago del alquiler o que no se haya utilizado uno de los métodos descritos anteriormente, es muy posible que el proceso de entrega se considere como defectuoso, lo cual usted debe hacérselo saber al juez o al abogado de la sala del tribunal.

Si el juez determina que la solicitud por escrito del pago del alquiler que se hizo antes de comenzar la demanda en desalojo por incumplimiento del pago del alquiler fue incorrecta, la demanda será desestimada "*sin perjuicio*". Esto significa que aunque el dueño o propietario cometió un error esta vez, este podría iniciar otra demanda en desalojo por incumplimiento del pago contra usted. Esto no quiere decir que ya usted no tiene que pagar el alquiler adeudado. Eso tendrá que decidirse como parte de una nueva demanda.