

Alístese para su vista
en la Corte de Reclamos Menores

**Folleto informativo para los litigantes
en la Corte de Reclamos Menores de
Indiana
Center Township en el Condado de
Marion**

Hon. Brenda A. Roper, Juez

Para las actas del juzgado puede visitar

www.mycase.in.gov

Para el sitio en Internet del Juzgado, visite

<http://www.centergov.org/small-claims-court.asp>

Revisión: 1ro de julio de 2017

Índice

Antes de presentar su reclamo
La jurisdicción (autoridad) de la corte de reclamos menores
Juzgado (Lugar) para presentar su reclamo
Reglas de prescripción (Límite de tiempo)
Las partes en el caso
Para presentar un reclamo menor
Para presentar una contrademanda
Cambio de dirección o de número telefónico
Aplazamiento
Proceso con jurado
El acuerdo
La representación en el proceso – los abogados
Alistándose para el proceso
El proceso
La carga de las pruebas
La decisión del juez (El fallo)
Si el demandante no comparece
Si el demandado no comparece (Fallo por incomparecencia)
Anulación del fallo por incomparecencia
La apelación
El cobro del dictamen
Ejecución de investigación sobre el patrimonio
Después de haber cobrado el monto dictaminado
Lo que todo arrendador y arrendatario debe saber

*Descargo de responsabilidad: Este folleto no pretende tomar el lugar de una consulta legal.
Para obtener ayuda jurídica, favor de consultar a un abogado particular.*

Antes de presentar su reclamo

No se le permite a la Corte de Reclamos Menores ubicar al demandado por usted, preparar su caso por usted, o hacer que el demandado le pague si el demandado no tiene dinero o trabajo. Usted primero debe preguntarse lo siguiente:

1. ¿Tiene la Corte de Reclamos Menores **Jurisdicción (Autoridad)** para escuchar su caso? (Consultar **Jurisdicción** a continuación)
2. ¿Es el Condado de Marion el **Juzgado (Lugar)** indicado para presentar su reclamo? (Consultar **Juzgado** a continuación)
3. ¿Todavía continúan en pie las **Reglas de prescripción (Límite de tiempo)** para su caso? (Consultar **Reglas de prescripción** a continuación)
4. ¿Quiénes son las **Partes** en su caso? (Consultar **Partes en el caso** a continuación)

Si responde “no” a las preguntas 1, 2, o 3, usted no puede presentar su demanda en este condado. Usted no está listo para presentar su demanda si usted no sabe la respuesta a la pregunta 4. El secretario de la corte (*Clerk of the Court*) y el personal del juzgado no pueden brindarle asesoramiento legal, pero ellos tratarán de contestarle sus preguntas **después** que usted haya leído este folleto.

La jurisdicción (autoridad) de la corte de reclamos menores

La Corte de Reclamos Menores tiene la autoridad de pasar vista a todos los casos cuando el valor de la propiedad que se busca recuperar es de \$8,000 o menos. Si usted es el demandante y tiene un reclamo contra el demandado por una cantidad mayor de \$8,000, usted puede prescindir de la cantidad por encima de \$8,000 para entrar bajo la jurisdicción de la Corte de Reclamos Menores. En dicho caso, usted no podrá presentar una demanda posterior por la cantidad prescindida.

La Corte de Reclamos Menores puede también dar vista a toda acción entre un arrendador y arrendatario para la posesión de la propiedad y para recuperar el pago del alquiler y por daños que no excedan los \$8,000. Un contrato de compraventa de un inmueble a plazo no es una relación entre un arrendador y arrendatario y, por lo general, la Corte de Reclamos Menores no puede conceder posesión debido a que el valor de la propiedad usualmente es por encima de \$8,000.

Para que haya jurisdicción de la Corte de Reclamos Menores sobre el demandado, la citación debe ser entregada (“*serve*”) al demandado. (Consultar **Para presentar un reclamo menor** a continuación). La Corte no tendrá autoridad para proceder si la citación no es entregada.

Juzgado (Lugar) para presentar su reclamo

Las reglas de reclamos menores estipulan que el condado indicado para presentar un caso por reclamos menores es:

1. El lugar donde ocurrió la transacción o acontecimiento; o
2. El lugar donde se incurrió en la obligación o deuda; o
3. El lugar donde se debería realizar la obligación; o
4. El lugar donde actualmente vive el demandado; o
5. El lugar donde el demandado tiene su sitio de empleo en el momento que se presenta el caso.

La Corte del Center Township debe reunir **uno** de los anteriores requisitos para ser el condado apropiado para **celebrar el juicio**. En caso de que varios condados califiquen bajo los requisitos anteriores, entonces usted como demandante puede presentar su caso en el condado pertinente que usted prefiera

Reglas de prescripción (Límite de tiempo)

Antes de presentar su caso, cerciórese de que su caso no haya prescrito (**reglas de prescripción**). Usted no puede presentar su caso después de que se haya vencido el límite de tiempo para hacerlo. El límite de tiempo empieza, para un caso de contrato, cuando se incumple con el contrato (se rompe) y para un caso por daños personales o daños a la propiedad cuando ocurre el daño. En la lista a continuación aparecen las reglas de prescripción más comunes para diferentes tipos de casos:

2 años – para daños personales; daños a la propiedad privada.

4 años – para contrato por compraventa de bienes (ya sea por escrito o verbal).

6 años – para cuentas; contratos verbales que no sean por compraventa de bienes; por pago de alquiler y disputas entre el arrendador y arrendatario; daños a bienes inmuebles; pagarés y contratos por escrito para el pago de dinero.

10 años – para contratos por escrito que no sean para el pago de dinero.

Usted debería consultar con un abogado si no está seguro de que su caso haya prescrito.

Las partes en el caso

El **demandante** o querellante es la persona física o jurídica que presenta el caso y que le pide ayuda a la Corte para cobrar una obligación o para que se le conceda algún otro desahogo jurídico de otra persona física o jurídica. El demandante debe ser la persona física o jurídica a quien se le adeuda el dinero.

El **Demandado** es la persona física o jurídica que está siendo demandada y que se defiende del reclamo del demandante. En caso de haber más de un responsable, entonces todos los demandados deben ser nombrados en una causa. Conforme a la ley de Indiana, el demandante puede demandar a cualquier compañía que lleve a cabo negocios en Indiana. En caso de que usted piense en demandar a una compañía, usted debe nombrar la compañía como parte demandada, pero debe entregarle la Notificación de la demanda al agente inscrito (*registered agent*) o a un funcionario de la compañía. La Secretaria de Estado de Indiana, División de corporaciones, le dará el nombre del agente inscrito y de los funcionarios de la compañía, o usted puede obtener dicha información del sitio por Internet que aparece al dorso de este folleto.

El agente inscrito o los funcionarios de una compañía, por lo general, no son personalmente responsables de las deudas o actos de la compañía, y usted normalmente no los nombraría como partes.

Para presentar un reclamo menor

Si usted desea presentar un reclamo menor en contra de otra persona, usted debe acudir a la Corte de Pequeños Reclamos de Center Township y hacer lo siguiente:

1. Llenar el formulario de la Notificación de la demanda, declarando breve y claramente las características y el monto de su reclamo contra el demandado (en la Corte usted tendrá la oportunidad de dar más detalles sobre su reclamo). En los formularios de la Notificación de la demanda debe aparecer el nombre, la dirección y el número de teléfono correcto del demandado. Los formularios de la Notificación de la demanda están disponibles, sin costo alguno, en el sitio de Internet y en las oficinas de la Corte;

2. En caso de que su causa se fundamente en un contrato o en un contrato de arrendamiento por escrito, proporciónale al secretario de la Corte una copia de dicho contrato;

3. En caso de presentar una demanda por una cuenta no pagada, usted debe llenar y proporcionar un formulario de Declaración juramentada de deuda al secretario. Los formularios están disponibles, sin costo alguno, en el sitio de Internet y en las oficinas de la Corte.

4. Cancele el honorario por radicar la demanda en efectivo, cheque de caja o giro postal. Si solamente está demandando a una persona, el cargo es de \$102 para que se entregue la citación por un agente judicial o por correo postal certificado. El honorario por radicar la demanda aumenta \$13 por cada dirección o demandado que se agregue a su demanda. Si gana el caso, la Corte le ordenará al demandado que pague el honorario que usted canceló por radicar la demanda (aunque el demandado puede carecer del dinero para pagarle). Si usted pierde el caso, también perderá el monto de dicho honorario. La Secretaría de la Corte

puede ayudarle en caso de que tenga alguna pregunta sobre el trámite para presentar la demanda. Usted puede consultar con un abogado si lo que necesita es asesoramiento jurídico, ya que nadie en la oficina de la Secretaría de la corte o del juez le puede ofrecer dicho asesoramiento.

Por lo general, la Secretaría le va a indicar la hora y la fecha de la primera vista en el momento en que usted presente su causa de reclamos menores. En la mayoría de los casos, esta primera vista no será un proceso, salvo si es una causa por desalojo de morada. Si el demandado no comparece a la primera vista después de haber recibido la notificación apropiada, o si el demandado comparece y usted llega a un acuerdo con el demandado, entonces no será necesario realizar el proceso. También, por cuestiones de tiempo, no se puede llevar a cabo un proceso para todos los casos en esta primera vista, es por eso que la Corte le da prioridad a las causas por desalojo de morada y, **si hay tiempo**, se llevarán a cabo los procesos por las causas donde **ambas** partes están listas para un juicio. Si su causa está en disputa y no se puede llevar a cabo el proceso en la primera vista, entonces la Corte fijará una fecha posterior para el juicio. Otra razón por la cual no se puede celebrar un juicio durante la primera vista es por no haber entregado la notificación de la demanda. El aviso de la causa debe ser entregado al demandado por lo menos 10 días antes de que las partes comparezcan ante el juez. Usted debe proporcionar una dirección vigente para ubicar al demandado e indicarle al Secretario de la corte que quiere que el agente judicial del municipio donde reside el demandado entregue la notificación o que se haga por correo postal certificado. (Recuerde que el agente judicial no puede hacer dicha entrega en un buzón de correo postal.) El caso no puede proceder si no hubo entrega de la notificación de la demanda o si ésta no fue entregada a tiempo. De ser así, usted va a tener que desestimar la demanda o pedir una prórroga para notificar adecuadamente al demandado. Si no hubo entrega alguna de la notificación, usted puede proporcionarle una nueva dirección vigente a la Secretaría y pedirle que emita una **Segunda citación** (*Alias Notice of Claim*). Si usted desestima su demanda antes del juicio, usted renunciará al honorario por radicar la demanda, aun si después usted decide volver a radicar la misma demanda.

Cualquier comunicación a la Corte, sobre su caso, que esté dirigida al juez debe ser por escrito y una copia debe ser enviada a la parte contraria. Esto es para evitar ventajas injustas de una u otra parte. La Corte solamente puede ver los hechos del caso cuando ambas partes están presentes durante la vista programada.

Para presentar una contrademanda

En caso de que usted sea el demandado en una Corte de reclamos menores, y usted cree que tiene un reclamo contra el demandante, usted puede presentar una contrademanda. Para esto debe presentar su contrademanda con el secretario de la corte de tal forma que lo hace con el tiempo suficiente para que el secretario le envíe una copia al demandado y este último reciba dicha copia por lo menos 7 días antes del juicio. Si el Demandante no recibe la copia de la contrademanda dentro de ese plazo, el demandante puede solicitar una prórroga de la fecha del juicio para tener tiempo de poder defenderse de la contrademanda, o la Corte puede proceder con el juicio, suprimir su contrademanda, y exigirle que la radique como una causa por separado. La Corte solamente puede dar vista a las contrademandas de \$8,000 o menos. Si usted tramita la decisión de su contrademanda en una Corte de reclamos menores, usted estará renunciando a cualquier cantidad de dinero por encima de \$8,000 en su contrademanda. En caso de hacer esto, usted tampoco podrá presentar después una demanda por lo mismo. Si el demandado presenta una contrademanda, la Corte dará vista a la demanda del demandante como a la contrademanda del demandado a la misma vez.

Cambio de dirección o de número telefónico

Si usted es un demandante o demandado en un caso de Reclamos menores, es su responsabilidad avisarle de inmediato a la Corte de cualquier cambio en su dirección o número telefónico. Todos los avisos de la Corte van a ser dirigidos a la dirección más reciente que usted nos haya dado. El resultado de no actualizar

su dirección con la Corte podría ser una demanda desestimada, si usted es el demandante, o una demanda con fallo por incomparecencia, si usted es el demandado.

Aplazamiento

La Corte puede concederle un aplazamiento (prórroga) a cada parte por motivos justificantes. La Corte puede concederle más de un aplazamiento por circunstancias extraordinarias. Las solicitudes de aplazamiento deben ser presentadas con al menos 5 días de antelación a la fecha de la audiencia o proceso. Las partes deben comparecer a todas las vistas o procesos a menos que el personal de la Corte les indique específicamente que el asunto ha sido aplazado.

Proceso con jurado

Cuando el demandante presenta una causa en la Corte de reclamos menores, el demandante renuncia a su derecho de un proceso con jurado. Si el demandado quiere un proceso con jurado, el demandado debe exigirlo presentando una Notificación de solicitud de jurado (*Notice of Jury Demand*) dentro de 10 días naturales después de la vista inicial. La declaración juramentada debe indicar que existe una cuestión de hecho en el caso que requiere un proceso con jurado, debe explicar el hecho (o hechos), y debe indicar que la solicitud para un proceso con jurado se hace de buena fe. Dentro de 10 días después de que se haya concedido la solicitud, el demandado debe pagar un honorario de \$162.00 en la oficina del juzgado o renunciar al derecho del proceso con jurado. Si el demandado solicita debidamente un proceso con jurado, el caso pierde su calidad de reclamo menor y será trasladado al pleno de la lista de casos de la Corte. El pleno de la lista de casos exige un procedimiento mucho más formal y se aplicarán todas las normas probatorias y procesales legales al proceso. Por lo tanto cada parte debe contratar un abogado para tener ayuda con el caso.

El acuerdo

La Corte promueve todo esfuerzo para lograr un acuerdo entre el demandante y el demandado. Si el demandante y el demandado logran llegar a un acuerdo de la disputa antes del proceso, las partes deben poner dicho acuerdo por escrito, firmarlo, y presentarlo al Secretario de la Corte. La Corte entonces dará su visto bueno del acuerdo y formalizará dicho acuerdo como fallo en el caso. Puede disponer de los formularios para el fallo en la Corte.

La representación en el proceso – los abogados

Las normas procesales de los reclamos menores permiten que las personas comparezcan en la Corte de reclamos menores y se representen a sí mismos sin contratar un abogado. Aunque el proceso en reclamos menores está diseñado para ser “fácil de usar,” los abogados continúan siendo un valioso recurso de conocimiento sobre las leyes y de cómo presentar o defender un caso persuasivamente. Por lo tanto, se les permite a las partes contratar un abogado. Un abogado debe representar una corporación, una compañía de responsabilidad limitada (LLC), o una asociación de responsabilidad limitada (LLP) si la demanda es por más de \$1,500. Para un reclamo de \$1,500 o menos, cualquier negocio (corporación, LLC, LLP, asociación, único propietario) puede nombrar formalmente a un empleado que trabaja jornada completa y que represente a dicho negocio. En el caso de una corporación, este nombramiento se debe llevar a cabo por medio de una resolución de la junta directiva. Un certificado que muestre que se está cumpliendo con este requisito y una declaración juramentada por parte del empleado deben ser archivados con la Corte. En la Corte puede disponer de los formularios correspondientes para estos requisitos. El dueño de un negocio de única propiedad o un asociado de una asociación comercial puede representar dicho negocio sin importar el monto del reclamo y sin un abogado.

Alistándose para el proceso

La responsabilidad de prepararse antes del proceso para la demanda o contrademanda recae sobre usted, así como la de traer al proceso cualesquier pruebas que le ayudarán a comprobar su caso. Por ejemplo, usted debe traer el contrato original, la copia del contrato de arrendamiento, los bienes dañados (si los puede trasladar con facilidad), las facturas de las reparaciones, las facturas médicas, los recibos, fotos de la propiedad dañada, y copias de los registros contables. Recuerde que el juez no sabe nada de su caso y debe tomar una decisión únicamente fundamentándose en las pruebas presentadas durante el juicio. En caso de que haya testigos que tienen conocimiento directo y personal de su caso, y usted espera que ellos pasen a testificar, confirme con ellos la hora y el lugar del juicio. Si estos testigos están renuentes de comparecer ante el juez, usted les puede exigir que comparezcan con un citatorio judicial. La Secretaría de la corte le brindará un citatorio en blanco para que usted lo llene. Solicite estos citatorios lo más antes que pueda. Las partes son los únicos responsables de tener los elementos de prueba y los testigos para el juicio.

Usted también puede solicitar información de la otra parte sobre el caso de ellos, previo al proceso, tales como documentos y testigos, pero la Corte debe primero autorizar dichas solicitudes.

El proceso

Llegue a tiempo el día de su proceso. Si su proceso fue establecido después de una primera vista, esta nueva citación es para el proceso solamente. A veces, sin embargo, la Corte podría establecer su caso como una causa de segunda opción. Esto significa que primero se va a pasar vista a otra causa que ha sido agendada a la misma hora. Esto es con el intento de resolver su caso en cuanto antes ya que las partes a menudo concilian o los casos no duran todo el tiempo que se esperaba. No obstante, para evitar un viaje innecesario al juzgado, usted tiene la responsabilidad de llamar a la Corte el día anterior a su juicio para confirmar que el juicio se va a realizar. Usted puede acudir al sitio de Internet de las Cortes del Estado, **mycase.in.gov**, para ver si hay cambios con su caso. El proceso se llevará a cabo de manera informal pero ordenada. El demandante presentará sus pruebas primero, ya sea testificando personalmente o con el testimonio de otros testigos, incluyendo el testimonio del demandado. Después de que cada testigo haya testificado, el demandado tendrá la oportunidad de contrainterrogar al testigo. El decisión solamente con base en los hechos presentados por las partes durante el proceso y en las leyes pertinentes a esos hechos. Su presentación debe informar lo relevante sobre las fechas, las partes involucradas, lo que se hizo o no se hizo, y los daños. Recuerde que el juez no está enterado de los acontecimientos al entorno de su caso y que solamente puede fundamentar la decisión en las pruebas presentadas durante el juicio. A menos que el juez se lo permita, no podrá presentar más pruebas después del juicio. El demandante también puede mostrar a la Corte los elementos de prueba (la evidencia física), tales como fotos, recibos, contratos, facturas y presupuestos para reparaciones, contratos de arrendamiento por escrito, u otros artículos que fundamenten el reclamo de dinero. Después de que el demandante haya presentado la evidencia, el demandado puede, de la misma forma, presentar evidencia testificando, presentando testigos que testifiquen, y presentando elementos de prueba. Después de que cada testigo haya dado su testimonio, el demandante tendrá la oportunidad de contrainterrogar al testigo.

Después de que el demandado haya presentado la evidencia, el demandante puede agregar más pruebas, pero solamente para responder a lo que el demandado ha presentado. Después de que el demandante haya presentado estas “pruebas en contra” (en caso de hacerlo), ambas partes pueden presentar argumentos finales a la Corte. Tome en cuenta que aunque este es un proceso informal, las partes pueden enfrentar cargos por rebeldía ante el juez por conducta irrespetuosa y enfrentar cargos penales por perjurio (por dar falso testimonio). El juez debe fundamentar la decisión solamente con base en los hechos presentados por las partes durante el proceso y en las leyes pertinentes a esos hechos. Su presentación debe informar lo relevante sobre las fechas, las partes involucradas, lo que se hizo o no se hizo, y los daños. Recuerde que el juez no está enterado de los acontecimientos al entorno de su caso y que solamente puede fundamentar la decisión en las pruebas presentadas durante el juicio. A menos que el juez se lo permita, no podrá presentar más pruebas después del juicio.

Responsabilidad de presentar evidencia

Si espera recuperar su dinero por daños causados, usted debe comprobar que tiene derecho a recuperar este dinero por medio de pruebas irrefutables. En otras palabras, sus pruebas deben convencer más que las de la otra parte. Si las pruebas que presenta la parte contraria son igual de convincentes, usted perderá su demanda.

La evidencia que usted presenta debe comprobar dos cosas antes de que la Corte le conceda un fallo por daños:

1. **Responsabilidad** – Usted debe comprobar ante el juez, por medio de las evidencias, que la otra parte ha causado algo que lo hace responsable por daños a usted.
2. **Daños** – Usted debe entonces comprobar el monto real (monetario) de esos daños a los cuales tiene derecho de recuperar. El juez no va a especular ni adivinar sobre el monto de los daños.

En una causa por daños a la propiedad, generalmente el monto de los daños es la diferencia entre el valor de la propiedad antes del accidente y el valor de la propiedad después del accidente. Una forma de comprobar ese monto es con el presupuesto de la reparación, a menos que el coste de la reparación sea mayor al valor de la propiedad antes del accidente.

La decisión del juez (El fallo)

Después del proceso, la Corte puede dar su dictamen de inmediato o deliberar más al respecto y luego enviar, por correo, un fallo por escrito a las partes. Dicho fallo también será agregado al acta judicial.

La Corte además le ordenará a la parte vencida que pague los **honorarios de la corte** (honorarios por radicar y entregar aviso de la demanda) de la parte que gane el fallo monetario.

La ley establece el tipo de intereses que devenga un fallo en 8%, el cual empieza a acumularse desde la fecha del fallo. Los pagos parciales que se efectúan para saldar el fallo se aplican primero a cualquier interés acumulado y luego al monto del fallo.

Si el demandante no comparece

En caso de que el demandante no comparezca a la primera vista, la Corte puede desestimar la demanda **con reserva** (*without prejudice*), lo cual significa que el demandante puede volver a presentar el reclamo después de pagar un cargo para volver a agendar el caso en el juzgado. Si el demandado comparece y ha presentado una contrademanda debidamente, y si el demandante no comparece, la Corte puede emitir un **fallo por incomparecencia** a la contrademanda en contra del demandante (consultar **Fallo por incomparecencia** a continuación). Si el demandante vuelve a presentar la demanda y no comparece una segunda vez, la Corte desestimaré la demanda **sin reserva** (*with prejudice*), lo cual significa que el demandante no puede volver a presentar el reclamo. Si el demandante comparece a la primera vista, pero no comparece a una siguiente vista del proceso, la Corte puede considerar la evidencia del demandado y emitir fallo final a favor del demandado.

Si el demandado no comparece (Fallo por incomparecencia)

En caso de que el demandante no comparezca a la primera vista, el demandante puede solicitarle a la Corte que emita **fallo por incomparecencia** en contra del demandado por el monto estipulado en el reclamo.

Para que la Corte pueda dar un fallo por falta de comparecencia, el demandante o, en una contrademanda, el demandado debe comprobar que:

1. Existe probabilidad razonable de que el demandado recibió la Notificación de la demanda;
2. El demandante carece de información indicando que el demandado posee alguna discapacidad legal, física o mental que le impida asistir o comprender el proceso;

3. El demandante carece de información que indique que el demandado presta servicio militar en el ejército;
- y
4. El demandante tiene derecho al fallo que solicita.

El demandante puede comprobar que reúne los anteriores requisitos dando testimonio de esto en la Corte o realizando una declaración juramentada.

En caso de que el demandado comparezca a la primera vista, pero no comparezca a una siguiente vista del proceso, la Corte puede considerar la evidencia del demandante y emitir fallo final a favor del demandante.

Anulación del fallo por falta de comparecencia

Si la Corte ha dado un fallo por falta de comparecencia en contra del demandado, el demandado puede presentar una petición por escrito para que la Corte anule el fallo por falta de comparecencia. El demandado debe presentar la petición por escrito dentro de un año a partir de la fecha en que se dio el fallo por falta de comparecencia. Cuando dicha petición es presentada correctamente, la Corte puede agendar una vista y el demandado debe demostrar el “motivo justificado” por el cual se deba anular el fallo. En caso de que la Corte anule el fallo por falta de comparecencia, la Corte agendará el proceso de la demanda para ambas partes. En caso de que ya haya pasado el plazo de un año, el demandado puede entablar una demanda para revocar el fallo, pero el demandado debería consultar con un abogado para proceder debidamente.

La apelación

En caso de que alguna de las partes no esté satisfecha con la determinación de la Corte, dicha parte puede apelar la decisión ante la Corte de Apelaciones de Indiana. **Para proceder con la apelación, la parte debe realizar ciertas gestiones dentro de los 60 días del fallo de la Corte.** Debido a las complicadas y estrictas reglas de apelación, la parte que busca amparo debe consultar con un abogado lo más pronto posible después del fallo.

El cobro del dictamen

Después de celebrar un juicio monetario, la Corte, puede dar orden de que el dictamen se pague por entero o especificando plazos. En caso de que el **Deudor** (la parte adeudando el dinero) no cumpla con la orden de la Corte, la Corte puede modificar la orden y girar otras órdenes que la Corte considere necesarias. Existen recursos legales para ayudarle al **Acreeedor** (la parte a la cual se le adeuda el dinero) a ejecutar el dictamen. No obstante, es su responsabilidad buscar tanto estos recursos como al Deudor. La cantidad de tiempo que esto tome dependerá tanto de su diligencia como de la capacidad de pago del deudor (Consultar **Ejecución de investigación sobre el patrimonio** a continuación).

Ejecución de investigación sobre el patrimonio

En caso de que el acreedor no haya podido cobrar un dictamen, éste podría presentar una **Ejecución de investigación sobre el patrimonio** en contra del deudor. Los formularios para presentar dicho procedimiento están disponibles en el sitio de Internet y en las oficinas de la Corte. Hay un cobro inicial de \$31.00. Después de presentar esta Ejecución de investigación sobre el patrimonio, la Corte le va a ordenar al deudor que comparezca personalmente ante la Corte. En caso de que el deudor sea una persona jurídica, usted debe dar el nombre de una persona en particular a la cual la Corte ordenará a comparecer en nombre de la persona jurídica.

En caso de que el agente judicial (*Constable*) pueda entregar el citatorio al deudor, en la dirección que usted proporciona, con la orden de comparecencia, y el deudor comparece a la audiencia, entonces usted debe estar ahí para examinar al deudor, bajo juramento, con respecto a sus activos e ingresos. Después de haber concluido con esta indagación, la Corte puede ordenar varios tipos de pago, incluyendo el embargo del sueldo del deudor. En caso de que al deudor se le entregue el citatorio y éste no comparece, el acreedor puede pedirle a la Corte que emita una orden de detención para que se arreste al deudor. La Corte, en lugar de emitir una orden de detención, podría ordenar la comparecencia del deudor a una **vista aclaratoria (rule**

to show cause) y emitir una orden de detención si el deudor vuelve a faltar a esa comparecencia. El agente judicial no entregará la orden de detención a menos que el acreedor proporcione la fecha de nacimiento, el número de seguro social y la descripción física del deudor. Si el acreedor no puede ubicar al deudor para entregarle la orden de comparecencia, el acreedor puede solicitar que se prorrogue la vista por un plazo de tiempo determinado para que el acreedor puede ubicar al deudor y entregarle dicha orden.

Después de haber cobrado el monto dictaminado

Después de haber cobrado por entero el monto dictaminado, el acreedor debe presentar el formulario indicando que ha quedado saldado el monto dictaminado (*Satisfaction of Judgment*), firmado por el acreedor. Estos formularios están disponibles en las oficinas del juzgado.

Lo que todo arrendador y arrendatario debe saber

Todos los contratos de alquiler, los avisos, los pedidos de reparaciones, la comunicación entre el arrendador y arrendatario, los pagos del alquiler, y los recibos del alquiler **deben ser por escrito** (aunque no se requiera que estos sean por escrito) para evitar disputas que el Juzgado deba resolver. Si un arrendador acepta pagos de alquiler en mora, los pagos de alquiler en mora en el futuro no serán considerados un incumplimiento del contrato de alquiler, a menos que el contrato de alquiler estipule lo contrario o a menos que el arrendador le haya avisado al inquilino (preferentemente por escrito) de que, en el futuro, los pagos en mora no serán aceptados y que eso significará el incumplimiento del contrato de alquiler.

A menos de que los términos del contrato de alquiler estipulen lo contrario, la regla general es que, para terminar un contrato de arrendamiento mensual, por escrito o verbal, se requiere de un aviso con antelación de 30 días por parte del arrendador o del arrendatario. Existen ciertas situaciones amparadas por ley (Ind. Code § 32-31-1-8) en las cuales no se necesita dicho aviso con antelación. Por ejemplo, sin previo aviso, el arrendador puede pedirle al inquilino que desaloje por no pagar el alquiler. El desalojamiento por el agente judicial (*Constable*), sin embargo, requiere de una orden del juez.

El arrendador puede aplicar recargos razonables por pago de alquiler en mora solamente si el inquilino ha acordado de antemano a dicho recurso. Los recargos por pagos en mora solamente pueden ser aplicados por un plazo razonable después de que se vence el pago y este no puede ser impuesto después de que el inquilino haya desalojado la propiedad. Los arrendadores tienen derecho de entrar en la propiedad a horas sensatas y con el aviso oportuno para realizar reparaciones e inspecciones. Los arrendadores tienen el derecho de entrar inmediatamente para realizar reparaciones e inspecciones urgentes. La ley (Ind. Code §32-31-8-5) establece las obligaciones del arrendador hacia el inquilino. El inquilino puede ejecutar dichas obligaciones por medio de una demanda, **PERO NO RETENIENDO EL PAGO DEL ALQUILER**. Más allá de estas obligaciones, el arrendador no tiene obligación alguna de realizar reparaciones a menos que el arrendador haya convenido en hacerlo. El inquilino debe informarle al arrendador inmediatamente cuando se necesite una reparación. Si el arrendador tiene la obligación de realizar una reparación y no la lleva a cabo dentro de un plazo razonable después del aviso, el inquilino puede realizar la reparación y sustraer dicho costo del monto del alquiler, pero solamente si la reparación es **esencial para habitar la propiedad** y si el inquilino ha solicitado la reparación. Las obligaciones del inquilino también están estipuladas en la ley (Ind. Code § 32-31-7-5). Un arrendador puede ejecutar estas obligaciones y cualquier obligación bajo un contrato de arrendamiento presentando una demanda, o reteniendo completa o parcialmente el depósito de garantía que ha pagado el inquilino. Cuando hay reclamo por daños a la propiedad, un arrendador puede solamente recuperar los daños que exceden el uso y desgaste normal. El arrendador no puede quedarse con ninguna parte del depósito por daños o de garantía a menos que haya impago del alquiler o daños a la propiedad. El arrendador debe, dentro de 45 días de haber recibido la dirección postal del inquilino, **por escrito**, reintegrarle enteramente cualquier depósito de garantía o por daños, o entregarle al inquilino un estado de cuenta desglosado y, por escrito, mostrando por qué dicho depósito ha sido retenido parcial o enteramente por el arrendador. **Si el arrendador no le entrega este estado de cuenta desglosado, por**

escrito, al inquilino, el arrendador puede quedar excluido de recuperar por daños (salvo por impago del alquiler) y tendrá que devolver el depósito de garantía en su totalidad. El inquilino debe devolver todas las llaves al arrendador tan pronto la propiedad haya sido desalojada. El arrendador no debe interrumpir los servicios públicos del inquilino o negarle acceso a la propiedad a menos que el inquilino haya abandonado la propiedad y haya dejado de realizar los pagos del alquiler. Los cierres ilegales de la propiedad o los cortes de los servicios públicos por el arrendador pueden derivar en un fallo por daños y perjuicio contra el arrendador. Si el juzgado le concede la posesión de la propiedad al arrendador, el arrendador puede pedir una orden del juez que le permita mudar y dejar los efectos personales del inquilino en un depósito o almacén que la corte haya autorizado para dicho propósito. En tal caso, el depósito o almacén mantendrá un gravamen o reclamo contra los efectos personales por los gastos pertinentes. El inquilino es responsable de los gastos relacionados con el almacenamiento de dichos efectos. El arrendador no puede retener los efectos personales del inquilino como garantía por el alquiler impago **a menos que** el juez dictamine que los efectos han sido abandonados o que el juez ordene al arrendador embargar dichos efectos personales, en tal caso el arrendador puede disponer de los efectos personales y aplicar el valor de estos hacia cualquier dictamen que el arrendador tenga contra el inquilino. Finalmente, se requiere que el arrendador mitigue sus daños.

Estimado lector,

El objetivo de la Corte de Reclamos Menores es brindarles acceso rápido y fácil de los juzgados a las personas que tienen querellas legales, siempre y cuando los reclamos por daños no sobrepasen los \$8,000. Entendemos que las partes están muy interesadas en el resultado del caso, por lo tanto nos empeñaremos en llevar a cabo un juicio justo e imparcial para ambas partes.

Para que las partes puedan proceder sin incurrir en el gasto de contratar un abogado (aunque prefieran consultar o contratar uno), el uso de las normas procesales y probatorias no es muy estricto en la Corte de Reclamos Menores de Center Township. El objetivo de este proceso es presentar todos los datos relevantes ante el juez para que se tome una decisión justa, apegada a la respectiva ley. Yo debo, como juez, fundamentar mi decisión sobre la evidencia que se presenta durante el proceso. Por lo tanto, es importante que les quede claro a ambos querellantes (el demandante y el demandado) lo que les espera durante el proceso y que estén enteramente preparados. Con el fin de ayudarle a prepararse, le ofrecemos este Folleto para los litigantes. Usted también puede consultar un manual más amplio disponible en las oficinas del juzgado.

Le ruego encarecidamente que lea este folleto detenidamente antes de presentarse a la corte ya de que este documento contestará muchas de sus preguntas.

Gracias, y es un placer servirle en la Corte de Reclamos Menores de Center Township.

Atentamente,

Brenda A. Roper, Juez
Corte de Reclamos Menores del Center Township