La Ley General de Massachusetts, Capítulo 93A, es una poderosa ley de protección al consumidor. El Capítulo 93A protege a los inquilinos de prácticas comerciales injustas o engañosas por parte de sus arrendadores. Las violaciones del Capítulo 93A pueden darle derecho a daños dobles o triples si un tribunal determina que el arrendador incurrió en violaciones de la ley “intencional o conscientemente”. El Capítulo 93A se aplica si su arrendador “está haciendo negocios” como arrendador. Esto significa, por ejemplo, que el Capítulo 93A no se aplica:

1. Si vive en un edificio de dos o tres unidades y su arrendador vive en el mismo edificio que usted y no posee otras unidades de alquiler; o
2. Si vive en vivienda pública.

Si el Capítulo 93A sí aplica, hay pasos específicos que usted debe seguir si presenta reclamaciones afirmativas del Capítulo 93A contra su arrendador. (**Nota: las instrucciones de este formulario NO APLICAN si usted presenta contrademandas del Capítulo 93A contra su arrendador para defenderse de un desalojo).** Las violaciones del Capítulo 93A pueden abarcar una amplia variedad de conductas indebidas del arrendador, incluyendo la falta de reparación de malas condiciones después de haber sido informado de ellas, el ingreso ilegal a su vivienda, la falta de poner los servicios públicos a su propio nombre si no existe un acuerdo escrito que le haga a usted responsable de ellos, y el manejo inadecuado de su depósito de garantía.

Como enviar una carta de demanda 93A

Es posible que el arrendador haya cometido una violación del Capítulo 93A si anteriormente usted le ha pedido que repare las condiciones deficientes y el arrendador no lo ha hecho (o se ha demorado irrazonablemente en hacerlo) o no se ha hecho responsable de los servicios públicos que deberían ser su responsabilidad. El primer paso para hacer valer sus derechos es enviarle a su arrendador una carta de demanda, que UpToCode puede generar. Si su arrendador no es también el propietario de su edificio, asegúrese de enviar la carta tanto a su arrendador como al propietario. Envíe la carta de demanda a su arrendador de varias maneras para demostrar una recepción probable o real:

1. por correo certificado junto con otra copia por correo de primera clase con acuse de recibo y por correo electrónico; o
2. **en persona con un testigo (y por correo electrónico).**

Independientemente de cómo envíe la carta de demanda, conserve una copia para usted.

Espere una respuesta

1. El arrendador tiene **30 días** desde el momento en que usted envía o entrega la carta para entregarle una oferta de acuerdo escrita para sus reclamos.
2. Si el arrendador responde a su demanda dentro de los 30 días con una oferta de acuerdo escrita, usted tiene dos opciones:
   * Primero, puede aceptar la oferta de acuerdo y sus reclamos 93A se resolverán.
   * En segundo lugar, puede rechazar la oferta de acuerdo, pero si lo hace y luego presenta una reclamación 93A en su queja judicial, el tribunal puede limitar sus daños monetarios al monto de la oferta de acuerdo del arrendador si la oferta de acuerdo fue “razonable en relación con los daños” (el daño o la pérdida) que usted sufrió.
3. Si el arrendador no responde a su demanda dentro de los siguientes 30 días, o no hace una oferta de acuerdo “razonable”, usted puede presentar una queja ante el tribunal para obtener un desagravio en virtud del Capítulo 93A.
4. **No puede incluir una reclamación del Capítulo 93A** en una queja que presente ante el tribunal hasta que haya esperado 30 días después de enviar su carta de demanda del Capítulo 93A al arrendador. Pero **puede** presentar su queja junto con otras reclamaciones, especialmente si necesita acudir al tribunal de inmediato para obtener una orden de reparación de emergencia. Incluso puede incluir en su queja una “demanda 93A” para obtener una oferta de acuerdo razonable. Una vez transcurridos 30 días desde que el arrendador recibió la queja, usted puede incluir su reclamación 93A. (Es más seguro esperar 30 días desde la recepción, en lugar de 30 días desde el envío).

Cómo presentar sus reclamaciones del Capítulo 93A ante el tribunal

Después de que hayan transcurrido 30 días desde el momento en que envió a su arrendador una carta de demanda 93A (o desde el momento en que su arrendador recibió una demanda 93A para la queja que usted ya presentó), puede presentar sus reclamaciones 93A ante el tribunal, las cuales pueden incluir peticiones de pagos monetarios y de desagravios cautelares.

1. Si **aún no ha presentado su queja** en el tribunal, puede incluir reclamaciones del Capítulo 93A en su queja. UpToCode puede ayudarle **con una queja verificada para reparaciones y otros desagravios**.
2. Si **ya ha presentado su queja en el tribunal**, cuando transcurran 30 días, podrá **modificar su queja** para agregar un reclamo del Capítulo 93A.
   * Si el arrendador NO HA presentado una respuesta o moción de respuesta a su queja: usted **tiene derecho a presentar una queja enmendada**, una vez, en cualquier momento antes de que su arrendador responda a su alegato original.
   * Si el arrendador HA presentado una respuesta o moción de respuesta a su queja: *es posible* que a usted se le permita presentar una queja enmendada, **pero debe solicitar permiso al tribunal para hacerlo**. UpToCode puede ayudarle con una moción de permiso para presentar una queja enmendada para agregar su reclamación 93A (y cualquier otra reclamación que desee agregar).
   * También necesitará volver a presentar su queja para que el tribunal pueda revisarla al considerar su moción. Esta vez, agregue su reclamación del Capítulo 93A y luego escriba en la versión de Word de su queja las palabras “Enmendado” antes del título “Queja verificada” en la leyenda en la parte superior de la primera página.
   * Imprima y complete la moción y la queja enmendada propuesta, y asegúrese de enviar por correo postal *y* correo electrónico ambos documentos al arrendador —o enviarlos por correo electrónico al abogado del arrendador si tiene uno— antes de presentarlos ante el tribunal.
   * Si necesita ayuda, pregunte al Centro de Servicios Judiciales o pida el servicio Abogado por un Día.