QUEJA VERIFICADA

TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE LA MANCOMUNIDAD DE MASSACHUSETTS

|  |  |
| --- | --- |
| {{ trial\_court.address.county }}, ss | {{ trial\_court }}  Número de expediente: |
| {{ users }}  {{ users.as\_noun("Tenant") }} / {{ users.as\_noun("Plaintiff") }} | {%p if include\_conditions\_in\_complaint and complaint\_ask\_for\_tro %} QUEJA VERIFICADA DEL INQUILINO PARA REPARACIONES Y OTROS DESAGRAVIOS {%p elif include\_conditions\_in\_complaint and not complaint\_ask\_for\_tro %} QUEJA VERIFICADA DEL INQUILINO PARA REPARACIONES Y OTROS DESAGRAVIOS {%p elif not include\_conditions\_in\_complaint and complaint\_ask\_for\_tro %} QUEJA VERIFICADA DEL INQUILINO PARA DESAGRAVIOS {%p else %} QUEJA VERIFICADA DEL INQUILINO PARA DESAGRAVIOS {%p endif %}  {%p if claim\_jurytrial %} CON SOLICITUD DE JUICIO POR JURADO {%p endif %} |
| **vs.** |  |
| {{ other\_parties }}  {{ other\_parties.as\_noun("Landlord") }} / {{ other\_parties.as\_noun("Defendant") }} |  |

Partes

1. {%p if users | length > 1 %}
2. Los demandantes son los Inquilinos que viven en {{ users[0].address.on\_one\_line() }} (el “hogar”).
3. {%p else %}
4. El demandante es un Inquilino que vive en {{ users[0].address.on\_one\_line() }}.
5. {%p endif %}
6. {%p if other\_parties | length > 1 %}
7. Los demandados son el Arrendador del Inquilino:
   1. {%p for other\_party in other\_parties %}
   2. {{ other\_party.name }}, quienes viven en {{ other\_party.address.on\_one\_line() }} y puede ser contactado en {% if other\_party.phone\_number and other\_party.email %}{{ other\_party.phone\_numbers() }} o {{ other\_party.email }}{% elif other\_party.phone\_number and not other\_party.email %}{{ other\_party.phone\_numbers() }}{% else %}{{ other\_party.email }}{% endif %}.
   3. {%p endfor %}
8. {%p else %}
9. El demandado es el Arrendador del Inquilino, quien vive en {{ other\_parties[0].address.on\_one\_line() }} y puede ser contactado en {% if other\_parties[0].phone\_number and other\_parties[0].email %}{{ other\_parties[0].phone\_numbers() }} o {{ other\_parties[0].email }}{% elif other\_parties[0].phone\_number and not other\_parties[0].email %}{{ other\_parties[0].phone\_numbers() }}{% else %}{{other\_parties[0].email }}{% endif %}.
10. {%p endif %}

{%p if include\_conditions\_in\_complaint %}

## La falta del Arrendador de hacer las reparaciones infringe la ley estatal y constituye un incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad

1. El Arrendador no ha realizado las reparaciones a la vivienda según lo exige el Código Sanitario del Estado, 105 C.M.R 410.00, M.G.L. c. 111§127I{% if is\_landlord\_subject\_to\_93a %}, and M.G.L. c. 93A{% endif %}. Los problemas en la vivienda que necesitan repararse en la fecha en que el Inquilino presenta esta queja incluyen, entre otros:
   1. {%p for condition in bad\_conditions.active\_conditions() %}
   2. {{ condition.original\_description }}
   3. {%p endfor %}
2. {%p if complaint\_ask\_for\_damages and bad\_conditions.resolved\_conditions() %}
3. Los problemas en la vivienda que han sido reparados, pero que no se repararon a tiempo, incluyen:
4. {%p for condition in bad\_conditions.resolved\_conditions() %}
5. {{ condition.original\_description }}
6. {%p endfor %}
7. {%p endif %}

## La falta del Arrendador de hacer las reparaciones constituye una violación del derecho del Inquilino al disfrute tranquilo

1. Además de violar la garantía implícita de habitabilidad del Arrendador, el impacto combinado de la falta del Arrendador de hacer las reparaciones de condiciones graves es una violación del derecho del Inquilino al disfrute tranquilo. La Ley General de Massachusetts c. 186, §14; o c. 93A.{% if bad\_conditions.has\_condition(["heat\_not\_working", "not\_64\_heat\_provided", "not\_68\_heat\_provided", "heating\_over\_78", "water\_shutoff", "no\_water","no\_hot\_water\_heater", "insufficient\_water", "no\_hot\_water"]) %}Además de permitir que existieran malas condiciones graves en la vivienda del Inquilino, las condiciones específicas a continuación violaron el derecho del Inquilino al disfrute tranquilo:{% endif %}
2. {%p if bad\_conditions.has\_condition(["heat\_not\_working", "not\_64\_heat\_provided", "not\_68\_heat\_provided"]) %}
3. El Arrendador no proporcionó suficiente calefacción durante la temporada de calefacción.
4. {%p endif %}
5. {%p if bad\_conditions.has\_condition("heating\_over\_78") %}
6. El Arrendador permitió que la temperatura superara los 78 °F durante la temporada de calefacción.
7. {%p endif %}
8. {%p if bad\_conditions.has\_condition(["water\_shutoff", "no\_water","no\_hot\_water\_heater", "insufficient\_water", "no\_hot\_water"]) %}
9. El Arrendador no proporcionó agua o agua caliente o no proporcionó agua segura.
10. {%p endif %}
11. {%p endif %} {# include conditions #}
12. {%p if verified\_complaint\_claims["illegal lockout"].has\_claim %}

## El cambio de cerraduras ilegal o el desalojo forzado por parte del Arrendador constituyen una violación del derecho del Inquilino al disfrute tranquilo

1. El {{ verified\_complaint\_claims["illegal lockout"].date }}, o en torno a esta fecha, el Arrendador cambió las cerraduras y dejó al Inquilino afuera o retiró las pertenencias del Inquilino sin permiso del tribunal, o amenazó con hacerlo, en violación de la M.G.L. c. 186, §14 y la 15F y la G.L. c. 184, §18{% if is\_landlord\_subject\_to\_93a %} y la M.G.L. c. 93A{% endif %}. Específicamente, {{ fix\_punctuation(verified\_complaint\_claims["illegal lockout"].details) }}
2. {%p endif %}
3. {%p if verified\_complaint\_claims["insufficient notice"].has\_claim or verified\_complaint\_claims["entered without permission"].has\_claim %}

## La entrada del Arrendador a la vivienda del Inquilino sin previo aviso razonable o sin permiso es una violación del derecho del Inquilino al disfrute tranquilo

1. {%p if verified\_complaint\_claims["entered without permission"].has\_claim %}
2. El {{ verified\_complaint\_claims["entered without permission"].date }}, o en torno a esta fecha, el Arrendador ingresó a la vivienda sin el permiso del Inquilino, en violación de la M.G.L. c. 186, §14{% if is\_landlord\_subject\_to\_93a %} y la M.G.L. c. 93A{% endif %}. Específicamente, {{ fix\_punctuation(verified\_complaint\_claims["entered without permission"].details) }}
3. {%p endif %}
4. {%p if verified\_complaint\_claims["insufficient notice"].has\_claim %}
5. El {{ verified\_complaint\_claims["insufficient notice"].date }}, o en torno a esta fecha, el Arrendador no proporcionó al Inquilino un aviso con la anticipación suficiente para ingresar a la vivienda, en violación de la M.G.L. c. 186, §14{% if is\_landlord\_subject\_to\_93a %} y la M.G.L. c. 93A{% endif %}. Específicamente, {{ fix\_punctuation(verified\_complaint\_claims["insufficient notice"].details) }}
6. {%p endif %}
7. {%p endif %}
8. {%p if verified\_complaint\_claims["utility no agreement"].has\_claim %}

## La falta del Arrendador de pagar los servicios públicos constituye una violación del derecho del Inquilino al disfrute tranquilo

1. {%p if verified\_complaint\_claims["utility shutoff"].has\_claim %}
2. El {{ verified\_complaint\_claims["utility shutoff"].date }}, o en torno a esta fecha, el Arrendador causó el corte del servicio de {{ complaint\_utility\_shutoff.true\_values() }} del Inquilino. Específicamente, {{ fix\_punctuation(verified\_complaint\_claims["utility shutoff"].details) }}
3. {%p endif %}
4. {%p if verified\_complaint\_claims["utility no agreement"].has\_claim %}
5. El {{ verified\_complaint\_claims["utility no agreement"].date }}, o en torno a esa fecha, el Arrendador no pagó los servicios públicos de {{ complaint\_utility\_not\_paid.true\_values() }} sin tener un acuerdo expreso por escrito que obliga al Inquilino a pagar los servicios públicos, en violación de la M.G.L. c. 186, §14{% if is\_landlord\_subject\_to\_93a %} y la M.G.L. c. 93A{% endif %}. Específicamente, {{ fix\_punctuation(verified\_complaint\_claims["utility no agreement"].details) }} (Según el Código Sanitario del Estado, el Arrendador es responsable de todos los servicios públicos, a menos que exista un contrato de arrendamiento o un contrato escrito que haga al Inquilino responsable de uno o más servicios públicos. 105 CMR § 410.200). El Inquilino no tiene un acuerdo de servicios públicos por escrito con el Arrendador.
6. {%p endif %}
7. {%p endif %}
8. {%p if verified\_complaint\_claims["other"].has\_claim %}

## Otra violación de la ley estatal de Massachusetts por parte del Arrendador

1. El {{ verified\_complaint\_claims["other"].date }}, o en torno a esta fecha, el Arrendador también infringió la ley cuando {{ fix\_punctuation(verified\_complaint\_claims["other"].details) }}
2. {%p endif %}

## Las acciones del Arrendador han perjudicado al Inquilino

1. El Inquilino está solicitando una orden del Tribunal porque las acciones del Arrendador{% if include\_conditions\_in\_complaint %} y la falta de hacer las reparaciones{% endif %} están causando daños al Inquilino al hacer que las hogar sean insalubres, inseguras o causantes de angustia.
2. {%p if tenant\_gets\_rent\_subsidy and (tenant\_subsidy\_is\_voucher and verified\_complaint\_tenant\_voucher\_at\_risk) or verified\_complaint\_other\_emergency\_basis %}
3. El Inquilino también necesita desagravio inmediato porque la conducta del Arrendador le está causando daño al inquilino de las siguientes maneras:
4. {%p if tenant\_gets\_rent\_subsidy and tenant\_subsidy\_is\_voucher and verified\_complaint\_tenant\_voucher\_at\_risk %}
5. Poner en riesgo el vale de vivienda del Inquilino porque la autoridad de vivienda no continuará un contrato con el Arrendador a menos que las hogar cumplan con los estándares de calidad de la vivienda.
6. {%p endif %}
7. {%p if verified\_complaint\_other\_emergency\_basis | length > 0 %}
8. {{ verified\_complaint\_other\_emergency\_basis }}
9. {%p endif %}
10. {%p endif %}
11. {%p if is\_landlord\_subject\_to\_93a %}

## El Arrendador está sujeto a la Ley de Protección al Consumidor, M.G.L. c. 93A

1. El Arrendador también está sujeto a la Ley de Protección al Consumidor (G.L. c. 93A) debido a que realiza negocios como arrendador en el sentido de que:
   1. {%p if not landlord\_lives\_in\_building %}
   2. El Arrendador no vive en el edificio y lo opera como un negocio.
   3. {%p endif %}
   4. {%p if building\_larger\_than\_4\_units %}
   5. El edificio tiene más de 4 unidades.
   6. {%p endif %}
   7. {%p if landlord\_rents\_other\_property %}
   8. El Arrendador es propietario de varios edificios con el fin de obtener ingresos por alquiler.
   9. {%p endif %}
2. {%p if demand\_letter\_sent %}
3. El {{ date\_of\_93A\_notice }}, o en torno a esa fecha, el Inquilino envió al Arrendador una carta exigiendo un ofrecimiento de acuerdo razonable, de conformidad con la ley de protección al consumidor, M.G.L. c. 93A.
4. {%p if not got\_93a\_settlement\_offer %}
5. El Arrendador no respondió a la carta de demanda del Inquilino con una oferta de acuerdo razonable dentro de los siguientes 30 días.
6. {%p endif %}
7. {%p else %} {# demand letter not already sent #}

## Exigencia al Arrendador de una oferta de acuerdo razonable, de conformidad con la M.G.L. C. 93A

1. Esta queja también es una demanda para que el Arrendador cese su conducta ilegal y haga una oferta de acuerdo razonable —dentro de los siguientes treinta (30) días— para compensar al Inquilino por el daño que ha sufrido.
2. Nota: el Inquilino intentará presentar una queja enmendada si el Arrendador no realiza una oferta de acuerdo razonable y no cumple con la ley.
3. {%p endif %} {# demand letter sent #}
4. {%p endif %} {# is\_landlord\_subject\_to\_93a #}

## Exigir que el Arrendador no tome represalias contra el Inquilino

1. Al Arrendador: esta queja también es una exigencia de que no tome represalias contra el Inquilino ni tome ninguna acción para intentar castigarle por hacer valer sus derechos en violación de la M.G.L. c. 186 §18. Cualquier acción tomada como represalia contra el Inquilino puede darle derecho a este a daños adicionales de hasta 3 veces su alquiler mensual.

## La solicitud de desagravio del Inquilino

El Inquilino solicita al tribunal que:

1. Emita una orden de restricción temporal, una orden judicial preliminar y una orden judicial permanente que requiera que el Arrendador:
   1. {%p if include\_conditions\_in\_complaint %}
   2. {%p if bad\_conditions.active\_conditions() %}
   3. Hacer reparaciones para que la vivienda del Inquilino cumpla con el código.
   4. {%p endif %}
   5. Darle al Inquilino un aviso con la anticipación razonable sobre la realización de reparaciones: a menos que haya una emergencia, con al menos 48 horas de anticipación.
   6. {%p endif %}
   7. {%p if verified\_complaint\_claims["illegal lockout"].has\_claim %}
   8. Permitir inmediatamente el acceso del Inquilino a su vivienda y abstenerse de realizar más intentos o amenazas de cambio de cerraduras ilegal o retiro ilegal de las posesiones del Inquilino de las hogar.
   9. {%p endif %}
   10. {%p if verified\_complaint\_claims["insufficient notice"].has\_claim %}
   11. Dar un aviso con la anticipación razonable (48 horas) sobre la realización de reparaciones.
   12. {%p endif %}
   13. {%p if verified\_complaint\_claims["entered without permission"].has\_claim %}
   14. No ingresar a la vivienda a menos que el Inquilino esté presente o dé su permiso por escrito.
   15. {%p endif %}
   16. {%p if verified\_complaint\_claims["utility shutoff"].has\_claim %}
   17. Restaurar el servicio público del Inquilino.
   18. {%p endif %}
   19. {%p if verified\_complaint\_claims["utility no agreement"].has\_claim %}
   20. Transfiera todas las cuentas de servicios públicos a nombre del Arrendador y pague los servicios públicos.
   21. {%p endif %}
   22. {%p if include\_conditions\_in\_complaint %}
   23. Dejar de interferir con el derecho del Inquilino al disfrute tranquilo de las hogar y de un apartamento seguro y sanitario.
   24. {%p endif %}
   25. {%p if complaint\_ask\_for\_damages %}
2. Otorgar al Inquilino compensación monetaria por daños, costos y honorarios de abogados. Los daños del Inquilino incluyen, entre otros:
   1. Por violación del derecho del Inquilino al disfrute tranquilo, otorgar al Inquilino un mínimo de tres veces el alquiler mensual o los daños reales, lo que sea mayor. El alquiler es {{ currency(tenant\_unit\_rent) }}.
3. Los daños reales incluyen, entre otros, angustia emocional y pérdidas monetarias porque los problemas en el hogar eran graves, se cortaron los servicios públicos del Inquilino o las acciones del Arrendador violaron el derecho del Inquilino a disfrutar de las hogar.
4. {%p if tenant\_gets\_rent\_subsidy %}
5. Debido a que el Inquilino recibe un subsidio de alquiler, el monto mínimo de daños de tres meses de alquiler se basa en el alquiler total indicado en el contrato, no solo en la parte del alquiler que el Inquilino paga.
6. {%p endif %}
   1. {%p if include\_conditions\_in\_complaint %}
   2. Por incumplimiento de la garantía de habitabilidad, otorgar al Inquilino una indemnización de daños y perjuicios porque la unidad arrendada valía menos debido al estado de las hogar y a los problemas que no se repararon. Los daños se basan en la reducción porcentual del valor de la vivienda causada por la falta de reparaciones por parte del Arrendador.
   3. {%p endif %}
   4. {%p if landlord\_subject\_to\_consumer\_protection\_law %}
   5. Por violación de la Ley de Protección al Consumidor (G.L. c. 93A), otorgar al Inquilino hasta 3 veces los daños porque el Arrendador actuó de manera injusta, engañosa o no hizo una oferta de conciliación razonable dentro de los 30 días posteriores a la demanda del Inquilino.
   6. {%p endif %}
   7. {%p endif %}
   8. {%p if complaint\_ask\_for\_relocation %}
   9. Si el Inquilino debe mudarse para que el Arrendador pueda realizar reparaciones, o si es necesario debido a las circunstancias del Inquilino, ordenar al Arrendador que proporcione una vivienda alternativa, o que reserve y pague un hotel que sea comparable en tamaño, comodidades y ubicación hasta que se hayan completado las reparaciones.
   10. {%p endif %}
   11. Dispense el requisito de la Regla 65(c) de las Reglas de Procedimiento Civil de Massachusetts de que el Inquilino proporcione un depósito de garantía para la emisión de la Orden indicada arriba porque el Inquilino no puede pagar dicha garantía.
   12. Programe una audiencia de orden judicial preliminar antes del vencimiento de cualquier orden de restricción temporal que pueda otorgarse.
   13. Conceda cualquier desagravio adicional que la justicia exija.

{%p if person\_answering == "attorney" and representation\_type == "entering\_appearance" %}

## Firma del abogado

Atentamente,

{{ users }}, {{ users.as\_noun("Plaintiff") }}

Por su abogado,

{{ users[0].attorney.signature\_if\_final(i) }}

{{ users[0].attorney }}

{{ users[0].attorney.organization }}

{{ users[0].attorney.address.block() }}

{{ users[0].attorney.phone\_numbers() }}

{{ users[0].attorney.email }}

{%p else %}

## {%p if users | length > 1 %}

{%p for user in users %}

## Firma del inquilino

Atentamente,

{{ user.signature\_if\_final(i) }}

{{ user.name.full() }}

{% if user.mailing\_address == user.address %}{{ user.mailing\_address.block() }}{% else %}{{ user.address.block() }}

Dirección postal: {{ user.mailing\_address.on\_one\_line() }}{% endif %}

{% if user.mobile\_numbers() %}{{ user.mobile\_numbers() }}{% else %}{{ user.phone\_numbers() }}{% endif %}

{{ user.email }}

## Verificación del inquilino

Yo, {{ user }}, tengo conocimiento personal de todos los hechos expuestos anteriormente, y por el presente juro bajo pena de perjurio que todos esos hechos son verdaderos.

{{ "" if person\_answering == "attorney" and representation\_type == "entering\_appearance" else user.signature\_if\_final(i) }}  
*Firma del inquilino*

Fecha: {% if user.signature %}{{ today() }}{% endif %}

{%p endfor %}

{%p else %}

## Firma del inquilino

Atentamente,

{{ users[0].signature\_if\_final(i) }}

{{ users[0].name.full() }}

{% if users[0].mailing\_address == users[0].address %}{{ users[0].mailing\_address.block() }}{% else %}{{ users[0].address.block() }}

Dirección postal: {{ users[0].mailing\_address.on\_one\_line() }}{% endif %}

{% if users[0].mobile\_numbers() %}{{ users[0].mobile\_numbers() }}{% else %}{{ users[0].phone\_numbers() }}{% endif %}

{{ users[0].email }}

## Verificación del inquilino

Yo, {{ users }}, tengo conocimiento personal de todos los hechos expuestos anteriormente, y por el presente juro bajo pena de perjurio que todos esos hechos son verdaderos.

{{ "" if person\_answering == "attorney" and representation\_type == "entering\_appearance" else users[0].signature\_if\_final(i) }}  
*Firma del inquilino*

Fecha: {% if users[0].signature %}{{ today() }}{% endif %}

{%p endif %}

{%p endif %}