SUPPLEMENTAL INSTRUCTIONS FOR OBTAINING A STAY OF EVICTION

******IMPORTANT****PLEASE READ THESE INSTRUCTIONS CAREFULLY!**

This document contains important information about your case. Failure to comply with any instructions provided in these materials may cause you to be evicted before your appeal or writ is heard.

1. FOR TENANTS - ***SUPERSEDEAS*****:** If you are a tenant and you filed the notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari*, you must pay money into an escrow account to remain in the property until your appeal or writ is decided. This is called a "*supersedeas*." The *supersedeas* will suspend the magisterial district court judgment and will prevent your eviction until your case is heard by a judge and a final decision is made on the appeal or writ. **IF YOU FAIL TO PAY YOUR MONTHLY RENT INTO ESCROW IN FULL AND ON TIME, YOU COULD BE EVICTED BEFORE YOUR APPEAL OR WRIT IS HEARD.**

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PARA OBTENER EL APLAZAMIENTO DEL DESAHUCIO

******IMPORTANTE****LEER ATENTAMENTE ESTAS INSTRUCCIONES**

Este documento contiene información importante sobre su causa. El incumplimiento de cualquiera de las instrucciones provistas en este material puede redundar en su desahucio antes de que se evalúe su apelación o recurso de *certiorari*.

1. PARA LOS INQUILINOS - ***SUPERSEDEAS*****:** Si usted es inquilino y presentó una apelación o una *praecipe* de auto de *certiorari*, deberá pagar dinero en una cuenta de depósito en garantía a fin de permanecer en el inmueble hasta tanto se resuelva la apelación o el recurso. Esto se denomina «*supersedeas*». La misma suspenderá la sentencia dictada por el tribunal de distrito e impedirá su desalojo hasta tanto otro juez revise su causa y se dicte sentencia definitiva en cuanto a la apelación o el recurso. **SI USTED NO CUMPLE CON EL PAGO DE LA RENTA MENSUAL DEPOSITÁNDOLO EN LA CUENTA DE DEPÓSITO EN SU TOTALIDAD Y EN DEBIDO TIEMPO, PODRÍA SER DESALOJADO ANTES DE LA TRAMITACIÓN DE LA APELACIÓN O RECURSO.**

Begin by looking at the income limits attached to these instructions.

Para empezar, lea los límites de ingreso que se adjuntan a estas instrucciones.

If your income is below the income limits, complete a Tenant's Affidavit, pursuant to Pa.R.C.P.M.D.J. No. 1008(C)(2) or 1013(C)(2). These affidavits are available on the website of the Unified Judicial System of Pennsylvania at http://www.pacourts.us/forms/for-the-public. Then follow the instructions for low-income tenants below. There are several different options available; pick the option (A, B, or C) that best describes your situation.

Si su ingreso es inferior a los límites de ingreso, llene una de las declaraciones juradas del inquilino, según lo dispuesto en Pa.R.C.P.M.D.J. Núm. 1008(C)(2) o 1013(C)(2). Las mismas se encuentran disponibles en el sitio web del Sistema Judicial Unificado de Pennsylvania, en http://www.pacourts.us/forms/for-the-public. Luego siga las instrucciones para los inquilinos de bajos recursos que se muestran a continuación. Hay varias opciones disponibles, por lo cual debe seleccionar la que mejor se ajuste a su situación (A, B o C).

If your income is higher than the income limits attached to these instructions, follow the instructions for D.

Si su ingreso supera los límites de ingreso que se acompañan a estas instrucciones, siga las instrucciones del apartado D.

A. If you are a low-income tenant and there was a money judgment entered against you for non-payment of rent, and you HAVE NOT paid rent for the month in which the notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* is filed, you must:

1. File an *in forma pauperis* petition (a petition for low-income parties) pursuant to Pa.R.C.P . No. 240;

2. Pay one-third of your monthly rent into an escrow account with the prothonotary's office at the time the notice of appeal or *praecipe* for

A. Si usted es inquilino de bajos recursos, se dictó fallo en su contra imponiéndole una suma de dinero por falta de pago en la renta y NO pagó la renta correspondiente al mes en el cual se presente la apelación o *praecipe* de auto de *certiorari*, usted deberá:

1. Radicar una solicitud *in forma pauperis* (solicitud para personas de bajos recursos), conforme a Pa.R.C.P . Núm. 240.

2. Pagar un tercio de su renta mensual en una cuenta de depósito en garantía a la secretaría del juzgado al presentar la apelación o

writ of *certiorari* ("*praecipe*") is filed;

3. Pay the remaining two-thirds (2/3) of your monthly rent into the escrow account within twenty (20) days of the date the notice of appeal or *praecipe* was filed; and

4. Pay your monthly rent on an ongoing basis into the escrow account in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or *praecipe* was filed until the time of your trial.

B. If you are a low-income tenant, and there was a money judgment against you for non-payment of rent, and you HAVE paid rent for the month in which the notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* ("*praecipe*") is filed, you do not have to pay rent at the time you file your notice of appeal or *praecipe*. You must:

1. File an *in forma pauperis* petition (a petition for low-income parties), pursuant to Pa.R.C.P. No. 240;

2. Pay your monthly rent on an ongoing basis into an escrow account with the prothonotary in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or *praecipe* was filed until the time of trial. It is important to count the thirty (30) days exactly because the date of your payment will change depending on the number of days in a given month.

C. If you are a low-income tenant, and no money judgment was entered against you for non-payment of rent, you do not have to pay

praecipe de auto de *certiorari*.

3. Pagar los dos tercios (2/3) restantes de su renta mensual en la misma cuenta de depósito en garantía en un plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de radicación de su apelación o *praecipe*; y

4. Pagar la renta mensual en la cuenta de depósito en garantía cada treinta (30) días a partir de la fecha de radicación de la apelación o *praecipe* y hasta el momento del juicio.

B. Si usted es inquilino de bajos recursos, se dictó fallo en su contra imponiéndole una suma de dinero por falta de pago en la renta y PAGÓ la renta correspondiente al mes en el cual se radicó la apelación o *praecipe* de auto de *certiorari*, usted no está obligado a pagarla al momento de radicar su aviso de apelación o *praecipe*. Usted deberá:

1. Radicar una solicitud *in forma pauperis* (solicitud para personas de bajos recursos), conforme a Pa.R.C.P. No. 240;

2. Pagar su renta mensual en una cuenta de depósito en garantía a la secretaría del juzgado cada treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la apelación o *praecipe* y hasta el momento del juicio. Es importante contar los treinta (30) días con exactitud, pues la fecha de pago cambiará según el número de días que haya en un mes dado.

C. Si usted es inquilino de bajos recursos y no se dictó fallo en su contra imponiéndole una suma de dinero por falta de pago en la renta,

rent at the time you file your notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* ("*praecipe*"). *This option is to be used if at the magisterial district court hearing, the judge determined that you owed "zero" or "nothing" in rent.* You must:

1. File an *in forma pauperis* petition (a petition for low-income parties), pursuant to Pa.R.C.P. No. 240;

2. Pay your monthly rent on an ongoing basis into an escrow account with the prothonotary in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or *praecipe* was filed until the time of your trial. It is important to count the thirty (30) days exactly because the date of your payment will change depending on the number of days in a given month.

D. If your income is higher than the income limits on the attached chart, you must:

1. Pay the fee to file a notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* ("*praecipe*");

2. Pay the lesser of three (3) months' rent or the amount of rent awarded to the landlord in magisterial district court into an escrow account with the prothonotary's office at the time the notice of appeal or *praecipe* is filed; and

3. Pay your monthly rent into the escrow account in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or *praecipe* was filed

no está obligado a pagarla al radicar la apelación o *praecipe* de auto de *certiorari*. *Esta opción corresponde al caso en que, en la audiencia ante el tribunal de distrito,* el juez haya determinado *que usted no adeuda ninguna suma de dinero por concepto de renta.* Usted deberá:

1. Radicar una solicitud *in forma pauperis* (solicitud para personas de bajos recursos), conforme a Pa.R.C.P. No. 240;

2. Seguir pagando la renta mensual en una cuenta de depósito en garantía a la secretaría del juzgado cada treinta (30) días contados a partir de la fecha en fue radicada la apelación o *praecipe* y hasta el momento del juicio. Es importante contar los treinta (30) días con exactitud, pues la fecha de pago cambiará según el número de días que haya en un mes dado.

D. Si su ingreso supera los límites de ingreso en la tabla que se acompaña, usted deberá:

1. Pagar las costas correspondientes al radicar la apelación o *praecipe* de auto de *certiorari*.

2. Pagar en una cuenta de depósito en garantía a la secretaría del juzgado al radicar la apelación o *praecipe*, de las siguientes cantidades, la que resulte inferior: tres (3) meses de renta o la cantidad de renta que el juez de distrito haya fallado a favor del propietario.

3. Pagar su renta mensual en la misma cuenta de depósito en garantía cada treinta (30) días contados a partir de la fecha en que

until the time of trial. It is important to count the thirty (30) days exactly because the date on your payment will change depending on the number of days in a given month.

radique la apelación o *praecipe* y hasta el momento del juicio. Es importante contar los treinta (30) días con exactitud, pues la fecha de pago cambiará según el número de días que haya en un mes dado.

INCOME LIMITS / *LÍMITES DE INGRESOS*

2026 HHS Poverty Income Guidelines Expressed in Monthly Amounts /
Guías de Pobreza del HHS para 2026 Expresadas en Cantidades Mensuales

Size of Family Unit ***Tamaño de la unidad familiar***	**Poverty Guideline Monthly Amount** ***Cantidad mensual de guías de pobreza***
1	$ 1330.00
2	1803.33
3	2276.67
4	2750.00
5	3223.33
6	3696.67
7	4170.00
8	4643.33
For each additional person, add *Sume por cada persona adicional*	473.33