

Este folleto es cortesía de los Servicios Legales del Norte de Virginia. Si usted tiene alguna pregunta sobre éste material o éste tema, por favor comuníquese con nosotros a través de un [e-mail](#) o al teléfono 703-778-6800

EVICCTIONS IN VIRGINIA (SPANISH)

DESALOJO EN VIRGINIA

1. CUALES SON MIS DERECHOS EN UN CASO DE DESALOJO?

La mayoría de los arrendadores tiene que ir a la corte para desalojar a un inquilino. Esto quiere decir que usted tendrá la oportunidad de relatar las circunstancias de su caso a un juez. Usted puede tener representación legal, pero la corte no le pagará su abogado. Si necesita testigos, la corte puede ordenar que estos comparezcan. La corte también puede pedir al arrendador que explique por escrito las razones para el desalojo. Un abogado le puede explicar todos sus derechos.

2. CUALES SON LAS RAZONES MAS COMUNES PARA EL DESALOJO?

El no pagar la renta y la violación del contrato de arrendamiento (por ejemplo fiestas ruidosas o violaciones de la ley) son dos razones comunes para el desalojo.

3. SI EL ARRENDADOR NO HACE REPARACIONES, PUEDO DEJAR DE PAGAR LA RENTA?

No! En Virginia, usted debe pagar la renta siempre. Si no la paga puede ser desalojado, aun si usted cree que tiene una buena razón para no pagar. Si el arrendador no hace reparaciones necesarias usted puede pagar su renta a la corte. Usted y el arrendador podrán presentar el caso ante un juez. El juez puede ordenar que se hagan las reparaciones.

4. ESTA OBLIGADO EL ARRENDADOR A DARME UN AVISO ANTES DEL DESALOJO?

El arrendador debe avisarle por escrito de su intención de desalojarle y explicarle por que. En Virginia muchos inquilinos tienen contratos de mes a mes. Esto quiere decir que el arrendador le puede pedir con solo 30 días de anticipación que abandone la vivienda sin darle razón alguna.

En caso que la razón sea el no pagar la renta, el arrendador le tiene que dar un aviso por escrito pidiendole que pague la renta en cinco días o de lo contrario procederá al desalojo.

De otra forma el arrendador tiene que demostrar que el contrato de arrendamiento finalizó o que usted violó el contrato.

En estos casos usted debe ser notificado con no menos de 30 días de anticipación antes de que el arrendador pueda iniciar un desalojo a través de la corte. Si usted cree que el arrendador está equivocado, usted tiene el derecho de ir a la corte y dejar que un juez decida.

En la mayoría de los casos, es ilegal para un arrendador tratar de desalojarlo sin un proceso judicial. Si su arrendador le amenaza con sacarle sus pertenencias a la calle, cortar los servicios de agua, electricidad o gas, o cambiarle las cerraduras a la puerta sin notificarle por escrito para que vaya a la corte, usted debe consultar a un abogado. Vea la última página para información sobre servicios legales.

5. QUE SUCEDERA EN LA CORTE?

Ese día habrá una gran cantidad de casos. Cuando llamen el suyo usted debe ponerse de pie y decirle al juez que usted está presente. Si aún no ha consultado a un abogado puede solicitar al juez una suspensión ("continuance") para otra fecha posterior.

Generalmente cuando llaman su caso el juez le preguntará si usted debe alguna renta. Si usted dice que sí ("yes"), usted puede ser desalojado sin un juicio. Si existen razones por las cuales usted no debe ser desalojado usted debe decir al juez que tiene defensas ("defenses") y solicitar una fecha para un juicio.

Si no entiende las razones que tiene el arrendador para desalojarle, usted puede pedir que el arrendador le provea un escrito especificando sus razones ("bill of particulars"). Puede que usted tenga que proveer al arrendador una contestación y las razones para sus defensas ("answer and grounds of defense") en donde usted va a relatar su versión de los hechos. Esté seguro de anotar todas las fechas que el juez le diga.

El día del juicio, todos los testigos declararán bajo juramento. El arrendador presentará su caso primero. Usted tendrá oportunidad de hacerle preguntas al arrendador y a cualquier otro testigo que el traiga. Luego le tocará a usted presentar su caso. El arrendador tendrá la misma oportunidad de hacerle preguntas a usted y a sus testigos. Al concluir, cada uno tendrá la oportunidad de hacer un argumento final solicitando al juez que decida a favor de uno o del otro.

Luego de escuchar ambos lados, el juez decidirá el caso. Si usted gana se podrá quedar en la vivienda como si nada hubiera pasado. Si el arrendador gana el juez le dirá a usted que desaloje la propiedad.

6. NECESITO UN ABOGADO?

Algunos inquilinos pueden ganar sus casos en la corte sin un abogado. No obstante, es buena idea por lo menos consultar a un abogado antes de ir a la corte. Usualmente el arrendador tiene abogado y este conocerá los procedimientos judiciales mejor que usted. Tener un abogado con usted le puede ayudar a sentirse mas seguro y poder relatar mejor su versión de los hechos al juez. Vea la ultima pagina para información de como obtener servicios legales.

7. HAY OTRO TIPO DE AYUDA DISPONIBLE?

Algunas ciudades y condados tienen oficinas de asuntos del consumidor y oficinas de arrendador-inquilinos. Estas oficinas proveen información gratis y tratan de mediar entre arrendadores e inquilinos antes de que se vaya a la corte. Vea la lista de recursos al final de este folleto para oficinas de consumidores y de arrendadores-inquilinos en el Norte de Virginia.

8. QUE SUCEDE SI TENGO EL DINERO DE LA RENTA PARA EL DIA DE LA CORTE: ME PUEDO QUEDAR?

Si el arrendador acepta el pago de la renta adeudada hasta el día de la corte y le permite quedarse entonces usted puede pagarle con seguridad. Pero si el arrendador verdaderamente lo quiere desalojar debe ser cuidadoso acerca del pago. Si usted no pagó la renta dentro de los cinco días de que el arrendador se la solicitará por escrito, el arrendador muy bien puede aceptarle su dinero y continuar con el proceso judicial de desalojo.

9. PUEDE EL ARRENDADOR TOMAR REPRESALIAS EN MI CONTRA?

Los arrendadores no pueden tomar represalias ("retaliate") en contra de un inquilino que esta protegiendo sus derechos. Algunos inquilinos piensan que los arrendadores los trataran de desalojar de todas formas o les aumentaran la renta. Si el arrendador trata de hacer cualquiera de estas cosas luego de que usted se quejó por reparaciones o testificó contra el arrendador en corte, o se ha hecho miembro de una asociación de inquilinos, usted puede recurrir a la corte. Un abogado podrá darle mas detalles sobre este tema.

10. CUANTO TIEMPO TENGO PARA DESALOJAR LUEGO DE LA CORTE?

La ley le concede automaticamente diez días luego de la fecha de la corte, para decidir si desea apelar la decisión. Si no apela al concluir los diez días el arrendador puede solicitar a la corte que ordene al alguacil que supervise el desalojo.

11. PUEDO APELAR SI CREO QUE EL JUEZ SE EQUIVOCO?

Si, pero es muy dificil. La ley en Virginia concede un plazo de diez dias para llenar el formato de apelación, pagar la fianza de apelación ("appeal bond") y costos de la corte. El juez puede fijar una fianza minima de \$1.00 (o menos) o tan alta como un año de renta pagada por adelantado. Generalmente se fija en el equivalente a dos o tres meses de renta. Usualmente no tiene que pagarle al arrendador los meses que usted ha estado pagando a la corte. Si no paga la fianza de apelación pierde su derecho de apelación.

12. QUE SUCEDE CON EL SHERIFF Y EL DESALOJO?

El sheriff vendrá a su casa y pondrá una nota en la puerta notificandole que el desalojo tendrá lugar tres dias despues. El sheriff solo viene a mantener la paz no ha disponer de sus pertenencias. El arrendador es el que moverá sus pertenencias de la vivienda y las pondrá en la calle. La ley exige que el arrendador proteja su propiedad. Es aconsejable mover sus cosas antes de que llegue el alguacil porque de esta forma usted puede almacenarlas en algun lugar o pedir a alguien que se las guarde.

IMPORTANTE

La situación de cada persona es distinta y casi toda regla tiene su excepción. La información en este folleto solo tiene el proposito de ofrecer información general en el Estado de Virginia. Puede no ser aplicable a su situación personal. Es aconsejable hablar sobre su situación individual con un abogado.

Legal Services of Northern Virginia, Inc.

LAS OFICINAS DE LSNV

Si usted necesita ayuda legal, llame a cualquiera de las oficinas de Servicios Legales que sirven en el condado que usted reside, para hacer una cita. Para que Servicios Legales le pueda ayudar, usted debe alcanzar ciertos requisitos financieros de elegibilidad. Estos requisitos le van a ser explicados cuando llame para una cita.

LSNV ayuda a personas necesitadas y ancianos en Alexandria, Arlington, Fairfax City, Fairfax, Falls Church, Loudoun, Manassas, Manassas Park y Prince William.

LSNV Main Office
6066 Leesburg Pike, Suite 500
Falls Church , VA 22041
703-778-6800

Alexandria Office
603 King Street , 4th floor
Alexandria , VA 22314
703-684-5566

Arlington Office
1916 Wilson BLVD , Suite 200

Arlington , VA 22201
703-532-3733

Fairfax City Office
4080 Chain Bridge Road
Fairfax , VA 22030
703-504-9141

Leesburg Office
8A South Street SW
Leesburg , VA 20175
571-482-2688

Manassas Office
9240 Center Street
Manassas , VA 22110
571-482-2680

TTY 800-828-1140 or 711