

DERECHOS DE LOS



INQUILINOS: DESALOJO

Este folleto describe sus derechos durante el proceso del desalojo. La Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Virginia (denominada en inglés "VRLTA") protege a la mayoría de los inquilinos de los desalojos ilegales. Un propietario puede desalojarle al fin de su contrato de alquiler, si no paga la renta, o si viola otros términos del alquiler.

Los Términos del Alquiler: Un contrato escrito es válido por el tiempo detallado. Esto puede ser cualquier periodo de tiempo, como doce meses o seis semanas. Si no hay un contrato de alquiler por escrito, el VRLTA establece un periodo de doce meses.

Algunos contratos de alquiler se renuevan automáticamente. Sin embargo, el propietario o el inquilino puede dar aviso por escrito de la terminación del contrato antes de que se venza. Revise su contrato para ver los términos de renovación.

Terminación del Contrato de Alquiler por el Propietario: Un propietario puede terminar

un contrato de mes a mes con un aviso por escrito, 30 días antes de la fecha del próximo pago de la renta. Por ejemplo, si su contrato empieza el primer día del mes, usted debe recibir la notificación el 31 de julio para que el contrato termine el 31 de agosto. Revise su contrato cuidadosamente para ver los términos de terminación.

Por lo general, un contrato no se puede terminar a mitad del periodo. Sin embargo, es posible terminarlo antes, si existe una violación del contrato o si ambas partes están de acuerdo con salir de ello. Bajo ciertas condiciones, el personal militar, las víctimas de abuso familiar, abuso sexual, o agresión sexual criminal pueden terminar el contrato de alquiler antes del periodo establecido.

Falta de pago de la Renta: Si el pago de la renta está atrasado, el propietario debe enviarle un aviso de "pague o desaloje" de cinco días. El aviso dice cuánto dinero debe, y que, si no paga en cinco días, el propietario puede a empezar el proceso de desalojo. Este aviso debe de hacerse por escrito.

Otras Violaciones del Contrato: Por lo general, usted no puede ser desalojado si usted ha pagado la renta y el contrato no ha terminado. Sin embargo, el propietario lo puede desalojar por una violación substancial del contrato u otra obligación legal. Tocar música tan alto que moleste los vecinos, o falta de mantener el lugar limpio y seguro son ejemplos de violaciones que pueden dar razón al desalojo.

Si la violación puede ser corregida, el propietario debe enviar un aviso "21/30" por escrito indicando 1) cual es la violación, 2) que debe ser corregida dentro de un periodo mínimo de 21 días, y 3) si el problema no se

corrige, el contrato será terminado en 30 días.

Por ejemplo, un propietario notifica a un inquilino el 1 de julio que debe retirar una mascota que no está autorizada antes del 22 de julio o el contrato será terminado el 31 de julio.

Si no es posible corregir la violación, el propietario debe enviarle un aviso por escrito indicando 1) cual es la violación y 2) que el contrato será terminado en 30 días.

Si la violación es intencional o criminal y afecta la salud o seguridad de otros, el propietario puede terminar el contrato inmediatamente.

Renuncia al Derecho a la Terminación del Contrato: Si un propietario sabe que el inquilino ha violado el contrato, pero sigue aceptando la renta, el propietario renuncia a su derecho de terminar el contrato por esa violación. Sin embargo, un propietario puede reservar ese derecho con un aviso por escrito y seguir aceptando la renta.

Detención Ilegal: La acción del tribunal para desalojar a un inquilino se llama "detención ilegal". En ella, un propietario solicita la posesión de la vivienda y todo el dinero que se le debe, como sentencia. Antes de presentar una detención ilegal, el propietario debe darle a usted una "Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino". Luego, una de estas cuatro condiciones se debe de dar:

- 1) El contrato se ha terminado sin renovación;
- 2) La renta sigue sin ser paga después de 5 días de haber recibido un aviso de "pague o desaloje de 5 días;"

- 3) Una violación del contrato no fue corregida durante el periodo de los 21 días de un aviso de 21/30; o no se puede corregir después de un aviso de 30 días; o
- 4) El inquilino, un huésped, o alguien que vive en la vivienda viola intencionadamente el contrato en una manera que no puede corregirse y afecta la salud y la seguridad de otras personas.

Sin estas condiciones, un propietario no puede desalojarlo a usted.

Redimir su Derecho al Alquiler: Si la causa de una detención ilegal es solamente la falta del pago de la renta, un inquilino puede redimir y hacer que el tribunal despida el caso. Esto requiere pagar todo lo que se debe de la renta, los cargos por pagos atrasados, los costos por daños, los costos judiciales y los costos de abogados. Si el propietario tiene cuatro o menos propiedades a la renta, usted sólo puede utilizar este derecho una vez durante de un periodo de doce meses.

Aplazar el Caso: En algunos tribunales, cuando el inquilino tiene una defensa para un desalojo, el juicio puede ser aplazado hasta una "fecha disputada". Usted tendrá que explicarle al juez cual será la defensa. Si el juez considera que no es una "defensa de buena fe," es posible que le pidan que pague la renta que debe al tribunal a cambio de aplazamiento.

El Juicio: En el tribunal, el propietario y el inquilino pueden presentar evidencia para comprobar si el inquilino debe ser desalojado o no. Si el juez opina que el propietario puede desalojar al inquilino, el propietario recibe el derecho de posesión.

Si el propietario también demandó por la renta y otros cargos, una sentencia monetaria puede ser impuesta.

El Decreto de Posesión: Si la sentencia de posesión fue concedida al propietario, él pedirá al secretario de tribunal un "decreto de posesión." Esto permite que el sheriff saque a las personas y sus pertenencias de la vivienda. Aunque el propietario le pida al tribunal una posesión inmediata, a usted no lo pueden desalojar antes de que el periodo de la apelación (10 días), después de la sentencia, haya pasado. También, el sheriff debe poner un aviso de desalojo en su puerta por lo menos 72 horas antes del desalojo.

Si la sentencia de posesión fue concedida al propietario, usted aún puede redimir hasta 48 horas antes del desalojo. Usted debe pagar todo lo que se debe de la renta, los cargos por pagos atrasados, los costos por daños, los costos judiciales y los costos de abogados y los sheriffs. La redención detiene al desalojo. Pregúntele al propietario cuánto le debe para recibir la redención.

Ni el propietario, ni el sheriff están obligados a proteger tus bienes una vez que lo desalojen de la vivienda.

Desalojos Ilegales: El VRLTA le prohíbe al propietario:

- Dejar al inquilino fuera de la vivienda o retirar sus pertenencias sin una orden judicial;
- La interrupción a propósito de los servicios esenciales como la calefacción, el agua, el gas, o la electricidad; y
- Desalojar porque el inquilino se quejó a los inspectores locales sobre las condiciones de la vivienda, se organizó o se unió a una organización de inquilinos,

o demandó o testificó contra el propietario.

Si el propietario deja al inquilino afuera o interrumpe los servicios esenciales, el inquilino puede presentar una demanda por exclusión ilegal. Esto le permite al inquilino volver a entrar en la vivienda o terminar el contrato. En cualquiera de los casos, el inquilino puede obtener pago por daños, \$5,000 o cuatro meses de renta (lo que sea mayor), y los costos de su abogado.

Eliminación de Detenciones Ilegales: Algunas detenciones ilegales resultan en que un caso sea despedido o sobreesimiento. Si el propietario espera demasiado tiempo para volver a presentarla, la detención ilegal puede ser eliminada.

Este folleto contiene información general sobre sus derechos, pero si tiene alguna pregunta específica, consulte a su abogado. Si no puede pagar un abogado, consulte a:

*Legal Aid Society of Roanoke Valley
David D. Beidler, General Counsel
132 Campbell Avenue SW, Suite 200
Roanoke, VA 24011-1206*

*Para una cita llame a
Blue Ridge Legal Services, Inc.
(540) 344-2080 o solicite una cita en
www.lasrv.org*

*Para información sobre la ley de Virginia y los formularios judiciales, consulte
www.valegalaid.org o llame gratis al
1-866-534-5243*

