

# DESALOJO EN VIRGINIA

## 1. ¿CUÁLES MIS DERECHOS EN CASO DE UNA NOTIFICACION DE DESALOJO?

Todos los propietarios deben ir a una corte para poder desalojar a un inquilino. Esto significa que usted tendrá la oportunidad de presentar su versión de los hechos a un juez. Usted puede tener un abogado para que lo represente, pero la corte no pagará su abogado. Si usted necesita a testigos venir, la corte puede llamarlos a declarar. La corte puede pedir una explicación al propietario sobre las razones de la carta de desalojo. Un abogado le puede explicar mucho mejor todos sus derechos como inquilino.

## 2. ¿CUÁLES SON LAS RAZONES MAS COMUNES POR LAS CUALES PUEDE RECIBIR UNA NOTIFICACION DE DESALOJO?

No pagar la renta y violaciones al contrato de renta (por ejemplo, ruido excesivo o romper las reglas del contrato) estas son las razones mas comunes por las cuales un inquilino recibe una notificación de desalojo.

## 3. ¿SI MI PROPIETARIO NO REPARA, PUEDO RETENER EL PAGO DE LA RENTA?

¡No! En Virginia, usted debe pagar siempre su renta. Si usted no paga la renta puede ser desalojado de la unidad, aun cuando usted pueda tener la razón. Si el propietario no repara, usted puede pagar su renta a una corte. Usted y el propietario entonces podrán presentar su caso a un juez. El juez puede forzar al propietario reparar.

## 4. ¿ES EL PROPIETARIO REQUERIDO DARMER ADVERTENCIA EN UN CASO DE DESALOJO?

El propietario informarle por escrito que el o ella tiene la intención de desalojarlo y explicarle los motivos. En Virginia, muchos arrendatarios tienen contrato de arrendamiento de mes a mes, esto significa que el propietario puede pedirle que usted desaloje la unidad en 30 días sin dar una razón.

En caso la razón sea no pagar la renta, el propietario debe darle un aviso por escrito pidiéndole que pague lo adeudado de la renta o recibirá una orden de desalojo. De lo contrario el propietario debe demostrar que el contrato de renta ha terminado, o que usted ha violado alguna clausula del contrato. En estos casos, usted tendrá notificación 30 días previos a que el propietario pueda iniciar un proceso legal para desalojarlo. Si usted piensa el propietario no tiene la razón, usted tiene derecho a ir a corte y el juez hará un veredicto final.

## 5. ¿QUÉ DEBO ESPERAR EN EL TRIBUNAL?

Habrán muchos de casos. Cuando su caso se llamado, usted debe ponerse de pie y decir a juez que usted está allí. Si usted no ha podido hablar con un abogado, usted puede desear pedir una "continuación" (reprogramar la audiencia con de la corte).

Si usted no entiende el motivo por el cual el propietario lo esta desalojando, usted puede pedir una "aclaración" (una aclaración por escrito del propietario). Usted puede tener que hacer una contestación por escrito "respuesta y los argumentos en su defensa," describir su versión de los hechos. Asegúrese de anotar todas las fechas que le de juez.

El día de su audiencia todos los testigos deben declarar bajo juramento. El propietario va primero. Usted tendrá oportunidad de interrogar al propietario y a los testigos. Después de que cada una de las partes involucradas presenten su versión de los hechos el juez

decidirá el caso. Si usted gana, usted puede permanecer en la unidad y el caso no podrá ser apelado. En caso de que el propietario gane, el juez le ordenara que desaloje la vivienda en el plazo de diez días.

## **6. ¿ES NECESARIO UN ABOGADO?**

Algunos inquilinos ganan los casos si la ayuda de un abogado. Sin embargo puede ser de ayuda pedir asesoría legal antes de ir a corte. Normalmente los propietarios tienen abogado y estarán al tanto del procedimiento. Contar con un abogado en la corte le puede ayudar a sentirse más augusto, y le puede ayudar de explicar su versión de los hechos al juez.

## **7. ¿HAY ALGUNA OTRA AYUDA DISPONIBLE?**

Algunas ciudades y condados tienen oficinas de Protección al Consumidor (OCAs-ingles) y de las oficinas del Arrendatario-Propietario que proporcionan la información gratuita, y ayudan a resolver las diferencias entre el propietarios y el inquilino antes de que sea necesario llevar el caso a la corte. Vea la lista de recursos disponibles comenzando a partir de la página 5 para OCA y oficinas en Inquilinos -Propietario en el noreste de Virginia.

## **8. ¿QUE PASA SI TENGO EL DINERO DE LA RENTA PARA EL DIA DE LA AUDIENCIA EN LA CORTE: ME PUEDO QUEDAR?**

Su propietario debe aceptar el pago de la renta el día de la audiencia en la corte y dejarlo quedarse en la unidad; usted posiblemente no tenga problemas para que el pago sea aceptado. Pero usted debe también deberá pagar los honorarios del abogado y los gastos de corte. Usted puede hacer solamente esto una vez que cada 12 meses, si usted no paga antes, el propietario pueda aceptar el pago de la renta pero aun así pedir una orden de desalojo.

## **9. ¿PUEDE EL PROPIETARIO TOMAR REPRESARIAS EN MI CONTRA?**

Landlords cannot "retaliate" against (get back at) a tenant who is trying to protect his or her rights. Some tenants feel that landlords will try to evict them anyway, or raise their rents. If your landlord tries to do these things after you have complained about repairs, or testified against the landlord in court, or become part of a tenant group, you may be able to complain in court. A lawyer can tell you more about how to do this.

Los propietarios no pueden "tomar represalias" en contra de un inquilino que esté intentando hacer valer sus derechos. Algunos arrendatarios sienten que los propietarios intentarán desalojarlos de la unidad de modos, o aumentarles la renta. Si el propietario de su complejo intenta hacer esto después de que usted se haya quejado por reparaciones necesaria, o haya testificado en contra el propietario en una corte o se a unido a una asociación de inquilinos usted puede poner queja en los tribunales. Un abogado asesorarlo para que presente la queja de la manera correcta.

## **10. ¿CUANTO TIEMPO TENGO DESPUES DE QUE LA AUDIENCIA EN LA CORTE SE ALLA LLEVADO ACABO?**

La ley le dará automáticamente 10 días después de la audiencia en la corte. Si usted no apela la decisión el propietario puede solicitar una orden para que el desalojo de lleve a cabo con el uso de la fuerza pública en caso de que sea necesario.

### **11. ¿PUEDO APELAR LA DECISION DEL JUEZ SI CREO QUE NO ES CORRECTA?**

Si. Pero puede ser difícil. La ley de Virginia le da diez días para presentar su apelación, pagar "una fianza" y los gastos de corte. El juez puede fijar la fianza una cantidad tan pequeña como \$1.00 (o menos) o tanto grande como lo equivalente a un año de renta que deberá pagar por adelantado. En promedio son dos o tres meses de renta. Generalmente, usted no tiene que pagar alquiler al propietario por los meses que usted ha pagado a la corte. Si usted no paga la fianza usted perderá la apelación.

### **12. ¿QUE DEBE ESPERAR SI LA FUERZA PUBLICA VA A MI VIVIENDA?**

La fuerza pública vendrá a preservar el orden no le moverá sus cosas a la fuerza. El propietario deberá hacerse cargo de sacar sus cosas de la unidad. La ley establece que el propietario de la unidad debe proteger sus pertenencias; sin embargo, muchos propietarios sacan las cosas de la unidad.

Siempre lo mejor es que usted saque sus pertenencias antes de que el propietario recurra a la fuerza pública para desalojarlo.

Marzo del 1998

### **Oficinas de Servicios Legales del Noreste de Virginia**

Si usted necesita asistencia legal puede llamar a las oficinas que se encuentre en su ciudad o condado para solicitar una cita. Para que usted pueda recibir la asesoría debe cumplir con requisitos de elegibilidad económica. Los requisitos se los explicaran cuando usted llame para solicitar la cita.

Servicios Legales del Noreste de Virginia ayuda a gente de escasos recursos en los condados de Arlington, Fairfax, Loudoun, Prince William, ciudad de Alexandria, Falls Church, Manassas y Manassas Park.

LSNV [Oficina Central](#)  
6066 Leesburg Pike, Suite 500  
Falls Church, VA 22041  
703-778-6800

[Oficina de Alexandria](#)  
603 King St., 4th Floor  
Alexandria, VA 22314  
703-684-5566

[Oficina de Arlington](#)  
1916 Wilson Blvd., Suite 200  
Arlington, VA 22201  
703-532-3733

[Oficina de la Ciudad de Fairfax](#)  
4080 Chain Bridge Road  
Fairfax, VA 22030  
703-246-4500

[Oficina de Leesburg](#)

109 N. King St., Suite A  
Leesburg, VA 20176  
703-777-7450

[Oficina de Office](#)

9240 Center St.  
Manassas, VA 22110  
703-368-5711  
TTY 800-828-1140 or 711