**HOJA DE DATOS DE DESALOJO**

**¿Cómo inicia mi arrendador el proceso de desalojo?**

* + Su arrendador primero debe darle una notificación por escrito que indique cómo ha violado el contrato de arrendamiento y darle tiempo para corregir la violación. La cantidad de tiempo que tiene para arreglar las cosas depende del tipo de infracción. Si no arregla la infracción dentro de un período de tiempo determinado, el propietario puede presentar una demanda de desalojo, denominada “retención ilegal” y pedirle al tribunal una orden para que lo retiren.
  + Si la infracción fue por no pagar el alquiler, el propietario debe darle 14 días para pagar lo que debe o irse voluntariamente.
  + Si fue alguna otra infracción que se puede arreglar, como que un invitado se quede demasiado tiempo, el propietario debe darle 21 días para solucionar el problema.
  + Si la violación no es remediable, el arrendador solo tiene que darle 30 días para dejar la propiedad voluntariamente.

**Hasta el 30 de junio de 2022, los propietarios no pueden desalojar a los inquilinos por alquiler impago a menos que primero:**

1. Brindar información a los inquilinos sobre el Programa de alivio de alquiler de Virginia,

2. Solicite asistencia para el alquiler en nombre del inquilino, y

3. Espere 45 días para que se apruebe la solicitud de asistencia para el alquiler.

* Una vez que la han presentado, tienen que "notificarle" la demanda, entregándole una copia de la documentación de la corte ("Citación por retención ilícita"). Esto le indica cuándo y dónde debe presentarse ante el tribunal y la cantidad de dinero que su arrendador está buscando, incluidos los cargos por pagos atrasados, daños, costos judiciales, etc.
* Su arrendador puede "notificarlo" colocando un aviso en su puerta y también enviándolo por correo de primera clase o entregándoselo en persona. La citación a menudo es entregada por un alguacil adjunto. Pueden dárselo a cualquier persona de su hogar que sea mayor de 16 años.
* Si su arrendador ha hecho estas cosas, decir que nunca recibió o vio su citación no es suficiente para protegerlo. El caso seguirá adelante. Si el arrendador ha amenazado con presentar una solicitud, debe saber que es posible que llegue la citación y avisarle a todos en su hogar también.

**¿Cómo me preparo para mi cita en la corte?**

* Siempre debe prepararse para su cita en la corte. No es necesario que tenga un abogado, pero un abogado puede ser de gran ayuda. Reúna cualquier evidencia, como su contrato de arrendamiento, avisos de su arrendador o cualquier comunicación entre usted y su arrendador, y cualquier testigo que pueda respaldar su caso.
* Si su testigo no quiere ir a la corte, puede pedirle a la corte que lo cite. Tiene que hacer esto al menos 10 días antes de la fecha de su audiencia. Hay una pequeña tarifa por esto, pero la corte tiene algo llamado “Formulario CC-1414”. Ésta es una “Petición para proceder en un caso civil sin pago de honorarios o costos”. También puede usar esto para otras tasas judiciales que no pueda pagar.
* • Si su arrendador lo está demandando por no pagar el alquiler, es posible que pueda evitar una sentencia de desalojo pagando todo lo que debe, incluidos los cargos por pagos atrasados, los costos judiciales y los honorarios de los abogados antes o en la fecha de la corte. A esto se le llama el "derecho de redención".
* Si su arrendador lo está demandando por no pagar el alquiler y la corte ha dictado un fallo en su contra, puede tener una última oportunidad para evitar el desalojo. Puede pagar todo lo que debe, incluidos los cargos por pagos atrasados, los honorarios de los abogados, las costas judiciales y los honorarios del alguacil, al menos 24 horas antes del desalojo del alguacil. A esto se le llama el "derecho ampliado de redención".

**¿Qué pasará si no asisto a mi audiencia?**

Siempre debe ir a su cita en la corte. Si no va a la corte, es probable que la corte dicte una "sentencia en rebeldía" en su contra, lo que significa que el propietario puede seguir adelante con el siguiente paso en el proceso de desalojo y usted pierde su derecho de apelación. No será arrestado por faltar a la corte en un caso de desalojo.

**¿Y si no puedo ir?**

• Puede solicitar un “aplazamiento”. Llame a la oficina del secretario tan pronto como sepa que no puede asistir. Pregunte por las reglas de esa corte y sígalas. También es una buena idea escribir y enviar por fax una carta a la corte explicando por qué no puede venir y necesita un aplazamiento.

**Qué pasa en la corte?**

• Primero: no llegues tarde. Es una buena idea estar allí al menos 15 minutos antes de la audiencia. Hágale saber al secretario que está allí para su caso. Si se está retrasando, llame al secretario de la corte para informarle que está en camino.

• El juez lo llamará y le preguntará si admite o niega lo que el propietario está reclamando.If you admit what the landlord is claiming, the court will enter a “judgment for possession”, meaning the landlord has legal right to the property and can move forward with the next steps in the eviction process. The court can also include money damages you owe the landlord.

* Si el arrendador gana, puede pedirle al Secretario del Tribunal una "orden de desalojo" de inmediato. La "orden judicial" es lo que le dice al alguacil que programe su desalojo real. El alguacil debe esperar 10 días antes de llevar a cabo el desalojo.
* Si niega lo que el propietario está reclamando, es probable que el juez le fije una fecha para el juicio.
* Si el juez fija el caso para juicio, le pedirá a usted y al propietario que expresen por escrito por qué cree que tiene razón. El suyo se llama "Motivos de defensa" y la declaración del propietario es una "Declaración de detalles". Esto enumera por qué buscan el desalojo y cuánto dinero buscan. El juez fijará una fecha límite para estas declaraciones en algún momento antes del juicio. Si pierde esta fecha de vencimiento, puede perder automáticamente su caso, incluso sin un juicio.
* A veces, el juez puede pedirle a usted y al propietario que salgan y traten de arreglar las cosas.
* Asegúrese de que cualquier acuerdo que alcance con el propietario esté por escrito; nunca acepte nada verbalmente ni firme nada a menos que esté 100% seguro de lo que está aceptando.
* No salga de la corte antes de consultar con su juez para asegurarse de que su acuerdo está de acuerdo con ellos.
* When your case is heard, all witnesses are sworn in and will speak under oath.
  + Su arrendador irá primero, pero puede interrogarlo (y cualquier otro testigo).
* Después de eso, usted y sus testigos testificarán. Su arrendador puede entonces hacerle preguntas.
* Al final, cada uno de ustedes puede hacer un breve argumento final, diciéndole al juez por qué deben decidir a su favor. Después de escuchar todo, el juez tomará una decisión.
* Si gana, puede quedarse en su casa como si su caso nunca hubiera sucedido. Si pierde, su arrendador puede seguir adelante con el desalojo. La parte perdedora tiene 10 días para apelar el caso.

**What legal defenses can I use to avoid eviction?**

* • Un abogado está en la mejor posición para decirle qué podría ser una buena defensa y es una buena idea buscar su consejo. Algunas posibles defensas incluyen:
  + El arrendador no le dio la notificación adecuada y no le ofreció la oportunidad de arreglar las cosas.
  + Usted disputa cuánto dice el propietario que debe.
  + Ya pagó lo que debe o el propietario se negó a pagar.
  + El arrendador le está cobrando honorarios indebidos por pagos atrasados ​​o honorarios de abogados.Your landlord can only charge you what’s included in your lease. Late fees are capped at 10% of your monthly rent or 10% of the total you owe – whichever is less.

• El arrendador no mantuvo la propiedad segura y habitable. Si usa esto, debe probar que notificó al propietario por escrito sobre su queja. Para utilizar esta defensa, debe pagar su alquiler mensual en depósito en garantía con el tribunal. No puede usarlo simplemente porque está atrasado en los pagos.

• El arrendador solo lo está desalojando porque se quejó o usó sus derechos legales. Para usar esto, debe demostrar que el propietario sabe que se quejó con él (como una copia de un intercambio de correo electrónico), se quejó ante una agencia gubernamental o se unió a un grupo de inquilinos antes de que presentaran una demanda de desalojo.

**¿Qué pasa si no estoy de acuerdo con la decisión del juez?**

• Si no está de acuerdo con la decisión del juez, tiene 10 días para presentar una apelación. Esto trasladará su caso a un tribunal superior.

• El tribunal superior (Tribunal de Circuito) escuchará su caso nuevo bajo un juez diferente. También puede solicitar un juicio con jurado en el Tribunal de Circuito.

• Para apelar su caso original, debe presentar un “Aviso de apelación” (formulario DC-475) en la oficina del Secretario General del Distrito. Debe pagar o hacer que la corte renuncie a los honorarios del Tribunal de Circuito y luego pagar o hacer que la corte renuncie a la Fianza de Apelación.

• Si su caso se debe a que no ha estado pagando el alquiler, no puede pedirle a la corte que renuncie a su fianza de apelación. Debe pagar una fianza de apelación por el monto de la sentencia monetaria y luego continuar pagando el alquiler a medida que se adeuda.

**Vivo en vivienda protegida. ¿Todas estas reglas todavía se aplican a mí?**

En su mayor parte, el proceso de desalojo es el mismo. Sin embargo, si se encuentra en una vivienda subsidiada por el gobierno federal, tiene algunas protecciones adicionales.

• Un arrendador con subsidio federal debe tener una buena razón para desalojarlo. Esto significa no pagar el alquiler, no obedecer las reglas del contrato de arrendamiento, incumplió el contrato muchas veces de muchas maneras, violó la ley muchas veces y de muchas maneras, ha dañado la propiedad o es un peligro para la salud y la seguridad. de otros inquilinos.

• Si tiene un vale de elección de vivienda, informe a la Autoridad de Vivienda Pública de inmediato que no puede pagar el alquiler. Entrégueles copias de cualquier comunicación entre usted y su arrendador. Si termina siendo desalojado, ellos tienen derecho a rescindir su vale, y a menudo lo harán, pero puede solicitar una audiencia de agravio.

Si cree que lo están desalojando ilegalmente o solicita una audiencia de agravio, puede presentar una defensa.

* Puede tener un abogado con usted, y al menos debe hablar con uno.
* Si pierde la audiencia y lo desalojan, puede perder su vale.

• El arrendador no puede obligarlo a pagar nada que no sea requerido en virtud de su contrato de “Pago de asistencia para la vivienda” o por falta de pago de la parte subsidiada de su alquiler.

• Si está en el primer año de su contrato de arrendamiento, el arrendador solo puede desalojarlo si es culpa suya, como la falta de pago del alquiler. Después del primer año, el propietario puede desalojarlo por otras razones, como su deseo de cambiar el uso de la propiedad.

• Para poder desalojarlo, su arrendador debe proporcionarle un aviso por escrito, y ese aviso debe incluir:The reason you’re being evicted. Only these reasons can be used to evict you.

* La fecha propuesta para finalizar su contrato de arrendamiento.
* Informarle de su derecho a presentar defensas, y el número de teléfono de asistencia jurídica y la dirección del sitio web.

• Si vive en una vivienda pública tradicional, la Autoridad de Vivienda Pública es su arrendador. Todavía tienen que seguir todas las regulaciones federales que manejan su vivienda y el proceso de desalojo. Sin embargo, si lo desalojan, es posible que pierda la oportunidad de recibir una vivienda para personas de bajos ingresos con asistencia federal y se le prohíba la readmisión a una vivienda subsidiada durante 5 años o más, según las circunstancias.

• La Autoridad de Vivienda Pública puede desalojarlo por cualquiera de las razones mencionadas anteriormente para el programa de Vales de Elección de Vivienda, y usted tiene el mismo derecho a una audiencia de reclamo. La ventana de oportunidad para usted es corta, así que preste mucha atención a las fechas y hable con un abogado.

**¿Qué tal una casa móvil?**

• En su mayor parte, las reglas son las mismas que para otras viviendas, pero existen algunas reglas especiales para los parques de casas móviles con 5 o más casas móviles.

• Los propietarios del parque deben proporcionar a los residentes una declaración por escrito de los derechos y responsabilidades del inquilino dentro de un mes a partir de la fecha de vigencia del contrato de alquiler. El arrendador no puede presentar ni mantener una acción contra el inquilino por cualquier presunta violación del contrato de arrendamiento hasta que el arrendador le haya proporcionado la declaración al inquilino.

• Si pierde su caso de desalojo, tiene 90 días a partir de la fecha de la orden del juez para dejar la posesión. Tienes algunas opciones:You can simply move your mobile home or sell it. Your landlord cannot interfere with you efforts to sell or move the home, but they can have rules about where you put a “For Sale” sign and how large it can be.

* Puede alquilar su casa móvil a otra persona, pero su arrendador tiene que aprobar a este nuevo inquilino. El nuevo inquilino entonces le pagaría a usted, pero usted aún sería responsable de pagarle al propietario el alquiler del lote.
* Si no paga, la empresa que financia su casa móvil recibirá un aviso y ejercerá su derecho de retención. Ellos serán responsables de cualquier cargo por lote durante 90 días, pero luego pueden recuperar su casa móvil. Su arrendador también tendrá un gravamen sobre su casa durante el período en que no pague el alquiler, pero serán secundarios a su prestamista.

• Si encuentra un comprador para su móvil, debe notificarle por escrito al propietario que ha encontrado a alguien y que quiere seguir alquilando el lote.

* El comprador aún tendrá que cumplir con las mismas calificaciones que usted.
* Si califican, el propietario no puede rechazar la venta solo porque la casa móvil es vieja y no puede requerir ninguna reparación que no haya pedido a otros inquilinos de la casa móvil.If you (or a new owner) decide to move the mobile home, the landlord cannot charge you an “exit fee” but can charge you for any damages.

• Si simplemente abandona su casa móvil, el propietario debe enviar un “aviso de abandono” y lo que se adeuda en concepto de alquiler y otros cargos a su prestamista ya usted. El prestamista tiene un gravamen sobre la casa móvil, del cual usted es responsable, y tendrá una cierta cantidad de tiempo para retirarla o deshacerse de ella.

**Me están desalojando de un hotel.**

• Si ha vivido en el hotel durante 90 días o menos y no tiene un contrato de arrendamiento que dure 90 días, el hotel puede desalojarlo con un aviso por escrito de 5 días. Después de los 5 días, el hotel puede expulsarlo sin necesidad de llevarlo a los tribunales.

• Si ha vivido en el hotel durante más de 90 días y es su residencia principal, el hotel debe pasar por el proceso de desalojo de la corte. Si es por falta de pago del alquiler, deben avisarle con 14 días de anticipación antes de llevarlo a la corte, y usted puede pagar el alquiler y cualquier cargo o cargo por pago atrasado dentro de esos 14 días y evitar la presentación de desalojo.If you cannot pay within those 14 days, your landlord can file an “unlawful detainer” and take you to court.

* Al igual que en una casa o apartamento, el propietario debe pasar por estos procesos, por lo que es una buena idea hablar con un abogado.

**Qué hacer si su arrendador le da un aviso de abandon**

*¿Qué es un aviso de abandono?*

Un “aviso de abandono” es un aviso que dice que ha abandonado su casa y que ya no vive allí. Su arrendador puede darle un aviso de abandono si ha estado fuera de su hogar por más de siete días sin notificarlo.

*¿Qué sucede si recibo un aviso de abandono?*

Si no se comunica con su arrendador por escrito dentro de los siete días de recibir el aviso de abandono, la ley permite que el arrendador actúe como si hubiera abandonado su casa y el arrendador puede terminar su contrato de arrendamiento sin enviarle ningún otro aviso.

**Si el arrendador le envía un aviso de abandono y usted no le envía algo por escrito diciéndole que todavía vive allí, su arrendador puede intentar usar la autoayuda para desalojarlo.**

*¿Qué debo hacer si recibo un aviso de abandono?*

1. En un plazo de siete días, entregue a su arrendador un aviso por escrito que indique “No he abandonado esta propiedad. Yo tendía a permanecer ocupada ".

2. Si su arrendador intenta desalojarlo por su propia cuenta, aún puede presentar un caso contra su arrendador para tratar de detener el desalojo por autoayuda (llamado caso de “exclusión ilegal”). Será más difícil para usted ganar el caso porque el propietario alegará que abandonó su casa. Deberá mostrarle a la corte evidencia de que claramente todavía vive en la propiedad.

**PROGRAMA DE ALIVIO DE ALQUILER DE VIRGINIA**

Si ha vivido en su habitación de hotel / motel por más de 90 días, o si vive en cualquier otro tipo de unidad de alquiler, puede calificar para asistencia de alquiler a través del Programa de Ayuda para Alquiler de Virginia. El Programa de Alivio de Alquiler de Virginia (RRP) se implementó en respuesta a la pandemia del virus corona. Proporciona fondos para el alquiler y los cargos por pagos atrasados ​​adeudados a partir del 1 de abril de 2020 y está disponible hasta por 18 meses de ayuda. Puede presentar su solicitud en https://www.dhcd.virginia.gov/rmrp.

Rossemary Martinez es la Navegadora de Vivienda Bilingüe para el área de Fredericksburg. Ella está aquí para ayudar a los inquilinos y propietarios elegibles a completar sus solicitudes, así como a obtener actualizaciones para las solicitudes que ya se han presentado. La Sra. Martínez puede reunirse con usted en su casa o en cualquier otro lugar que sea más conveniente para usted. Para programar una cita con la Sra. Martínez, comuníquese con ella al:

Correo electrónico: rmartinez@legalaidworks.org

Teléfono: (540) 371-1105 Ext. 128