

## **Mi arrendador me dejó afuera o cortó mis servicios públicos**

No importa lo que diga su contrato de arrendamiento, o lo que le diga su arrendador, o lo que digan en un aviso por escrito, su arrendador no puede desalojarlo, dejarlo afuera o cortar sus servicios públicos sin una orden judicial. Incluso si han presentado una demanda de desalojo, no pueden tomar ninguna medida hasta que el tribunal diga que un alguacil puede venir y desalojarlo. Si lo bloquean o intentan tomar tal acción, puede presentar de inmediato una "Petición del Inquilino para el Alivio de la Exclusión Ilegal".

*Su arrendador no puede cortar los servicios públicos, dejarlo fuera de su casa ni desalojarlo sin dar aviso y acudir a los tribunales. No tiene que mudarse solo porque su arrendador le dice que se vaya o porque presenta una demanda de desalojo (llamada "Citatorio por Apropiación Ilegal") en su contra. Su arrendador debe esperar hasta que gane en la corte, y luego puede presentar una solicitud para que el Departamento del Sheriff local lo desaloje.*

Si su arrendador corta los servicios públicos, lo deja afuera o lo desaloja sin dar aviso y acudir a los tribunales, tiene un remedio rápido al presentar una demanda llamada "Petición del Inquilino para el Alivio de la Exclusión Ilegal" contra su arrendador. Comuníquese con su asistencia legal local llamando al 1-866-LEGL-AID o solicite ayuda legal llamando a Legal Aid Works® (540-371-1105) o en [www.legalaidworks.org](http://www.legalaidworks.org).

*Dónde presentar la solicitud:* Vaya al Tribunal General de Distrito de la ciudad o el condado donde se encuentra su hogar y presente una demanda llamada "Petición del Inquilino para el Alivio de la Exclusión Ilegal (formulario DC-431)".

- Puede usar el formulario adjunto o pedirle al secretario el formulario DC-431.
- Puede presentar esto por su cuenta, sin un abogado.

*Cómo llenar el formulario:* Cuando llena la Petición del Inquilino, ingresa el nombre y la dirección física del verdadero dueño de la propiedad como el Demandado-Propietario.

- Si no está seguro del nombre y la dirección física del verdadero propietario de la propiedad, deberá realizar una búsqueda de bienes inmuebles. Google "búsqueda de bienes inmuebles" y su condado o ciudad independiente. Por ejemplo, "búsqueda de bienes inmuebles en Spotsylvania".
- Si el verdadero propietario no es una persona física [por ejemplo, una corporación o una sociedad de responsabilidad limitada (LLC)], hay una cosa más que debe hacer: debe obtener el nombre y la dirección física del agente registrado de la empresa. Para obtener esto, llame a la Comisión de Corporaciones del Estado de Virginia al 804-371-9733 o al 866-722-2551 o visite su sitio web (<https://cis.scc.virginia.gov/EntitySearch/Index>) e ingrese el nombre de la empresa donde dice "Nombre de la entidad" y busque la información de su agente registrado en "Información del Agente Registrado".
- Cuando complete la demanda, complete el nombre de la empresa como el Demandado-Propietario, y el nombre y la dirección física de su agente registrado.
- Cuando complete la demanda, debe decidir qué quiere que haga el juez. Puede pedirle al juez cualquiera de estas cosas: permitirle volver a la casa (es decir, recuperar la posesión), reactivar los servicios públicos, finalizar el contrato de alquiler y/o recuperar el dinero que tuvo que gastar porque le habían dejado afuera (es decir, recuperar sus daños reales) y los honorarios del abogado. A partir del 1 de julio de 2021, también puede solicitar algo llamado "daños estatutarios", que es una sanción monetaria que el juez le ordenará al arrendador que le pague si

gana el caso. Puede solicitar daños legales de \$ 5,000 o cuatro meses de alquiler, lo que sea mayor.

*Pague la tarifa de presentación:* Presentar el caso y hacer que el alguacil entregue la demanda a su arrendador costará alrededor de \$ 58. Puede pedirle al secretario la cantidad exacta.

- Puede pedirle al secretario una “Petición para Proceder en un Caso Civil sin Pago de Tarifas o Costos” (formulario CC-1414) si no puede pagar la tarifa, pero esto puede causar una demora en su caso.
- Debe enviar una carta con una copia de su demanda a su arrendador para informarle que ha presentado una demanda en su contra.
- Guarde una copia del formulario y la carta para su arrendador.

*Fijar la fecha de la audiencia en la corte:* Después de presentar su demanda, la corte fija una fecha para la audiencia y le notifica al arrendador para asegurarse de que sepa que debe ir a la corte.

- Su cita en la corte debe ser escuchada rápidamente; a partir del 1 de julio de 2021, debe escucharse no más de cinco (5) días después de presentar su demanda.
- Si no se presenta en la corte en la fecha de su juicio, la corte desestimará su caso. Si comparece ante el tribunal y la otra parte no lo hace, debe obtener una orden para el alivio que solicitó (como rescindir el contrato de arrendamiento o solicitar al arrendador que lo deje volver a su casa), pero el juez puede fijar otra fecha para el tribunal por los daños (dinero).

*Preparación para su caso:* Antes de la fecha de la audiencia, reúna su evidencia y practique lo que quiere decirle al juez.

- Pídale al secretario que lo ayude a citar a los testigos que hayan accedido a comparecer ante el tribunal.
- Las citaciones cuestan \$12 cada una, a menos que se le exima de las tarifas de presentación.
- Reúna evidencia, como una copia de su contrato de arrendamiento si tiene uno, mensajes de texto o correos electrónicos con su arrendador, recibos y fotografías.

*Qué sucede en su cita en la corte:*

- Cuando se escuche el caso, primero presentará su evidencia.
- El arrendador o el juez pueden hacerle preguntas. Luego, el propietario puede presentar pruebas y testigos.
- Puede hacerles preguntas sobre lo que han dicho, pero no discuta con ellos.
- Si ambas partes comparecen ante el tribunal, el juez escuchará a ambas partes y decidirá quién gana.

*Qué hacer si el arrendador continúa acosándolo después de presentar su caso:* Si se siente cómodo haciéndolo, llame a la policía.

- Esté preparado para mostrarle a la policía su copia de la demanda de “Exclusión ilegal”.
- Llame a su asistencia legal local para obtener más ayuda.

*Esta es información legal general, no asesoramiento legal sobre un caso específico. Si tiene preguntas o desea asesoramiento sobre su caso individual, comuníquese con la asistencia legal al número de teléfono que se indica a continuación.*

**Si se enfrenta a un desalojo, su arrendador intenta dejarlo afuera sin llevarlo a la corte, o si tiene preguntas sobre sus derechos, comuníquese con Legal Aid Works® al (540) 371-1105 o [www.legalaidworks.org](http://www.legalaidworks.org).**