

Mi arrendador me está desalojando

El desalojo es un proceso judicial. Su arrendador no puede simplemente decirle que se vaya o entregarle un aviso por escrito y exigirle que se vaya. Deben presentar una demanda de desalojo ("retención ilegal") y luego seguir los procedimientos judiciales.

¿Cómo inicia mi arrendador el proceso de desalojo?

- Su arrendador primero debe darle un aviso por escrito diciendo 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 soluciona la infracción dentro de un período de tiempo determinado, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo, llamada “retención ilegal”, y pedirle a la corte una orden para que lo desalojen.
 - Si la infracción fue por no pagar el alquiler, el propietario debe darle tiempo para pagar lo que debe o irse voluntariamente. **Su arrendador tendrá que darle 5 días para pagar o irse.** Si vive en una vivienda subsidiada por el gobierno federal, como Vivienda Pública, su arrendador debe darle 30 días para pagar o irse.
 - Si se trata de alguna otra infracción que se puede solucionar, como que un invitado se quede demasiado tiempo, el propietario debe darle 21 días para solucionar el problema.
 - Si la infracción no es subsanable, el arrendador sólo tiene que darle 30 días para que abandone la propiedad voluntariamente.
- Una vez que hayan presentado la demanda, deben “entregarle” la demanda y entregarle una copia de los documentos judiciales (“Citorio por retención ilegal”). Esto le indica cuándo y dónde debe comparecer ante el tribunal y la cantidad de dinero que busca el propietario, incluidos los cargos por pago atrasado, daños, costos judiciales, etc.
- Su arrendador puede “servirle” colocando un aviso en su puerta, enviándoselo por correo de primera clase o entregándoselo en persona. La citación a menudo es entregada por un alguacil del Sheriff. Pueden dárselo a cualquier miembro de su hogar que sea mayor de 16 años.
- Cuando firma inicialmente su contrato de arrendamiento, *el propietario debe proporcionarle 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. Su arrendador no puede presentar ni mantener ninguna acción en su contra por cualquier supuesta violación del contrato de arrendamiento hasta que haya proporcionado esa declaración.* Esta protección también se aplica a usted si es residente de un parque de casas móviles.
- 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 demanda, debe tener en cuenta que la citación podría estar llegando y también informar a todos en su hogar.

¿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. Debe hacer esto por lo menos 10 días antes de la fecha de la corte. Hay una pequeña tarifa por esto, pero la corte tiene algo llamado “Formulario CC-1414”. Esta 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 un juicio de desalojo pagando todo lo que debe, incluidos los cargos por pago atrasado, los costos judiciales y los honorarios de abogados antes o en la fecha de la audiencia. Esto se llama el “derecho de redención”. Puede ejercer el derecho de redención un número ilimitado de veces, a menos que el arrendador sea propietario de cuatro unidades de alquiler o menos y le haya notificado por escrito un límite en la cantidad de redenciones por plazo de arrendamiento. Su arrendador debe proporcionar una explicación del derecho de redención en cualquier aviso de terminación que reciba.
- Si su arrendador lo está demandando por no pagar el alquiler y el tribunal ha emitido un fallo en su contra, puede tener una última oportunidad para evitar el desalojo. Puede pagar todo lo que debe, incluidos los cargos por mora, los honorarios de los abogados, los costos judiciales y los honorarios del sheriff, al menos 2 días antes del desalojo del Sheriff. Esto se llama el “derecho extendido de redención”. Puede ejercer el derecho extendido de redención un número ilimitado de veces a menos que el arrendador sea propietario de cuatro o menos unidades de alquiler y le haya notificado por escrito un límite en la cantidad de redenciones por plazo de arrendamiento.
- Su arrendador está obligado a proporcionar la cantidad exacta necesaria para la redención después de que lo solicite.
- Si ejerce su derecho de redención o derecho de redención extendido, entonces su propietario debe cancelar el desalojo y hacer que se marque el fallo como satisfecho.
- Si ejerce su derecho de redención o su derecho extendido de redención y el arrendador no cancela el desalojo de todos modos, entonces se trata de un desalojo ilegal.

¿Qué pasará si no voy a mi audiencia?

- *Siempre debe ir a su cita en la corte.* Si no va a la corte, es probable que la corte dicte un "fallo por incumplimiento" en su contra, lo que significa que el propietario puede seguir adelante con el siguiente paso en el proceso de desalojo. No será arrestado por faltar a la corte en un caso de desalojo.

¿Qué pasa si no puedo ir?

- Puede solicitar una “continuación”. 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 ir y necesita un aplazamiento.
- Si usted es un miembro del servicio militar con licencia por servicio activo, tiene derecho por ley a una continuación de 90 días de cualquier caso de desalojo presentado en su contra.

¿Qué pasa en la corte?

- Primero: no llegue 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 atrasando, llame al secretario de la corte para avisarles que está en camino.
- El juez lo llamará y le preguntará si admite o niega lo que afirma el arrendador.
 - Si admite lo que reclama el arrendador, el tribunal emitirá un "fallo de posesión", lo que significa que el arrendador tiene derecho legal a la propiedad y puede seguir adelante con los siguientes pasos en el proceso de desalojo. La corte también puede incluir daños monetarios que usted le debe al arrendador.
 - 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 sheriff que programe su desalojo real. El sheriff debe esperar 10 días antes de llevar a cabo el desalojo.
 - Si niega lo que reclama el arrendador, es probable que el juez fije una fecha de juicio para usted.
 - Si el juez fija el caso para juicio, le pedirá a usted y al propietario que pongan por escrito por qué cree que tiene razón. La suya se llama "Motivos de Defensa" y la declaración del arrendador es una "Declaración de Detalles". Esto enumera por qué están buscando el desalojo y cuánto dinero están buscando. El juez fijará una fecha de vencimiento para estas declaraciones en algún momento antes del juicio. Si no cumple con esta fecha de vencimiento, puede perder su caso automáticamente, incluso sin un juicio.
- A veces, el juez puede pedirle a usted y al arrendador que salgan y traten de arreglar las cosas.
 - Asegúrese de que cualquier acuerdo al que llegue con el arrendador sea por escrito; nunca acepte nada verbalmente ni firme nada a menos que esté 100% seguro de lo que está aceptando.
 - No abandone la corte antes de consultar con su juez para asegurarse de que su acuerdo está bien para ellos.
- Cuando se escucha su caso, todos los testigos prestan juramento y hablarán bajo juramento.

- Su arrendador irá primero, pero usted puede interrogarlo a él (ya 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 de cierre, diciéndole al juez por qué debería 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.

¿Qué defensas legales puedo usar para evitar el desalojo?

- 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 ni le ofreció la oportunidad de arreglar las cosas.
 - Usted disputa cuánto dice el arrendador que usted debe.
 - Ya pagó lo que debe, o el propietario se negó a pagar.
 - El arrendador le está cobrando cargos por pago tardío o honorarios de abogados indebidos.
- Su arrendador solo puede cobrarle lo que está incluido en su contrato de arrendamiento. Los cargos por pago atrasado tienen un tope del 10 % de su alquiler mensual o del 10 % del total que debe, lo que sea menor.
- El arrendador no mantuvo la propiedad segura y habitable. Si usa esto, debe probar que notificó al arrendador por escrito sobre su queja. Para usar 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 arrendador sabe que usted se quejó con ellos (como una copia de un intercambio de correo electrónico), se quejó con una agencia gubernamental o se unió al grupo de inquilinos antes de que presentaran una demanda de desalojo.

¿Qué sucede 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 llevará su caso a un tribunal superior.
- El tribunal superior (Tribunal de Circuito) escuchará su caso bajo la dirección de 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 conseguir que el

tribunal le exima de los honorarios del Tribunal de Circuito, y luego pagar o conseguir que el tribunal le exima de 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 del fallo monetario y luego continuar pagando el alquiler a medida que vence.

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 de su contrato de arrendamiento, incumplió el contrato de arrendamiento muchas veces de muchas maneras, violó la ley muchas veces y de muchas maneras, dañó la propiedad o es un peligro para la salud y la seguridad de otros inquilinos.
- Si tiene un Vale de Elección de Vivienda, infórmele a la Autoridad de Vivienda Pública de inmediato que no puede pagar el alquiler. Provea copias de cualquier comunicación entre usted y su arrendador. Si termina siendo desalojado, ellos tienen derecho a rescindir su vale, y con frecuencia lo harán, pero puede solicitar una audiencia de queja.
 - Si cree que está siendo desalojado ilegalmente o solicita una audiencia de queja, puede presentar una defensa.
 - Puede tener un abogado con usted, y al menos debe hablar con uno.
 - Si pierde su audiencia y es desalojado, puede perder su vale.
- El arrendador no puede obligarlo a pagar nada que no sea requerido bajo su contrato de “Pago de Asistencia de 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 propietario 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:
 - La razón por la que está siendo desalojado. Solo estas razones pueden usarse para desalojarlo.
 - La fecha propuesta para finalizar su contrato de arrendamiento.
 - Informarle sobre su derecho a presentar defensas, y el número de teléfono de asistencia legal y la dirección del sitio web.
- Si vive en una vivienda pública tradicional, la Autoridad de Vivienda Pública es su arrendador. Todavía deben 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 que 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 los motivos enumerados anteriormente para el programa de Vales de Elección de Vivienda, y usted tiene el mismo derecho a una audiencia de queja. La ventana de oportunidad para usted es corta, así que preste mucha atención a las fechas y hable con un abogado.

¿Qué ocurre con una casa móvil?

- En su mayor parte, las reglas son las mismas que para otras viviendas, pero hay algunas reglas especiales para parques de casas móviles con 5 o más casas móviles.
- Cuando firma inicialmente su contrato de arrendamiento, el propietario debe proporcionarle 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. Su arrendador no puede presentar ni mantener ninguna acción en su contra por cualquier supuesta violación del contrato de arrendamiento hasta que haya proporcionado esa declaración.
- Si pierde su caso de desalojo, tiene 90 días a partir de la fecha de la orden del juez para abandonar la posesión. Tienes algunas opciones:
 - Puede simplemente mudar su casa móvil o venderla. Su arrendador no puede interferir con sus esfuerzos para vender o mudar la casa, pero puede tener reglas sobre dónde colocar un cartel de "Se vende" y qué tan grande puede ser.
 - Puede alquilar su casa móvil a otra persona, pero el propietario debe aprobar a este nuevo inquilino. El nuevo inquilino entonces le pagaría a usted, pero usted seguiría siendo responsable de pagarle al arrendador el alquiler del lote.
- Si no paga, la compañía que financia su casa móvil recibirá un aviso y ejercerá su gravamen. Serán responsables de cualquier cargo por lote durante 90 días, pero luego podrán recuperar su casa móvil. Su arrendador también tendrá un derecho de retención sobre su casa durante el período en que no pague el alquiler, pero será secundario a su prestamista.
- Si encuentra un comprador para su casa móvil, debe notificar por escrito al arrendador que ha encontrado a alguien para comprar la casa y que desea continuar alquilando el lote.
 - El comprador aún tendrá que cumplir con los mismos requisitos que usted cumplió.
 - 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 que hagan otros inquilinos de la casa móvil.
- Si usted (o un nuevo propietario) decide mudar la casa móvil, el arrendador no puede cobrarle una "tarifa de salida", pero puede cobrarle por cualquier daño.
- Si simplemente abandona su casa móvil, el arrendador debe enviarle a su prestamista y a usted una "notificación de abandono" y lo que se debe en concepto de alquiler y otros

cargos. El prestamista tiene un derecho de retención sobre la casa móvil, de la cual usted es responsable, y tendrán 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 echarlo sin llevarte a corte.
- Si ha vivido en el hotel por más de 90 días y es su residencia principal, el hotel debe pasar por el proceso judicial de desalojo. Si es por falta de pago del alquiler, deben darle un aviso de 14 días antes de llevarlo a la corte, y puede pagar el alquiler y cualquier recargo o cargo por mora dentro de esos 14 días y evitar la presentación de desalojo.
 - Si no puede pagar dentro de esos 14 días, su arrendador puede presentar una “retención ilegal” y llevarlo a la corte.
 - Al igual que una casa o un apartamento, el propietario debe pasar por estos procesos, por lo que es una buena idea hablar con un abogado.