

# CENTRAL VIRGINIA LEGAL AID SOCIETY, INC.



1000 Preston Ave, Suite B 101 W Broad, Ste 101 2006 Wakefield Street  
Charlottesville, VA 22903 Richmond, VA 23241 Petersburg, VA 23805  
434-296-8851 (Voice) 804-648-1012 (Voice) 804-862-1100 (Voice)  
434-296-5731 (Fax) 804-649-8794 (Fax) 804-861-4311 (Fax)



## **Desahucios (incluyendo cierres patronales y apague de utilidades)**

Cada inquilino tiene el derecho legal para vivir en la vivienda de la renta a menos que y hasta que el propietario siga el proceso legal para el desahucio. El proceso depende de si su vivienda de la renta es cubierta por el Acto Residencial de Arrendatario de Propietario de Virginia (VRLTA).

### **¿Qué vivienda de la renta es cubierta por el Acto Residencial de Arrendatario de Propietario de Virginia?**

Usted es cubierto por el VRLTA si usted vive en un apartamento o en cualquier tipo de vivienda de multi-familia. La vivienda de la multi-familia significa que usted comparte la calefacción, agua caliente, la entrada y la salida, o algún otro servicio con otra unidad de morada en el mismo edificio. Usted es cubierto también si su propietario alquila más de diez hogares unifamiliares. ¿En ciudades y en condados urbanos, usted es cubierto si su propietario alquila más de cuatro hogares unifamiliares.

### **¿Qué tipo de nota tiene dar un propietario para desahuciar?**

No importa lo que es la razón, un propietario le debe dar una nota escrita para desahuciar. Sin embargo, usted no tiene que le trasladar simplemente porque un propietario ha dado nota escrita.

### **¿Es suficiente una nota oral de propietario a trasladarse?**

No. Una nota oral de propietario a trasladarse no es suficiente. Una nota oral a trasladarse no le debe permitir al propietario para empezar un desahucio. Usted no tiene que trasladarse simplemente porque un propietario ha dado una nota oral.

### **¿Qué tipo de nota tiene dar un propietario en un caso de impago de alquiler?**

Si un propietario quiere desahuciarle porque no pagar el alquiler, el propietario debe darle una nota escrita que dice usted trasladarse ni pagar el alquiler en 5 días. Si usted paga el alquiler en 5 días, usted puede permanecer. Si usted no paga, el propietario puede empezar una acción de detención ilegal (un desahucio) en la corte de distrito General (GDC). Usted no tiene que trasladarse simplemente porque el propietario le ha dado una nota escrita.

### **¿Qué tipo de nota tiene dar un propietario en otros casos?**

Si el propietario quiere desahuciar a causa de cualquier otra razón, el propietario debe darle una nota escrita para trasladarse en 30 días. Si usted no le traslade al fin de los 30 días, el propietario puede empezar un detainer ilegal en GDC. Usted no tiene que trasladarse simplemente porque el propietario le ha dado una nota escrita. Bajo el VRLTA, si – durante el término del arrendamiento – el propietario quiere desahuciar para cualquier razón de otra manera que impago del alquiler, el propietario debe darle un 21/30 día nota escrita para trasladarse. Esta nota debe explicar el problema o razonar que el propietario quiere desahuciar. Si usted corrige el problema en 21 días, usted puede permanecer. Si no, el propietario puede empezar un detainer ilegal en GDC.

### **¿Qué tipo de nota puede dar un propietario en una emergencia?**

En una emergencia verdadera, un propietario puede darle una nota escrita que dice que usted tiene que trasladarse en menos de 30 días. El número de días debe ser razonable. El número de días depende de la naturaleza de la emergencia. Usted no tiene que trasladarse simplemente porque el propietario le ha dado una nota escrita.

### **¿Qué son los pasos en una acción de detentación ilegal?**

Un propietario debe seguir estos pasos en una acción de detentación ilegal.

- Requerir un pleito en corte. El pleito puede ser requerido en la corte de distrito General o en la corte superior. Casi todos desahucios son requeridos en el tribunal de distrito General.
- Servir (entrega legalmente) usted una copia de los papeles de la corte en una manera permitida por la ley.
- Ir a la corte en la fecha y el tiempo de su audiencia.
- Obtener un juicio de la posesión por la corte.
- Obtener un Orden Judicial de la Posesión por la corte. Esto es el papel que permite al Alguacil desahuciarle.

### **¿Cómo requiere un propietario una detentación ilegal?**

Una detentación ilegal le debe ser servido (entregó legalmente) a usted. Esto puede ser hecho por tres maneras diferentes.

- Dado a usted en persona, generalmente por un Alguacil de Diputado.
- Dado a un miembro de su hogar, generalmente por un Alguacil de Diputado. El miembro de la casa debe ser 16 o más viejo. La persona que sirve el detainer ilegal debe explicar lo que lo es.
- Anunciado en su puerta principal y entonces enviado a usted por primero clase envía.

Una detentación ilegal puede ser le servido legalmente a usted, incluso si usted nunca lo consiga realmente. Si fue dado apropiadamente a un miembro de su hogar quien no sólo dijo, usted todavía fue servido legalmente. Si una detentación ilegal fue anunciada apropiadamente y

fue enviado a usted pero a usted nunca lo vio, usted todavía fue servido legalmente. Ambos estas cosas son excepcionales, pero ellos suceden. Usted debe decirle los miembros de hogar atender a papeles de la corte, y usted lo debe atender.

### **¿Qué dicen papeles de detención ilegal?**

Estos papeles le dicen la fecha, el tiempo, y el lugar de su audiencia de la corte. Los papeles también le dicen la cantidad de dinero que el propietario reclama, tal como el alquiler, el interés, los daños, tarde honorarios, los honorarios de abogado y costos de la corte. La audiencia puede ser su única oportunidad para disputar u oponerse el desahucio y el reclamo por el dinero. En todos casos de desahucio, vaya a la audiencia. Llegue temprano tan usted puede encontrar su sala de justicia y mirar cómo la corte maneja otros casos.

### **¿Qué si no puedo ir a mi audiencia de la detención ilegal?**

Si usted no puede ir a la corte de distrito General en la fecha de su audiencia de detención ilegal, usted debe preguntar la corte para una nueva fecha de audiencia. Esto es llamado una "continuación". Las diferentes cortes de distrito Generales tienen reglas diferentes para obtener una continuación. En algunas cortes, el Empleado puede dar una continuación. En otros tribunales, sólo el Juez puede dar una continuación.

Para aprender la regla de su corte, telefonea la Oficina de Empleado tan pronto como usted sabe que usted no puede ir al tribunal en la fecha de su audiencia de la corte. Pida ser dicho la regla para obtener una continuación, y obedecer esa regla. Además de llamar la Oficina de Empleado, es una idea buena escribir y/o telecopiar una carta a la corte que explica por qué usted necesita una continuación.

### **¿Qué debo hacer en una audiencia de la detención ilegal?**

Si usted va a la corte de distrito General para disputar u oponerse el desahucio, es preparado para su audiencia en el avance. Traiga papeles, los recibos y los testigos que apoyan su caso. Si un testigo no quiere venir al tribunal, usted puede pedir que el Empleado cite a declarar al testigo.

Una citación es un mandato judicial que dice que un testigo debe venir a la corte. Usted debe pagar \$12,00 por la citación, y usted lo debe pedir por lo menos 10 días antes de su fecha de audiencia. Si usted no tiene suficiente dinero para pagar esto (ni cualquier otro) honorario, le pide al Empleado para "la Petición para Avanzar en el Caso Civil Sin el Pago de Honorarios o Costos". Esto es también llamado "Forma CC-1414."

### **¿Necesito a un abogado en la corte de distrito General?**

Usted no necesita a un abogado en la corte de distrito General, pero un abogado puede ayudarle. Usted puede tener las defensas contra el desahucio.

## **¿Qué defensa podría tener en un caso del impago del alquiler?**

Según a la ley general o la ley de desahucio de VRLTA, si la única razón que el propietario tiene para desahuciarle es el impago del alquiler, usted puede permanecer en la unidad de la renta si usted paga todo el alquiler y pagos atrasados, y los costos de la corte (más cualquier cargas tardes, el interés, y los honorarios de abogado según a un arrendamiento escrito) en o antes la fecha de la corte del *primer* desahucio (detentación ilegal).

Usted puede pagarle estas cantidades que debidas a su propietario, a su abogado de propietario, o a la corte. Si usted paga estas cantidades debidas, obtenga un recibo escrito y lo trae a la corte en la primera fecha de la corte. Si un detentación ilegal es requerido, puede evitarlo por pagando estas cantidades debidas solamente una vez cada 12 meses que usted continúa vivir en el mismo lugar.

## **¿Qué otra defensa yo podría tener?**

Según el VRLTA, usted puede tener unas defensas. Una defensa es que el propietario no mantuvo el lugar en la forma buena. Para utilizar esta defensa, usted debe ser actual en el alquiler y usted debe decirle al propietario sobre el problema. Usted debe hacer esto en una carta por el correo certificado al propietario, antes la detentación ilegal es requerida. Usted debe pagar también el alquiler a la corte en vez del propietario.

Otra defensa es que el propietario quiere desahuciar porque usted se quejó o utilizado sus derechos legales. Para utilizar esta defensa, el propietario debe saber que usted se quejó a la agencia del propietario o el gobierno sobre un problema de vivienda de renta, o que usted unió un grupo de inquilino, antes la detentación ilegal es requerida.

## **¿Tengo que ir a la audiencia de la detentación ilegal?**

Si usted no quiere oponerse el desahucio, usted no tiene que ir a la corte. Usted no será detenido si usted no va a la corte. Eso sólo sucede en causas penales. Esto es un caso civil (no-criminal). Si usted no va a la corte, y el otro lado va a la corte y demuestra su caso, usted perderá el caso de desahucio. Además, si usted no va a la corte y el otro lado va a la corte, el Escribió de la Posesión que permite al Alguacil desahuciarle puede ser publicado inmediatamente.

## **¿Qué ocurre en el tribunal?**

Si ambos lados vienen a la corte, el Juez oirá ambos lados y decidirá quién gana. Si el juez decide en su favor, usted puede permanecer. Si el juez decide en favor de su propietario y usted vino a la corte, el juez debe darle por lo menos 10 días más en los que trasladarse. Si usted no le ha traslado por el fin de los 10 días, el propietario, según al mandato judicial, puede obtener un Escribió de la Posesión. Esto le permite al Alguacil para quitarle y sus pertenencias.

Si el juez decide en favor de su propietario y usted no vino a la corte, el Orden Judicial de la Posesión puede ser publicado inmediatamente.

**¿Puede un propietario cerrar la puerta un inquilino o apagó las utilidades?**

Según la ley general de desahucio o la ley de desahucio de VRLTA, el propietario no puede apagar las utilidades, cerrar la puerta al inquilino de la unidad de renta, o desahuciar al inquilino sin darle nota y ir la corte. Usted no tiene que trasladarse simplemente porque el propietario le dice salir y obtiene una detención ilegal. El propietario debe esperar hasta que un mandato judicial sea publicado. Estos pasos toman generalmente más de 2 meses del día que el inquilino consigue una nota para trasladarse.

*Authorized by Henry McLaughlin, Esq., Executive Director, P.O. Box 12206, Richmond, VA 23241*