

# Procedimientos Legales Del Desalojo

## ¿Qué es un desalojo?

Un desalojo es un proceso legal que el dueño empieza para correr al rentero de su casa o apartamento.

## ¿Qué pasos requiere la ley de Virginia antes de que el dueño pueda correr al rentero?

El dueño tiene que dar notificación por escrito de uno de lo siguiente:

1. Que la renta está atrasada y tiene que ser pagada dentro de 5 días.
2. Que el rentero está violando algún término del contrato y que tiene que corregir el problema dentro de 21 días.
3. Que el rentero ha violado el contrato, que no hay manera de arreglar el problema y que el rentero tiene que salirse dentro de 30 días.
4. Que el contrato se ha terminado de acuerdo a sus términos y que el dueño no renovará el contrato. Algunas veces el contrato indica cuanto tiempo de anticipación tiene que dar el dueño; si el contrato no indica cuanto tiempo, entonces el rentero tiene que dar notificación por lo menos 30 días antes que termine el contrato.

El dueño también puede comenzar un desalojo si el rentero le da notificación por escrito que desalojará la vivienda, pero continúa habitando la propiedad.

## ¿Qué es una acción legal de desalojo?

Una acción legal de desalojo comienza cuando el dueño archiva un documento llamado “Application for a Summons in Unlawful Detainer” en la Corte General de Distrito local (General District Court). La corte fija una fecha y hora para la audiencia de corte en un documento llamado “Summons in Unlawful Detainer” que tiene que ser entregado al rentero, generalmente por un oficial (Sheriff), por lo menos 5 días antes de la audiencia. Este documento informa al rentero la razón por la que el dueño le quiere correr.

## ¿Qué sucede en la audiencia?

Es importante que se presente en corte para la audiencia. El juez o su asistente anunciará su nombre y el del dueño. Acérquese al juez y espera a que le hagan preguntas. El dueño tiene derecho de hablar primero y decirle al juez la razón que le quiere correr. Cuando el dueño termine, el juez le preguntará si tiene algo que decir. Si usted piensa que el dueño está equivocado, mintió, o no le dio notificación requerida por la ley, este es el momento de decírselo al juez.

En la audiencia, el dueño puede pedir que el juez ordene que usted pague la renta que debe, cargos por renta atrasada, honorarios de abogado (si el contrato especifica honorarios de abogado), y daños causados a la propiedad.

El juez oye la evidencia y decide el caso. Si el juez decide a su favor, usted puede permanecer en su vivienda por el tiempo indicado en el contrato escrito (si es que existe), o por el resto del tiempo acordado, y usted tiene que seguir pagando renta y siguiendo el contrato.

Si el juez decide a favor del dueño, el juez ordenará que el dueño tome posesión de la propiedad y también puede ordenar que usted deba dinero al dueño.

En caso que el juez decida a favor del dueño, usted tiene **10 días** para apelar la orden a la corte de circuito (Circuit Court). Para apelar, usted tiene que archivar un “Notice of Appeal” y pagar fianza y costos de corte. La corte decidirá la cantidad de la fianza.

Generalmente el juez le permitirá quedarse en su casa o apartamento por estos 10 días. Si usted no se presenta a la audiencia, el juez ordenará que le saque inmediatamente.

## ¿Qué pasa después de corte?

Si el juez decide a favor del dueño, el dueño le pedirá al actuario un Writ of Possession. Este documento dirige al oficial que se asegure que usted se ha salido. El oficial tiene obligación de darle notificación por escrito por lo menos 72 horas antes del desalojo. Si usted no se sale en esas 72 horas el oficial regresará y lo sacará a usted y sus cosas a fuerzas.

Solamente el oficial llamado “Sheriff” y/o sus empleados tienen derecho de sacarlo de la propiedad.

## Cronología de Eventos en Corte\*



\* El rentero puede continuar a habitar la propiedad durante este período pero sigue con la responsabilidad por la renta y otros cargos por cada día que ocupa la propiedad.

\*\* Si la corte concede posesión inmediata.

## ¿Qué es el derecho de liquidar (redemption)?

El rentero tiene derecho a evitar que le corran si paga toda la renta, costos, y honorarios al dueño; este derecho solamente se puede ejercer una vez en cada período de 12 meses y solamente si el dueño no le está demandando por daños a la propiedad. Hay reglas que seguir para liquidar y le aconsejamos consultar a un abogado para que se haga correctamente.

## Desalojos Ilegales

Es necesario que su dueño tenga orden de corte si quiere que usted no use la propiedad. Su dueño no puede hacer ninguno de lo siguiente sin orden de corte:

- Cortar los servicios (gas, agua, calentador, electricidad)
- Cambiar la llave de la propiedad
- Poner sus cosas afuera

Si el dueño hace uno de estas cosas, usted nos debe llamar al 1-866-534-5243.

## La ley prohíbe que el dueño le corra al rentero por haberse:

- Quejado a los inspectores locales de la condición de la propiedad
- Organizado o unirse a una organización de renteros
- Demandado o testificado contra el dueño

Si el dueño viola estas reglas, usted puede demandar al dueño en corte para recuperar posesión del apartamento o para cancelar el contrato de arrendamiento y es posible que no deba renta. Si el dueño viola sus derechos, usted puede demandarlo por el costo de estos daños (por ejemplo, costo de encontrar otra vivienda) y la corte puede hacer que el dueño pague el costo de su abogado.

El material en este folleto es información de carácter general sobre sus derechos. Si usted tiene preguntas específicas, consulte a un abogado. Si usted no puede permitirse a un abogado, contacte una de estas oficinas:

### Direcciones de las oficinas de VLAS

Para entrevista telefónica hable gratuitamente

1-866-534-5243

#### Danville

River City Towers  
105 S. Union Street, Suite 400

#### Emporia

412 S. Main Street

#### Farmville

104 High Street

#### Lynchburg

513 Church Street

#### Suffolk

155 E. Washington Street

Anne Manley, Abogada  
Sociedad de Ayuda Legal de Virginia  
River City Towers  
105 S. Union St., Suite 400  
Danville, VA 24541

*Es responsable del contenido de esta comunicación.*

[www.vlas.org](http://www.vlas.org)

[www.VaLegalAid.org](http://www.VaLegalAid.org)

La Fundación Legal de Virginia asistió financieramente con la publicación de este folleto.



Diciembre 2006

# Procedimientos del Desalojo (Correrle de su casa)

# Preguntas Y Respuestas



VIRGINIA  
**LEGAL AID**  
SOCIETY

(Sociedad de Ayuda Legal de Virginia)