



VIRGINIA
LEGAL AID
SOCIETY

DESALOJOS incluyendo bloqueos y cierres de utilidades

Cada inquilino tiene el derecho legal a permanecer en sus viviendas de alquiler a menos que y hasta que el propietario sigue el proceso legal de desalojo. El proceso depende de si la vivienda de alquiler está cubierto por la Virginia Residencial Ley de propietarios e inquilinos (VRLTA).

En términos generales, la Ley de Virginia Residencial de Proprietarios e Inquilinos, o VRLTA, se aplica a los complejos de apartamentos, sin importar el número de apartamentos, viviendas unifamiliares, si el propietario alquila más de diez viviendas en un condado o más de cuatro casas en una ciudad; y hoteles, moteles, casas de huéspedes o si el inquilino ha estado alquilando durante más de 30 días. Si su alquiler no está cubierto por VRLTA, puede haber otras leyes estatales que aplican a su situación. Si usted no sabe qué ley se aplica, usted debe buscar consejo de un abogado.

¿Qué tipo de aviso es el dueño tiene que dar a desalojar?

No importa cuál sea la razón, el propietario debe darle un aviso por escrito con el fin de desalojarlos.

Sin embargo, usted no tiene que moverse porque el dueño ha dado aviso por escrito. El propietario debe seguir un proceso legal, y usted tiene la oportunidad de defenderse en contra de ella.

¿Es un aviso oral de un propietario para mover algo?

No. aviso oral de un propietario a cambio no es bueno. Un aviso verbal a moverse, porque permiten al propietario para iniciar un desalojo. Usted no tiene que moverse porque el dueño ha dado un aviso verbal.

¿Qué tipo de aviso es el dueño tiene que dar en el impago de la renta caso?

Si un propietario quiere desalojarlo por no pagar el alquiler, el propietario debe darle un aviso por

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

escrito a mover o pagar el alquiler en 5 días. A veces se denomina un "pagar o desalojar" previo aviso. Si usted paga el alquiler en 5 días, usted puede permanecer. Si usted no paga, el propietario puede iniciar una acción de detención ilegal (el desalojo) en general el Tribunal de Distrito (GDC).

¿Qué tipo de aviso es el dueño tiene que dar en otros casos?

Si el propietario quiere dar por terminado un contrato de mes a mes por una razón que no sea la falta de pago de la renta, el propietario debe darle un aviso por escrito a salir en 30 días si el alquiler se paga cada mes. Si es pagado por la semana, sólo un aviso de 7 días por escrito es necesaria. Si no se mueven por el final de los 30 días (o 7 días, en su caso), el arrendador puede iniciar una acción de detención ilegal en el Tribunal General de Distrito.

Si su alquiler está cubierto por VRLTA (véase la sección primera, arriba): Si el propietario quiere desalojarlo por no seguir el contrato de arrendamiento (que no sea la falta de pago de la renta), o si se ha cometido una violación que afecta a la salud y seguridad, y si es un problema que se puede corregir, el propietario debe dar aviso por escrito para corregir el problema dentro de 21 días. El aviso se puede decir que si no lo correcto dentro de 21 días, el contrato de arrendamiento se terminará en 30 días después de la fecha de la notificación escrita. Este proceso se llama un "aviso de 21/30".

Si se trata de un problema que no se puede reparar, entonces el propietario puede darle un aviso por escrito que el contrato se terminará en 30 días. Si usted no se muda después de los 30 días, el propietario tendrá que iniciar una acción de detención ilegal, y usted tendrá la oportunidad de defenderse en los tribunales.

¿Qué tipo de aviso puede dar un propietario en caso de emergencia?

En una verdadera emergencia, el propietario puede darle un aviso por escrito a moverse 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 moverse porque el propietario le ha dado un aviso por escrito. El propietario tendría que iniciar una acción de detención ilegal si no se mueven.

Tenía un contrato de arrendamiento de un año con el dueño. Ahora, s / ha vendido la propiedad y el nuevo dueño dice que tengo que dejar. ¿Cuáles son mis derechos?

El inquilino (arrendatario) tiene los mismos derechos frente al nuevo propietario (concesionario) que s / que había en contra del dueño original (cedente). Sin embargo, el contrato sería de control. Lea el contrato cuidadosamente para ver si dice algo acerca de los derechos del inquilino después de que el propietario vende la propiedad. Si el contrato no dice nada sobre la venta de la propiedad, entonces el VRLTA se aplica y el inquilino tiene todos los derechos por lo general otorgado por la ley y el arrendamiento.

Es importante seguir pagando el alquiler a tiempo, al nuevo propietario. Si usted tiene alguna pregunta acerca de quién es el propietario actual, puede enviar una carta certificada al propietario original (conservar una copia para sus archivos) solicitando una aclaración, o puede que incluso quiere comprobar el tribunal de circuito local para ver si el hecho se que figuran en el nombre del nuevo propietario.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

Siempre se debe solicitar un recibo de pago de la renta, independientemente de a quién se paga, y no se debe retener el alquiler. Retener la renta da derecho al propietario a emitir al día, cinco o dejar de pagar en lugar de dar un aviso de 30 días.

Si el edificio que estoy alquilando en una ejecución hipotecaria puede ser, ¿qué nota tengo derecho?

Esto puede ocurrir cuando, a pesar de que usted y los otros inquilinos están pagando la renta al propietario, el propietario no está al día en el pago de la hipoteca sobre el edificio. El arrendador está obligado a dar aviso por escrito de cualquiera de los siguientes: la hipoteca está en mora, el propietario ha recibido una notificación de aceleración de la hipoteca (es decir, el prestamista está declarando todo el equilibrio de la hipoteca por ahora), o si hay una próxima venta de la propiedad en ejecución hipotecaria. El propietario debe darle esta notificación dentro de los cinco días hábiles después de que el propietario ha recibido notificación por parte de la entidad crediticia. Si el propietario no le demos este aviso, usted puede terminar el contrato, dando al arrendador un preaviso de cinco días de anticipación.

Si el edificio que estoy alquilando en el ya ha sido embargada, lo que cuenta es el nuevo propietario tiene que darme?

En general, la ejecución de una hipoteca propietario después de nuevo tiene que darle por lo menos 90 días de antelación. Si usted tiene un contrato y hay más de 90 días para que termine su plazo, no puede ser desalojado hasta el final del contrato de arrendamiento. Sin embargo, si el nuevo propietario tiene la intención de ocupar la propiedad como su / su residencia principal, entonces el contrato puede ser terminado por darle 90 días de antelación. Además, un aviso de 90 días es necesario si usted no tiene un contrato de arrendamiento, si usted tiene un contrato y hay menos de 90 días que faltan, o si tiene un contrato de mes a mes.

¿Cuáles son los pasos de una acción de detención ilegal?

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

- Presentar una demanda ante el tribunal. La demanda puede ser presentada tanto en el Tribunal General de Distrito o el Tribunal del Circuito. Casi todos los desalojos son presentados en la Corte del Distrito General.
- Servir (legalmente entregar) una copia de los documentos de la corte de una manera permitida por la ley.
- Vaya a la corte en la fecha y hora de su audiencia.
- obtener un fallo de posesión de la corte. El propietario también puede obtener un fallo por renta no pagada y otros cargos al mismo tiempo, o puede optar por recibir sólo un fallo de posesión en la primera audiencia y luego continuar con el caso para un máximo de 90 días para establecer la renta final y daños y perjuicios.
- Obtener un Auto de Posesión de la corte. Este es el documento que permite al alguacil a desalojarlo.

¿Cómo un propietario presenta una demanda de retención ilícita?

Un propietario se inicia una demanda por ante el Tribunal General de Distrito mediante la presentación

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

de una citación para apropiación ilícita. Aunque este documento de la corte se llama "ilegal" detención, no se utiliza en un caso penal. Se utiliza sólo en un caso civil (no criminal).

¿Cómo un propietario servir una detención ilegal?

Una detención ilegal debe ser servido (legalmente entregado) en usted. Esto se puede hacer de tres maneras diferentes.

- Teniendo en cuenta que usted en persona, generalmente por un ayudante del sheriff.
- Teniendo en cuenta que un miembro de su familia, por lo general por un ayudante del sheriff. El miembro de la familia deben tener 16 años o más. La persona encargada de la retención ilícita tiene que explicar lo que es.
- Publicado en la puerta de su casa y luego enviado a usted por correo de primera clase.

Una detención ilegal puede ser legalmente se presentan en el que, incluso si usted nunca realmente lo entiendo. Si se le dio bien a un miembro de la familia que no te lo cuente, todavía se sirvieron legalmente. Si una orden de detención ilegal fue escrita correctamente y enviado a usted, pero usted nunca lo vi, todavía se sirvieron legalmente. Ambas cosas son inusuales, pero suceden. Usted debe decirle a los miembros del hogar que prestar atención a los documentos del tribunal, y se debe prestar atención a ti mismo.

¿Qué papeles ilegal detención decir?

Estos documentos le dirá la fecha, hora y lugar de su audiencia. Los documentos también indican la cantidad de dinero que el propietario reclama, tales como alquiler, intereses, daños, cargos por pagos atrasados, honorarios de abogados y costas judiciales. La audiencia puede ser su única oportunidad de disputar u oponerse al desalojo y la demanda de dinero. En todos los casos de desalojo, ir a la audiencia. Hay que llegar pronto para que pueda encontrar su sala y ver cómo el tribunal maneja otros casos.

¿Qué pasa si no puedo ir a mi audiencia de detención ilegal?

Si usted no puede ir a la Corte del Distrito General sobre la fecha de su audiencia de detención ilegal, debe solicitar al tribunal una nueva fecha de audiencia. Esto se llama un "aplazamiento". Si el propietario lo solicite, el juez le ordenará pagar la renta debida en una cuenta de depósito judicial como condición para conseguir la permanencia. Sin embargo, si el juez determina que usted tiene una defensa de buena fe para el desalojo, el juez no puede ordenar que la renta se pagará en fideicomiso.

Diferentes tribunales de distrito general tienen reglas diferentes para conseguir un aplazamiento. En algunos tribunales, el secretario puede dar una continuidad. En los tribunales, sólo el juez puede dar una continuidad.

Para saber el estado de la corte, llame a la oficina del secretario tan pronto como usted sabe que no puede ir a la corte en la fecha de su audiencia judicial. Pídale que le diga la regla para obtener un aplazamiento, y siga esa regla. Además de llamar a la oficina del secretario, que es una buena idea para escribir y / o fax una carta al tribunal explicando por qué es necesario un aplazamiento.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

¿Qué debo hacer en una audiencia de detención ilegal?

Si usted va al Tribunal General de Distrito para disputar u oponerse al desalojo, a prepararse para su audiencia con anticipación. Traer los documentos, recibos y testigos que apoyen su caso. Si un testigo no quiere venir a la corte, usted puede pedir a la Secretaría de citar a los testigos.

Una citación judicial es una orden judicial que dice que un testigo debe venir a la corte. Usted tiene que pagar \$ 12.00 para la citación, y tiene que pedir que por lo menos 10 días antes de la fecha de la audiencia. Si usted no tiene suficiente dinero para pagar esta cuota (o cualquier otro), solicitar al Secretario de la "Petición para proceder en el caso civil sin el pago de honorarios y gastos." Esto también es llamado "Formulario de CC-1414."

¿Necesito un abogado en el Tribunal General de Distrito?

Usted no necesita un abogado en el Tribunal General de Distrito, pero un abogado puede ayudarle. Usted puede tener defensas contra el desalojo.

¿Puedo prevenir el desalojo si me da el dinero para pagar?

Ya sea conforme al derecho común o la ley de desalojo VRLTA, si la única razón por la que el propietario tiene para desalojar es la falta de pago del alquiler, usted puede permanecer en la unidad de alquiler si se paga toda la renta y pagos atrasados, y costos de la corte (además de los fines de cargos, intereses y honorarios de abogados sobre la base de un contrato por escrito) en o antes del primer desalojo (detención ilegal) fecha de corte.

Usted puede pagar esas cantidades a su propietario, el abogado de su propietario, o el tribunal. Si usted paga los montos adeudados, obtener un recibo escrito y llevarlo a la corte en la primera fecha de corte y pedirle al juez que desestime su caso. Aún debe asistir a la audiencia judicial, incluso si usted ha pagado todas las cantidades adeudadas.

Si usted no tiene todo el dinero que le debe, usted puede ser capaz de evitar el desalojo por conseguir un compromiso por escrito de un gobierno local o una agencia sin fines de lucro para pagar la renta debida, además de los cargos por mora, honorarios de abogados y costas judiciales dentro de 10 días de la primera fecha fijada para comparecer ante el tribunal (llamada la "fecha de retorno"). Esto se llama una "oferta redención" y se le puede dar a la corte, ya sea antes o en la fecha de regreso. Entonces, el tribunal debe continuar (posponer) la audiencia de 10 días para permitir que el dinero se paga al propietario. Si se paga en su totalidad dentro de los 10 días, entonces la corte desestime el caso y usted se queda puede. Si el dinero prometido no es pagado en su totalidad dentro de esos 10 días, sin embargo, el juez dará un fallo al propietario de la posesión inmediata de las instalaciones, además de la sentencia a todas las cantidades adeudadas.

Si una detención ilegal se presenta, usted puede evitar el desalojo sólo una vez cada 12 meses que siguen viviendo en el mismo lugar por el pago de estos montos adeudados o mediante la presentación de una oferta redención.

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

¿Qué defensas podría haber para el desalojo?

Bajo el VRLTA, usted puede tener defensas. Una defensa es que el propietario no mantener el lugar en buen estado. Para utilizar esta defensa, usted debe estar al corriente en el alquiler y usted debe decirle al propietario sobre el problema. Usted debe hacer esto por escrito por correo certificado al propietario, antes de la detención ilegal se presenta. También debe pagar la renta a la corte en lugar del propietario.

Otra defensa es que el propietario quiere desalojarlo porque usted se quejó ni utilizar los derechos legales. Para utilizar esta defensa, el propietario debe saber que usted se quejó al propietario oa la agencia del gobierno acerca de un problema de la vivienda de alquiler o que se unió al grupo de un inquilino o demandado o testificado en contra del propietario, antes de la detención ilegal se presenta.

Si usted piensa que la cantidad de dinero que el propietario dice que usted debe está mal, debe acudir a los tribunales y decirle al juez por qué cree que el monto es incorrecto. Asegúrese de llevar sus recibos y cualquier otra prueba de su historia.

¿Tengo que ir a la audiencia de retención ilícita?

Si usted no quiere oponerse a la expulsión, que no tiene que ir a la corte. (No será arrestado si no llegan a los tribunales. Eso sólo sucede en casos penales. Se trata de un civil (no criminal) de casos.) Sin embargo, es en su mejor interés de ir siempre a los tribunales.

Si no llegan a los tribunales, y el otro hace y demuestra su caso, perderá el caso de desalojo. Además, si no ir a la corte y no el otro lado, el auto de posesión para permitir que el Sheriff para desalojar a que se puede emitir de inmediato.

Incluso si usted no tiene defensa para evitar el desalojo, usted debe ir a la corte porque si le puede dar más tiempo para mudarse. Además, si usted está en la corte, usted sabrá acerca de cualquier nueva fechas de corte, y cualquier cantidad adicional por daños y perjuicios o la renta que el arrendador podría decir que usted debe.

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

Si usted cree que la decisión del juez es incorrecta, puede apelar la sentencia, pero puede ser difícil. Usted tiene diez días para presentar una apelación después de la decisión se hubiese adoptado. Usted debe pagar una fianza de apelación y las costas judiciales. La fianza de apelación es por lo general la cantidad de la sentencia en su contra, pero puede ser tanto como el alquiler de un año. Si usted no paga la fianza de apelación, su apelación no será escuchada.

Una alternativa a apelar la decisión del juez es presentar una moción para un nuevo juicio. Usted necesita presentar una moción dentro de 30 días después de la sentencia. Usted debe tener una muy buena razón para obtener un nuevo juicio, y le corresponde al juez original para decidir si va a conseguir uno. El juez tiene un margen de apreciación en el hecho de darle una nueva audiencia. Usted puede ser capaz de obtener un nuevo juicio, por ejemplo, si usted no recibió la debida notificación de la primera

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

prueba, o si Usted encuentra nueva evidencia de que no estaba disponible para usted en el momento de la primera prueba y que no podía haber sido descubierto en el momento de presentar ante el juez.

¿Qué sucede después de que el auto de posesión se emite?

El Sheriff debe tomar el auto de posesión de su casa y servir (legalmente entregar) la Escritura. El Recurso de decir la fecha y hora después de lo cual usted será desalojado. La Escritura debe darle por lo menos 72 horas de anticipación por escrito de la fecha y la hora del desahucio actual se llevará a cabo.

¿Qué hacer cuando el Sheriff desalojar a un inquilino?

Por lo general, el Sheriff le permitirá recoger algunas pertenencias personales y luego unos cuantos que te vayas. El Sheriff se va a cambiar las cerraduras, o permitir que el propietario de cambiar las cerraduras, y le dará 24 horas para contactar con el Sheriff de volver a entrar en los locales y eliminar el resto de sus pertenencias. Si no se quita sus pertenencias dentro de este período de 24 horas, es posible que se considerará abandonada.

¿Qué pasa si los pagos al propietario después de que el propietario obtenga una Orden de Posesión de la corte?

Simplemente, hacer los pagos al propietario después de la sentencia o auto de posesión no se detendrá el proceso de desalojo. El propietario puede tomar el dinero del inquilino y todavía proceder con el desalojo (de hasta un año después de la sentencia). Usted puede pagar todo lo que debe después del juicio y ser completamente al día, y el propietario todavía puede desalojarlo (hasta un año después de la sentencia). Sólo hay dos maneras de detener esto.

(1) Si el dueño tiene su dinero, el pago de la sentencia en su totalidad, después de la sentencia de la posesión, el propietario debe darle un aviso por escrito dentro de los cinco días hábiles (5) de aceptar su dinero con la reserva. "Con la reserva" significa que el propietario mantiene (reserva) el derecho a expulsar. Si el propietario no le da este aviso por escrito, puede ser posible para detener el desalojo. Si usted no recibió este aviso y aún se enfrentan al desalojo, busque ayuda legal inmediatamente!

(2) Si usted paga todo lo adeudado, en su totalidad, y usted y el propietario entrar en un nuevo acuerdo de alquiler después de que el fallo de posesión. En este caso, puede ser posible para detener el desalojo. Algunos ejemplos que muestran un nuevo contrato de alquiler se ha introducido son estas cosas.

- Usted y su arrendador firmar un nuevo contrato.
- Usted recibe un nuevo aviso de la terminación del arrendamiento de su propietario sobre la base de algo que no sea la falta de pago de la renta.
- Usted paga y el propietario acepta la renta para un nuevo período de alquiler antes de que el alquiler es debido.

Incluso entonces, usted debe consultar con el propietario y los del Sheriff para asegurarse de que el desalojo ha sido cancelado. Si el desalojo no se cancela, busque ayuda legal inmediatamente!

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.

¿Puede un propietario de bloqueo a un inquilino o apagar los servicios públicos?

En cualquiera de los propietarios e inquilinos en general-la ley o la ley VRLTA, el propietario no puede apagar los servicios públicos, cerrar al inquilino fuera de la unidad de alquiler o desalojar al inquilino sin previo aviso y acudir a los tribunales. Usted no tiene que mudarse simplemente porque el propietario le dice que te vayas y saca una detención ilegal. El propietario debe esperar hasta que una orden judicial emitida.

Si el propietario le bloquea o deliberadamente deja de suministrar los servicios esenciales, tales como calefacción, agua, gas o electricidad, debe llamar a la policía local para pedir ayuda. Usted también puede tener motivos para demandar en la corte para recuperar la posesión de la propiedad o terminar el contrato y debe el alquiler no más. En cualquier caso, también puede demandar al propietario por los daños (por ejemplo, el costo de encontrar la casa de alternativas) y puede cobrar los honorarios del abogado del propietario.

¿Si tengo que salir, le debo dar a mi propietario mi nueva dirección?

Sí. Si el propietario le debe cualquier depósito de seguridad, que tendrá que saber dónde enviarlo. Además, si el propietario solicita al tribunal un aplazamiento (otra fecha) obtendrá un fallo definitivo en alquiler y daños, se le exigirá que le envíe la notificación de la fecha de corte y de las cantidades que lo está demandando por lo menos 15 días antes de la fecha de corte. Para asegurarse de que recibe dicha notificación, usted debe dejar su nueva dirección con el propietario. Incluso si usted tiene miedo que el propietario puede demandar una vez más, es mejor para él tener su dirección para que se le notificó de la fecha de corte y puede ir al tribunal para presentar una defensa.

Esta información no es asesoramiento legal. Asesoramiento jurídico depende de las circunstancias específicas de cada situación. Por lo tanto, la información contenida en este folleto no puede sustituir el consejo de un abogado competente.

Jurídica Gratuita información por Internet y Teléfono: www.vlas.org 1-866-LegIAid (534-5,243)

ESTA INFORMACION NO ES ASESORAMIENTO LEGAL.

Larry F. Nordick, Esq., 513 Church Street, Lynchburg, VA 24504, es responsable del contenido de esta publicación.