



ARLINGTON COUNTY Housing Information Center

PROCESO DE DESALOJO

Desalojo por no pagar la renta

El primer paso para desalojar a un inquilino por no pagar la renta es el aviso de 5 días, el cual debe de ser enviado por correo certificado (certificate of mailing) ó puesto en la puerta por el departamento del sheriff del condado (Cuarto número 9100 de Court House, teléfono 228-4460). Este aviso dice que si el inquilino no paga la renta dentro de 5 días del recibo del aviso, el propietario va a iniciar el proceso de corte para tomar posesión de la propiedad y de la renta que se debe. El aviso debe llevar el nombre de cada persona en el contrato y la cantidad que se debe (vea adjunto A). Si la oficina del sheriff lleva el aviso, se requiere 2 copias separadas por cada inquilino en el contrato más una pequeña cantidad es cobrada por este servicio. Un aviso de 5 días puede ser dado a cualquier inquilino que no ha pagado la renta, aun cuando él esté bajo un contrato de largo plazo, y este puede ser dado tan pronto como el día después de que la renta estaba supuesta a ser pagada.

Si el inquilino no paga la renta dentro de los 5 días de haber recibido el aviso, el propietario puede empezar el proceso legal de aviso de desalojo comúnmente llamado UD (Unlawful Detainer). La aplicación se llena en la oficina de la Corte General del Distrito (General District Court) (cuarto número 2400 de la Corte teléfono 228-7900) esto tiene un costo. El propietario debe firmar una aplicación dando los hechos básicos de su petición: su nombre, el nombre del inquilino, la dirección de la propiedad arrendada, la cantidad de la renta que se debe y el hecho de que le dio el aviso de 5 días al inquilino.

Una cita a corte es dada después de 21 días usualmente, dependiendo del número de casos que tenga la corte. El sheriff llevará un aviso de corte al inquilino para que este se presente en la fecha indicada. El propietario tiene que también enviar una copia de la cita de corte al inquilino, y archivar una declaración testificando al juez que el aviso fue enviado por correo. Hasta la fecha de la corte un inquilino tiene el derecho legal de evitar el desalojo pagando al propietario toda la cantidad (incluyendo costos razonables del abogado, cobros atrasados de renta y también la renta).

Cuando el propietario acepta el pago de la renta el pierde su derecho de terminar el inquilinato, a menos que el dé al inquilino una nota por escrito diciendo que este está aceptando la renta con reservación y que todavía intenta obtener la posesión de la vivienda. Sin embargo, la ley Estatal da el derecho al inquilino a redimir el inquilinato antes que el caso sea escuchado en la corte por medio de pagar al propietario toda la renta más los costos legales y otros costos. El inquilino puede ejercer este derecho solamente una vez durante el período de 12 meses con el mismo propietario.

* * * * *

Está información no es sustituto de consejo legal competente. Sino que es ofrecida como una descripción de los procesos que son generalmente seguidos para desalojar a los inquilinos. Si tiene alguna pregunta específica legal, consulte un abogado, "Arlington Legal Referral Service" o "Legal Aid".



Desalojo de 30 Días para los Inquilinos Que Están de Mes A Mes

Si algún propietario quiere re poseer alguna propiedad ocupada por un inquilino que no está bajo un contrato de largo plazo, el propietario debe enviarle un aviso para que desocupe la propiedad, dándole por lo menos 30 días antes de la próxima fecha de pago (vea adjunto B). El párrafo 1 arriba describe la manera apropiada de hacerlo. Si el inquilino no desocupa antes o el día designado, el propietario puede llenar la aplicación de Unlawful Detainer explicada en el párrafo 2 de la primera página.

Evicción De Inquilinos Que Están Bajo Contrato De Largo Plazo

Un inquilino bajo un contrato de largo plazo puede ser desalojado por no pagar la renta o por no cumplir los términos del contrato. El propietario puede darle un aviso de 21/30 días, especificándole la violación del contrato y pidiéndole al inquilino que corrija el problema dentro de 21 días o que desocupe el lugar 9 días después, (vea adjunto C). Dicho aviso puede ser enviado por correo cualquier día del mes o entregado por la oficina del Sheriff. Si para el día 30 desde el aviso, el inquilino no ha corregido el problema y tampoco se ha ido, el propietario puede obtener una orden de UD y hacer una cita a corte para desalojo del inquilino.

Si el propietario le ha dado al inquilino un aviso de 21/30 días, el juez va a requerir que el propietario pruebe que el inquilino ha violado el contrato, (por ejemplo: haciendo ruidos excesivos, teniendo un negocio en el lugar, teniendo un animal o teniendo más personas de las que están en la aplicación) y que el inquilino no corrigió el problema en 21 días después de que el propietario le pidió que lo hiciera.

Proceso De Corte En Casos De Desalojo

La primera audiencia es con el propósito de determinar si el juicio puede determinarse inmediatamente o si una audiencia posterior es necesaria. Si el caso no es contestado por el inquilino, el veredicto será dado usualmente por la cantidad de renta que se debía al tiempo que el UD fué archivado y también por posesión de la propiedad.

Cuando un desalojo es contestado en la corte por el inquilino una nueva fecha es dada para una audiencia más completa de ambos lados del caso. La corte civil está localizada en el cuarto D del tercer piso de la Court House.

En el caso del aviso de 30 días para un inquilino que está en un contrato de mes a mes, por ley no se requiere que el propietario dé razones del desalojo, sino simplemente que demuestre que el inquilino recibió el aviso apropiado. En una audiencia de UD del aviso de 5 días por no pagar la renta, el juez usualmente le dará al propietario el derecho de posesión si la renta aún no ha sido pagada. En este caso, no se requiere que el juez escuche las razones del inquilino, por ejemplo: mal mantenimiento de parte del propietario o dificultades financieras personales del inquilino.

Desalojo Como Represalia

El VRLTA protege a los inquilinos de cierto tipo de desalojo por represalia. Un inquilino de acuerdo con el contrato no puede ser desalojado simplemente por: 1) quejarse con el propietario de alguna violación de la ley estatal o del código de vivienda del condado, 2) quejarse con los inspectores de la comunidad del condado de Arlington de serias violaciones en el código, 3) organizar o unirse a asociaciones de inquilinos, o 4) testificar contra el propietario en la corte. Si un inquilino piensa que el desalojo ha sido solamente por una de estas razones, el puede pedirle al juez que considere los detalles del caso.

Período De Apelación Y Orden De Posesión

Algunas veces posesión inmediata es dada si el propietario presenta una petición creíble. Usualmente, sin embargo, el inquilino tiene 10 días para apelar ante la corte general del distrito el desalojo. Para apelar el inquilino tiene que poner un depósito de la cantidad que el juez indique.

Después de que la Orden de Posesión es preparada, el oficial de la corte lo envía al Sheriff del Condado quien dispone la fecha de desalojo. Después del juicio, solamente el propietario puede parar el desalojo.

Desalojo Material Actual

Pocos casos en Arlington requieren Desalojos supervisados por el sheriff porque la mayoría de los inquilinos se mueven después de que el propietario obtiene autorización de posesión de la corte. Cuando las circunstancias especiales evitan al inquilino hacer arreglos para almacenar los efectos personales, cualquiera el inquilino o el propietario pueden comunicarse con Emergency Services Unit (703-228-1300) del Condado.

La oficina del Sheriff no efectúa los desalojos cuando está lloviendo, nevando o cuando hay posibilidad de mal tiempo. Los desalojos no se llevan a cabo los días domingo o días feriados.

Cuando ocurre el caso de que los muebles son puestos afuera, el sheriff supervisa la operación y retira artículos peligrosos tales como (armas de fuego, cuchillos, y armas contundentes).

Redención del Inquilinato

Si el inquilino, está recibiendo un aviso de desalojo (UD) basado en la falta de pagar la renta, puede hacerlo antes de la fecha de la corte, pagar al propietario todo lo que debe de la renta, cualquier cargo del abogado, los cobros atrasados y los costos, entonces todos los siguientes procesos de desalojo (UD) pueden ser suspendidos.

Un inquilino puede usar este derecho de redención del inquilinato no más de una sola vez durante el período de 12 meses del continuo inquilinato de renta en la unidad de residencia.

Attachment A

5 Day Notice to Pay or Quit

Mr. William Tenant

2714 Canal Street
Apartment 506
Arlington, Virginia

Dear Mr. Tenant:

You are hereby notified that you have five (5) days to pay to the undersigned office rent now due from you in the amount of \$(amount due) as set forth below or your right to possession of the above referenced premises will cease and you must quit the same.

The amount set forth below should be remitted to this office within aforesaid five (5) day period in the form of money order or certified check. Personal checks will not be accepted. If it should become necessary to institute further legal action, it may result in legal fees and court costs being assessed against you.

In the event you do not satisfy all the requirements of this five (5) day notice by paying the amount set forth below and do either voluntarily or by court order leave the premises, you will still be obligated and responsible for payment of monies set forth below, together with any additional costs, legal fees, expenses and rents that continue to accrue because of non-payment.

Furthermore, if you do not pay rent due within this five (5) day period and do not quit the premises, legal action will be instituted for possession of the premises referenced above, rent, attorney's fees and other costs.

Sincerely,

_____ **Base Rent:** \$

_____ **Late Charge:**

_____ **Base Rent:**

_____ **Late Charge:**

Five day notice service charge:

Other: _____:

TOTAL DUE WITHIN FIVE DAYS:

DATE SERVED:

Attachment B

30 Day Notice

May 27, 2000

Mr. William Tenant

2714 Canal Street
Apartment 506
Arlington, Virginia

Dear Mr. Tenant:

You are hereby notified to vacate your apartment by June 30, 2000. If you have not vacated the unit by that date, I will institute court proceedings for eviction.

Sincerely,

Ann Landlord

Attachment C
21/30 Day Notice

June 20, 1999

Mr. James Tenant
1733 14th Road, South
Arlington VA 22201

Dear Mr. Tenant:

You are hereby notified that you are in breach of Section 14 of your lease which specified that no pets are allowed in the leased premises. If you do not remove your dog within 21 days after receipt of this letter, you must vacate your apartment by June 20. If you have not vacated the unit by that date, I will institute court proceedings for eviction.

Sincerely,

John Landlord