

Esta es información legal general, no asesoramiento legal sobre un caso específico. Si tiene preguntas o desea asesoramiento sobre su caso individual, comuníquese con la asistencia legal o VPLC a los números de teléfono que figuran a continuación.

Manual sobre el Desalojo Ilegal: Qué hacer si su arrendador lo desaloja sin una orden judicial

Su arrendador no puede cortar legalmente sus servicios públicos, impedirle tener acceso a su hogar, o desalojarlo sin llevarlo a la corte. Usted no tiene que mudarse si su arrendador le dice que se vaya o si presenta un caso de desalojo (llamado "Citación por Ocupación Ilegal") en su contra. Su arrendador *debe* esperar hasta que gane en la corte, y luego solicitar que el Departamento del Sheriff local lo desaloje.

Si su arrendador corta los servicios públicos, le impide el acceso a su hogar, o le desaloja sin llevarlo a la corte, usted puede llevar a su arrendador a la corte presentando una demanda (llamada "Petición del Inquilino de Exención de la Ocupación Ilegal") contra su arrendador.

Dónde presentarla: diríjase al Tribunal General de Distrito de la ciudad o condado donde se encuentra su vivienda y presente una demanda llamada "Petición del Inquilino de Exención de la Ocupación Ilegal (Formulario DC-431)". Una lista de los Tribunales Generales de Distrito está disponible en <http://www.courts.state.va.us/courts/gd.html>

- Puede usar el formulario adjunto o pedirle al empleado el Formulario DC-431.
- Puede presentar esto por su cuenta, solo, sin un abogado.

Cómo completar el formulario: Complete el nombre y la dirección física del verdadero dueño de la propiedad en "Demandado-Propietario". El propietario puede ser una o más personas o una entidad legal, como una corporación o una compañía de responsabilidad limitada.

- Si no está seguro del cuál es el nombre y la dirección física del verdadero dueño de la propiedad, necesita hacer una búsqueda de bienes inmuebles. Ponga en Google "búsqueda de bienes inmuebles" y agregue el nombre de su Condado o Ciudad Independiente. Por ejemplo, "búsqueda de bienes inmuebles en la ciudad de Richmond" o "búsqueda de bienes inmuebles en el condado de Richmond".
- Si el verdadero propietario no es una o más personas, por ejemplo, una corporación o una compañía de responsabilidad limitada (LLC) - hay una cosa más que debe hacer -obtener el nombre y la dirección física del agente registrado de la compañía. Para obtener esto, llame a la Comisión de la Corporación del Estado de Virginia al 804-371-9733 o al 866-722-2551, o visite su página en línea (<https://cis.scc.virginia.gov/EntitySearch/Index>) e ingrese el nombre de la compañía donde dice "Nombre de la Entidad" y busque la información de su agente registrado en "Información del Agente Registrado".
- Si su arrendador es una entidad legal, complete el nombre de la compañía como Demandado-Propietario, y el nombre y la dirección física de su agente registrado.
- Cuando complete el formulario, debe decidir qué quiere que haga el juez. Puede pedirle al juez cualquiera de estas cosas: permitirle regresar a la casa (es decir - para recuperar la posesión), restituir sus servicios públicos, finalizar el contrato de alquiler o recuperar el dinero que tuvo que gastar porque le impidieron el acceso (es decir- recuperar sus daños reales) y los honorarios de abogado si está representado por un abogado.

Pague la tarifa de presentación: presentar el caso y que el jefe de policía presente la demanda a su arrendador costará alrededor de \$58. Puede preguntarle al empleado cual es la cantidad exacta.

- Puede conseguir una exención de la tarifa de presentación solicitando al empleado una "Petición para Proceder en un Caso Civil sin Pago de Honorarios o Costos" (formulario CC-1414) si no puede pagar la tarifa. Pero, esto puede causar un retraso en su caso.
- También debe enviar una carta a su arrendador para informarle que ha presentado una demanda en su contra. La carta debe contener una copia de su demanda.
- Guarde una copia del formulario que presente ante el Tribunal para sus registros.

Establecimiento de la fecha de la audiencia en la corte: después de presentar su demanda, la corte establece una fecha de audiencia y hace que el jefe de policía sirva al arrendador para asegurarse que él sabe que debe ir a la corte.

- Si no acude a la corte en la fecha de su juicio, la corte desestimará su caso. Si acude a la corte y la otra parte no, debe obtener un fallo a su favor.

Preparación para su caso: Antes de la fecha de audiencia, reúna sus evidencias y practique lo que le quiere decir al juez.

- Además le puede pedir al empleado de la corte ayuda para citar testigos que hayan aceptado ir a la corte.
- Cada citación cuesta \$12, a menos que solicite estar exento de las tarifas.
- Reúna evidencia, como copia de su contrato de arrendamiento si tiene uno, mensajes de texto o correos electrónicos con el propietario, recibos, y fotos.

Qué sucede en la fecha de su corte:

- Llegue al Palacio de Justicia al menos 15 minutos antes y avísele al empleado de la corte que está allí.
- El juez llamará su caso. Cuando se escucha el caso, usted presenta su evidencia primero.
- Puede que el propietario o el juez le hagan preguntas. Después, el propietario presenta evidencias y testigos.
- Puede preguntar al arrendador sobre lo que dijo, pero no discuta con ellos.
- Si ambas partes acuden a la corte, el juez escuchará a ambas partes y decide quién gana.

Qué hacer si el propietario continúa hostigándolo después de presentar su caso: Si se siente cómodo haciéndolo, llame a la policía.

- Esté preparado para mostrarle a la policía su copia de la demanda de "Exclusión ilegal".
- Llame a su asistencia legal local para obtener más ayuda.

Si se enfrenta a un desalojo, si el arrendador intenta impedirle el acceso sin llevarlo a la corte, o si tiene preguntas sobre sus derechos, comuníquese con la asistencia legal local llamando al 1-866-LEGL-AID u obtenga asesoramiento legal de la Línea de Ayuda Legal de Desalojo llamando al 1-833-NoEvict. Visite VaLegalAid.org para más información.