



DEPARTMENT OF COMMUNITY PLANNING HOUSING AND DEVELOPMENT

Housing Division, Housing Services Section

One Courthouse Plaza 2100 Clarendon Blvd., Suite 700 Arlington, VA 22201  
TEL 703.228.3765 FAX 703.228.3834 www.arlingtonva.us

## PROCESO DE EVICCIÓN

### EVICCIÓN 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, aún cuando el 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 comunmente llamado UD (Unlawful Detainer). La aplicación se llena en la oficina de la Corte del Distrito General (General District Court) (cuarto número 2500 de Court House, teléfono 228-4590) y el costo es \$18. 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 dió el aviso de 5 días al inquilino, (vea adjunto C).

Una cita a corte es dada dentro de 10 a 20 días usualmente, dependiendo del número de casos que tenga la corte. El sheriff llevará un aviso de corte al inquilino para que 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 fué enviado por correo. Hasta la fecha de la corte un inquilino tiene el derecho legal de evitar la evicción 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, al menos que el dé al inquilino una nota por escrito diciendo que el 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 ántes que el caso sea oído 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.

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

### Evicción de 30 Días para los Inquilinos Que Están de Mes A Mes

Si algún propietario quiere reposar 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 terminos 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 D). 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 evicción al 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 Evicción

La primera audiencia para las 2:00 P.M., es con el propósito de determinar si el juicio se dará prontamente o si más audiencia 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 por posesión de la propiedad.

Cuando una evicción es contestada en 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 de la evicción, 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.

### Evicción Como Represalia

El VRLTA protege a los inquilinos de cierto tipos de evicción 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 la evicción 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 The Circuit Court la evicción. Para apelar el inquilino tiene que dar un depósito de la cantidad que el juez decida.

Después de que la Orden de Posesión (vea adjunto E) es preparada, el empleado de la corte lo envía al Sheriff del Condado quien dispone la fecha de evicción. Después del juicio, solamente el propietario puede parar la evicción.

### Evicción Material Actual

Pocos casos en Arlington requieren evicciones supervisadas 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 de hacer arreglos para almacenar los efectos personales, cualquiera el inquilino o el propietario pueden comunicarse con Emergency Services Unit (703 228-5600) del Condado.

La oficina del Sheriff no continua evicciones cuando está lloviendo, nevando o cuando hay posibilidad de mal tiempo. Las evicciones 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 quita los artículos peligrosos tales como (armas de fuego, cuchillos, y armas).

### 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.

ADJUNTO A

AVISO DE 5 DIAS

Julio 8, 1995

Sra. Jane Inquilina  
762 Weston Avenue, Apt #3  
Arlington, Virginia

Estimada Inquilina:

Esta carta es para acordarle de que usted me debe actualmente la cantidad de \$585 de renta por el mes de julio. De acuerdo con la ley de Virginia, yo por este medio notifico que usted me pague la cantidad completa dentro de 5 días o si no yo iniciaré el proceso de desalojo y por la renta que usted me debe.

Sinceramente,

Roberto Propietario

ADJUNTO B

AVISO DE 30 DIAS

Mayo 26, 1995

Sr. Guillermo Inquilino  
2714 Canal Street Apt #506  
Arlington, Virginia

Estimado Inquilino:

Por medio de este le notifico que desocupe el apartamento para junio 30, 1995. Si usted no ha desocupado el apartamento para esa fecha, yo iniciaré el proceso de desalojo.

Sinceramente,

Anna Propietario

**ATTACHMENT C**  
**SUMMONS FOR UNLAWFUL DETAINER**

VA. CODE ANN. § 8.01-126

Arlington County ..... General District Court

CITY OR COUNTY

1425 N. Courthouse Road, Arlington, Virginia 22201

STREET ADDRESS OF COURT

TO ANY AUTHORIZED OFFICER: Summon the Defendant(s) as provided below:  
TO THE DEFENDANT(S): You are commanded to appear before this Court on

July 28, 1995 ..... 2 p.m. .... to answer this civil claim.

DATE AND TIME

DATE ISSUED

CLERK    DEPUTY CLERK    MAGISTRATE

**CLAIM AND AFFIDAVIT:** Defendant(s) unlawfully detains and withholds from Plaintiff(s):

762 Weston Avenue, Apartment #3, Arlington, Virginia

ADDRESS/DESCRIPTION OF DETAINED PROPERTY

and that the Defendant should be removed from possession based on the following:

unpaid rent  

and further that rent is due and owing and damages have been incurred as follows:

\$ 550 ..... rent due for July 1995 ..... and

RENT

PERIOD

Interest ..... and \$ 15 ..... late fee and \$ 45

damages for unpaid water bill

BASIS OF CLAIM

\$ 18.00 ..... costs, and \$ 150 ..... attorney's fees

PLAINTIFF(S)    PLAINTIFF'S ATTORNEY  
 PLAINTIFF'S AGENT    PLAINTIFF'S EMPLOYEE

Subscribed and sworn to before me this day

DATE

CLERK    DEPUTY CLERK    MAGISTRATE  
 NOTARY PUBLIC (My commission expires.....)

**CASE DISPOSITION**

JUDGMENT that Plaintiff(s) recover against  named DEFENDANT(S)  possession of the premises described above, and rent, in the sum of

\$ ..... with interest ..... and \$ ..... late fee, and \$ ..... damages

\$ ..... costs, and \$ ..... attorney's fees.

HOMESTEAD EXEMPTION WAIVED?  YES    NO    CANNOT BE DEMANDED

JUDGMENT FOR  NAMED DEFENDANT(S)

NON-SUIT  DISMISSED

Defendant(s) Present? Yes  No

DATE

JUDICIAL

21/30 Dias de Aviso

Junio 20, 1999

**Mr. Jaime Inquilino**

1733 14<sup>th</sup> Road, South  
Arlington VA 22201

Estimado Inquilino:

Por medio de esta le notifico que esta incumpliendo su contrato Seccion 14, que especifica que no mascotas son permitidas en los apartamentos. Si usted no removiera a su mascotas dentro de los 21 dias de haber recibido esta noticia, Usted debe de desalojar el departamento hasta el 20 de Julio. En caso de no haber desocupado la unidad, yo iniciare el proceso de desalojo.

Sinceramente,

**Juan Propietario**