

Proceso de desalojo cont.

Si el propietario o el inquilino no están de acuerdo con la decisión del Juez de Distrito alcanzada en la audiencia, una petición puede ser tomada en el Juzgado municipal del condado de Berks, la oficina del foto notario dentro de diez (10) días después de que el Juez de Distrito toma su decisión. Si el propietario o el inquilino no asisten a la audiencia él/ella recibirá un aviso del Juez de Distrito que dice cual fue la decisión del Juez de Distrito el anuncio con la fecha que la decisión fue entrada.

4. **El orden de Posesión** – si el propietario gana el juicio por posesión, el que significa que el inquilino debe mudarse, el propietario puede hacer cumplir la sentencia. Esto significa que apenas quince (15) días después de que el Juez de Distrito toma su decisión y entra la sentencia de posesión, el propietario puede hacer que el alguacil le de al inquilino una “Orden de Posesión”. Este Pedido de la posesión es un aviso diciéndole al inquilino que a menos que el inquilino este fuera de la propiedad para la fecha en el aviso (apenas quince (15) días después de la fecha el inquilino recibe el aviso) el alguacil puede desalojar a la fuerza al inquilino y sus pertenencias de la casa o apartamento. Esto es un total de al menos treinta (30) días después de que la sentencia de Posesión fue entrado.

Si el alguacil tiene que desalojar a la fuerza al inquilino, y el inquilino no ha hecho los arreglos para un lugar para sus furnituras y pertenencias, el alguacil o el propietario pueden almacenar la furnituras y pertenencias en una compañía de almacenaje al costo del inquilino. El inquilino debe pagar cualquier cuenta de almacenaje antes de recuperar sus furnituras y pertenencias. Si el inquilino no paga la cuenta de almacenaje o hace preparativos en cuanto a la furnituras y pertenencias, ellos pueden ser vendidos por la compañía de almacenaje para pagar la cuenta de almacenaje.

EL PROPIETARIO NO PUEDE SOSTENERLE LAS FURNITURAS DEL INQUILINO O PERTENENCIA PERSONALES O VENDERLAS PARA PAGAR EL ALQUILER ATRASADO.

Proceso de desalojo cont.

Siempre que el propietario demande al inquilino, el inquilino tiene el derecho de defenderse contra el propietario.

SI EL INQUILINO TIENE UNA BUENA RAZÓN PARA DEFENDERSE CONTRA LA DEMANDA DEL PROPIETARIO, EL INQUILINO DEBERÍA HACER TODO LO POSIBLE PARA HACERLO, AUN SI EL CONTRATO DICE QUE EL INQUILINO NO TIENE NINGÚN DERECHO DE DEFENDERSE. SI EL INQUILINO NO VA A LA AUDIENCIA, EL PROPIETARIO GANA POR DEFECTO.

¿CUÁLES SON MÉTODOS IMPROPIOS DEL DESALOJO?

A veces el propietario le dirá al inquilino que tiene que mudarse en seguida, o la próxima semana, amenazar con buscar que el Sheriff tire al inquilino a la calle, cambie las cerraduras, cierre la electricidad del inquilino, etc.

El propietario debe seguir legalmente los procedimientos de desalojo en la oficina del Juez de Distrito. Si el propietario intenta cualquier otro método, el inquilino debiera ver a un abogado inmediatamente para proteger sus derechos. Cuando visite a un abogado, el inquilino siempre debe acordarse de llevar el contrato, recibos de alquiler, avisos, quejas, y cualquier otro documento escrito que sea applicable.

City of Reading
HUMAN RELATIONS COMMISSION

815 Washington Street
Room 2-09
Reading, PA 19601
Phone: 610-655-6141
Fax: 610-655-6262
Email: cityofreading.gov

CITY OF READING HUMAN RELATIONS COMMISSION



PROCESO DE DESALOJO



Esto pretende servir como guía solamente.
Asesoramiento legal consultar un abogado

Desalojo

Un desalojo es el único modo legal para un propietario de obligar a un inquilino a dejar un apartamento o casa. El desalojo requiere un procedimiento judicial. La duración del proceso variará según las circunstancias del desalojo. El desalojo es una demanda judicial comenzada por el propietario o el dueño de una propiedad a fin de obligar al inquilino a mudarse de la propiedad. Un desalojo es por lo general el resultado de una violación del contrato.

¿Cuándo puede un propietario desalojar a un inquilino?

1. El término para el cual la propiedad fue alquilada a terminado.
2. El inquilino está atrásado en el alquiler; o
3. El inquilino ha violado (roto) alguna cláusula del contrato

¿Cuál es el procedimiento apropiado de desalojo?

1. **El Aviso de desalojo** – el Propietario debe darle la notificación por escrito al inquilino de la razón del desalojo y la fecha en que el propietario quiere que el inquilino desaloje. Precaución: Un inquilino con un contrato escrito debería leer el contrato con cuidado para ver si él/ella ha renunciado al derecho de recibir este aviso de desalojo. El aviso de desalojo debe ser personalmente entregado al inquilino o pegado en la vivienda. Un aviso de desalojo, enviado por correo no es probablemente ejecutable. El contrato escrito puede declarar cuántos días de aviso debe dar el propietario antes de que el propietario pueda desalojar. Si el contrato no declara cuanto aviso se requiere, la regla general es como sigue:

¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO APROPIADO DE DESAHUCIO ? (cont).

Si el término se ha terminado, o si el propietario afirma que el inquilino ha violado el contrato, el propietario debe darle al inquilino un aviso de treinta (30) días. Si el desalojo es por no pago del alquiler, el propietario tiene que darle al inquilino un aviso de diez (10) días. Si el inquilino no esta fuera de la propiedad al final del aviso de desalojo, el propietario debe seguir el procedimiento por la oficina del Juez de Distrito como expuesto en los párrafos 2, 3, y 4 abajo.

2. **Queja** – El propietario archiva la queja con la oficina del Juez de Distrito apropiada, el propietario recibe una copia de la queja. Una copia de la queja será servida al inquilino por el alguacil, quien le dara la queja al inquilino o pegara la queja en la puerta de la propiedad. El inquilino también recibira una copia de la misma queja por correo. La queja dice que una audiencia será sostenida en la oficina del Juez de Distrito durante un día y hora particular. El inquilino debería decirle al Juez de Distrito si el inquilino tiene la intención de venir a la audiencia y presentar su lado del caso. La queja puede solicitar la posesión de la propiedad y puede pedirle alquiler atrasado o daños. Si el inquilino tiene una reclamación que archivar contra el propietario, esta reclamación, llamada una "reconvención" puede ser archivada antes de la audiencia. Ambas quejas serán oídas entonces al mismo tiempo.



3. **La audiencia** – En la audiencia, tanto el propietario como el inquilino serán puesto bajo juramento para decir la verdad. Cualquiera puede



tener un abogado para presentar su caso. El propietario tomará entonces el soporte y presentará su caso. Cuando el propietario a terminado su declaracion, el inquilino puede contra examinar al propietario – en otras

palabras, preguntarle al propietario cualquier pregunta que el inquilino pueda desear preguntar sobre el caso. Cuando el propietario haya terminado de presentar su caso, el inquilino toma el soporte y presenta el lado del caso del inquilino. Otra vez el propietario tiene el derecho de preguntarle al inquilino después de que el inquilino haya presentado su caso. Tanto el propietario como el inquilino tienen el derecho de traer cualquier papel, photos u otras pruebas que sean importantes para demostrar su caso. El uno o el otro también puede traer a cualquier testigo que ellos puedan tener.

El Juez de Distrito decidirá si el propietario tiene derecho a una sentencia de posesión de la propiedad. Si el propietario gana su caso, él/ella conseguirá una sentencia para la posesión y el inquilino debe mudarse. Si el inquilino gana, el inquilino puede quedarse. El Juez de Distrito también puede decidir si el propietario o el inquilino le debe el uno al otro cualquier dinero.