

Si usted alquila una casa o un apartamento, hay algunos hechos importantes que usted debe saber sobre ser despedido asía fuera (desahuciado). El Código Residencial del Arrendador y Arrendatario de Delaware (en adelante "Código Residencial") tiene la información sobre las leyes y de las reglas que describen cuando y como un propietario (dueño) puede despedir asía fuera (desahuciar) a un Inquilino.

Si usted no tiene ya una copia del Código Residencial, por favor de llamar uno de los números de teléfono enumerados en este folleto.

Un propietario puede despedirle asía fuera (desahuciar) legalmente a un inquilino por varias razones:

- Falta de pagar renta
- Violación de una parte importante del contrato (arriendo) o del Código Residencial.
- Permaneciendo después de el contrato haber terminado, sin permiso
- Convicción de un delito menor o de un crimen de la clase (A) que amenaza la persona o a la propiedad.

Hay algunas razones por las cuales un propietario NUNCA puede desahuciar a un inquilino:

- El inquilino se quejo por problemas en el apartamento o la casa
- Raza, religión, sexo, estado civil, origen nacional, inhabilidad, edad, u ocupación
- El inquilino tiene niños.

FALTA DE PAGAR ALQUILER

Si usted no paga la cantidad de renta (alquiler) que sea debido cada mes, el dueño (propietario) puede ir a la corte para despedirle asía fuera (desahuciarle). Para hacerlo, el propietario debe primero enviarle una carta que indica eso "a menos que toda la renta (alquiler) debido sea pagado, el propietario terminara el contrato (arriendo) y le llevara a la corte. La carta debe fijar un plazo que le da por lo menos 5 días para pagar. Esta carta se llama "Carta de Cinco Días."

Entonces, si usted no paga por completo ni se muda antes del plazo, el propietario puede ir a la Corte de Justicia y Paz y archivar una queja que pide el dinero del alquiler y hacerle marchar asía fuera (desahuciar). Recuerde que la cantidad de dinero que usted debe podría incluir últimos honorarios y renta (alquiler) atrasada de meses anteriores. La ley permite al propietario exigir que usted lo pague todo o sea llevado a la corte.



VIOLACIÓN DE UNA PARTE IMPORTANTE DEL CONTRATO O CÓDIGO RESIDENCIAL

La mayoría de los contratos incluyen reglas y promesas del inquilino. Algunos ejemplos son: una promesa de no hacer ruido que disturba a vecinos, o una promesa de no hacer un negocio en la casa sin permiso del propietario. El Código Residencial también incluye las reglas que hacen una parte de

todos los contratos automáticamente, incluso si el contrato no se anota. Algunos de estos son: una promesa de mantener la propiedad limpia y segura, y una promesa de no destruir cualquier parte de la propiedad

Si usted rompe una de estas reglas o promesas, el propietario puede ir a la corte para hacerle desahuciar. Para hacer así pues, el propietario debe primero darle una carta que incluye siguiente:

- explicar que regla usted ha roto y lo que usted esta haciendo mal,
- darle por lo menos 7 días para corregir el problema (no 5 días como cuando el alquiler está atrasado)
- decirle que si el problema no es corregido antes del plazo, el propietario pueda terminar el contrato e ir a la corte para hacerle desahuciar,
- advertirle que si la misma regla esta quebrada otra vez en el plazo de 1 año, el propietario pueda ir directamente a la corte sin dar un aviso nuevo.

Si usted no fija el problema, o si usted lo fija y rompe la misma regla otra vez en el plazo de 1 año, su propietario puede llevarle a la corte para hacerle desahuciar.

SOSTENER

Para la gente que alquila mensual, sin la fecha de conclusión del sistema para cuando usted debe irse, el propietario puede terminar el arriendo dandole, por lo menos, 60 días escritos el aviso. Si usted tiene un arriendo con una fecha de conclusión, el propietario debe darle 60 días de anticipación en una carta escrita, antes que termine el contrato, que el o este renovando el contrato. Si no, después de la fecha del conclusión, continua mensualmente.

Si el propietario le ha notificado que el contrato no será renovado, entonces usted debe mudarse fuera hasta el ultimo día del contrato.

Si usted no se mueve hacia fuera, después usted esta "sostener sobre" y el propietario puede ir a cortejarle a intentarlo hacer desahuciar. El propietario o necesita dar ninguna advertencia o avisos adicional. El aviso que el arriendo no seria renovado es bastante.

Si usted pierde en corte, la ley dice que usted puede ser ordenando pagar doble su alquiler diario como pena hasta que usted se mueve hacia fuera.

Quando usted consigue un aviso del desahucio, ACTUAL INMEDIATAMENTE!

CUANDO SU PROPIETARIO LE LLEVA A LA CORTE

Si su propietario ha ido a cortejar para desahuciarle, la corte le notificara y le dirá

- Por el correo certificado, recibo de vuelta solicitado:

Si usted consigue una tarjeta del correos que le dice tomar un cierto correo certificado, CONSEGUIRLO! Si usted no lo hace, la corte le desahuciará de todos modos y usted no conseguirá una ocasión de defenderse.

- Por la guardia

Un guardia intentara entregarle el aviso en persona. Si usted no se encuentra en la propiedad, el lo gravara a su puerta.

Normalmente, la fecha de la corte sera 2 a 4 semanas después de la fecha que el propietario archivo su caso. (puede ser mas o menos.) La fecha depende de como esta ocupado la corte.

Si usted consigue un aviso que le dice ir a cortejar, ponerle mucha importancia. Si usted desea ayuda, llamar uno de los números en el extremo de este folleto.

En el día de la fecha de la corte, ser seguro de ir a cortejar temprano. Habrá un ensayo delante de un juez. Ambos usted y el propietario tendrán una ocasión de decir su lado de la historia. Si usted no va a la corte, su propietario ganara. Si usted esta atrasado o tarde, la corte ira a continuación sin usted, así que conseguir la manera de estar allí temprano.

SI USTED PIERDE EN CORTE

Si usted pierde en corte y su propietario ha pedido la "posesión" de su apartamento o casa, la corte le ordenara moverse hacia fuera. Si había un ensayo completo en la posesión sumaria y usted pierde, usted tendrá solamente 5 días a abrogar. Por otra parte, si se introduce UN "Juicio de Defecto" (muy probablemente si usted no apareció para la corte), usted tendrá solamente 10 días para archivar un "movimiento para desocupar".

Si usted no abroga y no pide una "estancia de Procedimientos," la corte publicara un avisos de 24 horas para desahuciar o de la hora al guardia que lo fijara muy probablemente en su puerta dentro de una semana después del plazo de abrogar se acaba. También, prevenir la ejecución en el juicio durante la paga de todos los costes de la corte, danos del dinero y alquiler, si usted pierde la suplica.

Los 24 horas de aviso del desahucio significan que el guardia estará detrás en un mínimo de 24 horas. Si usted todavía esta allí, el le hará marcharse. Los guardias trabajan solamente durante las horas de la luz del día, de lunes a viernes. Así pues, si los 24 horas de avisos se fijan el viernes, usted tendrá por lo menos hasta la mañana de lunes.

Si usted no tiene todas sus pertenencias fuera de la casa para el momento en que se vuelva el guardia, usted tendrá que dejalas detrás.

El propietario puede quitar sus pertenencia y almacenarlas o dejarlas donde están por 7 días. Si el propietario desea, el puede cargarle para almacenar su propiedad

Si, en el final de 7 días, usted no ha demandado su propiedad el propietario puede hacer lo que el desea con su propiedad incluyendo subsistencia, la vende, o dejarla en la calle. El no puede sostener a su propiedad hasta que usted paga el alquiler pero el puede pedir sus costes del almacenaje.

FABRICACIÓN DE UN REPARTO

Si usted desea hacer un reparto o arreglo con su propietario, intento de pago para conseguirlo en la escritura y a ser seguro que usted entiende exactamente cuanto usted debe pagar y cuando. Un juicio de corte para el alquiler trasero incluirá generalmente costes del interés y de la corte, así que usted puede deber mas dinero que usted espera.

Desafortunadamente no requieren a su propietario hacer un reparto con usted o aceptar un plan del pago. El puede ser que desee todo su dinero inmediatamente.

Así pues, si usted piensa usted puede ser que pierda en corte, o si usted no tiene bastante dinero para pagar a su propietario, comienza a buscar un nuevo lugar para permanecer inmediatamente. No dejarse y a su familia ser ido sin un hogar.

Hay algunas cosas que un propietario puede nunca hacer para desahuciarle. Son:

- Cambiar las cerraduras sin conseguir un juicio de corte contra usted primero.
- Apagando la electricidad, al gas, o al agua.
- Tomar cualquiera de su propiedad
- Amenazarle lastimarle o a cualquier persona si usted no puede pagar.



DONDE LLAMAR PARA LA AYUDA
Nueva Llamada De los Clientes:
Legal HelpLink (302) 478-8850 o (800) 773-0606

La Corporación De Los Servicios Legales En Delaware

100 West 10th Street, Suite 203
Wilmington, DE 19801
(302) 575-0408

24A Hiawatha Lane
Dover, DE 19904
(302) 734-8820

Unidad de la protección al Consumidor, Oficina del General de los Abogado de Delaware
(302) 577-8600 o (800)-220-5424

Desahucios

Que Usted Debe Saber



La Corporación De Los Servicios Legales En Delaware

(302) 478-8850
en New Castle County
o
(800) 773-0606
en Kent o Sussex Counties

Para la ayuda con nuevos problemas legales

www.lscd.com