

Este folleto no tiene toda la información que usted necesita saber si usted tiene un aviso de desalojo. Usted debe consultar con un abogado.

Si usted no tiene un abogado, La asociación de abogados de Carolina del Sur del servicio de referencia puede darle el nombre de un abogado quien esta dispuesto a consultar y a aconsejarle con un considerable descuento. Para obtener el nombre de un abogado en su área, vaya al servicio de referencia de abogados en línea para llamar gratis (800) 868-2284 (fuera del estado) o (803) 799-7100 en los condados de Columbia y Lexington.

Pregunte por un abogado voluntario de la Asociación de Abogados de Carolina del Sur que también están disponibles para responder preguntas legales gratis. Llame gratis al (888) 321-3644.

Si usted tiene un ingreso muy bajo, su oficina de servicios legales podría ayudarlo. Para poder contactarse con ellos, llame a Asistencia Legal al teléfono en la entrada de servicios de referencia al (803) 744-9430 en Columbia o gratis al (888) 346-5592 para otros lugares en el Estado.

Este folleto fue desarrollado por el trabajo de la fuerza legal servicio de defensa y de actualización y de publicaciones por El Centro de Justicia Applesseed legal.

El fondo fue proveído por la Fundación del Colegio de Abogados de Carolina del Sur interesados en Trust Accounts (IOLTA) program.



South Carolina Applesseed Legal Justice Center (SCALJC) esta abdicado a apoyar a personas con bajos recursos en Carolina del Sur para llevar a cabo el cambio de sistema para actuar en y a través de la corte, legislativo, administrativo, comunidad y la media y ayudando a otros a través de la misma educación.



Derechos reservado por SCALJC. Para reproducir este folleto, llame a SCALJC al P.O. Box 7187, Columbia, SC 29202.

Revisado en diciembre de 2000

Que dice la ley de Carolina del Sur acerca de los procesos de desalojo



Este folleto es para arrendatarios (también llamados inquilinos) en propiedades privadas, públicas o subvencionadas.

Incluso, en el caso de que su arrendador (la persona que le renta a usted) tenga buenas razones para desalojarlo, la ley debe seguir las garantías de que usted esta siendo tratado justamente.

El proceso de desalojo está explicado en este folleto, pero esto no es toda la información que usted necesita saber. Usted necesita hablar con un abogado sobre más detalles si su caso ha sido tratado con documentos de desalojo.

PASOS PARA EL PROCESO DE DESALOJO

PASO I: El arrendador decide que usted debe ser desalojado de la propiedad

El arrendador puede desalojarlo por una de las razones descritas abajo:

No pagar la renta

La ley dice que usted solo tiene cinco días desde el día de pago de la renta, antes que usted pueda ser desalojado por no pagar la renta.

Antes de que su arrendador lo pueda llevar a corte por no pagar su renta, el debe de enviarle un aviso acerca de pago no efectuado, diciéndole a usted que él terminara su contrato si usted no paga dentro de cinco días de la fecha de vencimiento.

Su arrendador no tiene que enviarle un recordatorio acerca de la tardanza de la renta si él ha puesto los cinco días como una regla en su contrato o si él ya le ha dado un aviso durante el tiempo de su alquiler.

Quebrantando el contrato de arrendamiento o las leyes que aplican para todos los inquilinos.

Si usted paga su renta y el periodo de su contrato no ha terminado, usted puede ser desalojado solamente por violaciones serias o repetidas del contrato o la ley.

Paso 4: Desalojo

Si usted decide no pelear el desalojo o si usted pierde el caso en la corte del magistrado y no apela la decisión, el magistrado emitirá **una acción por escrito** dentro de los diez días siguientes a la audiencia. Este es un papel legal que le informa a usted que debe mudarse o el comisario lo desalojara a usted y sus pertenencias de la propiedad.

Un agente o comisario le entregará la carta por escrito a usted, pegará una copia en la puerta si el local esta abandonado.

24 horas después, el comisario regresará y puede usar la fuerza para imponer la orden judicial.

Si usted o miembros de su familia están enfermos o ancianos, el oficial puede que le dé mas tiempo para mudarse.

UN COMENTARIO ESPECIAL ACERCA DE LOS DEPOSITOS

Si usted deja la propiedad, usted debería recibir su depósito de seguridad o una explicación acerca de como fue utilizado. El propietario puede se quede con parte o todo el depósito para cubrir la renta no pagada o daños causados. El arrendador no puede cargarle a usted desgaste y roturas normales de la propiedad. Desgastes ordinarios o roturas que ocurren naturalmente por vivir en la casa o apartamento. Por ejemplo, un hoyo en la pared por colgar una foto puede ser un desgasto o rotura normal, pero un hoyo en la pared por una patada o por un puñetazo no puede ser normal.

NOTA ESPECIAL PARA ALBERGUES, E INQUILINOS BAJO LA SECCION 8

Usted puede que tenga derechos adicionales que no fueron explicados en este folleto. Puede que usted tenga el derecho a otra oportunidad para explicar su versión de la historia, aparte de la audiencia ante el magistrado. Pida a la autoridad del albergue o a su arrendador por una explicación de sus derechos. Usted también puede revisar su acuerdo cuidadosamente y consultar con un abogado.

Finalización de acuerdo de contrato

Si usted cree que su arrendador se rehúsa a renovar su contrato porque usted ha hecho una queja sobre la condición de su propiedad, ya sea al arrendador o a alguna agencia gubernamental, usted debe discutir esto con un abogado o con la agencia gubernamental.

Si usted cree que no se le renovará su contrato porque usted ha sido discriminado, usted debe consultar con un abogado o a la Comisión de Asuntos Humanos de Carolina del Sur (South Carolina Human Affairs Commission)

Es también importante que usted hable con un abogado o con la Comisión de Asuntos Humanos de Carolina del Sur si usted siente que ha sido discriminado de cualquier otra forma en cuanto a su hogar.

PROBLEMAS AL RECIBIR EL AVISO DE DESALOJO

La ley acerca de darle a usted una copia de las “Reglas para mostrar la causa”, debe ser seguida y si esto no se ha hecho usted debe informar al magistrado.

Si usted ha estado fuera de su casa, regresa y encuentra la “Regla para mostrar la causa” en su puerta, usted tiene un aviso de problemas. Las únicas dos situaciones en que esta notificación es adecuada son 1) si usted se va 15 días sin pagar la renta 2) usted también ha recibido por correo una “Regla para mostrar la causa” .

APELACIÓN

Usted tiene el derecho a preguntar en un nivel mas elevado de la corte para que vean su caso (apelar) después de la orden.

Si usted pierde su caso sobre la recuperación del área rentada y quiere permanecer en el inmueble rentado, usted debe completar una apelación de su garantía dentro de los cinco días de tomada decisión. Usted debe continuar pagando su renta si usted apela el caso.

Si usted pierde el caso sobre la recuperación del área rentada y esta dispuesto a dejar la propiedad rentada después de la audiencia, usted puede seguir apelando la decisión del magistrado hasta 30 días después de la decisión.

Reglas en el contrato de arrendamiento:

Las reglas para el contrato de arrendamiento deben ser razonables. La mayoría de las reglas de mantener la propiedad limpia o la premisa de seguridad será considerada razonable.

Aunque usted piense que la regla es ilegal, el resto del acuerdo debe ser respetado por usted. Eso es, si usted tiene que seguir pagando renta.

Ejemplo de serias violaciones incluyen: tener mascotas cuando la ley dice que no esta permitido o no mantener la seguridad adecuada.

Leyes que se aplican a todos los inquilinos: Mantener la propiedad limpia y sin daños

Aunque esto no este establecido en su contrato de arrendamiento, usted debe mantener el local libre de cualquier riesgo para la salud o seguridad. Si usted no lo ha hecho, el propietario le puede enviar un aviso con la condición de que usted tiene 14 días para limpiar la propiedad o pagar por cualquier daño a la propiedad. Si usted se niega. Usted puede ser desalojado.

Acceso del arrendatario después de haberle dado el aviso, el propietario puede entrar para hacer las reparaciones o inspecciones durante horas razonables. El propietario puede tratar de desalojarlo si usted de manera irracional se rehúsa que accedan a su propiedad.

Uso de la propiedad Usted puede ser desalojado por ciertas actividades en la propiedad, tanto si su contrato lo diga en forma específica o no. La propiedad no puede ser usada para ninguna otra cosa que no sea que sea un lugar para vivir a menos que su contrato lo permita. Usted no debe permitir que la propiedad sea usada para actividades criminales.

Finalización del acuerdo de contrato

Cada arrendamiento, sea verbal o por escrito, tiene un termino (o cuan largo el contrato puede durar). Si usted no se muda al final del contrato, y usted no ha renovado su contrato, el arrendador puede desalojarlo, aunque todos los pagos de renta hayan sido hechos.

La mayoría de los contratos son renovados automáticamente por un periodo tiempo adicional, aunque no hayan sido renovados por el arrendador o arrendatario.

Los inquilinos deben chequear sus contratos cuidadosamente para renovaciones provisionales. Si no existe ninguna y usted se quiere quedar, pida por una renovación de su contrato.

Su propietario no se puede negar a renovar su contrato de arrendamiento por una razón ilegal, como es discriminación o represalias contra usted por quejas que usted emitió.

Una forma verbal de contrato de mes a mes automáticamente es renovada si ninguna de las partes dice otra cosa.

El arrendador le debe dar un aviso de 30 días antes de que termine el contrato de acuerdo que es de mes a mes. Usted también debe darle un aviso de 30 días si usted planea mudarse.

Si usted es un inquilino elegible en un hogar subsidiado, usted normalmente tiene el derecho de renovarlo a menos que usted haya roto una regla mayor.

Paso 2: El propietario debe notificarle que usted esta próximo a ser desalojado.

El arrendador debe aplicar ante un magistrado (juez de nivel bajo en el juzgado) para desalojarlo legalmente. El o ella no puede forzarlo a desalojar cambiando las cerraduras de sus puertas, cancelando los servicios básicos o sacando sus pertenencias del apartamento.

La ley dice que usted debe recibir un aviso acerca de que usted va ser desalojado. Este documento legal es llamado **regla para mostrar la causa** (Rule to show cause). El propietario debe tomar precauciones necesarias para asegurarse que usted reciba este aviso.

Usted o cualquier persona adulta en su hogar debe recibir esta notificación en persona, pero el comisario (u otro servidor del proceso) puede colocar este documento en su puerta y enviarle una copia a usted después de tratar de localizarlo dos veces personalmente.

Si usted no ha pagado su renta y usted sale de su casa por 15 días, la propiedad rentada es considerada abandonada. En ese caso, la ley dice que una copia de las reglas para mostrar las causas debe ser simplemente puesta en la puerta de su casa.

Paso 3: Usted puede solicitar que un juez o jurado escuche su caso y que decida que hacer.

La regla para mostrar la causa le dirá que magistrado considerara su caso. Una vez usted lo haya recibido, usted tendrá únicamente 10 días para responder a los cargos que el propietario ha hecho contra usted. Usted puede que tenga buenas razones para no ser desalojado, pero usted tiene que decirle al magistrado que usted quiere dar esos argumentos en la corte.

Es también tiempo para solicitar un proceso judicial.

Vea cuidadosamente la Regla para mostrar la Causa, porque el magistrado puede que ya tenga lista la fecha para su audiencia.

Cuando usted se presente en la corte, usted (y cualquier testigo que usted tenga) tendrá la oportunidad de dar su versión de la historia. El magistrado tomara una decisión basado sobre lo que usted y el arrendador han presentado.

El magistrado puede decidir que usted le debe dinero al arrendador o que no ha pagado la renta.

Algunos de los argumentos que usted puede hacer están descritos aquí, pero usted necesita consultar a un abogado para que él le ayude a decidir cuáles son los argumentos que se aplican a su caso.

DEFENDIENDOSE USTED MISMO EN CASOS SOBRE:

No pagar la renta

Si usted ha pagado parte de la renta, el Magistrado puede forzar al arrendador a aceptar el balance.

Si el área rentada necesita varias reparaciones, el Magistrado puede que tome eso en cuenta. El problema con la propiedad que renta tendrá que ser suficientemente serio como: Infectado de cucarachas, ratas o ratones; sin calefacción o calentadores inadecuados, plomería o electricidad defectuosa, no tener agua caliente o sin agua en general.

Si usted tiene otros reclamos contra su arrendador, usted debería hablar con un abogado para que lo represente en la defensa.

Violación a los acuerdos de contrato

Puede que usted no sea desalojado a menos que le hayan dado 14 días para corregir las violaciones al contrato que el arrendador reclamó. Este tiempo le da a usted la oportunidad de cambiar o pagar por los daños causados o para corregir su comportamiento. Informe al magistrado si el daño es muy pequeño o si alguien diferente de sus amigos a familia ha causado el daño o problema.

Puede que usted no sea desalojado por romper una regla que no es razonable. Como una que diga que usted no puede tener visitas en su hogar.

