



ARLINGTON COUNTY Housing Information Center

RENT ESCROW

La ley del estado en algunas circunstancias permite a los inquilinos pagar la renta en una cuenta de “rent escrow” a la corte en lugar del propietario. Sin embargo es importante recordar que uno no puede dejar de pagar la renta al propietario por cuenta propia. Si usted hiciera eso corre el riesgo de ser desalojado sin importar la validez de su reclamo.

REQUIRIMIENTOS BASICOS

Lo siguiente es una guía de las condiciones que se deben cumplir para poder dejar de pagar la renta legalmente. El propietario **debe ser notificado** antes de ponerse la renta en “rent escrow” (ver párrafo #2). Por motivo de los requerimientos legales para establecer un “rent escrow” en la corte es preferible que usted consulte con un abogado antes de tomar cualquier acción legal contra el propietario.

- Su queja deberá ser por incumplimiento con el contrato de arrendamiento o con la ley o por un **serio problema referente a la seguridad o salud**, por ejemplo falta de calefacción en invierno, falta de agua fría o caliente, o existencia de material de incendios.
- El propietario debe ser notificado del problema con una **carta certificada** enviada por usted o por una **noticia de violación** adjudicada por una agencia del condado (por ejemplo, Code Enforcement 703.228.3232) o una agencia estatal. Usted deberá tener copias de las cartas enviadas así como los recibos de correo certificado.
- Debe darles un tiempo razonable para las reparaciones. Si el propietario no puede reparar el problema antes del día de pago de renta, usted podrá dar una declaración a la corte especificando el problema y pidiendo resolución.
- Su renta tiene que estar pagada a la corte dentro de los 5 días requeridos por su contrato.
- Usted deberá estar preparado para demostrar a la corte que no ha recibido más de 3 noticias de falta de pago de renta (sean noticias de 5 días o "warrants in debt") en un periodo de 12 meses, o si usted ha vivido en el lugar por menos de 6 meses, no más de 2 noticias

INICIANDO EL PROCESO: Para empezar el proceso de “rent escrow” en la corte, usted llena el formulario llamado "Tenant's Assertion and Complaint" en la oficina de la secretaria de la corte (Oficina 2500; “Arlington County Courthouse”; horas 8 a.m. a 4 p.m.). Para completar este formulario, usted necesitara:

- El nombre y dirección del dueño (acusado) de la propiedad que usted renta. Si el dueño fuera una corporación, usted también tiene que poner el nombre del agente registrado de la corporación. (este citatorio solo puede ser entregado en Virginia);
- El nombre y dirección del acusador (usted);
- Una constancia de que su renta ha sido pagada en la corte antes de los 5 días del pago establecido de renta y que usted está buscando restitución bajo la Sección 55-248.27-29, del Código de Virginia, tiene que citar las bases de la queja, (por ejemplo, falta de calefacción en invierno, falta de agua fría o caliente, o existencia de material de incendios.) Usted puede especificar de modo particular los resultados que busca, como ser reducción de renta o el uso de la renta para el pago de reparaciones, pagos de reparaciones por el propietario o terminación de contrato de arrendamiento.

Si usted va a requerir la presencia de testigos (por ejemplo, Un inspector de la oficina de códigos o el gerente del complejo), usted va a necesitar el nombre y dirección de cada uno de los testigos.

PAGO DE RENTA: Usted deberá pagar su renta a la corte dentro de los 5 días establecidos por su contrato de arrendamiento. Usted puede pagar la renta con un cheque certificado o por un “money order” hecho a nombre del "Clerk of Courts.”
Cheques personales no serán aceptados.

COSTO DE PROCESO: Existe un costo de procesamiento del “Tenant's Assertion and Complaint” (llame a la oficina de la corte al 703.228.7900 para saber su tabla de pagos).

DIA DEL JUICIO: El día del juicio será establecido el momento que usted presente el “Tenant's Assertion and Complaint”. El juicio es generalmente tres semanas después de que usted presente los documentos. La fecha puede ser adelantada en casos de emergencia.

Es conveniente verificar con la oficina de la secretaria de la corte (703.228.7900) el día del juicio para verificar si el caso ha sido postergado o no. El caso puede ser postergado si la queja no se ha entregado a tiempo o si el propietario ha pedido una postergación a una fecha más conveniente. Si el caso será escuchado ese día usted deberá estar en la corte en la hora establecida.

PREPARACION: Usted deberá estar preparado a presentar la evidencia necesaria para establecer la validez de su reclamo durante el juicio. En general tiene que asegurarse que usted tiene todos los documentos necesarios así como evidencia física. También tiene que tomar los pasos necesarios para tener los testigos que van a testificar.

PROCEDIMIENTO DE CORTE: Usted no necesita tener un abogado para el juicio. El juez tiene el derecho de relajar las reglas de procedimiento y evidencia en interés de la justicia, en caso de que ninguno de los participantes tenga un abogado.

Después del juramento de decir la verdad, usted dará su versión de la historia, presentando documentos pertinentes u otra evidencia. El juez puede tener algunas preguntas y permitirá al acusado a hacer unas preguntas. Después todos sus testigos pueden testificar y responder preguntas. A continuación el acusado podrá presentar su caso, incluyendo evidencia y testigos. Usted podrá preguntar al acusado lo relevante a su testimonio. Después de escuchar a ambas partes el juez dará su decisión.

Es importante que entienda que el juez no puede actuar como su abogado ni darle consejos legales. Sin embargo, si el acusado está representado por un abogado y usted no, y esta diferencia aparenta disminuir su derecho a un juicio equitativo, el juez puede otorgar una continuación (postergar el juicio a una fecha posterior) para que usted tenga el tiempo de consultar o contratar un abogado.

DECISION: La corte tiene el poder de dar cualquier orden considere necesaria. Por ejemplo la corte puede ordenar que se hagan reparaciones, que la renta sea rebajada, que el inquilinato sea terminado, que daños sean adjudicados a cualquiera de los litigantes o que el caso sea cancelado. Si el juez toma una decisión en tu favor, usted tiene que presentar un pedido por escrito, que se llama la ORDEN para la firma del juez. Esta ORDEN tendrá un sumario de la decisión de la corte y dará instrucciones al secretario de la corte de cómo distribuir el dinero que se acumulara en el “rent escrow”.

APELAR: Cualquier decisión de más de \$50 puede ser apelada en la corte de circuito siempre y cuando se haga dentro de 10 días de la decisión de la corte. La persona que apela el caso generalmente tiene que poner una fianza equivalente al monto necesario de dinero para satisfacer la decisión final y los costos de corte.

ASISTENCIA LEGAL: Por los requerimientos técnicos legales hacer un “rent escrow” en la corte y la posibilidad de que el propietario dispute la seriedad de su reclamo, tal vez usted necesite consultar con un abogado antes de tomar una acción legal contra el propietario.

“Legal Services of Northern Virginia” provee servicios legales gratuitos para personas indigentes. Para tener sus servicios los ingresos no deben exceder los límites establecidos. La oficina de servicios legales está ubicada en el 6400 Arlington Blvd., Suite 630, Falls Church, Virginia 22042. Puede llamarles al 703.532.3733 para hacer una cita.

“Arlington County Bar Association” tiene un servicio de referencia legal. En general ellos le dan el nombre de abogados de acuerdo al área de especialización en la cual usted tenga el problema. Usted puede tener una consulta con el abogado por un costo nominal. En caso de que usted decida contratar al abogado el cobrara sus precios regulares. Para tener referencia legal llame al 703.228.3390. Sus oficinas están ubicadas en la suite 1800 de la corte.