

Este folleto es solamente para información. 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 ayudarle. 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 Appleseed legal. El fondo fue proveído por la Fundación del Colegio de Abogados de Carolina del Sur interesados en Trust Accounts (IOLTA) program.



South Carolina Appleseed 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 2007

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. Si usted vive en una casa con asistencia del gobierno, usted tiene más derechos que están explicados en este folleto.

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 está 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.

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 de 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

Su propietario puede intentar desalojarlo si no sigue las reglas del contrato, el acto de Arrendatario-Arrendador, y cualquier otra regla que aplican.

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.

Mantener la propiedad limpia y sin daños

Aunque esto no está 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

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 está 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.

Si Usted no Pelea el Desalojo en la Corte:

Si usted decide no pelear el desalojo o si usted pierde el caso en la corte y no apela la decisión, la corte 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 o pegará una copia en la puerta si el local está abandonado.

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

Si usted o miembros de su familia están enfermos o ancianos, el oficial puede que le dé más tiempo para mudarse. Sin embargo, el comisario no tiene que hacer eso.

UN COMENTARIO: Aunque usted es desalojado, usted debería recibir su depósito de seguridad o una explicación acerca de cómo fue utilizado. El propietario puede quedarse 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 que ocurren naturalmente por vivir en la casa o apartamento. Por ejemplo, un hoyo en la pared por colgar una foto puede ser un desgaste o rotura normal, pero un hoyo en la pared por una patada o por un puñetazo no puede ser normal.

Discriminación

Si usted cree que le han sido discriminado, usted debería llamar a este número de HUD Housing Discrimination Hotline a su número gratuita: 1-800-669-9777.

Otros Asuntos en la Corte:

No pagar la renta

Si usted ha pagado parte de la renta, el juez puede forzar al arrendador a aceptar el resto de la renta y no desalojarle.

Si el área rentada necesita varias reparaciones, el juez puede que tome eso en cuenta. El problema con la propiedad que renta tendrá que ser suficientemente serio como sin calefacción 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

Si su arrendador está intentando desalojarle porque dice que usted ha roto una regla del contrato, el arrendador tiene que darle 14 días para *corregir las violaciones* al contrato que el arrendador reclamó. Este tiempo le da a usted la oportunidad de pagar por los daños causados o para corregir su comportamiento.

Informe al juez si el daño es muy pequeño o si alguien diferente de sus amigos a familia ha causado el daño o problema.

Usted no puede ser desalojado por romper una regla que *no es razonable*, como una que diga que usted no puede tener visitas en su hogar.

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, usted debe discutir esto con un abogado.

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.

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

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. Si es una emergencia, el propietario no tiene que darle aviso. (Un emergencia seria una tubería rota o si hay un fuego.) 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 o puede ser desalojado.

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 reglas de renovación. Si no existe ninguna y usted se quiere quedar, usted puede pedir por una renovación de su contrato. Si quiere salir al final del contrato, necesita estar seguro que ha dado un aviso correcto escrito antes.

Para un contrato de semana a semana, el inquilino o el propietario pueden terminar el contrato con aviso de siete días antes de que termine el contrato. Para un contrato de mes a mes o para un contrato de un año, el inquilino o el propietario pueden terminar el contrato con aviso de treinta años antes de que termine el 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.

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

El arrendador debe aplicar en corte 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 pasos necesarios 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 está 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.

Usted puede solicitar un juzgado en la corte antes de que es desalojado . Cuando usted lo haya recibido la regla para mostrar la causa, usted tendrá únicamente **10 días para responder a los cargos que el propietario ha hecho contra usted**. Su repuesta tiene que ser puesto en la corte. 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* si quiere que un jurado dicide su caso en vez del juez.

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

Cuando usted se presente en la corte, usted tendrá la oportunidad de dar su versión de la historia. Si tenga cualquier testigo que puede ayudar en su caso, deberían venir con usted a la corte. Su propietario (o el abogado de su propietario) tendrá la oportunidad de preguntarle a usted y sus testigos. Usted (o su abogado si tengas uno) tendrán la oportunidad de preguntar al propietario y sus testigos. El juez tomara una decisión basado sobre lo que usted y el arrendador han presentado.

Si usted está viviendo en la unidad durante el proceso, el juez puede pedir que usted le pague la renta a la corte hasta que termine el proceso.