

MANUAL DE AUTODEFENSA CONTRA EL **DESALOJO**

Cómo defenderse de un desalojo injusto

Lo que todos los residentes de BC necesitan saber sobre sus derechos, responsabilidades, y recursos.

Incluye libreto de ejercicios

Introducción

Como inquilino en British Columbia, usted tiene derechos de acuerdo a la ley de arrendamiento residencial, y su arrendador tiene responsabilidades.

El manual de autodefensa de desalojo está diseñado para brindarle una información básica de dichos derechos y responsabilidades durante el proceso de desalojo, para que pueda prepararse y defenderse contra dicho desalojo, si fuera necesario. Es importante recordar que aunque existen leyes vigentes para protegerle, los arrendadores no siempre siguen estas reglas.

Este manual no es un consejo legal. Si no está seguro de sus derechos legales o si necesita ayuda para defender un desalojo, debe de comunicarse con un defensor legal. Los recursos para encontrar defensores los puede encontrar en la página 9.

Este libro de recursos fue producido por la sociedad colaborativa “Downtown Eastside SRO” (SRO-C) en asociación con Pivot Legal Society.

SRO-C

SRO-C trabaja para prevenir desalojos por remodelación y mejorar la condiciones habitacionales en hoteles con ocupación de habitación individual (SRO). Este reúne a los inquilinos para presentar denuncias por condiciones de seguridad y gestión ante la sucursal de arrendamiento residencial de BC (BC Residential Tenancy Branch) y para apoyar los esfuerzos de los inspectores de la ciudad de Vancouver, en lo que sea posible, para mantener los edificios dentro del estándar requerido.

PIVOT

PIVOT es una organización líder en derechos humanos con sede en “Vancouver Downtown Eastside” que trabaja en nombre de comunidades marginadas para crear una sociedad justa y equitativa a través de litigios, reformas legales, investigación y educación jurídica.

Contenido

Introducción	Página 1
Protección contra desalojo	Página 3
Las reglas del desalojo	Página 4
¡ Actúe rápido !	Página 5
“Causas” legales del desalojo	Página 6
Si pierde ante el RTB	Página 8
Ayuda y recursos	Página 9

Sección de libreto de ejercicios	Página 10
Detalles de la mudanza	Página 11
Comunicaciones con el arrendador	Página 12
Mantenimiento y reparaciones	Página 13
Cómo llamar de manera segura a la policía	Página 15
Declaraciones de los testigos	Página 16
Lista de verificación para un desalojo	Página 18
Notas	Página 19

¡ ORGANÍZATE !

Únase a un sindicato de inquilinos u organice uno usted.
Contacte a DTES SROC en dtes.sro.collab@gmail.com o al
Sindicato de Inquilinos de Vancouver en la pagina web
www.vancouvertenantsunion.ca

Protección Contra Desalojo

1. Pague su renta a tiempo

Los inquilinos raramente ganan un arbitraje si la renta no ha sido pagada o si usted se retrasa en los pagos constantemente. Pague su renta a tiempo, ya que los arrendadores pueden hacer cumplir los desalojos más fácilmente cuando se debe dinero de la renta. Si paga su renta en efectivo, exija un comprobante.

2. Guarde copias de todo el papeleo

Guarde en un lugar seguro, todos los documentos relacionados con su arrendamiento, incluyendo los contratos de arrendamientos, reportes de inspecciones del estado del inmueble, así como los recibos y cartas o advertencias de su arrendador, éstos pueden ser usados como evidencia en caso de ser necesaria una defensa contra el desalojo.

3. Documente todas las comunicaciones

Mantenga un seguimiento de la correspondencia con el administrador del inmueble o con el propietario del mismo. Imprima copias de los correos electrónicos, guarde los mensajes de texto y las cartas; documente las fechas, hora y el contenido de todas las conversaciones acerca de su arrendamiento.

4. Documente los problemas de mantenimiento

Tome fotografías de su vivienda, incluyendo cualquier daño que exista al momento de mudarse. Documente cualquier problema de mantenimiento a medida que vayan surgiendo. Mantenga un récord de las fechas, hora y contenido de todas las quejas de mantenimiento, así como de las conversaciones con su arrendador.

5. Mantenga un registro de las interacciones con la ciudad y la policía.

Si llama a la policía o a la ciudad (311) con respecto a algún problema en su edificio, mantenga un registro del número de expediente y exija una copia del reporte.

6. Prepare su evidencia

Antes de una audiencia de resolución de disputas, recopile todas las fotografías, papeleo, correspondencia, grabaciones de video y voz. Si es posible, pídale a un testigo que escriba una declaración o que testifique en su favor.

7. Conozca sus recursos

Conozca a los defensores y servicios en su comunidad (véase página 9). Aprenda con anticipación sobre los derechos de los inquilinos.

Historia Verdadera:

Conocimos a un inquilino que luchó contra su arrendador por causa de reparaciones no realizadas y recibió seis avisos de desalojo en un periodo de dos años. El inquilino luchó y ganó cada vez, además recibió una compensación por los acosos.

Eventualmente su arrendador se cansó tanto de las batallas que decidió vender el edificio a un mejor dueño!

El lema de este inquilino sobre la defensa de desalojo:

“95% evidencia 5% historia”

Las Reglas del Desalojo

Un desalojo o un “aviso del arrendatario para la terminación del contrato de arrendamiento” es cuando un propietario o arrendatario obliga a un inquilino a desalojar. Su propietario o arrendatario debe de seguir ciertas reglas para poder proceder con un desalojo legalmente.

Los desalojos ilegales pueden ser disputados en la sucursal de arrendamiento residencial (Residential Tenancy Branch).

Su propietario o arrendador:

Debe darle una notificación o aviso de desalojo apropiado

Los avisos deben de ser entregados por escrito, firmados y fechados. Deben de contener la dirección de la casa habitación o unidad arrendada, la fecha en que el aviso entra en vigencia y el motivo del aviso. Además, el aviso debe de estar en la forma estipulada por la sucursal de arrendamiento residencial (Residential Tenancy Branch), que puede ser encontrada en la página web de dicha organización.

No debe de desalojarlo inmediatamente

Dependiendo de la causa de su desalojo, su arrendatario debe de darle un tiempo específico antes de poder forzarlo a mudarse, (véanse los plazos en la página siguiente).

Debe de entregarle el aviso de desalojo adecuadamente.

Adecuadamente incluye: entregar el aviso en persona, por correo o pegándolo en la puerta de la dirección en donde usted vive. Su arrendatario no puede entregarle el aviso de desalojo por correo electrónico o mensaje de texto.

Debe justificar el desalojo

Si solicita una audiencia de resolución de la disputa, su arrendador debe de justificar la razón del desalojo ante un árbitro. Su arrendador puede mostrar evidencia, las cuales pueden incluir testimonios de testigos, documentos e imágenes. Usted debe de recibir todas las evidencias por parte de su arrendador cuando menos 7 días antes de la fecha de la audiencia legal.

No puede cambiar sus cerraduras

Su arrendador no puede cambiar las cerraduras, intentar desalojar sus pertenencias o sacarlo físicamente de la vivienda mientras usted se encuentre todavía en el proceso de disputar un desalojo.

Debes Actuar Rápido

Actúe lo antes posible para disputar un aviso de desalojo ya que en caso de no hacerlo se asumirá que usted lo ha aceptado. El tiempo que tiene para aplicar para una audiencia, dependerá de la causa del desalojo. (si no sabe la causa, consulte la información en la página 6).

5 DÍAS para disputar un aviso de desalojo relacionado con “alquiler que no ha sido pagado”

10 DÍAS para disputar un aviso de desalojo relacionado con “causa”

15 DÍAS para disputar un aviso de desalojo “sin culpa” y que incluye el uso de la propiedad por parte del arrendador.

30 DÍAS para disputar “renovictions” (desalojos por renovación) y “demovictions” (desalojos por demolición).

14 DÍAS antes de la fecha de la audiencia para presentar su evidencia ante el RTB y para notificar a su arrendador

Para obtener ayuda para calcular los límites de tiempo, visite:
www.housing.gov.bc.ca/rtb/WebTools

TENGA EN CUENTA:

Aunque usted no esté de acuerdo con las razones de su desalojo, **NO** ignore un aviso de desalojo a menos de que planeé mudarse en la misma fecha del desalojo. Si no sabe qué hacer al respecto busque asesoramiento legal.

“Causas” Legales De Desalojo

Su arrendador debe tener un motivo para desalojarlo. Si su arrendador sigue todos los pasos adecuados, puede ser desalojado por:

1. Renta no pagada (10 días para desocupar la vivienda).

Este tipo de aviso puede ser cancelado si paga la renta durante los siguientes 5 días de haber recibido el aviso de desalojo. Si usted frecuentemente no paga la renta a tiempo, su arrendador puede ser capaz de desalojarlo

2. “Causar” un problema (1 mes para desocupar la vivienda).

- No pagar el alquiler a tiempo, generalmente al menos 3 veces.

Nota: ésto incluye las utilidades y tarifas que usted debe de pagar a su arrendador en virtud de su contrato de arrendamiento.

- No pagar un depósito de seguridad o de mascotas dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento indicada en el contrato de arrendamiento.
- Permitir que un número no razonable de personas habiten la vivienda.
- Perturbar significativamente o interferir con otro inquilino o con su arrendador
- Estar involucrado en actividades ilegales que hayan dañado o puedan dañar a la propiedad, y puedan afectar la tranquilidad, seguridad o el bienestar físico de otro inquilino.

Nota: usted puede ser considerado responsable de las actividades de un invitado o de alguien a quien usted haya permitido estar en la propiedad.

- Causar daños extraordinarios a la vivienda o propiedad.
- No cumplir con un término material de su contrato de arrendamiento.

3. “Desalojo sin culpa” (2 meses para desocupar la vivienda):

Estos desalojos deben realizarse de “buena fe”, lo que significa que el arrendador debe tener la intención honesta de usar la vivienda o propiedad para el propósito indicado en el aviso de desalojo. Si cree que su arrendador no está siendo honesto, puede desafiar sus intenciones en la resolución de la disputa.

- Ocupación de la vivienda por parte del arrendador: Un arrendador o un miembro cercano de la familia del arrendador tienen la intención de vivir en la vivienda.
- Venta de la vivienda: Un propietario celebra un acuerdo para la venta del inmueble y el comprador o algún miembro cercano de su familia tienen la intención de ocupar la vivienda.

4. Demolición o Conversión (Aviso De 4 Meses)

Un arrendador tiene la intención de demoler o convertir la propiedad en algún otro tipo de propiedad como un condominio o una cooperativa. Usted tiene el derecho a recibir lo equivalente a un mes de alquiler como compensación, ya sea no pagando el último mes de renta, o mediante un reembolso por parte de su arrendador.

Nota: el propietario o arrendador debe tener todos los permisos y aprobaciones necesarios antes de brindarle un aviso de desalojo.

5. Renovictions (desalojo por renovación)

A partir del 1 de Julio del 2021, su arrendador debe presentar una solicitud ante la sucursal de arrendamiento residencial (“Residential Tenancy Branch” RTB), en la cual deben de comprobar que las reparaciones o renovaciones, requieren de una terminación de su arrendamiento; su arrendador no podrá entregarle un aviso de desalojo directamente.

Si el desalojo por renovación es aprobado por el RTB, ellos emitirán una orden de posesión, pero deben de notificarle con cuatro meses de antelación con el último mes de renta gratis. Usted todavía tendrá la oportunidad de disputar el desalojo por renovación.

Permanecemos Unidos:

Es más fácil hacer frente a las intimidaciones y acosos de un arrendador o propietario si sus vecinos lo respaldan. Conozca a sus vecinos y ayúdense mutuamente. Juntos somos más fuertes.

Si Usted Pierde Ante la RTB

- Las decisiones hechas por parte de la sucursal de arrendamiento residencial de BC (“BC Residential Tenancy Branch” RTB) son finales. Si el árbitro en su audiencia decide que usted debe mudarse, usted por ley debe de hacerlo.
- Si no está de acuerdo con la decisión del árbitro, puede solicitar una revisión por parte del RTB o la suprema corte de BC. Si usted tiene la intención de proceder así, solicite ayuda a un defensor legal de inmediato.
- Si no se muda antes de la fecha estipulada en el aviso de desalojo, todavía tiene derechos. Su arrendador no puede legalmente cambiar las cerraduras, sacar sus pertenencias o sacarlo físicamente de la propiedad, sin antes seguir una serie de pasos.

Antes de cambiar las cerraduras o sacar físicamente a un inquilino, un arrendador debe:

- Solicitar una orden de posesión (OP) por parte del RTB. Usted puede disputar un OP, pero debe responder de manera rápida y puede que necesite conseguir a un defensor que le ayude a completar esto con éxito.
- Obtener un mandato de posesión de la Suprema Corte de BC brindándole autoridad legal para que usted y sus pertenencias sean sacados físicamente por un agente judicial y cambié las cerraduras. Tenga cuidado con las personas que se hacen pasar por agentes judiciales. Si un agente judicial se presenta para cumplir una orden, solicite su identificación y una copia mandato, para asegurarse de que esté autorizado. Puede encontrar una lista de agentes judiciales autorizados en el sitio web del gobierno de BC.

ESTÉ ALERTA:

A usted se le podrá ordenar que reembolse al arrendador o propietario los costos para obtener una orden de posesión y/o un mandato de posesión. Esto podría implicar cientos o miles de dólares.

Si usted abandonó pertenencias en la vivienda, el arrendador debe de mantener un inventario de dicha pertenencias, almacenarlas de manera segura por al menos 60 días y darle una oportunidad de recuperarlas.

Tenga Cuidado:

El arrendador puede deshacerse de sus presencias, si el valor total de sus pertenencias no supera los \$500.00 dólares o si el costo por almacenarlos es muy alto, insalubre o inseguro.

Ayuda & Recursos

La “sucursal de Arrendamiento Residencial” (Residential Tenancy Branch, RTB) es el departamento gubernamental que se ocupa de las leyes de arrendamiento en BC, incluyendo la ley y regulación de arrendamiento residencial (Residential Tenancy Act and Regulación). Cuando existe un problema de arrendamiento que usted y su arrendador no pueden resolver, usted puede solicitar una resolución de conflictos a través de la RTB. El proceso puede resultar complicado y es posible que usted necesite ayuda:

Los Defensores Legales Pueden:

- Informarle acerca de sus derechos como inquilino
- Solicitar al RTB que dispute acerca de su desalojo
- Ayudarle a entregar correctamente sus documentos al arrendador o propietario
- Crear un paquete de evidencias
- Representarlo en una audiencia ante el RTB
- Ayudarle a solicitar una revisión si no tiene éxito

Oficinas De Defensa Legal En Vancouver:

- Access Justice: 604 878 7400
- Atira Advocacy (mujeres únicamente): 604 428 9202
- Community legal Assistance Society: 604 685 3425
- DTES SRO (Single Room Occupancy Hotel) Colaborativo: 604 839 0379 o dtes.sro.collab@gmail.com
- DTES Women’s Centre: 604 681 8480
- First United Church Advocacy: 604 681 8365
- Kettle Friendship Society: 604 251 2801
- Tenant Resource and Advisory Centre: 604 255 0546

Para obtener más información sobre los procesos del arrendamiento y la resolución de conflictos visite: www.tenants.bc.ca Si está interesado en formar parte del sindicato de inquilinos en Vancouver contacte a: tenantsunion.yvr@gmail.com

ESTÉ ALERTA:

Algunos arrendadores o propietarios ofrecen sobornos para que los inquilinos se muden. Ofrecer sobornos es una forma de acoso y podría ser usada como evidencia ante un desalojo ilegal.

LIBRO DE EJERCICIOS

Esta sección está diseñada para ayudarle a mantener un seguimiento de información útil que podría necesitar en caso de que sea necesario disputar un desalojo.

Fotografía por: Sharon Kravitz

Detalles de Mudanza

Use como referencia su contrato de arrendamiento al llenar esta página

Nombre completo del arrendador: _____

Nombre de la compañía del arrendador: _____

Contacto del arrendador (número de teléfono y dirección): _____

Nombre del gerente del edificio: _____

Contacto del gerente del edificio (Número de teléfono y dirección):

Dirección de la vivienda:

Fecha del informe de inspección de estado de la vivienda al momento de mudarse a ella:

Fecha de inicio de alquiler:

¿Qué tipo de contrato de arrendamiento tiene usted?

Contrato de arrendamiento de mes por mes (Opción A)

Contrato de arrendamiento de plazo fijo (Opción B)

Si su estancia es por un periodo fijo de tiempo, ¿Usted firmó una cláusula de desalojo?

Si no

¿Cuánto paga al mes de renta? _____

Incluye utilidades si no

Llamadas a la Policía por Cuestiones de Seguridad

Como inquilino usted tiene derecho a la paz y a la tranquilidad, así como a estar libre de acoso o violencia en su hogar. Si presenta una queja sobre su arrendador, vecinos o vivienda ante la policía, pida siempre un número de folio o expediente y solicite que alguien venga a corroborar la situación.

Para obtener una copia de su expediente mande un correo electrónico a: foi@vpd.ca

Número de expediente: _____

Fecha de la llamada: _____

Detalles de la llamada:

Lista de Verificación de Desalojo

- Asegúrese de que el alquiler esté pagado
- Intente resolver el problema comunicándose con el propietario o arrendador
- Empiece a documentar y guardar todas las comunicaciones con el arrendador
- Anote en detalle todas las quejas que ha presentado ante la ciudad o la policía
- Asegúrese de que el aviso de desalojo haya sido realizado en la forma adecuada y que haya sido entregado de manera correcta
- Asegúrese de que el propietario esté siguiendo el cronograma adecuado para hacer cumplir el desalojo
- Para disputar un desalojo: presente una solicitud para una audiencia ante el “Residential Tenancy Branch” (RTB)
- Prepárese para una audiencia ante el RTB
Recopile evidencia incluyendo recibos, documentos y cualquier comunicación con el arrendador
- Hable con testigos, consiga sus declaraciones por escrito y pídale que testifiquen
- Hable con algunos otros residentes
Únase o inicie un sindicato de inquilinos

Recuerde:

Un asesor legal puede ayudarle con la mayoría de los pasos, búsquelo si tiene problemas al realizar este proceso por su cuenta. (Véase página 9)

Impreso en Vancouver

Territorios y costa Salish no cedidas
2021