

Guión: Pidiéndole al Juez que Niegue Todos los Honorarios de Abogados

Si está planteando otras defensas al comienzo de la audiencia, debe hacerlas primero. Por ejemplo, si su arrendador no le dio un aviso correcto antes de presentar el caso de desalojo. Puede mencionar los honorarios del abogado después de esos otros problemas.

Para pedirle al juez que no le haga pagar los honorarios del abogado, esto es lo que debe decirle al juez.

•
٥١١)

Su señoría, quiero objetar la solicitud del propietario de honorarios de abogados.

Creo que no debería tener que pagar honorarios de abogados porque califico para la defensa que se encuentra en la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Virginia.

No soy abogado, pero tengo una objeción por escrito que lo explica todo.

¿Puedo darle esto en lugar de leerle mi objeción en voz alta?

Si el juez no le permite entregarle el documento escrito, aquí hay una versión más simple que puede leerle en voz alta al juez. (Lea solo las declaraciones en la lista que se aplican a su caso).

•
٥١١)

Su señoría, mi defensa está en la sección 55 punto 1 guión 1245 párrafo H4.

Esta dice que es posible que tenga que pagar los honorarios de abogados previstos en el contrato de arrendamiento o en la ley a menos que demuestre que mi falta de pago de la renta o de la desocupación fue razonable.

- Testifico que no he pagado el saldo que le debo a mi arrendador porque no he tenido suficiente dinero para pagarlo ni tampoco para pagar otros artículos esenciales, como comida, cuidado de niños, gastos médicos o transporte para el trabajo.
- Testifico que no me he mudado de la propiedad porque he buscado, pero no he encontrado otra vivienda decente y asequible para mudarme.
- Testifico que otras razones de peso me han impedido pagar el saldo y mudarme. [Explique las razones al juez.]

Si el tribunal requiere más pruebas sobre esta defensa, solicito un juicio para presentar las pruebas.

Pero le pediría a la Corte que aceptara mi testimonio como prueba suficiente y negara la solicitud de mi arrendador de honorarios de abogados.

Instrucciones: Para pedirle al juez que no le obligue a pagar los honorarios del abogado del arrendador, firme esto y entrégueselo al juez cuando le permita hablar.

OBJECTION TO LANDLORD’S REQUEST FOR ATTORNEY FEES

I hereby request the Court deny the Plaintiff’s request for an award of attorney fees in this case under the defense provided in the Virginia Residential Landlord and Tenant Act (VRLTA).

If a landlord prevails in a lawsuit like this, the VRLTA states that the court shall award damages which may include “reasonable attorney fees as contracted for in the rental agreement or as provided by law, *unless in any such action the tenant proves by a preponderance of the evidence that the tenant’s failure to pay rent or vacate was reasonable...*” Va. Code § 55.1-1245(H)(iv) (emphasis added).

In support of that defense, I declare that the following are true.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> I have not paid the balance I owe my landlord because my present income and available resources have not been enough to cover what I owe the landlord and other immediate, essential expenses. | <i>No he pagado el saldo que debo a mi arrendador porque mi ingreso actual y los recursos disponibles no han sido suficientes para cubrir lo que debo al arrendador y otros gastos inmediatos y esenciales.</i> |
| <input type="checkbox"/> I have not vacated the property because I have searched but have been unable to find other suitable and affordable housing to move into. | <i>No he desocupado la propiedad porque he buscado pero no he podido encontrar otra vivienda adecuada y asequible para mudarme.</i> |
| <input type="checkbox"/> I have other compelling reasons why I have been unable to pay my balance or vacate, which I can describe in testimony. | <i>Tengo otras razones de peso por las cuales no he podido pagar mi saldo o desocupar, las cuales puedo describir en testimonio.</i> |

WHEREFORE, I ask the Court to deny the landlord’s request for an award of attorney fees in this case.

Signature of Defendant/Tenant (*Firma*): _____

Guión: Pidiéndole al Juez que Limite los Honorarios de los Abogados

Si está planteando otras defensas al comienzo de la audiencia, debe hacerlas primero. Por ejemplo, si su arrendador no le dio un aviso correcto antes de presentar el caso de desalojo, comience con eso. Puede mencionar los honorarios del abogado después de esos otros problemas.

Para pedirle al juez que limite los honorarios del abogado, esto es lo que debe decirle al juez.



Su señoría, impugno la solicitud de honorarios de abogados en este caso.

La cantidad es irrazonable y desproporcionada con respecto a los daños reales sufridos.

No soy abogado, pero tengo aquí una objeción por escrito con la autoridad legal que respalda mi impugnación.

¿Puedo por favor darle esto en lugar de leerle mi petición en voz alta?

Si el juez no le permite entregarle el documento escrito, aquí hay una versión más simple que puede leerle en voz alta al juez.



Impugno los honorarios del abogado porque la cantidad no es razonable.

La Corte Suprema de Virginia ha dicho: "La parte que reclama los honorarios legales tiene la carga de probar prima facie que los honorarios son razonables y eran necesarios".

Si el Tribunal utilizara una fórmula como un porcentaje de daños y perjuicios, lo impugno. La Corte Suprema de Virginia ha declarado que un tribunal no puede "eludir su deber de evaluar qué cantidad de honorarios de abogados es razonable en el caso específico que tiene ante sí". FIN DE LA CITA.

Si dicen que la cantidad de las tarifas se basa en algo en el contrato de arrendamiento que lo define como una cantidad o porcentaje específico, lo impugno como una cláusula penal inválida.

La Corte Suprema de Virginia ha dicho: "Una cláusula de indemnización por daños y perjuicios se interpretará como una sanción inaplicable... cuando la cantidad estipulada sea manifiestamente superior a los daños reales".

Mi petición es la siguiente.

(continúa en la página siguiente)

•
5))

Uno: Que el Tribunal niegue los honorarios de los abogados en este caso.

O dos: Celebrar una audiencia sobre el tema de los honorarios de los abogados.

- La Corte Suprema de Virginia ha dicho: "Cuando, como en este caso, los contratos preveían los honorarios de los abogados, pero no fijaban la cantidad de los mismos, se requiere que un investigador determine a partir de la evidencia cuáles son los honorarios razonables según los hechos y circunstancias del caso particular".

Y tres: Si dicen que la cantidad de la tarifa está en el contrato de arrendamiento, el Tribunal debe fijar la audiencia al menos un mes en el futuro, para que pueda tratar de conseguir un abogado y solicitar los registros relacionados con el caso.

- La Corte Suprema de Virginia ha dicho que una parte que impugna este tipo de cláusula de arrendamiento "tiene derecho a realizar el descubrimiento y presentar pruebas relevantes de que los daños resultantes del incumplimiento del contrato ... excedan en gran medida los daños reales sufridos por la parte que no incumple".

Instrucciones: Para pedirle al juez que limite la cantidad de honorarios del abogado del arrendador, firme esto y entrégueselo al juez cuando le permita hablar.

REQUEST TO LIMIT ATTORNEY FEES

I challenge the attorney fees Plaintiff requested in the summons as unreasonably high in this case and unjustified by evidence.

The Supreme Court of Virginia has held, “A prevailing party who seeks to recover attorneys’ fees pursuant to a contractual provision ... has the burden to present a prima facie case that the requested fees are reasonable and that they were necessary.” *W. Square, L.L.C. v. Commc'n Techs., Inc.*, 274 Va. 425, 433, 649 S.E.2d 698, 702 (2007).

Quantity Not Set in Lease

If the lease authorizes assessing reasonable attorney fees but the Court would use a formula for awarding attorney fees in this case (e.g., a fixed percentage of total damages awarded), I argue that such a practice would be an abuse of discretion.

The Supreme Court of Virginia has stated that a court may not “shirk its duty to assess what amount of attorney’s fees is reasonable in the specific case before it.” *Lambert v. Sea Oats Condo. Ass’n, Inc.*, 293 Va. 245, 257-58 (2017). Furthermore, “it is the court’s duty to assess the necessity of [the attorney’s] tasks, the time spent on them, and the rate charged under the facts and circumstances of the particular case.” *Id.* at 257 (internal quotes and citations omitted).

Quantity Set in Lease

Alternatively, if Plaintiff in this case claims that the quantity of attorney fees requested is based on a lease provision calculating fees as a specific amount or as a percentage of damages, I challenge that as an unenforceable penalty clause.

“[A] liquidated damages clause will be construed as an unenforceable penalty ... where the stipulated amount would be grossly in excess of actual damages.” *O’Brian v. Langley Sch.*, 256 Va. 547, 551 (1998); see also *Boots, Inc. v. Prempal Singh*, 274 Va. 513, 518 (2007) (such a provision invalid if “the stipulated amount is out of all proportion to the actual damages.”).

Such a lease provision would be invalid and unenforceable in this case because the amount sought is grossly in excess of, and out of all proportion to, the legal work performed.

WHEREFORE, I hereby request the Court do the following:

1. Deny the attorney fees sought in this case; or
2. Hold a hearing on the issue of attorney fees before awarding any fees, per *Mullins v. Richlands Nat. Bank*, 241 Va. 447, 449 (1991) (“Where, as here, the contracts provided for attorney’s fees, but did not fix the amount thereof, a fact finder is required to determine from the evidence what are reasonable fees under the facts and circumstances of the particular case.”); and
3. If Plaintiff bases its quantity of attorney fees on a provision of the lease, the Court set the hearing at least one month in the future, so I may try to retain an attorney and timely issue (or request the Court issue) *subpoenas duces tecum* related to the case. (The Virginia Supreme Court has held that a party challenging a liquidated-damages provision “is entitled to conduct discovery and present relevant evidence that the damages resulting from breach of the contract ... are grossly in excess of the actual damages suffered by the nonbreaching party.” *O’Brian v. Langley School*, 256 Va. 547, 551 (1998).)

Signature of Defendant/Tenant (*Firma*): _____