

AVISOS DE 30 Y 60 DÍAS

PREGUNTAS FRECUENTES Y RESPUESTAS



NOTA: Si usted recibe Sección 8, vive en una vivienda subvencionada por el gobierno, o alquila un espacio en un lote para casas móviles, tiene derechos adicionales a los que se mencionan en este folleto. En estas situaciones, el arrendador tal vez necesite un motivo de “causa justificada” para desalojarlo. Si vive en uno de estos tipos de vivienda, llame a nuestra oficina para recibir consejo legal.

ESTE FOLLETO SÓLO PROPORCIONA INFORMACIÓN LEGAL GENERAL, NO PRETENDE SERVIR DE CONSEJO PARA SU PROBLEMA LEGAL ESPECÍFICO. SI NECESITA CONSEJO LEGAL, CONSULTE A UN ABOGADO SI PUEDE HACERLO.

PREGUNTA: ¿MI ARRENDADOR ME PUEDE DESALOJAR CON UN AVISO DE 30 DÍAS, SIN CAUSA?

RESPUESTA: *Sí. Si usted o algún otro residente de la unidad de renta tiene menos de un año de vivir allí, su arrendador puede poner fin a su arriendo al darle un aviso de 30 días. El arrendador no tiene que declarar un motivo por poner fin al arriendo con un aviso de este tipo.*

Asimismo un arrendador puede usar un avios de 30 días para terminar su arriendo si usted tiene más de un año de vivir en la unidad, en caso de una situación *muy limitada*: Un arrendador puede darle un aviso de 30 días si su unidad de renta es una residencia unifamiliar (una casa) o un condominio, y el arrendador es el propietario de la unidad y se encuentra obligado en un trato de compraventa de la propiedad.

A partir del 1 de enero de 2007, los arrendadores que busquen poner fin a arriendos deben darle al arrendatario un aviso de 60 días. Esta nueva ley aplica cuando todos los residentes de la unidad han vivido en la misma durante un año, y los arrendatarios la están alquilando de mes a mes, sin contrato de arrendamiento. Usted puede encontrar la nueva ley en la sección 1946.1 del Código Civil de California.

En algunas situaciones, un arrendador puede dar un aviso de 3 días para poner fin a un arriendo. Esto es diferente de un aviso de 30 o 60 días. Si usted recibe un aviso de 3 días, por favor comuníquese con nuestra oficina y pida un paquete de aviso de 3 días.

PREGUNTA: ¿MI ARRENDADOR ME PUEDE DESALOJAR CON UN AVISO DE 60 DÍAS, SIN CAUSA?

Respuesta: *Sí. Un arrendador puede poner fin a un arriendo de mes a mes simplemente dando un aviso por escrito con 60 días de anticipación, sin declarar un motivo.* Un arriendo de mes a mes es un convenio de renta que requiere un pago de renta al mes. A partir del 1 de enero de 2007, la ley estatal ya no permite a arrendadores a dar aviso con menos de 60 días de anticipación a arrendatarios que tengan arriendos de mes a mes y que hayan vivido en la unidad de renta por un mínimo de un año.

Su arrendador *no* necesita dar un motivo, ni decirle por qué lo están alojando en el aviso de 60 días. Desgraciadamente, no importa si usted está enfermo, tiene niños pequeños, ha perdido su empleo, o está recibiendo beneficios del gobierno.

El arrendador puede darle el aviso de 60 días en cualquier momento del mes, incluso inmediatamente después de que usted pague la renta. Los 60 días empiezan el día después de que

usted reciba el aviso. Usted tendrá que pagar la renta al arrendador hasta el 60avo. día, a menos que haya pagado un mes de depósito al instalarse. Si usted pagó un mes de renta de depósito al instalarse, entonces se considera que su último mes ya está pagado y sólo tendrá que pagar renta por uno de los dos meses restantes. Para calcular cuánto debe pagar por cada día, divida su renta mensual entre 30.

PREGUNTA: ¿MI ARRENDADOR ME DIO EL AVISO DE 30 O 60 DÍAS CORRECTAMENTE?

Respuesta: El arrendador debe seguir los requisitos de la ley estatal al entregarle un aviso de 30 o 60 días. Utilice la siguiente lista para verificar si arrendador le dio el aviso adecuado, y si se le entregó correctamente.

- ¿El aviso está por escrito?
- ¿Firmó el aviso y puso la fecha el arrendador o una persona autorizada para actuar en nombre de éste?
- ¿Describe la unidad de renta adecuadamente el aviso, al incluir la dirección de la unidad o suficiente descripción para poder identificar la unidad a la que se refiere?
- ¿Recibió usted el aviso de una de las siguientes maneras?
 1. ___ **Por entrega personal en su casa o trabajo** (Esto significa que la persona le entregó el aviso personalmente, o se lo dejó aunque usted se haya negado a recibirlo).
 2. ___ **Por entrega a una persona sustituta. (Esto significa que la persona entregó el aviso a otra persona “confiable y de una edad apropiada” en su casa o lugar de trabajo, y envió una segunda copia por correo a su casa.** Una persona de “edad apropiada” normalmente sería un adulto en su casa o lugar de trabajo, o un adolescente en su casa).
 3. ___ **¿Por publicación y por correo?** (“Por publicación y por correo” significa que la persona que entregaba el aviso lo fijó a su puerta con cinta o tachuela y también le envió otra copia por correo a su casa). 4. ___ **¿Por correo certificado o registrado, con acuse de recibo?**
- ¿Usted y todos los demás residentes de la unidad tienen un año o más de vivir allí?
 - Si es así, ¿les dio 60 días de aviso por escrito el arrendador?
 - Si todos tienen un año o más de vivir en la unidad, pero recibieron un aviso por escrito con 30 días de anticipación, ¿el arrendador es el dueño de la propiedad, y está vendiendo la propiedad? Si es así, ¿se ha establecido un depósito de garantía para la compraventa?
- ¿Tiene usted un contrato de arrendamiento por escrito por un período que exceda un mes?
 - Si es así, ¿ya se venció dicho contrato de arrendamiento?

Si su respuesta a *cualquiera* de los puntos de la lista anterior fue “NO,” entonces el arrendador tal vez le haya entregado un aviso inválido, o puede que no le dio el aviso de la manera

correcta. Si es así en su caso, tal vez pueda negociar más tiempo para mudarse. Comuníquese con Legal Services of Northern California al [_____] para más consejos.

IMPORTANTE: *Si bien el arrendador puede poner fin a su arriendo con un aviso de 30 o 60 días sin dar motivo, esto no significa que puede poner fin a su arriendo como represalia por el hecho de que usted haya ejercido o hecho valer sus derechos como arrendatario.* Es contra la ley que el arrendador haga eso. Por ejemplo, ¿se quejó usted de las condiciones en su apartamento que necesitaban reparación? Si hizo valer sus derechos de esta manera o de alguna otra forma, y usted siente que el arrendador le ha dado aviso para dar por terminado su arriendo como resultado directo, usted puede argumentar que el arrendador le ha dado aviso de manera ilegal. Es posible que pueda negociar más tiempo con su arrendador; o bien, tal vez tenga una buena defensa en caso de que el arrendador decida entablar un juicio de evicción en el tribunal. Si usted siente que su arrendador está tomando represalias en su contra porque hizo valer sus derechos, comuníquese con Legal Services of Northern California para más consejos.

También es ilegal que su arrendador discrimine en su contra por su raza, religión, origen nacional, sexo, estado civil, edad, orientación sexual, discapacidad, el hecho de que tenga hijos, o ciertas otras razones arbitrarias. En otras palabras, su arrendador no debe intentar dar por terminado su arriendo o desalojarlo por ninguna de esas razones. Si usted cree que su arrendador está discriminando en su contra de manera ilegal, debe comunicarse con la Línea de atención telefónica sobre vivienda justa, del Departamento de Vivienda y desarrollo Urbano de EE.UU. al (800) 669-9777, o con el Departamento de Empleo y Vivienda Justos al (800) 233-3212. También puede comunicarse con Legal Services para más consejos.

PREGUNTA: ¿CÓMO CONTESTO A UN AVISO BUENO DE 30 O 60 DÍAS?

RESPUESTA: Si usted recibió un avios bueno de 30 o 60 días pero desea permanecer en la unidad o desea más tiempo para mudarse, tendrá que convencer al arrendador a que retire o cancele el aviso. Si desea continuar viviendo en la unidad, pregunte al arrendador qué es lo que necesita hacer para que sea posible.

Usted puede intentar descubrir por qué el arrendador le dio el aviso. Si es por algo que usted puede controlar (por ejemplo, siempre paga la renta tarde), diga al arrendador que no lo hará en el futuro. Si llega a un acuerdo con el arrendador y éste acepta que usted puede quedarse en la unidad de renta, asegúrese de que el arrendador cancele el aviso de 60 días por escrito y que usted guarde una copia del escrito. Además, asegúrese de que el nuevo acuerdo con el arrendador esté por escrito. El acuerdo por escrito podría ser un anexo a su contrato o acuerdo de arrendamiento actual, que esté firmado por ambos usted y su arrendador. Tener este acuerdo por escrito garantiza que tanto usted como su arrendador entienden claramente su relación futura.

Si el arrendador no acepta que usted se quede, usted debe desocupar la vivienda. Debe hacerlo para el fin del plazo de 30 o 60 días, según el tipo de aviso que usted reciba. Llévase todas sus pertenencias, y deje la propiedad arrendada por lo menos tan limpia como la encontró. Si es posible, diga a su arrendador que ha desocupado la unidad, y repásela con éste para asegurarse de que no haya problema alguno. Esto ayudará a que se le reembolse su depósito de garantía. **Para mayor información, por favor pida el paquete de depósitos de garantía de nuestra oficina.**

PREGUNTA: ¿QUÉ PASA SI NO DESOCUPO PARA LA FECHA LÍMITE DEL AVISO?

RESPUESTA: Si no ha desocupado para la fecha límite del aviso (30 o 60 días), se considerará que usted está ocupando la unidad ilegalmente, y el arrendador puede presentar una demanda de evicción para desalojarlo.

NOTA: Aún si no se muda en un plazo de 30 o 60 días después de recibir el aviso (dependiendo del tipo de aviso que reciba), el arrendador no puede echarlo a la calle, cambiar las cerraduras, o pedir que el shérif o la policía lo desaloje, sin recurrir primero a los tribunales. El arrendador debe demandarlo ante el tribunal si desea desalojarlo. **Debe comunicarse con nuestra oficina DE INMEDIATO si recibe los papeles legales llamados “Summons and Complaint for Unlawful Detainer” (Citatorio y Queja por Ocupación Ilegal).**

Recuerde que usted sólo tiene derecho a un aviso de 60 días si usted y todos los demás residentes tienen un año o más de vivir en la unidad de renta. Si usted o cualquiera de los demás residentes tiene menos de un año de vivir en la unidad, entonces sólo tiene derecho a un aviso de 30 días.

Aunque usted tenga buenos argumentos legales para defenderse de evicción basada en un aviso de 30 o 60 días, podría intentar encontrar una casa nueva antes de que se venza el plazo de 30 o 60 días. Si usted se muda **antes** de que se venza el aviso, no puede ser demandado en un juicio de evicción, así que **no** habrá un reporte negativo en su historial de crédito, a menos que deba renta o dinero por daños. Si usted enfrenta y pierde una demanda, tal vez tenga dificultad para encontrar a alguien que le arriende en un futuro si su expediente contiene una evicción.

Aún si usted cree que el arrendador ha actuado en contra de la ley al darle el aviso de 30 o 60 días, o que usted tiene argumentos legales para defenderse en una demanda de evicción, aún es posible que el arrendador presente la demanda de evicción en su contra. Así que, es importante que usted considere detenidamente los pros y las contras de quedarse en su unidad y contestar la demanda de evicción que presente el arrendador. Comuníquese a nuestra oficina para obtener ayuda al tomar su decisión.

Para desalojarlo, el propietario debe acudir a los tribunales. La demanda en su contra se llama una “unlawful detainer action” (demanda por ocupación ilegal), y usted sólo puede ser demandado por ocupación ilegal si no desocupó la unidad de renta antes del vencimiento del plazo de 30 o 60 días de su aviso.

PREGUNTA: ¿QUÉ PASAS SI MI ARRENDADOR ME DEMANDA POR OCUPACIÓN ILEGAL?

Respuesta: Si ya se venció el plazo de 30 o 60 días de su aviso, y usted se encuentra todavía en la unidad, es probable que el arrendador lo demande ante los tribunales para desalojarlo. Si esto sucede, usted recibirá papeles legales llamados “Summons” (citatorio) y “Complaint” (queja).

Tome nota de la fecha en que le entregaron dichos papeles. Usted tiene un plazo de cinco días a partir de la fecha de recibir los papeles para presentar su respuesta. Para contar los cinco días: Empiece a contar el día *después* de recibir los papeles. Debe contar los sábados y domingos, pero no cuente los días feriados para los tribunales. Si el quinto día cae en sábado, domingo o es feriado, usted tendrá hasta el fin del siguiente día hábil en los tribunales para presentar su contestación al citatorio y la queja.

Ejemplo: Juana recibe los papeles de citatorio y queja un lunes. El martes es el primero de los cinco días. El quinto día sería sábado. Juana tiene hasta el siguiente día hábil, el lunes, para presentar sus papeles. Si el lunes es feriado, Juana tiene hasta el martes.

Dentro del plazo de cinco días, usted puede presentar una contestación por escrito al citatorio y queja del arrendador. Debe utilizar el formulario legal correcto y presentarlo en el tribunal donde se entabló la demanda. El formulario se llama una “Answer” (Contestación). Si usted tiene ingresos bajos y presenta un formulario por separado llamado una “Application for Waiver of Court Fees and Costs” (Solicitud de exención de cuotas y costos del tribunal), es probable que no tenga que pagar las cuotas por presentar documentos ante el tribunal. Puede obtener ambos formularios ya sea en la oficina del secretario del tribunal, o en nuestra oficina.

¡ADVERTENCIA!

Si usted ha recibido un “Summons and Complaint for Unlawful Detainer” (una demanda de evicción) **¡por favor comuníquese a nuestra oficina de inmediato!**

¡NO ESPERE hasta el quinto día para llamar! Si espera hasta entonces, tal vez no lo podamos ayudar.

Si usted tiene ingresos bajos y califica para nuestros servicios, le podemos dar consejo legal sin costo para ayudarlo a presentar la contestación necesaria.

Cuando llene el formulario de contestación, anote los argumentos legales en su defensa contra la evicción. Después de presentar la contestación, usted recibirá un por correo un “Memorandum to Set Case for Trial” (Notificación de que el caso va a juicio), y un aviso de la fecha del juicio. Generalmente, el juicio debe tener lugar en un plazo de veinte días después de que el arrendador presente el “Memorandum to Set Case for Trial.” Usted debe recibir aviso del secretario sobre la fecha del juicio con por lo menos diez (10) días de anticipación. Cuando llegue la fecha de su juicio, llegue temprano al palacio de justicia, para encontrar un lugar para estacionarse, pasar por la revisión de seguridad, y encontrar la sala que le corresponde. **Si llega tarde y el juez ya llamó su caso, usted lo perderá.**

PREGUNTA: ¿QUÉ PASA SI HAGO CASO OMISO AL CITATORIO Y NO HAGO NADA?

RESPUESTA: Después de que se venza el plazo de cinco días, si usted no ha presentado una contestación para impugnar la evicción, el arrendador puede pedir que se dicte una sentencia por su falta de comparencia. Si esto sucede, usted NO comparecerá ante un juez. Esto significa que el arrendador gana el caso automáticamente y le puede recuperar la propiedad.

A veces el tribunal le permitirá volver a abrir el caso después de dictar una sentencia por falta de comparencia, si usted tiene una buena razón por no presentar su contestación a tiempo. Si esto le sucede a usted, comuníquese con nuestra oficina para recibir un paquete de evicciones por falta de comparencia.

NOTA: Usted no debe asumir que el tribunal le permitirá volver a abrir su caso. En muchos casos, se niega la solicitud del arrendatario. Por lo tanto, usted debe intentar presentar su contestación en el plazo de 5 días para no perder su caso por incumplir una fecha límite legal.

PREGUNTA: ¿QUÉ PASA DESPUÉS DE PERDER EN LA CORTE O DESPUÉS DE UN JUICIO EN CONTRA MÍA?

RESPUESTA: Si el propietario gana o se dicta una sentencia por falta de comparencia, el propietario obtiene un formulario llamado “Mandato de Posesión”. El propietario lleva este mandado al Departamento del Shérif el cual le llevará a usted (o publicará en su puerta) un “Aviso de desalojo”. El aviso de desalojo le dará por lo menos cinco días antes de que el oficial regrese a desalojar. El aviso de desalojo le dirá exactamente la fecha y la hora en la que debe salirse de la casa o apartamento. **Incluso si usted no se ha desalojado completamente, el shérif puede evitar que usted vuelva a entrar a la casa después de la hora y fecha del aviso.** Usted debe sacar sus pertenencias antes de que el oficial vaya a desalojar. Si esto es imposible, por lo menos saque sus papeles importantes, medicamentos, objetos de valor y ropa. Si usted deja pertenencias, puede reclamarlos dentro de 15 días después del desalojo, pero tendrá que **pagar los costos de almacenamiento y traslado.** Sin embargo, el propietario **no puede** exigirle que pague la renta, los honorarios de abogados o los costos de la corte para regresarle sus pertenencias.

PREGUNTA: ¿CUÁNTO TIEMPO TOMA EL PROCESO DE DESALOJO?

RESPUESTA: Si usted no presenta una Respuesta, el shérif puede realizar el desalojo en 11 días después de que usted reciba las “Summons” (citatorio) y “Complaint” (queja). Si usted presenta una Respuesta a la demanda, el proceso tardará un poco más. No espere que el todo el proceso dure más de un mes – puede tomar incluso menos. Contrario a las creencias populares, usted puede ser desalojado a pesar de estar embarazada, tener hijos pequeños, tener dificultades financieras inesperadas (como pérdida de empleo), nunca haberse tardado en el pago de la renta antes o no tener otro lugar a donde mudarse.

Para más información sobre el proceso de desalojo, consulte en la biblioteca pública local o una librería, Tenant’s Rights (Derechos de inquilinos) de Myron Moskovitz y Ralph Warner (Nolo Press).