

AVISOS DE 3 DÍAS

PREGUNTAS Y RESPUESTAS COMÚNES



ATENCIÓN: Si usted recibe Sección 8, vive en vivienda subsidiada por el gobierno, o renta un espacio en un parque de casa móvil, es posible que tenga derechos adicionales de los que se describen en este folleto. Si usted vive en uno de estos tipos de vivienda, llame a nuestra oficina para consejo legal.

ESTE FOLLETO SOLAMENTE PROVEE INFORMACIÓN GENERAL EN CUANTO LA LEY. NO ES EL INTENTO DE ESTE FOLLETO DE PROVEER CONSEJOS PARA SU PROBLEMA LEGAL ESPECIFICA. SI NECESITA CONSEJO LEGAL, CONSULTE CON UN/A ABOGADO/A SI ES POSIBLE.

ME PUEDEN DESALOJAR CON UN AVISO DE 3 DÍAS?

Existen diferentes tipos de avisos de 3-Días. La mayoría de avisos de 3-Días se pueden corregir sin que usted tenga que mudarse de su apartamento o casa. El aviso más común es el aviso de 3-Días de pagar la renta o desocupar. Un arrendador puede dar otros avisos de 3-Días. Otro aviso común es el aviso que dice que el inquilino ha creado una molestia grave o ha hecho algo que no es permitido por el contrato de arrendamiento. Todos estos avisos tienen que ser por escrito.

EL AVISO DE 3-DÍAS DE PAGAR LA RENTA O DESOCUPAR

Si usted paga su renta tarde (después de la fecha de vencimiento) o no paga la renta completa, el arrendador le puede dar un aviso llamado un “Aviso de Tres-Días de Pagar la Renta o Desocupar.” El arrendador no le puede dar este aviso hasta después de la fecha de vencimiento. Este aviso tiene que ser en escrito.

QUE TIENE QUE DECIR EL AVISO DE 3-DÍAS DE PAGAR LA RENTA O DESOCUPAR?

El aviso tiene que decir:

1. No más que la cantidad precisa de renta que debe (en general, esta cantidad NO debe incluir cargos de tardío o otros cargos, aunque unas cortes han permitido que los cargos de tardío sean incluidos);
2. Que usted tiene la opción de pagar la renta completa o DESOCUPAR la unidad (en inglés, “Quit,” es el término legal para desocupar/mudar);
3. Su domicilio correcto;
4. El nombre, domicilio y número de teléfono de la persona a quien usted tiene que pagar la renta; y
5. Si el aviso le permite que pague la renta en persona, las horas y los días normales que la persona que va recibir la renta es disponible. Atención: Si hay otra manera en que debe pagar la renta, es posible que el arrendador tendrá que explicarle eso.

QUE SON MIS OPCIONES SI RECIBO UN AVISO DE PAGAR LA RENTA O DESOCUPAR?

Para determinar cuándo cae el tércimo día, comience a contar con el día después del día que recibió el aviso. Si el tercer día cae en un sábado, domingo, o en un día de fiesta, usted tiene hasta el próximo día de negocios para pagar la renta o mudarse.

Una opción es que se muda dentro los tres días. Si se muda en este tiempo, técnicamente, el arrendador no puede entablar una demanda judicial de desalojo en su contra. Sin embargo, algunos arrendadores tratan de hacer esto. **Si esto ocurrirá, llame a nuestra oficina inmediatamente.** Además, aunque se muda dentro los tres días, el arrendador después puede demandarlo por renta debida. La mayoría de los arrendadores no se molestan con esto.

Otra opción es pagar la renta. **Si usted decide pagar, usted debería pagar la renta completa que se pide en el aviso dentro los tres días.** Es importante que pida un recibo. Si no puede pagar la renta completa, es posible que es mejor que no pague nada -- al menos que pueda llegar a un acuerdo de pagos con el arrendador. Si llega a tal acuerdo, asegúrese que el acuerdo este en escrito y guarde una copia del acuerdo.

Si usted ofrece la cantidad completa que se pide en el aviso dentro los tres días, el arrendador tiene que aceptar este dinero. Si piensa que el arrendador no va aceptar el dinero, lleve un/a amigo/a con usted para ser testigo en caso que el arrendador se niega aceptar su dinero. Después de los tres días, el arrendador no es obligado de aceptar dinero de usted. Si usted decide tratar de pagar al arrendador después de los tres días, debe pedir un recibo y debe pedirle por algo en escrito diciendo que el/ella esta de acuerdo en no desalojarlo. Si el arrendador se niega llegar a tal acuerdo, el arrendador siempre podría tratar de desalojarlo.

QUE PASA SI NO PAGO O NO ME MUDO DENTRO LOS 3 DÍAS?

Después de los tres días, el arrendador no puede simplemente echarlo a la calle, cambiar las chapas (o las cerraduras), o hacer que la policia o el sheriff lo desaloje sin primero ir a la corte. El aviso de 3-Días es solamente el primer paso en el proceso de desalojo. El arrendador tiene que ir a la corte y obtener un orden de un juez para obtener la renta y para que le devuelvan la casa o apartamento. En las últimas paginas de este folleto, usted encontrará una breve explicación sobre el proceso de desalojo.

EL AVISO DE 3-DÍAS DE CUMPLIR EL CONVENIO O DESOCUPAR

A veces este tipo de aviso se llama el "Aviso de 3-Días para Cumplir o Desocupar." El arrendador le dará este aviso si el/ella piensa que usted hizo algo o no hizo algo que infringe su contrato de arrendamiento o acuerdo de alquiler. Unos ejemplos son si usted no limpio basura alrededor de su unidad, si tiene mascotas cuándo no son permitidos, o si deja una carcacha en el parque de estacionamiento. Este aviso tiene que ser en escrito.

Después de recibir este aviso, usted tiene tres días para corregir la problema o mudarse. Para determinar cuándo cae el tézimo día, comience a contar con el día después del día que recibio el aviso. Si el tercer día cae en un sabado, domingo, o en un día de fiesta, usted tiene hasta el próximo día de negocios para pagar la renta o mudarse. Si no corrige la problema y si no se muda dentro los tres días, el arrendador puede comensar el proceso judicial para desalojarlo. Sin embargo, después de los tres días, el arrendador no puede simplemente echarlo a la calle, cambiar las chapas (o las cerraduras), o hacer que la policia o el sheriff lo desaloje sin primero ir a la corte. El arrendador tiene que entablar documentos en la corte y obtener un orden de un juez para

obtener la renta y para que le devuelven la casa o apartamento. En las últimas paginas de este folleto, usted econtrará una breve explicación sobre el proceso de desalojo.

Si usted piensa que le estan acusando injustamente de haber infringido el contrato de arrendamiento, usted debería escribirle a su arrendador y explicarle su versión de la historia. Asegurese de firmar y poner fecha a la carta y entreguela al arrendador lo más pronto possible. Haga una copia de la carta para sus archivos.

Si usted ha infringido el contrato de arrendamiento o acuerdo de alquiler pero ahora esta de acuerdo en obedecerlo, usted debería escribir una carta al arrendador. Dígale que usted ha hecho lo que el aviso le pidio y que usted obedecerá el contrato de arrendamiento de alli en adelante. Firme y pongale fecha a la carta. Guarde una copia

EL AVISO DE 3-DÍAS DE DESOCUPAR

Este tipo de aviso le ordena que se mude porque ha hecho algo que el arrendador piensa que *no puede ser corregido*. Este es el aviso más serio que el arrendador le puede dar. Por ejemplo, usted podría recibir este aviso si usted ha hecho cosas ilegales (tal como usando o vendiendo drogas ilícitas) en la propiedad. Este aviso no le da la oportunidad de corregir lo que se hizo. Este aviso significa que el arrendador simplemente quiere que se muda. Este aviso tiene que ser por escrito.

Si usted piensa que le estan acusando injustamente de haber hecho algo que no hizo, usted debería escribirle inmediatamente a su arrendador y decirle que usted no hizo lo que se le esta acusando de haber hecho. Asegurese de firmar y poner fecha a la carta y entreguela al arrendador lo más pronto possible. También debe guardar una copia de la carta para sus archivos.

Si no se mude dentro los tres días, el arrendador puede comensar el proceso judicial para desalojarlo. Sin embargo, después de los tres días, el arrendador no puede simplemente echarlo a la calle, cambiar las chapas (o las cerraduras), o hacer que la policia o el sheriff lo desaloje sin primero ir a la corte. El arrendador tiene que entablar documentos en la corte e obtener un orden de un juez para obtener la renta y para que le devuelven la casa o apartamento. En las últimas paginas de este folleto, usted econtrará una breve explicación sobre el proceso de desalojo.

ENTREGA/SERVICIO DEL AVISO DE 3-DÍAS

La ley dice que el Aviso de 3-Días tiene que ser por escrito. Las cortes no siempre son estrictos con la manera en cuál el arrendador le da el Aviso de 3-Días. Sin embargo, la ley dice que el arrendador le tiene que dar el aviso en una de las siguientes maneras:

1. **Servicio Personal** — por entregandole una copia en persona.
2. **Servicio Sustituido** — Si usted no esta en casa o en su lugar de empleo, el aviso se puede dejar en uno de esos dos lugares con una persona que tiene suficiente edad para poder comprender la importancia del Aviso de 3-Días. También se le tiene que enviar una copia del aviso por correo. Guarde los sobres en que se les mandarón los avisos.

3. **“Clavar y Mandar por Correo”** — si el arrendador no puede hacer ninguno de los dos de arriba, una copia del Aviso de 3-Días puede ser puesta en su propiedad en un lugar donde usted lo encontrará. También le tienen que mandar una copia del aviso por correo.

QUE PASA SI MI ARRENDADOR ME LLEVA A CORTE PARA DESALOJARME?

Si el arrendador le lleva a la corte para desalojarlo, usted recibirá papeles legales llamados “Citación Judicial” y “Demanda de Retención Ilícita“. Haga una nota del día en que recibe estos papeles. Usted tiene cinco días del día en que recibe la Citación Judicial y Demanda de Retención Ilícita para responder a la corte. Para contar los cinco días: comience a contar después del día que recibió los papeles. Tiene que contar sábados y domingos, pero no cuente los días festivos de la corte. Si el quinto día cae en un sábado, domingo, o día de fiesta, tiene hasta el fin del próximo día de negocios para “responder” a estos papeles.

Ejemplo: Jane recibe la Citación Judicial y Demanda de Retención Ilícita en un lunes. El martes es el primer día de los 5 días. El quinto día sería un sábado. Jane tiene hasta el próximo día de negocios, el lunes, para entablar sus papeles. Si el lunes es día de fiesta, Jane tiene hasta martes.

Si quiere pelear el desalojamiento, usted debería llamar a nuestra oficina inmediatamente. NO espere hasta el quinto día para llamar!! Si espera hasta entonces, quizás no podremos ayudarle.

Dentro esos cinco días, usted puede entablar una respuesta por escrita a la Citación Judicial y Demanda de Retención Ilícita del arrendador. Tiene que usar la forma legal correcta, y entablar esa forma con la corte donde se entabló el pleito. Esta forma se llama una “Respuesta” (en inglés, “Answer”). Si usted es de bajos-ingresos y entabla otra forma llamada “Aplicación para una Exención de Cuotas,” (en inglés, “Application for Waiver of Court Fees and Costs”) con la corte usted quizás no tendrá que pagar la cuota para entablar las formas. Usted puede obtener la Respuesta y la Aplicación para una Exención de Cuotas en la oficina del oficinista de la corte o en nuestra oficina.

Cuando completa la Respuesta, usted anota cualquier defensa(s) legal(es) que tiene contra el desalojo. Después que entabla la Respuesta, usted recibirá un “Memorándum para Fijar el Juicio del Caso” (en inglés, “Memorandum to Set Case for Trial”) y una notificación de la fecha del juicio por correo. En general, el juicio tiene que ser dentro 20 días de cuando el arrendador entabla el “Memorándum para Fijar el Juicio del Caso.” Usted debe recibir la notificación de la oficinista de la corte de la fecha del juicio al menos cinco días antes del juicio. Cuando llega la fecha del juicio, planee llegar temprano a la corte para que pueda encontrar estacionamiento, pasar por el chequeo de seguridad, y encontrar el departamento apropiado en la corte. **Si llega tarde y el juez llama a llamado su caso, usted perderá su caso.**

QUE PASA SI IGNORO LA CITACIÓN JUDICIAL Y LA DEMANDA?

Después de los cinco días, si usted no ha entablado una Respuesta para pelear el desalojo, el arrendador puede pedirle al oficinista de la corte por “un juicio de fallo por incumplimiento.” Si esto pasa, usted NO ira frente un juez. Esto significa que el arrendador gana automáticamente y obtiene la propiedad.

A veces la corte le permitirá de “re-abrir” el caso después de haber entrado “un juicio de fallo por incumplimiento” si usted tiene una razón buena por no haber entablado la Respuesta a tiempo. Si esto le pasa, comuníquese con nuestra oficina por un Paquete de Desalojo de Fallo Por Incumplimiento (Default Eviction Packet).

ATENCIÓN: Usted no debe suponer que la corte le permitirá “re-abrir” su caso. En muchos casos, la petición del inquilino es rechazada. Por lo tanto, usted tiene que tratar de entablar su Respuesta dentro los 5 días para que no pierda su caso por haber faltado una fecha legal.

QUE PASA DESPUÉS DE HABER PERDIDO EN LA CORTE O DESPUÉS DE UN JUICIO CONTRA MÍ?

Si el arrendador gana o obtiene un juicio por medio de fallo por incumplimiento, el arrendador obtiene una forma llamada “Mandato de Posesión.” El arrendador lleva este mandato al Departamento del Sheriff quien después llevará (o pondrá en su puerta) un “Aviso de Desocupar” (en inglés, “Notice to Vacate”). El aviso de desocupar, le dará al menos cinco días antes que el sheriff regresará para desalojarlo. El Aviso de Desocupar le dirá la fecha exacta y la hora exacta en que usted tiene que estar fuera de la casa o apartamento. **Aunque usted no este completamente mudado, el sheriff le puede impedir de entrar a la casa después de la fecha y hora indicada en el aviso.** Tiene que sacar sus pertenencias antes que el sheriff venga a desalojarlo. Si esto es imposible, al menos saque sus papeles importantes, medicaciones, objetos de valor, y ropa. Si deja pertenencias, usted las puede reclamar dentro 15 días del desalojo, pero tendrá que **pagar los costos de almacenamiento.** Sin embargo, el arrendador **no puede** requerir que usted pague renta atrasada, honorarios del abogado, o los gastos del arrendador de acudir el juzgado para que le devuelvan sus pertenencias..

CUANTO TIEMPO TOMA EL PROCESO DE DESALOJO?

Si usted no entabla una Respuesta, el sheriff puede ir a desalojarlo tan pronto como 11 días después de haber recibido la Citación Judicial y la Demanda. Si usted entabla su Respuesta al pleito, el proceso tomará un poco más tiempo. No espere que el proceso entero tome más que un mes—hasta puede tomar menos que un mes. En contra de la creencia popular, sí lo pueden desalojar aunque usted este embarazada, tenga niños pequeños, tenga dificultades financieros inesperados (como haber perdido su trabajo), si usted nunca ha pagado su renta tarde anteriormente o si no tiene a otra parte donde mudarse..

Para más información sobre el proceso de desalojo, debe chequear la biblioteca pública local o una librería para Tenant’s Rights de Myron Moskowitz y Ralph Warner (Nolo Press).