

Su Día en Corte

Si Usted No Se Presenta al Juicio



! Si no va a la corte para el juicio, o no llega a tiempo, es probable que usted perderá su caso. La corte puede decidir en favor del arrendador. El arrendador obtendrá "Un Juicio de Fallo por Incumplimiento" y un "Mandato de Posesión" que dará al Sheriff (alguacil) permiso de desalojarlo de la propiedad.

Asegurese de llegar a la corte temprano para el juicio.

Si hubo una emergencia que lo impidio de ir (o llegar a tiempo) a su juicio, pida a Servicios Legales (nuestra oficina) por un paquete llamada "Set Aside" para tratar de re-abrir su caso.

Si Usted Gana en la Corte

Si la corte decide en su favor, usted no tendrá que mudarse. El juez podría ordenar que el arrendador pague sus gastos de la corte (por ejemplo, los costos de entablar su Respuesta y otros documentos en la corte).

! Usted tiene que pagar cualquier renta que la corte ordena.

Si Usted Pierde en la Corte

Si la corte decide en favor del arrendador, la corte le dará un **mandato de posesión/una notificación de desalojo**.

! El "mandato de posesión" ordena al Sheriff (alguacil) de sacarlo de la unidad. Le da 5 días desde el día en que el mandato es puesta en su puerta para desocupar voluntariamente.

! Si no desocupa dentro los 5 días, el Sheriff lo sacará físicamente de la propiedad y cerrará las puertas.

! Después, la vivienda será entregada al arrendador.

! Usted tiene **18 días** para sacar cualquieres pertenencias que dejó, antes que el arrendador puede venderlas, tirarlas, o guardarlas por el/ella mismo.

Información sobre la Corte

Corte Superior del Condado de Mendocino

Útiles Sitios del Web

- ✓ <http://www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/espanol>
- ✓ http://www.dca.ca.gov/r_r/lanldtoc
- ✓ <http://www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html>

Legal Help Information

Legal Services of Northern California



Legal Services Northern California
Fighting for Fairness; Promoting Justice

Desalojos

Como Pelear Su Desalojo y Representarse Si Mismo en la Corte



Desalojos: Respuestas

Tiempo de Responder

En cuánto le entregan una Demanda por Retención Ilícita de un Inmueble (desalojo), usted (el inquilino) tiene **5 días** para entablar una respuesta por escrita con el Oficinista de la Corte. Esta respuesta es llamada su "Contestación"-en inglés "Answer." Si usted tiene una defensa legal a la demanda del arrendador, usted tiene que anotar esa defensa en su Contestación.

Las defensas del Inquilino

Para defenderse de una demanda por retención ilícita de un inmueble (desalojo), usted tiene que entablar una respuesta con la corte. La respuesta más común es un documento llamado una Contestación-en inglés "Answer," donde describe sus defensas afirmativas. Ejemplos de sus defensas afirmativas son:

Violación de la Garantía Implícita de

Habitabilidad- Su arrendador violó el acuerdo implícito (no hablado) con usted de rentar una vivienda habitable.

Renuncia o desestimación del aviso de desalojo- su arrendador aceptó renta durante el período de un Aviso de 3-días o aceptó renta que cubre un período de tiempo después del vencimiento de un Aviso de 30 o 60 días.

Curando- usted arregló la(s) problema(s) anotadas en el Aviso de 3-días dentro los 3 días.

Desalojo de represalia- su arrendador no lo puede desalojar como represalia por haber ejercido sus derechos legales, como quejarse de reparaciones necesitadas, o hablando al inspector de salud o al inspector de edificios.

Discriminación- su arrendador no puede desalojarlo por razón de su raza, color, religion, origen nacional (incluyendo lenguaje), sexo (género), discapacidad/impedimento, orientación sexual, edad, por tener niños (excepto en vivienda de ancianos), estado civil, o condición medica.

Reparar y Descostar-usted arregló algo, descuento el costo de ese arreglo, y el



arrendador no le dio crédito por el arreglo.

Retener la Renta- usted retenio toda o parte de la renta porque el arrendador no arreglaba algo.

Otras defensas afirmativas.

Que pasa después?

Después que entabla su respuesta en la corte, el arrendador pedirá una fecha para el juicio. El juicio será dentro de 20 días. Usted recibirá la fecha del juicio por correo. Usted TIENE que llegar a tiempo a su juicio.

Regla de Confidencialidad

Bajo el Código del Procedimiento Civil, Sección 1161.2, nadie puede ver su expediente del caso de retención ilícita (desalojo) en la corte por 60 días al menos que sean las personas involucrada en el caso. Estas son el arrendador y abogado/a, y quienes puedan comprobar que viven en la propiedad y sus abogados/as.

Después que la demanda ha sido entablada con la corte, el oficinista de la corte inmediatamente enviará por correo una notificación del caso de retención ilícita (desalojo) a cada inquilino nombrado en los papeles de la corte. La notificación le dice que la demanda de retención ilícita (desalojo) ha sido entablada con la corte y que nombra a usted como demandado/a, y que la corte prohibirá el público de ver el expediente de su caso por 60 días.

Que Hacer Antes del Juicio

Organise y resume todos los datos y defensas que quiere comprobar. Haga el resumen claro y breve.

¡Junte todas las evidencias que quiere llevar al juicio. Haga al menos **3 copias** de todos los documentos que planea usar como evidencia (una para el juez, otra para el arrendador, y otra para usted)

¡Comúniquese con todos los testigos que darán testimonio por usted. Si un testigo no es dispuesto a dar testimonio, usted puede obtener una citación judicial de la corte, que les ordenará presentarse al juicio.

¡Practique su argumento

!Tenga una idea **clara** de lo que quiere. Si usted determina sus necesidades en adelantado, entonces sera menos probable que usted consentira en algo que no sería en su mejor interés.

Ejemplos: Quiere mudarse? Cuánto tiempo ocupa para mudarse? Quiere quedarse? Cuánto dinero le debe razonablemente al arrendador?

Consejos Para Su Comportamiento en la Corte

! Llegue a la corte temprano

! Vístase decentemente

! Respete el/la juez/a: tratelo/-a de "Your Honor" (en inglés, se pronuncia-"ur a-ner"), y no interrumpe o discute con el/la juez/a

! Trate al arrendador, al/a la abogado/a, y cualquier testigo con respeto



En el Juicio

El juez puede sugerir que usted trate de llegar a un acuerdo con su arrendador (tal vez con la ayuda de un/a mediador/a) antes del juicio. Esto significa tratar de llegar a un acuerdo con su arrendador, con que cada uno tiene que cumplir.

Si no es en su mejor interés, no tiene que llegar a un acuerdo. Si no llegan a un acuerdo, el juicio irá así:

! Declaraciones de apertura- una declaración corta de cada lado acerca de que se trata su caso

! El arrendador presentará su caso primero
! Usted tiene el derecho de examinar (hacer preguntas a) los testigos del arrendador, incluyendo el arrendador si el/ella da testimonio
! Usted presenta su caso. Presenta sus testigos para que den testimonio, y entrega los documentos que tiene como evidencia.

! Su arrendador puede examinarlo a usted (hacerle preguntas si usted da testimonio) y sus testigos.

! Argumentos de clausura- un resumen de sus argumentos y porque usted debería ganar.

! El juez hará una decision.