



Derechos de los Inquilinos: El Proceso de Desalojo

¿CUÁNDO PUEDE DESALOJARME EL ARRENDADOR?

El arrendador puede iniciar un proceso de desalojo ante la Corte, también conocido como “Retención Ilegal” (*Unlawful detainer*) en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Tras haberle entregado una notificación por la falta del pago de la renta o de cumplimiento con los términos del contrato y usted no haya cumplido con las disposiciones descritas en la notificación; o
2. Cuando el arrendador le haya entregado una notificación de desalojo de 30, 60 o 90 días y usted no se haya mudado pasado dicho período; o
3. Cuando su contrato de arrendamiento tiene una fecha de término fija y usted no se haya mudado en el período establecido en el contrato, o
4. Si la unidad habitacional en la que vive le fue otorgada como parte de un beneficio laboral y usted deja de trabajar para la empresa que le otorgó dicho beneficio.

¡El arrendador no puede sacarlo de su vivienda o pedirle al Sheriff que lo desaloje simplemente entregándole una notificación! Los desalojos sólo pueden llevarse a cabo una vez que el arrendador haya obtenido una orden de la Corte a través de un proceso judicial, que se describe a continuación.

¿QUÉ ES UNA DEMANDA POR RETENCION ILEGAL (PROCESO DE DESALOJO)?

Cuando el arrendador le ha entregado una notificación por escrito y el término establecido en la notificación ha concluido, él/ella puede iniciar un proceso de desalojo ante la Corte.

Este proceso se conoce como Demanda por “Retención Ilegal” (*Unlawful Detainer Complaint*). Una vez que se inicia este proceso, el arrendador tiene que entregarle una copia de la Demanda (Complaint) y de la Citación Judicial (Summons). Usted tiene **CINCO DÍAS CALENDARIO** a partir de la fecha en que recibe estos documentos para responder, presentando sus propios documentos ante la Corte. Los fines de semana son considerados como parte de estos cinco días.

La manera más común en que los inquilinos pueden contestar a una Demanda es mediante una “Respuesta”. La Corte tiene un formato especial para presentar dicha Respuesta. Si usted no responde dentro de los siguientes cinco días calendario, el arrendador puede obtener una sentencia en rebeldía (*default judgement*). Esto significa que usted pierde automáticamente el caso sin tener la oportunidad de presentarse ante la corte y dar su versión del asunto.

Si se emite una sentencia en rebeldía, el Sheriff pondrá en su puerta una “Notificación de Desalojo” (*Notice to Vacate*). Si usted no desocupa la propiedad antes de la fecha establecida en la notificación, el Sheriff se encargará de removerlo físicamente y de poner llave a la propiedad. Si sus pertenencias se quedan dentro de la propiedad, usted puede reclamarlas en los 15 días

posteriores a la fecha del desalojo, pero existe la posibilidad de que tenga que pagar costos de almacenaje para poder recuperarlas.

Si usted presenta una Respuesta dentro de los cinco días calendario, se le otorgará una audiencia ante la Corte. El juicio generalmente se programa dentro de las tres semanas siguientes a la fecha en la que usted presenta su Respuesta. Si usted GANA el juicio, podrá quedarse en la propiedad, pero tendrá que pagar la renta atrasada que la Corte determine dentro de los cinco días siguientes a la fecha del juicio. Además, si usted GANA el juicio, el arrendador tendrá que cubrir todos los gastos en los que usted incurrió. Si el contrato de arrendamiento establece que el ganador tiene derecho a que le sean cubiertos los costos de defensoría, el arrendador deberá pagar la cuota que su abogado le cobre por representarlo.

Si usted PIERDE el juicio, el arrendador puede pedirle al Sheriff que le haga entrega de una “Notificación de Desalojo” en la que se establecerá una fecha para desalojar la propiedad dentro de los siguientes cinco días. Si usted no sale de la propiedad en la fecha establecida en la notificación, el Sheriff se encargará de removerlo físicamente y de poner llave a la propiedad. Si sus pertenencias se quedan dentro de la propiedad, usted puede reclamarlas en los 15 días posteriores al desalojo, pero existe la posibilidad de que tenga que pagar costos de almacenaje para poder recuperarlas. Sin embargo, el arrendador no puede pedirle que pague la renta atrasada o alguna porción del acuerdo de la corte como condición para regresárselas.

Dependiendo de la manera en que la Notificación o Demanda hayan sido escritas y entregadas, usted podría tener otras opciones legales que no han sido incluidas en este documento. Si usted recibe una Demanda y/o Citación Judicial por parte del arrendador de la propiedad en la que vive, usted debe buscar ayuda legal cuanto antes.

**SI RECIBE UNA CITACION JUDICIAL Y/O DEMANDA DE LA CORTE, LLAME A
LEGAL AID SOCIETY AL (650) 517-8911 o al 1-800-381-8898.**

NO ESPERE – CADA DIA CUENTA.