



Derecho de los Inquilinos:
Aviso de Terminación de 30 o 60 Días

¿SU ARRENDADOR ESTÁ TRATANDO DE TERMINAR SU ARRENDAMIENTO CON UN AVISO DE 30-60 DÍAS?

Terminando Con Un Arrendamiento Periódico:

Las leyes estatales permiten al arrendador terminar un arrendamiento de mes a mes al entregar un aviso por escrito de 30 o 60 días. Si su contrato por escrito no fue acordado por un período de tiempo, como de seis meses o un año, o si no posee un contrato de renta por escrito, la ley supone que usted tiene un arrendamiento de mes a mes. Si ha ocupado la vivienda **por más de un año**, entonces el aviso debe ser de **60 días** para desalojar. (Código Civil de California § 1946.1(b)). Pero si algún inquilino o residente ha vivido allí **por menos de un año**, entonces el aviso debe ser de **30 días** para desalojar. (Código Civil de California § 1946.1(c)). Hay excepciones a esta regla. Por ejemplo, un aviso de 30 días es legal si un nuevo inquilino se ha mudado con usted en el último año, o si su hogar es una casa o condominio, vendido a un nuevo dueño que quiere vivir allí. (Código Civil de California § 1946.1(d)).

Usualmente un propietario que le notifica con un aviso de 30 o 60 días para moverse no tiene que darle ninguna razón para terminar su arrendamiento.

El hecho de que un arrendador que le entregue un aviso de 30 o 60 días para moverse tenga que darle una razón en el aviso de desalojo va a depender de la situación.

Arrendamientos de plazo fijo (como de seis meses o un año):

El arrendador o su agente no tienen que dar un aviso para cancelar un arrendamiento a plazo fijo. El contrato y su arrendamiento se cancelan automáticamente al finalizar cada período de contrato y el arrendador no está obligado a darle un nuevo aviso si él o ella quieren que usted se mude. Un arrendador puede cancelar un contrato a plazo fijo antes que este termine si usted viola el contrato al no pagar su renta o si comete otras violaciones al contrato.

Viviendas Subsidiadas y Ciudades con Control de Renta:

Si usted renta en un programa de vivienda subsidiada por el gobierno tal como vivienda HUD, unidades BMR/LIHTC o tiene un voucher de Sección 8, puede ser que leyes adicionales protejan sus derechos como inquilino. O leyes locales de control de renta también les pueden proveer protecciones adicionales a los inquilinos. (En el Condado de San Mateo, la única ciudad con control de renta y desalojo es East Palo Alto).

Para este tipo de vivienda, el arrendador debe tener una “buena causa” o una “causa justa” para terminar un contrato de arrendamiento. Cada programa de vivienda se rige por sus propias leyes en las que identifican situaciones que se consideran “buena causa” para desalojo y el proceso necesario que se requiere para el desalojo. Por ejemplo, un aviso de 90 días es necesario para terminar un arrendamiento si tiene Sección 8.

The Natalie Lanam Justice Center • Sobrato Center for Nonprofits – Redwood Shores 330 Twin Dolphin Drive, Suite 123 • Redwood City, CA 94065 • 650.558.0915 • Fax 650.517-8973 • Housing Intake 650.517.8911

Si el arrendador alega que usted ha violado los términos del contrato de arrendamiento:

Si usted no ha pagado su renta o ha violado su contrato de arrendamiento, su arrendador puede darle un aviso para terminar su arrendamiento de solo **tres días**. Estos avisos deben indicar específicamente la razón del desalojo y dar al inquilino una oportunidad de “curar” la violación cuando sea posible.

¿QUÉ SUCEDE SI MI ARRENDADOR ME DA UN AVISO DE 30 O 60 DÍAS PORQUE HE PRESENTADO UNA QUEJA POR ALGO O POR DISCRIMINACIÓN?

Un arrendador no puede desalojarle para castigarle o tomar “represalias” en su contra por ejercer sus derechos legales. La ley presume que tomó represalias en su contra si el arrendador aumenta su renta, reduce los servicios o trata de desalojarle 180 días (seis meses) después de que usted ha ejercido su derecho legalmente, tal como pedir reparaciones o contactar a la autoridad competente para implementar los códigos de la ciudad. Si el arrendador trata de desalojarle en esta situación, puede reclamar que fue en represalia como una defensa afirmativa en un procedimiento de una demanda de desalojo conocido como “retención ilícita”.

También es ilegal discriminar a un inquilino por su raza/etnicidad, discapacidad, religión, género, orientación sexual, estado civil o situación familiar (tener hijos). Una persona con discapacidad tiene derecho a una “acomodación” antes de ser desalojado por razones relacionadas a su discapacidad. Un inquilino con discapacidad debe solicitar una acomodación razonable y después el arrendador debe negociar esa solicitud. Una carta del doctor puede ser requerida para obtener la acomodación.

¿CÓMO DEBE EL ARRENDADOR, O SU AGENTE, NOTIFICARME CON EL AVISO DE LOS 30 O 60 DÍAS?

La ley permite al arrendador que notifique de las siguientes maneras:

1. Entregándola personalmente al inquilino; o
2. Dejando una copia en la residencia del inquilino con otra persona, o fijándola a la puerta y enviando una copia por correo; o
3. Enviando el aviso por correo registrado o certificado.

Tenga presente que la mayoría de los jueces no tendrán en cuenta problemas técnicos relacionados *a cómo se notificó el aviso*, siempre y cuando el inquilino lo haya recibido. Una notificación defectuosa casi nunca derrota al desalojo.

¿QUÉ SUCEDE SI MI ARRENDADOR ACEPTA EL PAGO DE MI ALQUILER DESPUÉS DE HABERME DADO UN AVISO DE 30 O 60 DÍAS?

El inquilino debe pagar su renta hasta que expire el periodo del aviso. Si el arrendador recibe intencionalmente el pago del alquiler después de la expiración del aviso, esto podría constituir un retiro a renuncia del aviso. Si el arrendador todavía quiere que usted desocupe el local luego de haber renunciado a un previo aviso, un nuevo aviso de 30 o 60 días es necesario.

¿QUÉ SUCEDE SI NO HE DESOCUPADO LA VIVIENDA AL FINALIZAR EL PERIODO DEL AVISO?

Un arrendador no puede forzarlo a desocupar su casa hasta que él, o ella, haya obtenido una orden judicial. Un arrendador puede comenzar un caso de “retención ilícita” en la corte si usted no se ha mudado de casa cuando expire el aviso. Un caso de “retención ilícita” es una demanda de desalojo en la que el arrendador busca la orden judicial requerida para llevar a cabo el desalojo. Después de recibir los papeles judiciales llamados **Summons and Complaint--Unlawful Detainer** (Citación Judicial y Demanda por Retención Ilícita), usted debe responder *en cinco (5) días de la corte*, presentando sus papeles de respuesta con la corte. Siempre y cuando usted presente a tiempo una respuesta a la corte, usted va a tener fechas de corte programadas no antes de tres semanas después, con la oportunidad de negociar un acuerdo o ir a juicio.

Si usted falla en responder dentro de cinco días de haber recibido los papeles, una sentencia en rebeldía va a ser registrada en su contra, lo que significa que usted ha perdido el caso sin la oportunidad de

contar su parte en corte. Si usted ha perdido el caso por rebeldía o en corte después del juicio o por no haber cumplido el acuerdo, el sheriff o alguacil va a poner una Notice to Vacate o Notificación para Desalojar en su puerta dándole aproximadamente una semana para moverse. Si no se mueve para esa fecha, el alguacil va a llegar y físicamente lo removerá de su casa y cambiarán la cerradura.

**SI REQUIERE AYUDA CON UNA DEMANDA DE DESALOJO, LLAME A LEGAL AID
AL (650) 517-8911**