



Derechos de los Inquilinos:

Aviso de 3 Días para Pagar Renta o Desalojar (“Salir”)

¿Su arrendador lo está tratando de desalojar por no pagar la renta?

La ley del Estado le permite al arrendador que desaloje al inquilino que no paga la renta entregando un “Aviso de Tres Días para Pagar Renta o Desalojar (o “Salirse”).” (Código de Procedimiento Civil de California §1161 2.). El inquilino tiene 3 días, no contando los fines de semana y los feriados, para pagar la renta o enfrentarse al desalojo

Un Aviso de Tres Días para Pagar Renta o Desalojar Debe Incluir:

- La cantidad correcta que se debe cuando se entrega el aviso; no pueden poner una cantidad mayor que la que usted deba;
- El lugar donde pagar la renta que se debe, ya sea por entrega o enviándola por correo o depositando la renta en una cuenta (tenga cuidado- el lugar puede ser diferente de donde usted normalmente paga la renta);
- Cuando pagar – los días y horas para entregar el pago si es en persona;
- Un numero de teléfono y el nombre de la persona a contactar para hablar sobre el pago.

¿Cuáles son sus opciones si le entregan un Aviso de Tres Días para Pagar Renta o Desalojar?

- Si usted tiene el dinero que se debe, pague la renta dentro de los tres días en el lugar donde le indicaron en el aviso;
- Si usted no tiene el dinero que se debe, solicite asistencia de renta por parte de las organizaciones sin fines de lucro locales;
- Si usted tiene el dinero que su arrendador está requiriendo, pero usted no está de acuerdo con la cantidad requerida, usted puede pagar “bajo protesta”, y luego tratar de arreglarlo;
- Si usted no está de acuerdo con la cantidad requerida y tampoco tiene el dinero o no lo quiere pagar “bajo protesta”, mándele una carta o un correo electrónico a su arrendador diciendo que está en desacuerdo con la cantidad requerida;
- Nosotros *no* recomendamos *por ninguna* razón retener el dinero de la renta cuando usted lo tenga, hay otras maneras de arreglar las disputas con el arrendador que no lo ponen en riesgo de desalojo.

¿Cuáles son algunas de las formas en las que el arrendador pone la cantidad de la renta de forma equivocada?

La cantidad de renta que se debe, y cuando se debe, es usualmente determinada por el contrato de arrendamiento, ya sea por escrito o verbal, entre usted y su arrendador. Lea su contrato de arrendamiento si usted tiene preguntas. Un aviso de tres días que requiere más renta que la que en realidad debe, no soporta un desalojo. Alguno de los errores que los arrendadores comenten cuando requieren el pago de la renta incluyen:

- El arrendador le ha dado un incremento ilegal y no tiene el derecho de colectar la cantidad de renta total requerida. Por ejemplo, los arrendamientos protegidos por la Ley de

Protección al Inquilino, tienen un límite de cuanto el arrendador puede aumentar de renta en un año.

- El arrendador puede haber incluido honorarios por pago atrasados excesivos, u otros cargos inapropiados, en la cantidad requerida en el aviso de los 3 días.
- El arrendador ha fallado en hacer reparaciones a condiciones serias en su hogar que pudieran resultar en una reducción de su renta hasta que las reparaciones se hagan.

¿Cómo mi arrendador me tiene que entregar el aviso de los tres días?

La ley permite al arrendador entregar un aviso de las siguientes formas:

1. Personalmente entregándole el aviso al inquilino; o
2. Dejando una copia en la casa del inquilino con otra persona, o dejando el aviso en la puerta, y también enviándole una copia por correo;

La mayoría de los jueces van a ignorar los problemas técnicos *de como el aviso fue entregado*, siempre y cuando el inquilino haya recibido el aviso. La entrega defectuosa del aviso raramente derrota el desalojo.

¿Qué pasa si el arrendador acepta mi renta después de que hayan expirado los tres días??

Si el arrendador acepta la renta después de la expiración del aviso, esto puede constituir un retiro o renuncia del aviso. Si usted todavía debe dinero de la renta, y el arrendador todavía quiere que usted se mueva, después de renunciar a un aviso anterior, una nueva notificación de tres días con la nueva cantidad va a ser requerido.

¿Qué pasa si no pago la renta dentro de los tres días?

Un arrendador no lo puede obligar a moverse hasta que haya obtenido una orden de la corte. Un arrendador puede iniciar una “Demanda por Retención Ilícita (Desalojo) en la corte si usted no paga la cantidad requerida. Después de recibir los papeles de la corte llamados **Summons and Complaint--Unlawful Detainer** (Citación Judicial y Demanda- Retención Ilícita), usted debe responder dentro de **cinco (5) días** de la corte presentando papeles de contestación con la corte (usualmente llamados “Answer” o Contestación. Usted puede solicitar una exención a los costos de la corte si usted no puede pagar los costos para presentar la contestación (actualmente \$225). Si usted presenta una contestación con 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 haberle entregado los papeles, una sentencia en rebeldía puede 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. Usted debe hacer arreglos con el dueño para recoger cual propiedad que haya dejado atrás.

PARA AYUDA CON UNA DEMANDA POR RETENCION ILICITA, LLAME A LA LINEA DE VIVIENDA DE LEGAL AID (650) 517-8911