NLSLA

Neighborhood Legal Services
of Los Angeles County

EL PROCESO DE DESALOJO (RETENCIÓN ILÍCITA)

¿QUÉ SUCEDE ANTES DEL JUICIO?

¿CÓMO ME PREPARO PARA LA FECHA DEL JUICIO?

¿QUÉ PUEDO ESPERAR EN LA AUDIENCIA ANTE LA CORTE?

¿QUÉ PASA DESPUÉS DE LA CORTE?



Línea directa gratuita de ayuda legal: 800-433-6251

¿Qué sucede antes del juicio?

Paso 1: usted deberá recibir una notificación/aviso

- Si su arrendador quiere desalojarlo, el deberá notificarlo. El arrendador puede entregar el aviso pegándolo en su puerta y/o enviándolo por correo, o puede dárselo a usted o pedirle a otra persona que se lo entregue a usted.

- Existen varios tipos diferentes de avisos de desalojo. Muchas veces, en un aviso le pedirán que usted arregle algo en 3 días (por ejemplo, que pague su alquiler o que saque a alguien que no esté en el contrato de arrendamiento) o que usted deje su unidad dentro de un período de tiempo establecido. Si usted recibe un aviso de tres días, el período de tres días no incluye fines de semana ni feriados.

- Si usted recibe un aviso de 60 o 90 días el cual no indica una razón para hacer que usted se vaya, hay una nueva ley puede protegerlo. Póngase en contacto con la asistencia legal.

Paso 2: El arrendador presenta un caso de desalojo y le entrega una citación y demanda

Si su arrendador cree que usted no hizo lo que él le pidió en la notificación, el arrendador puede presentar un desalojo (caso ilegal). Su arrendador puede notificarlo a usted colocando el aviso en su puerta y/o enviándolo por correo.

Paso 3: Usted presenta una respuesta

Usted debe presentar una respuesta dentro de los 5 días de la fecha de la corte (los fines de semana y los días festivos no cuentan). En su respuesta a la corte usted explica si está de acuerdo con los documentos que su arrendador presentó ante la corte. Usted puede visitar uno de los centros de autoayuda que se describen en la página siguiente para obtener ayuda para escribir su respuesta. Usted debe intentar obtener ayuda lo antes posible. Usted debe de llevar los documentos que le entregaron y cualquier otro documento que pueda necesitar para ayudarlo a redactar su respuesta. Los centros de autoayuda pueden ayudarlo a completar todos los trámites necesarios.

Paso 4: El día del Juicio

Después de presentar su respuesta, el la corte le enviará una Notificación de juicio por correo. Esto le dirá dónde y cuándo debe presentarse a la corte. La fecha de su juicio generalmente será de 2 a 3 semanas después de la fecha en que presentó su Respuesta.

Si usted no presenta una Respuesta antes de la fecha límite, o presenta una Respuesta pero no se presenta para la fecha del juicio, el juez puede ordenar que su arrendador obtenga lo que el pidió en el desalojo. Por lo general, eso significa que el propietario recibirá una orden la cual indicará que lo pueden expulsar a usted de su hogar y una sentencia (una orden la cual indica que usted debe dinero) por cualquier alquiler que usted no ha pagado. Si el arrendador obtiene un fallo por incumplimiento, el procederá a colocarle un Aviso de desalojo en su puerta. El proceso de bloqueo puede ocurrir en días o semanas.

Centros de acceso legal de autoayuda

Los centros de acceso legal de autoayuda son clínicas gratis sin cita previa, las cuales se asignan por orden de llegada, creadas para ayudar a las personas a asistir con los trámites/documentación en derecho de familia, vivienda y otros asuntos civiles limitados. Usted puede obtener ayuda para redactar una respuesta a un caso de retención ilegal en un centro de autoayuda.

Los Servicios Legales de Neighborhood Legal Services of Los Angeles County, en asociación con Legal Aid Foundation of Los Angeles and Community Legal Services y los Servicios Legales Comunitarios, y con la asistencia de la Junta de Supervisores del Condado, opera 10 Centros de Autoayuda en el Condado de Los Ángeles. Usted puede encontrar más información sobre los centros de autoayuda en:
http://www.lacourt.org/selfhelp/resourcesandassistance/SH_RA001.aspx

Horario: lunes - jueves: 8:30am - 12:30pm, 1:30pm - 4:30pm
viernes: 8:30am - 12:30pm

Antelope Valley/Michael Antonovich
Los Angeles Superior Court
42011 4th Street West,
Room 3700
Lancaster, CA 93534

Chatsworth
Los Angeles Superior Court
9425 Penfield Ave
Room 2501
Chatsworth, CA 91311

Compton
Los Angeles Superior Court
200 W. Compton Blvd.
Room 200 F
Compton, CA 90220

Inglewood
Los Angeles Superior Court
1 Regent Street,
1st Floor, Room 107
Inglewood, CA 90301

Downtown/Stanley Mosk
Los Angeles Superior Court
111 North Hill St. Room 115
Los Angeles, CA 90011
*This self-help center is staffed and run by the Shriver Housing Project-LA

Long Beach
Los Angeles Superior Court
275 Magnolia Ave
Room 3101
Long Beach, CA 90802

Pasadena
Los Angeles Superior Court
825 Maple Ave.
Room 300
Pasadena, CA 91101

Pomona
Los Angeles Superior Court
400 Civic Center Plaza
Room 730
Pomona, CA 91766

Santa Monica
Los Angeles Superior Court
1725 Main Street
Room 210
Santa Monica, CA 90401

Torrance
Los Angeles Superior Court
825 Maple Ave.
Room 160
Torrance, CA 90503

Van Nuys
Los Angeles Superior Court
-East Building
6230 Sylmar Ave.
Room 350
Van Nuys, CA 91401

¿Cómo me preparo para el juicio?

Considere sus opciones. Usted debe comenzar por considerar estas opciones y averiguar qué es lo que podría funcionar mejor para usted. Le recomendamos que vaya a clínicas de preparación para el juicio y (si es posible) consiga un abogado para que le ayude a pensar en estas opciones.

NEGOCIAR PARA MUDARSE

- Pida que el caso sea anulado después de usted se mude o que el registro se selle permanentemente.
- Pida al menos 30-60 días a partir de la fecha de su audiencia para mudarse. Probablemente dos semanas no sea lo mejor para usted.
- Pídale al propietario que le permita quedarse con cualquier pago atrasado de arriendo, los honorarios de abogados y los costos judiciales.
- Lleve evidencia que le ayude a negociar más tiempo o menos dinero adeudado (prueba de malas condiciones, evidencia de hostigamiento, prueba de discapacidad, etc.)
- Considere renunciar a su depósito de seguridad.
- Obtenga TODO por escrito.

NEGOCIAR PARA PAGAR Y QUEDARSE

- Usted debería estar preparado a pagar la totalidad o la mayor parte del dinero del alquiler.
- Esté preparado para pagar los honorarios del abogado y los costos judiciales del propietario.
- Lleve evidencia para ayudarlo a negociar menos dinero adeudado (prueba de malas condiciones, evidencia de hostigamiento, prueba de discapacidad, etc.)
- Si no tiene todo el dinero, usted puede solicitar un plan de pago, pero tenga cuidado—ya que si usted no realiza un pago, es posible que lo desalojen sin previo aviso.
- Pida que el caso sea anulado o que el registro se selle permanentemente al realizar el pago.
- Obtenga TODO por escrito.

MÚDESE ANTES DEL JUICIO

- Devuelva la llave al propietario.
- Obtenga un recibo o lleve a alguien con usted para que sea testigo.
- Vaya a la corte y dígale al juez que usted ya se mudó. Lleve pruebas: fotos de su unidad vacía, un nuevo contrato de arrendamiento, un cambio de dirección en la oficina de correos, etc.
- Si usted se muda antes del juicio, el arrendador no puede desalojarlo, pero aún puede demandarlo por el dinero que usted debe. Puede ser posible que algunos propietarios aún puedan identificar el nuevo caso como un desalojo según el número de caso.
- No firme nada ni entre en un acuerdo por dinero que usted debe.

PRESÉNTESE EL DÍA DE SU JUICIO

- Reúna sus pruebas con anticipación. Usted NO tendrá una segunda oportunidad.
- Pídale a sus testigos que lo acompañen al juicio, tome fotografías de los problemas que tiene en su unidad y reúna los recibos y otras pruebas de los pagos del alquiler.
- Consulte con los departamentos de vivienda locales:
  - DBS (acerca de permisos de construcción y defectos): 3-1-1, www.ladbs.org
  - HCID (con relación al registro de edificios): (866) 557-7368, www.hcidla.lacity.org
  - DPH (acerca de infestaciones o moho): (888) 700-9995, www.publichealth.lacounty.gov/
  - Obtenga copias certificadas de todos los documentos de las agencias gubernamentales.
- Si usted pierde, pida que el registro sea sellado.
- Si está enfermo o usted es un anciano y pierde, pida al tribunal que le otorgue una exención del decomiso.

¿Cómo me preparo para el juicio?



Reúna su evidencia.
Algunos ejemplos son:

- Fotografías de lo que está mal en su apartamento
- Copias de los informes del departamento de salud o vivienda: si usted planea utilizar este tipo de informes en la corte, debe ir a esa agencia antes del juicio y pedirle a ellos que certifiquen los documentos que usted va a utilizar.
- Copias de cartas a su arrendador (por ejemplo, cartas que usted le envió al arrendador pidiendo reparaciones)
- Copias de solicitudes de adaptaciones razonables o una carta de un médico
- Prueba de que usted pagó el alquiler o intentó pagar el alquiler (por ejemplo, recibos de alquiler, talones de giros postales, recibos de correo certificado, etc.)
- Testigos que pueden ayudarlo a probar su caso en el juicio. No puede traer una carta de un vecino.
- Una lista de preguntas que usted le hará a su testigo. Escríbalos para no olvidar nada.
- Cualquier otro documento que usted crea que le ayudará a probar su versión de los hechos.

El juez no retrasará su juicio por el hecho de que usted no tiene todos sus documentos o testigos. Usted debe llevar cualquier prueba que tenga a su juicio.

¿Qué puedo esperar en la corte?

Antes de llegar a la corte

Vístase de manera que usted se sienta seguro. Por ejemplo, use ropa que usted usaría para asistir a la iglesia o una entrevista de trabajo. Salga temprano para asegurarse de llegar a la corte a tiempo.

Cuando usted entra en la sala del tribunal

Vaya a la persona de uniforme ("alguacil"). Dígale su nombre y luego siéntese. Siempre repórtese con el alguacil para asegurarse que el alguacil sepa que usted se presentó. Cuando el juez diga su nombre, levántese. Diga su nombre y apellido y explique que usted es el 'inquilino'.

Usted puede resolver el caso

El arrendador, su abogado o el juez pueden pedirle a usted que intente hacer un trato. Muchas veces es una buena idea resolver su caso porque puede asegurarse de que el registro sea sellado, de modo que no sea visible para futuros propietarios.

No tenga miedo de pedir lo que usted quiera. Lo peor que podría pasar es que le digan que no.

Por ejemplo, usted puede pedir:

- Por más tiempo para mudarse
- Pagar menos alquiler hasta que se realicen las reparaciones
- Permanecer en su unidad si paga lo que usted debe
- No tener que pagar los honorarios del abogado del propietario
- Para que la corte selle el expediente de esta manera el desalojo no aparece cuando usted intente alquilar un apartamento nuevo en el futuro
- Para que el propietario renuncie a su derecho a ("renunciar") parte del dinero que usted debe, a cambio de hacer un trato.

Si resuelve el caso, debe asegurarse de que el resultado funcione para usted. Si cree que el trato es justo, usted puede seguir adelante y aceptarlo.

¿Qué puedo esperar en la corte?

Usted puede ir al juicio

Si su arrendador no logra un trato justo, a veces le conviene llevar el caso a juicio.

Recuerde: si usted va a juicio, el juez puede fallar en su contra, en tal caso puede obtener un desalojo en su expediente y necesitara mudarse rápidamente.

Si usted NO tiene pruebas que demuestren una razón legal por la cual usted no debería ser desalojado, probablemente perderá su caso. El juez solo puede decidir asuntos legales.

Incluso si usted gana, generalmente la corte le hará devolver parte o todo el dinero que usted debe. Asegúrese de tener todo el dinero si va a llevar un caso a juicio.

A continuación, se muestran algunos ejemplos de defensas legales comunes:

- Había algo mal con la notificación.
- El arrendador se negó a arreglar las cosas en la unidad (aunque el juez aún puede decir que tiene que pagar parte de su alquiler)
- Usted ya pagó lo que debía
- El alquiler que el arrendador le pidió es ilegal debido al control de arrendamiento
- Usted solucionó el problema que el arrendador le pidió que corrigiera en la notificación
- Su discapacidad le dificulta hacer lo que usted debe hacer para conservar su vivienda

Si usted va a juicio, el demandante (el arrendador) presenta su argumento primero.
El arrendador hará preguntas a los testigos y le dará evidencia al juez para demostrar por qué usted debe ser desalojado.
Después de que el propietario interrogue a sus testigos, usted puede hacer preguntas a los testigos del propietario. No intente decirle al juez que el propietario o el testigo están mintiendo.

¿Qué puedo esperar en la corte?

Usted (el inquilino) será el siguiente.

- Cuente su versión de la historia con claridad, como se la diría a un amigo. Sea seguro, honesto y vaya directo al grano.
- Nunca discuta con el juez.
- Dígale al juez las razones legales por las cuales usted no debe ser desalojado. Estos deben ser enumerarados en la respuesta que usted presentó después de que le notificaron sobre la retención ilegal.
- Ofrezca mostrarle al juez las cosas que usted llevó a la corte las cuales prueban sus defensas legales.
- Si trajo un testigo, usted puede hacerle preguntas. Una vez que haya terminado con sus preguntas, la otra parte hará preguntas a sus testigos.

Cómo mostrar la evidencia al juez

Ejemplo #1

1. Diga "Yo no pagué el alquiler debido a las malas condiciones y el propietario no quiso hacer las reparaciones".
2. Muestre al juez una fotografía a la vez.
3. Dígale al juez detalles importantes sobre lo que se muestra en la fotografía. Por ejemplo, explíquele al juez cuándo tomó la fotografía y cómo le afecta a usted y a su familia.

Ejemplo #2

1. Diga "El arrendador me dio un aviso el día 3. Pero usualmente yo pago el alquiler el día 8 y él lo acepta".
2. Muestre al juez sus recibos de alquiler que demuestren que normalmente usted paga el alquiler el día 8 del mes.

El juez podría permitirle hacer una última declaración al final. Usted debe informarle al juez todas las razones legales por las que no debe ser desalojado. Recuerde, el juez no le permitirá quedarse porque usted no tiene un lugar a dónde ir. Usted tiene que demostrar que tiene una defensa legal.

La decisión de la corte

Por lo general, el juez les dirá a usted y al propietario quién ganó el caso mientras usted todavía está en el tribunal. Si no es así, usted recibirá una decisión por escrito por correo dentro de unos días.

La decisión le dejara saber:

- Quién ganó el caso. Si usted (el inquilino) ganó, dirá que usted puede quedarse.
- Si usted debe de pagar el alquiler que no ha pagado.
- Si el lado perdedor tiene que pagar los honorarios del abogado y los costos judiciales del lado del ganador.

Lea la decisión con mucho cuidado y asegúrese de comprenderla. Si no entiende algo, pídale a alguien que se lo explique.

¿Qué sucede después de la corte?

Si usted gana:

- Usted no tiene que mudarse.
- Incluso si usted gana, usualmente tendrá que pagar todo el alquiler que usted no ha pagado. El juez puede ordenarle que pague esto dentro de 5 días. Si no lo hace, el arrendador ganará el caso y usted tendrá que mudarse.
- Si desea que la otra parte pague los costos judiciales, usted debe presentar un formulario ante el tribunal dentro de los 10 días.

Si usted pierde:

- Tendrá que mudarse rápidamente.
- Mientras está en la corte, usted debe pedirle al juez más tiempo para mudarse si lo necesita.
- Puede decir: "Su señoría, con el debido respeto, solicito 30 días para mudarme". Explique por qué necesita más tiempo. Usted puede dar razones como su edad, enfermedad, niños en la escuela o porque hay personas con discapacidades en su hogar.
- Usted debe solicitar que se selle el registro de desalojo.
- Usted recibirá una Notificación para Desalojar. El Aviso para desalojar dirá que usted tiene 5 DÍAS para mudarse. El alguacil pegará una copia de este aviso en su puerta. El aviso dirá la fecha en la que usted debe estar fuera. Usted deberá salir de la unidad antes de esa fecha.
- El sheriff NO le dará más tiempo para empacar, así que no espere hasta el último minuto para moverse. No importa si usted tiene hijos, si tiene discapacidades o está enfermo. Usted tendrá que salir de inmediato.