

RETENCIÓN ILÍCITA (UNLAWFUL DETAINER)

Desalojo

La información de esta guía se refiere a los desalojos de viviendas básicas. Diferentes leyes y procedimientos se aplican a los desalojos de hoteles, vivienda subsidiada, propiedades comerciales y casas móviles. Hacer una Bibliotecario de Derecho para obtener más información acerca de estos otros tipos de desalojos.

Un desalojo (también conocido como "Juicio De Desahucio" o "Retención Ilícita") es el proceso legal utilizado por el arrendador para eliminar a un inquilino de una propiedad de alquiler. La ley de California ofrece directrices y procedimientos muy estrictos para las acciones de retención ilícita. La falta de un propietario a cumplir con estas pautas puede resultar en el tribunal desestima el caso de desalojo.

1. AVISO

Para finalizar un contrato de arrendamiento, el propietario debe notificar por escrito a los inquilinos. No se requiere una forma específica, pero la notificación debe ser por escrito y debe incluir cierta información, como el nombre del arrendatario, la dirección de la propiedad, y el número de días de antelación que suministra.

Se requieren diferentes tipos de aviso, en base a la razón del desalojo.

a. Aviso de 3 Días

Avisos de tres días se utilizan para poner fin a un contrato de arrendamiento por causa justificada, como la falta de pago de la renta, violación del contrato de alquiler, o la actividad delictiva en las instalaciones. Si el problema se corrige dentro de los tres días, el arrendamiento continúa. Algunos problemas, como la actividad ilegal en las instalaciones, no se pueden corregir.

Tabla de Contenidos

1. Aviso	1
a. Aviso de 3 Días	1
b. Aviso de 30- Días /60- Días	2
c. Aviso de 90- Días	2
2. Demanda de Desalojar	3
3. Respuesta	3
4. Fallo en rebeldía	4
5. Juicio	4
6. El fallo	5
7. Recursos para la comunidad	6

Una nota: la mayoría de los libros en esta guía son disponible solo en inglés. Para información confiable sobre desalojo y todas las preguntas sobre desalojo y vivienda, visite los sitios web:

- Centro de Ayuda, Consejo Judicial de California www.courts.ca.gov/selfhelp.htm?rdeLocaleAttr=es
- Inquilinos de California, Departamento de Asuntos del Consumidor www.dca.ca.gov/dca/publications/landlordbook/spanish_version.pdf
- Centro Virtual de Ayuda Legal, Corte Superior de Condado de Contra Costa <http://cc-courthelp.org/index.cfm?nodeid=37>

>>[Home](#) >>[Law 101](#)

b. Aviso de 30- Días /60- Días

Si usted alquila en forma periódica, tales como mes a mes, el propietario puede rescindir su contrato de arrendamiento, proporcionando un aviso de 30 o 60 días. La ley estatal no requiere que el arrendador proporcione ninguna razón para dar por terminado su contrato de arrendamiento. Tenga en cuenta que algunas ciudades locales han promulgado "causa justa" requisitos de los desalojos; hay ciudades en el condado de Sacramento tienen una ley de este tipo. Avisos de treinta días se utilizan si el inquilino ha vivido en el alquiler de menos de un año; Se requieren avisos de 60 días si el inquilino ha vivido en el alquiler por un año o más. Si usted está en el medio de un contrato de arrendamiento, su arrendamiento no puede ser terminado de esta manera.

c. Aviso de 90- Días

En ciertas situaciones, el propietario está obligado a proporcionar un aviso de 90 días para terminar un contrato de arrendamiento. Esto es más común con ciertos tipos de viviendas de protección oficial y las propiedades compradas en ejecución hipotecaria.

Estos avisos no son "desalojos". Un aviso no significa que tenga que ir a la corte, y no aparecerá en su informe de crédito. Se trata simplemente de una notificación del arrendador informar al inquilino que deben mudarse. Para obtener más información acerca de avisos de terminar el arrendamiento, consulte los siguientes recursos:

California Courts Self-Help Website, Guía para propietarios (en español)

www.courts.ca.gov/1288.htm?rdeLocaleAttr=es

California Eviction Defense Manual [KFC 145 .E9 M68](#) Capítulo 5-8

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

The California Landlord's Law Book: Evictions [KFC 145 .Z9 B76](#) (Self-Help) Capítulo 2-5

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

The California Landlord's Law Book: Rights and Responsibilities

[KFC 145 .Z9 B762](#) Capítulo 16 &18

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

California Landlord-Tenant Litigation [KFC 145 .C35 M38](#) Capítulo 4

Acceso Electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Matthew Bender CD*.

California Landlord-Tenant Practice [KFC 145 .C36](#) Capítulo 8

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

California Practice Guide: Landlord-Tenant [KFC 145 .F74](#) Capítulo 7

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Westlaw*.

California Tenants' Rights [KFC 145 .P67](#) Capítulo 14

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

>>[Home](#) >>[Law 101](#)

Handling Unlawful Detainers [KFC 145 .Z9 G87](#)

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

Real Estate Property Management [KFC145 .P73](#)

2. DEMANDA DE DESALOJAR

Si el inquilino no desocupar el local o corrige las violaciones del contrato de renta para el final del período de tiempo notado (3, 30, 60, o 90 días), el propietario puede presentar una Demanda de Retención Ilícita (“*Complaint for Unlawful Detainer*” en inglés) con el tribunal. "Retención Ilícita" es un término legal para el desalojo. Para obtener más información acerca de la Demanda de Retención Ilícita, consulte los siguientes recursos:

California Courts Self-Help Website, Guía para propietarios (en español)

www.courts.ca.gov/1288.htm?rdeLocaleAttr=es

California Eviction Defense Manual [KFC 145 .E9 M68](#) Capítulo 11

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

The California Landlord’s Law Book: Evictions [KFC 145 .Z9 B76](#) Capitul 6

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

California Landlord-Tenant Litigation [KFC 145 .C35 M38](#) Capítulo 5

Acceso Electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Matthew Bender CD*.

California Landlord-Tenant Practice [KFC 145 .C36](#) Capítulo 9

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

California Practice Guide: Landlord-Tenant [KFC 145 .F74](#) Capítulo 8-9

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Westlaw*.

Handling Unlawful Detainers [KFC 145 .Z9 G87](#)

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

3. RESPUESTA

Después de recibir la queja, el inquilino tiene cinco días para presentar y servir a una respuesta. Al contar estos cinco días, incluye fines de semana, pero no incluyen las vacaciones judiciales. Si el quinto día es un fin de semana o una corte de fiesta, la respuesta se debe al cierre de actividades el próximo día judicial.

Hay muchas maneras de responder a una demanda de apropiación ilícita. Más información sobre opciones de respuesta está disponible de estos recursos:

California Courts Self-Help Website, Guía para inquilinos (en español)

www.courts.ca.gov/1289.htm?rdeLocaleAttr=es

>>[Home](#) >>[Law 101](#)

California Eviction Defense Manual [KFC 145 .E9 M68](#) Capitulo 13-16

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

California Landlord-Tenant Litigation [KFC 145 .C35 M38](#) Capitulo 5

Acceso Electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Matthew Bender CD*.

California Landlord-Tenant Practice [KFC 145 .C36](#) Capitulo 10

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

California Practice Guide: Landlord-Tenant [KFC 145 .F74](#) Capitulo 8

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Westlaw*.

California Tenants' Rights [KFC 145 .P67](#) (Self-Help) Capitulo 15

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

4. FALLO EN REBELDIA

Si el inquilino no responde a la demanda dentro de los cinco días, el propietario puede perseguir un fallo en rebeldía. Con un fallo en rebeldía, el propietario desaloja al arrendatario, sin que el inquilino que tiene algo que decir en el caso. Más información sobre la búsqueda de un fallo en rebeldía está disponible de estos recursos:

California Court Self-Help Website, Guía para propietarios (en español)

www.courts.ca.gov/1288.htm?rdeLocaleAttr=es

California Eviction Defense Manual [KFC 145 .E9 M68](#) Capitulo 12

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

The California Landlord's Law Book: Evictions [KFC 145 .Z9 B76](#) Capitulo 7

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

California Practice Guide: Landlord-Tenant [KFC 145 .F74](#) Capitulo 8

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Westlaw*.

5. JUICIO

Si el inquilino no responde, el caso se trasladará a juicio. El propietario debe presentar una solicitud para establecer el caso para el juicio. La audiencia será programada dentro de los 20 días de la solicitud. Más información sobre la configuración del caso para el juicio está disponible de estos recursos:

California Courts Self-Help Website, Guía para inquilinos y Guía para propietarios (en español)

www.courts.ca.gov/1288.htm?rdeLocaleAttr=es y www.courts.ca.gov/1289.htm?rdeLocaleAttr=es

>>[Home](#) >>[Law 101](#)

California Eviction Defense Manual [KFC 145 .E9 M68](#) Capitulo 25

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

The California Landlord's Law Book: Evictions [KFC 145 .Z9 B76](#) Capitulo 8

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

California Landlord-Tenant Litigation [KFC 145 .C35 M38](#) Capitulo 5

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Matthew Bender CD*.

California Landlord-Tenant Practice [KFC 145 .C36](#) Capitulo 11-12

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

California Practice Guide: Landlord-Tenant [KFC 145 .F74](#) Capitulo 9

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Westlaw*.

Handling Unlawful Detainers [KFC 145 .Z9 G87](#)

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

6. EL FALLO

Si el caso se decide de manera predeterminada o después de un juicio, el juez emitirá un fallo. Si el fallo es a favor del arrendador, el tribunal emitirá un "fallo de posesión," devolver la propiedad al propietario, y posiblemente un fallo dinero para el alquiler y los costos judiciales vencidos. El costo de la reparación y limpieza de la propiedad no puede ser entregado durante un juicio por retención ilícita. El propietario puede perseguir ese tipo de caso en la corte de reclamos menores.

El propietario puede usar el fallo para obtener una "Orden de Ejecución." El mandato de ejecución se puede utilizar para tener el sheriff desalojar al inquilino, y para hacer cumplir cualquier fallo dinero que el tribunal puede haber sentado. Más información sobre los fallos en los casos de retención ilícita está disponible de estos recursos:

California Courts Self-Help Website, Guía para inquilinos y Guía para propietarios (en español)

www.courts.ca.gov/1288.htm?rdeLocaleAttr=es y www.courts.ca.gov/1289.htm?rdeLocaleAttr=es

California Eviction Defense Manual [KFC 145 .E9 M68](#) Capítulos 26-28, 30

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

The California Landlord's Law Book: Evictions [KFC 145 .Z9 B76](#) Capitulo 9

Acceso electrónico: Desde cualquier computadora (Biblioteca o Casa) por medio del Centro de Referencia Legal de Información están disponible en saclaw.org/nolo-ebooks.

California Landlord-Tenant Litigation [KFC 145 .C35 M38](#) Capitulo 5

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Matthew Bender CD*.

California Landlord-Tenant Practice [KFC 145 .C36](#) Capitulo 13

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

>>[Home](#) >>[Law 101](#)

California Practice Guide: Landlord-Tenant [KFC 145 .F74](#) Capitulo 9

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *Westlaw*.

Handling Unlawful Detainers [KFC 145 .Z9 G87](#)

Acceso electrónico: En la Computadora de la Biblioteca, usando *OnLaw*.

7. RECURSOS PARA LA COMUNIDAD

El proceso descrito anteriormente se aplica a un caso de desalojo simple. Hay muchos caminos alternativos que un caso puede tomar. Muchos de los recursos que se describen en esta guía proporcionarán detalles acerca de estas alternativas. Información adicional y ayuda con problemas entre propietarios e inquilinos está disponible a partir de estos recursos de la comunidad:

Unlawful Detainer Advisory Clinic

Carol Miller Justice Center, 301 Bicentennial Circle, 3r piso

Lunes – Viernes 8:00 a.m.-12:00 p.m. & 1:00 p.m.-4:00 p.m.

Servicios Prestados: Ayuda a ambos propietarios e inquilinos en el llenado de las respuestas y las quejas, la preparación de casos para el juicio, la presentación de mociones posteriores al fallo etc.

Elegibilidad: Por orden de llegada. Una hoja de inscripción se encuentra en el pasillo fuera de la clínica.

Sacramento Self Help Housing- Landlord-Tenant Helpline

www.sacselfhelp.org/

916-389-7877

Servicios Prestados: Ofrece información y asesoramiento tanto para los inquilinos y los propietarios dentro de las áreas no incorporadas del Sacramento. Servicios españoles disponibles. Códigos postales de servicio: 95826,95828,95829,95830,95836,95837,95841,95842,95864,95825,95821,95690,95693,95683,95673,95662,95660,95655,95683,95628

Legal Services of Northern California: Fair Housing

www.lsn.net/housing-law-issues/

916-551-2150

Servicios Prestados: Ofrece asesoramiento y asistencia con problemas entre propietarios e inquilinos, el desalojo, la habitabilidad, vivienda justa y preguntas de préstamos justos.

Elegibilidad: Debe ser de bajos ingresos.

SI USTED TIENE UNA PREGUNTA ACERCA DE ESTA GUIA, O NECESITA AYUDA PARA ENCONTRAR O USAR EL MATERIAL, NO DUDE EN PREGUNTARLE ALA BIBLIOTECARIA/O DE REFERENCIA.