DEMANDA DE DESALOJO

DEFENSA DE DESALOJO

RECURSOS ADICIONALES

CENTRO DE AYUDA DE ACESSO LEGAL

Santa Monica	Inglewood	Torrance	Long Beach
1725 Main St., Room 210 Santa Monica, CA 90401	1 East Regent St., Room 107 Inglewood, CA 90301	825 Maple Ave., Room 160 Torrance, CA 90503	275 Magnolia Ave, Room 3101 Long Beach, CA 90802

© Legal Aid Foundation of Los Angeles

Que ocurre despues de archivar una Respuesta?

INQUILINO
Respuesta Archivada
(usted esta aqui)

- Usted debe recibir una fecha de jucio 10 dias despues de archivar su respuesta.
- LLame al secretario de la corte si no renono recibe su fecha de jucio.

CORTE

LIQUIDACION
- No tengo defensas legales
- Me quiero mover
- No tengo dinero para pagar la renta atrasada

JUCIO
- Tengo buenas defensas
- Quiero permanecer en mi casa
- Tengo dinero, para pagar la renta atrasada

DESPIDO
Inquilino se queda y paga renta atrasada

PIERDE
Notificacion de Evacuar

- El Sheriff le sirve con la notificacion de evacuar
- Nomas tiene cinco dias para moverse, de la fecha que le hacen el servicio
- El sheriff obligara a todos en salirse y no dara tiempo para empacar

GANA
- Usted se queda en posesion
- Si usted no paga la renta, el dueno presentara una nueva demanda de desalojo
- Si la corte deduce de las cuestiones de habitabilidad y usted no paga el alquiler atrasado, la corte dictara sentencia, como la posesion de vuelta al propietario.

Ir a la Corte

Que me pongo para vestir?

- Vistase de manera conservadora y bien
  - No chores, pantalones cortos, camisetas sin mangas, o nada que pueda apretar o corte bajo
  - Cubra los tatuajes si es posible

A que hora debo llegar?

- Llegue por lo menos 15 minutos antes de la hora que debe estar en corte

Puedo llevar a mis hijos?

- No, usted debe encontrar a alguien que cuide a sus hijos, sis es posible

Que debo hacer cuando llegue a corte?

- Ponerse en linea para check-in con el secretario o oficial de justicia. Digale al official de justicia o secretario su nombre, numero de caso, y el numero que eres en el calendario .
- Apague su telefono movil. No hable, no mastique chicle, y no lea el periodico.

Cuanto tiempo tendre que esperar?

- Usted debe estar preparado para esperar toda la manana, y en ocasiones todo el dia.

El juez llamara su caso

- Cuando el juez llame su caso se levanta, dice su nombre y apellido y que usted es el inquilino.
- Responda a las preguntas del juez y las instrucciones
- El juez puede preguntar si ha hablado con el propietario o con el abogado del arrendador para resolver el caso. Si usted no ha hablado con el propietario o el abogado, el juez puede decir que hable con ellos para tratar de resolver el caso con la otra parte.

Debo Resolver mi Caso?

- Cual es el fin de resolver mi caso?
  - Para llegar a un acuerdo sin ir a jucio.

- Cuando deberia pensar en resolver el caso?
  - Usted quedra resolver el caso si piensa que lo que ofrese el propietario es justo y equitativo
  - Si usted no tiene defensas para ganar en jucio
  - Si usted no tiene dinero para pagar la renta atrasada

- Que puedo pedir en un asentamiento?
  - Pagar en pagos
  - Pagar menos renta hasta que hagan reparos
  - Mas tiempo para salirse
  - Mudarse y quedar de acuerdo que usted no tiene que pagar la renta atrasada y los honorarios del abogado
  - Sellar el registro

SI USTED NO ESTA DE ACUERDO CON LO QUE EL PROPIETARIO ESTA OFRECIENDO , DIGALE AL PROPIETARIO O A SU ABOGADO QUE QUIERE IR A JUCIO.

El Proceso de Jucio

1. El demandante (Propietario) va primero
   - El demandante argumentara por que usted debe ser desalojado
   - El demandante puede llamar a testigos para apoyar su caso
     - Usted solo puede hacer preguntas al testigo relacionadas con su testimonio o despues de que el testigo acaba de testificar

2. Despues usted presentara su caso
   - Digale al juez su version de la historia
     - Es posible que desee preparer un resumen de las fechas, horas y eventos
   - Ofrescale al juez todos los documentos, fotografias o otras pruebas para apoyar su caso
   - Haga preguntas a sus testigos
     - Usted solo puede hacer preguntas que estan relacionadas con el caso
     - El propietario o el abogado del arrendedor podran hacerle preguntas ha usted y a su testigo de su testimonio

3. El juez podra permitir que usted haga una declaracion final al final
   - Usted debe decirle al juez por que debe ganar.

Preparacion para el Jucio

Que debo hacer antes para prepararme para ir a corte?

Si usted alga que ha pagado la renta:

- Traiga copias de cheques , money orders, recibos de renta si pago en efectivo.

Si hay problemas con su departamento:

- Llame al departamento de Vivienda y de Salud y pedir una inspaccion de su hogar
  - Pida una copia CERTIFICADA del informe
  - Numeros de telefono para su Vivienda local y el Departamento de Salud se encuentran en la pagina 13.
- Llame al Departamento de Construccion y Seguridad de su ciudad si se trata de una unidad illegal, hay problemas con la estructura del edificio, o si sospecha que no hay un permiso de ocupacion valida.
  - Pida una copia CERTIFICADA de los informes o permisos de ocupacion.
- Puede tomar tiempo para obtener copias certificadas de los informes, comienze temprano
- Tambien debe traer copias de las fotografias de las condiciones de su hogar

Si se alegan problemas con el control de alquileres en la ciudad de Los Angeles:

- Ir ala Division de Estabilizacion de Alquileres en 3550 Wilshire Blvd., 15th Floor, Los Angeles, CA 90010. Pregunte si la propiedad esta registrada para el ano en curso
  - Si la propiedad no se ha registrado o regristado despues de la fecha en que el arrendador le dio para pagar o quitiar, obtenga una copia certificada de la "Declaracion de situacion de la inscripcion"
  - Si la propiedad nunca se ha registrado ir a 201 N. Figueroa ST 1st Floor. Pida un certificado "certificado de ocupacion" para la propiedad donde usted vive.

NOTA: DEBE JUNTAR TODAS SUS EVIDENCIAS ANTES DE IR A JUCIO! EL JUEZ NO RETRASARA SU JUCIO PORQUE USTED NO TIENE SUS DOCUMENTOS O PRUEBAS!

Presentando su Caso

1. Si usted no pago la renta porque el propietario no podia arreglar los problemas en su apartamento...

- **Usted Dice:** "No pague la renta por las malas condiciones y el propietario no hacia los reparos."
- **Despues ensenar al juez fotos de las condiciones y explique:**
  - Quien tomo la foto
  - Que ensena la foto
  - Cuanto tiempo existio el defecto
  - Cuando le dijo al propietario del problema
  - Si el propietario reparo el defecto
  - Dile al juez que usted no causo el problema
  - Como el problema afecta a ti y a tu familia
  - Pedir que la foto sea "entrada en evidencia"
- **Despues ensenale al juez otras evidencias, como el reporte de inspeccion**
- **Usted tambien puede hablar ha testigos**

2. Si el propietario lo esta desalojando porque le dio un aviso de tres dias, pero por lo general pagan a finales de mes:

- **Usted Dice:** "Usualmente pago mi renta el dia ____ del mes."
- **Ensenar :** al juez los recibos de renta demostrando cuando paga la renta normalmente
- **Pregunte:** que los recibosentren en "entrada en evidencia"

Evidencia

USTED DEBE TRAER TODA SU EVIDENCIA CON USTED A CORTE, TRAIGA LA ORIGINAL Y DOS COPIAS

Que tipo de evidencia debo traer?

- Si hay malas condiciones en el apartamento:
  - Fotos
  - Reportes de inpeccion del Departamento de Salud O de Hogar
  - Cartas, emails, O mensages de texto demonstrando que usted le dijo al propietario de las malas condiciones
    - Estos documentos deben ser imprimidos, el juez no considera evidencia en un telefono.
  - Testigos
- Si se alega que usted pago la renta O que generalmente paga mas tarde:
  - Copias de recibos de renta (ponerlos en orden)
  - Dile al juez que la notificacion de 3 dias no tiene Nombre, Direccion, Numero de telefono de donde pagar la renta.
- Usted tambien debe traer
  - Su Respuesta
  - Traductor (si necesita uno)
  - Testigos
    - La corte no tomara en cuenta cartas O declaraciones juradas de testiogos
    - Los testigos tiene que estar en corte para testificar.

NOTA: USTED DEBE OBTENER COPIAS CERFTIFICADAS DE TODOS LOS REPORTES! SI NO ESTAN CERTIFICADAS, NO PODRAN SER PRESENTADAS EN CORTE COMO EVIDENCIA!

Como Presentar Las Fotos Con En Juez

1.Escribir una letra del alfabeto a continuacion y decirle al juez:

Su senoria, mi fotografia marcada como ____ es una foto de:

2. Escriba abajo quien tomo esta foto,y la fecha de cuando se tomo:

Quien tomo esta foto:

_____

Que fecha se tomo esta foto:

_____2014

2

3. Escriba las fechas en que usted se quejo con el gerento O propietario acerca de las malas condiciones en esta foto:

Fecha:

1. _____2014
2. _____2014
3. _____2014
4. _____2014

3

4. Escriba como esta mala condicion que se muestra en la foto afecta a usted y a su familia:

1. Esto afecta a mi familia porque...
2. Esto afecta a mi familia porque...
3. Esto afecta a mi familia porque...

4

La Decision de la Corte

El juez emitira una decision mientras usted se encuentra en el tribunal O por correo.

Decision por escrito del tribunal debe incluir:

1.Una declaracion de que usted esta autorizado a permanecer (usted gana) O el demandante gana(usted pierde)
2. Si usted tiene que pagar la renta atrasada
3. Si el lado que gana puede obtener dinero de la persona que perdio para costos de la corte.
4. Si el lado que perdio tiene que pagar por costos de abogado. Usted no agara costos de abogado si se represento solo.

1. Si Usted Gana en Jucio:

- Usted no se tiene que mover pero tendra que pagar la renta que debe
  - A pesar de que el juez dice que "el demandante tendra nada de su queja," usted debe continuar pagando su renta
- Si usted no paga la renta que debe, el propietario le dara otro aviso de tres dias y presentara otro caso de desalojo encontra de usted.
- Si usted gana el caso, debido a las malas condiciones en la unidad y el tribunal reduce su renta y las ordenes que pague el alquiler reducido, debe pagar la renta dentro del tiempo dado por el juez.
  - Si no paga, el jucio sera revertido y usted tendra que mudarse.

2. Si usted pierde en jucio:

- Pedir inmediato mas tiempo para moverse si necesita mas de una semana y explicar por que necesita mas tiempo
- Usted Dice: "Con todo respeto, su senoria, solicito 30 dias para mudarme porque ..."

Aviso Final De Desalojo

El Aviso de Desalojo es un papel blanco con letras rojas que indique que usted tiene cinco dias para desalojar.

- El Sheriff grabara una copia de la notificacion a la puerta que le dice que usted tiene que salirse
- Usted no recibira un Aviso de Desalojo hasta despues de perder su caso. Usted Pierde Cuando:

1. Usted pierde en el jucio
2. Usted no se presenta al jucio
3. La corte ordena que pague una cantidad de dinero para renta y usted no paga
4. Usted no presentauna respuesta a la citacion y Demanda
5. Usted no cumple con los terminos de la estipulacion que usted firmo para liquidar su caso de desalojo

No espere hasta el ultimo momento para moverse. El Sheriff no le dara tiempo adicional para empacar sus cosas.

- El sheriff le dara unos minutes para salirse
- No importa si usted tiene hijos, O esta desabilitado
- Si sus cosas no estan afuera, sus cosas seran movidas y guardadas, y usted tendra que pagar mas dinero para obtenerlas.

Como consigo mis posesiones del articulo si no pude sacarlos antes de que los Sheriffs me sacaran de la propiedad?

1. Usted debe escribir una nota al arrendador dentro de los 18 dias de desocupar el apartamento. Asegurese de poner la fecha en la nota y guarder una copia para usted.

La nota debe decir:

(Fecha)

Querido (Agente/Propietario nombre),
Yo no era capaz de tomar mis cosas conmigo antes de mudarme. [(Liste la propiedad que dejo)]. Por favor no tire ninguna de mis cosas. Me ponder en contacto con usted pronto para fijar un tiempo para recoger mis cosas.

Gracias,
(Su Nombre)

2. Es possible que tenga que pagar dinero al propietario para obtener sus pertenencias. El no le puede cobrar mas de una "tarifa de movimiento razonable" y su valor de alquiler de apartamentos al dia por cada dia que almacena sus pertenencias.

3. Si usted no da una nota al gerente, el gerente puede afirmar que usted abandon su propiedad.

Agencias de Aplicacion del Codigo

Si el propietario no reparara la unidad, presenter una queja ante el organismo de aplicacion de las normas locales se enumeran a continuacion. Pida una copia certificada del informe de inspeccion.

LOS ANGELES		HAWTHORNE	
Housing Department 3550 Wilshire Blvd. Los Angeles, CA 90010 (866) 557-7368	Health Department Metro North Office 3530 Wilshire Blvd., 9th floor Los Angeles, CA 90010 (213) 351-7896	Housing Department 4455 W. 126th St. Hawthorne, CA 90250 (310) 349-2990	Health Department South District Office 122 W. 8th St. San Pedro, CA 90731 (310) 519-6060
INGLEWOOD		**LAKEWOOD**	
Housing Department 1 W. Manchester Blvd. Suite 700 Inglewood, CA 90301 (310) 412-5590	Health Department South District Office 122 W. 8th St. San Pedro, CA 90731 (310) 519-6060	Housing Department 5050 Clark Ave. Lakewood, CA 90712 (562) 866-9771 ext. 2140 (562) 6306627	Health Department East Housing Office 12440 E. Imperial Hwy. Norwalk, CA 90651 (562) 345-6830
LAWNDALE		**LONG BEACH**	
Housing Department 14717 Burin Ave. Lawndale, CA 90260 (310) 973-3220	Health Department South District Office 122 W. 8th St. San Pedro, CA 90731 (310) 519-6060	Housing Department 100 W. Broadway Ave., Suite 400 Long Beach, CA 90802 (562) 570-2633	Health Department 2525 Grand Ave. Long Beach, CA 90815 (562) 570-4000
MONTEBELLO		**TORRANCE**	
Housing Department 1600 W. Beverly Blvd. Montebello, CA 90640 (323) 887-1490	Health Department East Housing Office 12440 E. Imperial Hwy. Norwalk, CA 90651 (562) 345-6830	Housing Department 3031 Torrance Blvd. Torrance, CA 90503 (310) 618-5910	Health Department South District Office 122 W. 8th St. San Pedro, CA 90731 (310) 519-6060
WHITTIER		**UNINCORPORATED LOS ANGELES COUNTY**	
Housing Department 13230 Penn St. Whittier, CA 90602 (562) 567-9190	Health Department East Housing Office 12440 E. Imperial Hwy. Norwalk, CA 90651 (562) 345-6830	Housing Department (626) 458-3193	Health Department (626) 430-5430

Control de Alquileres

Si usted vive en las ciudades de Los Angeles, West Hollywood, Santa Monica, O Beverly Hills, usted puede tener derecho a un control de protecciones adicionales al alquiler:

- **El alquiler exigido exceed la cantidad legal que podria ser demandada**
- **La propiedad no estaba regristrada en el Departamento de Vivienda**
- **El propietario no dio una cuota de reubicacion**

Nota: En la ciudad de Los Angeles, el control de alquileres solo se aplica a los edificios con dos o mas viviendas (viviendas familiars no individuales) construidos despues de 1979.

Communidades de Los Angeles bajo CONTROL DE RENTA		
ARLETA	MACARTHUR PARK	STUDIO CITY
ARROYO SECO	MAR VISTA	SUNLAND
ATWATER VILLAGE	MID CITY	SUN VALLEY
BEL AIR	MISSION HILLS	SYLMAR
BOYLE HEIGHTS	NORTH HILLS	TARZANA
CANOGA PARK	NORTH HOLLYWOOD	TUJUNGA
CHATSWORTH	NORTHRIDGE	VALLEY GLEN
CYPRESS PARK	OLYMPIC PARK	VALLEY VILLAGE
EAGLE ROCK	PACOIMA	VAN NUYS
ECHO PARK	PALMS	VENICE
ELYSIAN PARK	PANORAMA CITY	WATTS
ENCINO	PARK MESA HEIGHTS	WENNETKA
GLASSEL PARK	PICO	WEST ADAMS
GRANADA HILLS	PICO UNION	WESTCHESTER
HARBOR CITY	PORTER RANCH	WEST HILLS
HARBOR GATEWAY	RAMPART VILLAGE	WEST LOS ANGELES
HOLLYWOOD	RESEDA	WESTWOOD
HOLLYWOOD HILLS	SAN PEDRO	WILMINGTON
LAKE BALBOA	ERMAN OAKS	WOODLAND HILLS
LAKE VIEW TERRACE	SILVER LAKE	(Parts of Gardena and
LINCOLN HEIGHTS	SOUTH CENTRAL	Torrance)

Recursos Legales

Las siguientes agencias pueden ser capaces de proporcionar una representacion gratuita en las acciones de desalojo en un caso por caso.		
LEGAL AID FOUNDATION OF LOS ANGELES 634 S. Spring St, Ste 400A Los Angeles, CA 90014 (800) 399-4529 Santa Monica Residents: (310) 899-6200	INNER CITY LAW CENTER 1309 E. Seventh St. Los Angeles, CA 90021 Wednesday-Friday 8:30-12, 1-4 (213) 891-2880	ASIAN AMERICANS ADVANCING JUSTICE 1145 Wilshire Blvd., 2nd Floor Los Angeles, CA 90017 (213) 977-7500
PUBLIC COUNSEL 610 South Ardmore Avenue Los Angeles, CA 90005 Tel: (213) 385-2977	NEIGHBORHOOD LEGAL SERVICES (800) 433-6251 Locations in Pacoima, El Monte, and Glendale	

Asistencia Escala de bajo costo y deslizante (plan de pago)	
THE EVICTION DEFENSE NETWORK 1930 Wilshire Blvd., Suite 208 Los Angeles, CA 90057 Just Walk-in: 9AM-9PM M.TH, 9 AM-6PM F (213) 385-8112	BASTA 2500 Wilshire Blvd., Suite 1111 Los Angeles, CA 90057 (213) 736-5050 M-F 10:30 AM – 7 PM

Para ayuda antes de un desalojo o consejos de caracter general. Sesion de consulta por entrada.		
ALLIANCE OF CALIFORNIANS FOR COMMUNITY EMPOWERMENT 3655 S. Grand Ave., Suite 250 Los Angeles, CA 90007 Thursdays 6:30 PM	COALITION FOR ECONOMIC SURVIVAL 7377 Santa Monica Blvd. West Hollywood, CA 90046 S. Center in Plummer Park Wed 7 PM and Saturday 10 AM	INQUILINOS UNIDOS 1930 Wilshire Blvd., Suite 801 Los Angeles, CA 90057 Monday 5-6:30 PM
LINCOLN HEIGHTS TENANTS RIGHTS CLINIC 3510 N. Broadway Los Angeles, CA 90031 Wednesdays 6 PM	KOREATOWN TENNANTS DEFENSE NETWORK Karsh Center Wilshire Blvd, LA 2nd Tuesday of the month 6:30 PM	SAJE 152 W. 32nd St. Los Angeles, CA 90007 Tuesday 4-7 PM
UNION DE VECINOS 346 S. Gless St., Los Angeles, CA 90033 Tuesdayand Thursday 2-6:30 PM	YOUTH SPEAK COLLECTIVE 11243 Glenoaks Blvd., Suite 11 Pacoima, CA 91331 Tuesday 6PM	EASTSIDE HOUSING RIGHTS 1241 Soto St., Suite 102 Los Angeles, CA 90023 Monday 9-4:30 (arrive before 4) Wednesday 9-4:30 (arrive before 4)