



**LEGAL AID
FOUNDATION**
OF LOS ANGELES

Justice • Equity • Hope



RETENCIÓN ILÍCITA

Defensa de Desalojo:

Proceso Judicial

y

Recursos

Índice

1. Recursos	3
2. Qué Sucede Antes del Juicio	
a. Después de presentar una respuesta.....	6
b. Solicitudes de descubrimiento	7
c. Moción de sentencia sumaria.....	9
3. Cómo Prepararse para el Juicio	
a. Las preparaciones	10
b. Fecha del juicio	12
c. Ir a los tribunales (la corte)	12
4. Evitar el juicio – Negociar un acuerdo	
a. Qué considerar	14
b. Formas de liquidación	16
5. Qué sucede en un juicio sin jurado - proceso y evidencia	17
6. Qué sucede después del juicio	
a. Decisión de la corte	20
b. Aviso final para desalojar	22
c. Depósito de seguridad	23

Recursos

NOTA: La Fundación Legal de Los Ángeles no hace ninguna representación sobre la calidad del trabajo de las organizaciones que se enumeran a continuación.

Recursos de Autoayuda para Prepararse para un Juicio

Recurso	Enlace
Guías prácticas de Retención Ilícita de LAFLA	https://lafla.org/self-help/self-help-how-to-guides/
Video - El proceso de desalojo, incluido el juicio y el acuerdo	https://youtu.be/jMPd6imbnXc
Video - qué anticipar en un Juicio de desalojo	https://www.youtube.com/watch?v=U6BSyoWqhVM
Videos de defensa de desalojo, incluida la preparación para un juicio	https://www.youtube.com/playlist?list=PLN2JfKo1QudrqVBTTqaLgDdZ87ONc7uFs

Para Violaciones de la Ordenanza de Estabilización de la Renta

Locación	Contacto	Número Telefónico	Enlace
Ciudad de Los Ángeles	Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles	(866) 557-7368	https://housing.lacity.org/
Áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles	Departamento de Asuntos Comerciales y del consumidor	(833) 233-7368	https://dcba.lacounty.gov/rentstabilizationprogram/
la Ciudad de West Hollywood	División de Estabilización de la Renta	(323) 848-6450	https://www.weho.org/city-government/rent-stabilization
Ciudad de Santa Mónica	Junta de Control de Alquileres de Santa Mónica	(310) 458-8751	https://www.smgov.net/rentcontrol/
Ciudad de Inglewood	Ayuntamiento de Inglewood	(310) 412-4330	https://www.cityofinglewood.org/1473/Housing-Protection
Ciudad de Culver	División de Vivienda del Departamento de Desarrollo Comunitario	(310) 253-5790	https://www.culvercity.org/Services/Housing-Homeless-Human-Services/Rent-Control-Tenant-Protection-Measures
Ciudad de Long Beach	Servicios de desarrollo de la ciudad de Long Beach	(562) 570-5237	https://www.longbeach.gov/lbds/hn/tenant-assistance-policies/
Ciudad de Beverly Hills	Ciudad de Beverly Hills Estabilización de Alquileres Division	(310) 285-1031	https://www.beverlyhills.org/departments/communitydevelopment/rentstabilizationdivision/
Ciudad de Bell Gardens	TBA	TBA	TBA

Para Referencias de Agencias Gubernamentales

Problema de vivienda	Contacto	Número Telefónico	Enlace
Violaciones de la salud	Salud Pública del Condado de Los Ángeles	(888) 700-9995	http://publichealth.lacounty.gov/eh/
Problemas de construcción y seguridad (ejemplo: unidad ilegal; construcción sin permisos)	Construcción y Seguridad de la Ciudad de Los Ángeles	(213) 473-3231	https://www.ladbs.org/
	Construcción y Seguridad del Condado de Los Ángeles	Dial 2-1-1	https://dpw.lacounty.gov/building-and-safety/
	Aplicación del Código de Long Beach	(562) 570-2633	https://www.longbeach.gov/lbds/enforcement/
El propietario es una entidad comercial y puede ser suspendido	Secretaría del Estado de California	(916) 653-6814	https://bizfileonline.sos.ca.gov/search/business
El propietario no es el dueño	El Registro del Condado Los Ángeles	(800) 201-8999	https://www.lavote.gov/home/records/real-estate-records/real-estate-records-request
El propietario no presentó una licencia comercial ficticia	El Registro del Condado Los Ángeles	(800) 201-8999	https://www.lavote.gov/fbn-search?CFID=14755994&CFTOKEN=3d799993dabf93eb-A4F0DDD7-B9BA-BDE8-648EAC3C95854367
Denunciar la discriminación en la Vivienda	Departamento de Empleo y Alojamiento Justo de California	(800) 884-1684	https://ccrs.dfeh.ca.gov/s/

Cortes de Desalojo/Retención Ilícita – Oficinas del Secretario Judicial

Corte	Dirección	Número Telefónico
Antelope Valley	42011 4 th St. W., Lancaster, CA 93534	(661) 483-5797
Chatsworth	9425 Penfield Ave., Chatsworth, CA 91311	(818) 407-2200
Compton	200 West Compton Blvd., Compton CA 90220	(310) 761-8657
Inglewood	One Regent St., Inglewood, CA 90301	(310) 419-1396/1397
Long Beach	275 Magnolia, Long Beach, CA 90802	(562) 256-2315/2316
Norwalk	12720 Norwalk Blvd., Norwalk CA 90650	(562) 345-0897
Pasadena	300 East Walnut St., Pasadena CA 91101	(626) 396-3397
Santa Monica	1725 Main St., Santa Monica, CA 90401	(310) 255-1963
Stanley Mosk/Downtown Los Angeles	111 North Hill St., Los Angeles, CA 90012	(213) 830-0803
Van Nuys	6230 Sylmar Ave., Van Nuys, CA 91401	(818) 901-4795
West Covina	1427 West Covina Parkway, West Covina, CA 91790	(626) 430-2596

Centros de Autoayuda Para Casos de Retención Ilícita

Corte	Número Telefónico	Enlace
Antelope Valley, Chatsworth, Pasadena, Stanley Mosk/Downtown Los Angeles, Van Nuys	(818) 485-0571	https://nsla.org/services/self-help-centers/
Compton, Norwalk	(424) 349-7610	https://www.communitylegalsocal.org/help-yourself/
Inglewood, Long Beach, Santa Monica	(213) 235-0060	https://lafla.org/self-help/

Para Reclamos Menores de Inquilinos

Contacto	Número Telefónico	Enlace
Departamento de Asuntos comerciales y del Consumidor del Condado de Los Ángeles	(213) 974-9759	https://dcba.lacounty.gov/small-claims/
Proyecto de Reclamos Menores para Inquilinos de LAFLA	(800) 399-4529	https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/

Para Abogados Privados

Se informa a La Fundación de Asistencia Legal de Los Ángeles (LAFLA) que los siguientes abogados se especializan en la ley de alojamiento. La Fundación, al proveerle esta lista de referencias, no hace ninguna caracterización en cuanto a la calidad del trabajo de ningún abogado ú bufete. Los siguientes abogados individuales proveen representación por un honorario (algunos ofrecen planes de pago o cobran según su capacidad económica. Favor de llamarlos para preguntar.

Nombre	Número Telefónico	Locación	Servicios Ofrecidos
Andres Alatorre	(562) 863-5200	Santa Fe Springs	Defensa de desalojo y demandar al propietario
BASTA, Inc.	(213) 736-5050	Los Angeles, Antelope Valley, Long Beach	Defensa de desalojo
Campbell and Farahani	(818) 999-4242	Los Angeles, Agoura Hills	Demandar al propietario
Christopher Chapman	(562) 888-9037	Long Beach	Demandar al propietario
Elder & Spencer	(213) 631-8331	Westlake Village	Demandar al propietario
Excelsis Law, PC	(213) 340-0300	Burbank	Demandar al propietario
Jesus Rodriguez	(213) 623-2333	Los Angeles	Defensa de desalojo
Sonya Molho	(310) 390-3583	Los Angeles	Defensa de desalojo
Venskus & Associates	(213) 482-4200	Los Angeles	Defensa de desalojo
Zak Fisher	(310) 818-7461	Los Angeles	Defensa de desalojo

Para Recursos de Derechos de Inquilino

Tema	Enlace
Talleres para protecciones/derechos de inquilinos, proceso de desalojo, etc.	www.stayhousedla.org/workshops
Póngase en contacto con las organizaciones comunitarias de empoderamiento de inquilinos	https://www.stayhousedla.org/about

Qué Sucede Antes del Juicio: Después de presentar una respuesta

El inquilino

¿Qué puede esperar el inquilino después de presentar una respuesta?

NOTA: Si recibe alguna solicitud de descubrimiento o moción para una sentencia sumaria, considere ponerse en contacto con un abogado de inmediato ([haga clic aquí](#)).

<p>Posible: Moción de Sentencia Sumaria Al presentar esta moción, el propietario puede pedirle a la corte que decida su caso de desalojo en una audiencia legal corta, no a través de un juicio regular. Debe comparecer en la audiencia. Para obtener más información, haga clic aquí.</p>	<p>Posible: Solicitudes de descubrimiento El propietario puede pedir información como evidencia para el juicio, incluyendo preguntas escritas y demandas de copias de documentos. Si usted no responde, usted puede ser multado por el tribunal o se le puede impedir presentar cualquier evidencia en el juicio. Para obtener más información, haga clic aquí.</p>	<p>Cierto: Aviso de juicio 1 semana después de la presentación, usted debe recibir correo de la corte con una fecha de juicio. Si no, llame o vaya al secretario del tribunal (haga clic aquí para encontrar información de contacto). Si no cumple con su cita en el tribunal, perderá su caso automáticamente. Para obtener más información, haga clic aquí.</p>
--	--	--



Tribunal

Para evitar el juicio y resolver el caso de desalojo, ¿cómo puede el inquilino llegar a un acuerdo?

Para obtener más información sobre la negociación de un acuerdo de conciliación, [haga clic aquí](#).

<p>El inquilino quiere irse = Acuerdo de mudanza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Negociar una cantidad realista de tiempo para mudarse (normalmente se negocian 15-90 días) • Pagar el alquiler adeudado o negociar una cantidad menor • Pagar los honorarios y costos de los abogados o negociar una cantidad menor • Sellar el registro o record del caso de desalojo • Determinar quién recibe el depósito de seguridad 	<p>El inquilino quiere quedarse = Acuerdo de pago y estadía</p> <ul style="list-style-type: none"> • Negociar para permanecer en la unidad de alquiler • Pagar el alquiler adeudado o negociar una cantidad menor, incluidos planes de pago realistas y fechas de pago • Pagar los honorarios y costos de los abogados o negociar una cantidad menor • Sellar el registro o record del caso de desalojo • Resolver o llegar a un acuerdo sobre cualquier otra disputa o problema
---	--



Juicio

¿Qué sucede si el inquilino gana o pierde el juicio de desalojo?

<p>El inquilino pierde = Desalojo</p> <ul style="list-style-type: none"> • El propietario solicita a la corte una orden de posesión. (1-2 semanas) • El propietario toma la sentencia de la corte y la orden judicial al sheriff • El sheriff entrega un aviso de 5 días para desalojar (5 días para irse una vez servido). Cuando el sheriff regrese, todos se verán obligados a salir en unos minutos; no hay tiempo extra para empacar y se cambiarán las cerraduras. • Usted sólo tendrá 15-18 días para recuperar cualquier artículo restante del Propietario. Después, el propietario puede tirar, vender o mantener sus posesiones restantes en la unidad de alquiler después de que el sheriff lo cierre. 	<p>El inquilino gana = Se queda</p> <ul style="list-style-type: none"> • Puede continuar viviendo en su unidad y pagar el alquiler. • Usted está obligado a ponerse al día con el alquiler, y tendrá que pagar todo el alquiler adeudado. • Si no paga el alquiler, recibirá una nueva demanda de desalojo en su contra. • Si usted ganó el juicio de desalojo debido a una defensa de habitabilidad y su alquiler fue reducido por el tribunal, tendrá 5 días para pagar el alquiler; si no lo hace, puede perder automáticamente el caso de desalojo de todos modos ("juicio condicional").
--	--

Qué Sucede Antes del Juicio: Solicitudes de descubrimiento

Pregunta	Respuesta
¿Qué es el proceso del descubrimiento?	El descubrimiento, “discovery,” es una solicitud formal (o “demandas”) de cualquier evidencia que se vaya a utilizar en el juicio. Una parte la envía al otro lado para ver lo que está planeando utilizar (“ solicitud de descubrimiento ”), y la otra parte debe responder (“ respuesta de descubrimiento ”).
¿Qué tipos de solicitudes de descubrimiento existen?	<p>Interrogatorios Formularios —General o Formulario: Preguntas estándar ("formulario") que preguntan sobre los hechos de su caso.</p> <p>Demanda de producción de documentos: Una serie de solicitudes para producir (o proporcionar copias) de ciertos documentos, fotografías, recibos, cartas, correos electrónicos, informes, etc. que usted piensa (o posiblemente pretenda) en utilizar en su caso.</p> <p>Solicitud de Admisiones: Una serie de declaraciones sobre su caso que usted admite o niega. <u>Si no responde a estas declaraciones a tiempo, se considerará que son verdaderas (admitidas).</u> Esto significa que muchos de los hechos alegados por el Propietario serán considerados verdaderos, así que ganar su caso será muy difícil.</p> <p>Solicitud de declaración: Una entrevista (generalmente en la oficina de un abogado) donde el abogado del propietario le hará preguntas a usted sobre su caso o otros testigos bajo pena de perjurio. <u>Cada pregunta y respuesta será tomada</u> por un reportero de la corte y se convertirá en un folleto para su uso en el juicio. En otras palabras, su deposición es la misma que si atestiguara en la corte. De esa manera, los abogados tratarán usar sus declaraciones en su contra en el juicio cuando testifique.</p> <p>Interrogatorios especiales: Preguntas especiales (interrogatorios) sobre su caso que no están en los interrogatorios de formulario estándar.</p>
¿Cuándo vencen las solicitudes de descubrimiento?	<p>En casos de retención ilícito, el plazo para las respuestas de descubrimiento depende de la manera que las recibió:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 días si se recibieron personalmente (por ejemplo: Se le entregaron • 7 días si se reciben por correo normal • 10 días si se reciben por correo normal <p>Ejemplo: Si recibió solicitudes de descubrimiento personalmente el miércoles, el último día para enviar sus respuestas de descubrimiento es el lunes (5 días).</p>
¿Qué sucede si no respondo o ignoro las solicitudes de descubrimiento?	El propietario puede presentar una moción(s) para pedir que la corte ordene que responda a las solicitudes de descubrimiento. La corte también puede hacer lo siguiente:

	<ul style="list-style-type: none"> • Hacer que pague multas (sanciones) • No le permite presentar pruebas de su caso porque no respondió • Anular/cancelar su respuesta y dejar que el propietario gane porque no participó en el caso (sanciones de terminar)
¿Cómo respondo a las solicitudes de detección?	<p>Las respuestas de descubrimiento deben responderse por escrito en un papel legal (de 28 líneas). Las respuestas de descubrimiento generalmente se envían por correo a la parte solicitante con cualquier evidencia, documentos, o al menos una descripción de la evidencia adjunta a ella en un paquete de respuesta. Las solicitudes y respuestas se envían junto con la evidencia, documentos, o por los menos una descripción de los mismos. No suelen presentarse ante la corte.</p>
¿Dónde puedo encontrar ayuda para responder a las solicitudes de descubrimiento?	<p>Responder al descubrimiento requiere asesoramiento legal, no podemos ayudarle en este momento. Por favor considere hablar o contratar a un abogado (haga clic aquí). Si no puede, utilice los recursos abajo para información y formularios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biblioteca de derecho: Encuentre una biblioteca de derecho cerca de Ud.: https://www.courts.ca.gov/1091.htm?rdeLocaleAttr=en. • Biblioteca de Derecho Público del Condado de Sacramento: Tiene varios recursos en su sitio web en https://saclaw.org/law-101/discovery-video-series/. <ul style="list-style-type: none"> ○ Guía de Descubrimiento: Proporciona información básica sobre el descubrimiento de casos civiles regulares. La mayoría de las reglas se aplican a los casos de desalojo, pero tenga en cuenta que los desalojos son casos de adjudicación sumaria, por lo que son rápidos y se mueven mucho más rápido que los casos civiles regulares (por ejemplo, los casos de desalojo tienen plazos más cortos para responder). https://saclaw.org/wp-content/uploads/lrg-discovery-gather-information-for-your-case.pdf

Qué Sucede Antes del Juicio: Moción de Sentencia Sumaria

Pregunta	Respuesta
¿Qué es una moción de sentencia sumaria (“motion for summary judgment”)?	Al presentar la moción (pedido), la parte solicitante pide que la corte determine quién gana el caso en una audiencia corta, sin ir a juicio. La moción generalmente establece que, por cualquier razón, la otra parte no tiene un caso válido que requiera pasar por un proceso de juicio más largo—en cambio, la parte solicitante debe ganar en una audiencia legal más corta ante el juez.
¿Qué debo hacer si recibo esta moción?	Estas mociones pueden ser muy complejas. Si recibe esta moción o algo parecido, comuníquese con un abogado de inmediato.
¿Qué sucede si no respondo a la moción o no comparto en la corte para la audiencia?	Si usted no responde y/o disputa apropiadamente la moción, usted puede perder su caso sin un juicio. Es muy importante que asista a la fecha de la moción y refute la afirmación del Propietario de que un juicio es innecesario. Una manera de hacer esto es presentar documentos, cualquier declaración que apoye su caso, y evidencia que usted tiene la intención de usar en el juicio—mostrando al tribunal que hay una razón para tener un juicio en este caso.
¿Cómo recibiré esta moción?	Se requiere que la parte que pregunta presente esta moción ante la corte y le entregue a Ud. una copia de la moción.

Cómo Prepararse para el Juicio:

Las preparaciones

¿Qué debo hacer para prepararme antes de ir a corte?

Importante: debe tener toda su evidencia listos antes de ir a corte. El juez no demorará su caso porque no tiene sus documentos o evidencia.

Escenario	Acciones Sugeridas
Si usted está alegando que pagó la renta	<ul style="list-style-type: none"> • Traiga copias de cheques cancelados, giros postales y/o recibos de renta del propietario/administrador de la propiedad • Si no tiene recibos, busque evidencia que compruebe que usted pago su renta: por ejemplo, resúmenes bancarios, recibos de cajero automático (ATM), personas que le acompañaron a pagar el alquiler, etc.
Si tiene problemas con la residencia que alquila.	<ul style="list-style-type: none"> • Llame a los Departamentos de Vivienda o Salud del condado/ciudad (haga clic aquí) y pedir una inspección de la vivienda; Importante: debe estar presente para dar acceso a los inspectores y mostrarles las cosas de que se queja: <ul style="list-style-type: none"> ○ Consigue la información de contacto del inspector (por ejemplo, tarjeta de presentación) ○ Pregunte por una copia certificada de los informes • Llame al Departamento de Construcción y Seguridad de su ciudad/condado si se trata de una unidad ilegal, si hay problemas con la estructura del edificio o si sospecha que no hay un permiso de ocupación válido • Solicite una copia certificada del informe y permiso de ocupación (haga clic aquí) • Importante: demora un rato para obtener copias certificadas de los informes, así que comience lo antes posible. • Tome fotos recientes y claras de los problemas en su hogar <ul style="list-style-type: none"> ○ Recuerde: tendrá que imprimir dichas fotos para presentar en la corte. La mayoría de los jueces no les gusta revisar teléfonos particulares. • Debe presentar cartas, avisos y comunicaciones sobre cualquier problema dentro de su unidad de alquiler: mensajes de texto, correos electrónicos, etiquetas rojas, avisos de la compañía de servicios públicos, cartas para o del propietario/administrador de la propiedad, etc.
Si usted alega algún problema con el control de alquileres en la ciudad de Los Ángeles	<ul style="list-style-type: none"> • Póngase en contacto con el Departamento de Vivienda de la Ciudad Los Ángeles. en (866) 557-7368 o https://housing.lacity.org/contact-us • Pregunte al propietario/gerente de la propiedad si la propiedad está registrada para el año en curso.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Si la propiedad no está registrada para el año en curso o registrado después de la fecha en la que el dueño notificó el pago del alquiler o el abandono</u>, obtenga una copia certificada de la Declaración de Registro Estado. ○ <u>Si la propiedad nunca fue registrada</u>, llame al 3-1-1 o al (213) 473-3231 para obtener una copia certificada del Certificado de Ocupación del lugar donde vive. También puede obtenerlo en línea en www.ladbs.org.
Si necesita más información sobre las leyes que limitan los aumentos de alquiler, “rent control” en el condado de Los Ángeles.	Póngase en contacto con el Departamento de Consumo y Asuntos Comerciales en (800) 593-8222 o https://dcba.lacounty.gov/rentstabilizationprogram/ .
Si su ciudad aprobó ordenanza de control de renta	Póngase en contacto con el ayuntamiento de la ciudad para obtener ayuda. Las ciudades que han pasado a su propia ordenanza de control de renta son Inglewood, Pasadena, Beverly Hills, Santa Mónica y West Hollywood. Para ver más, presione aquí .
Si el arrendador le acusa de tener habitantes no autorizados.	<p>Junte las pruebas que demuestran que esa persona vive en otro lugar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Recibos de alquiler o renta del otro lugar ● Documentos de identidad o licencia de conducir que muestran una dirección de la propiedad diferente a la de su unidad de alquiler ● Correo importante con la dirección del otro lugar ● W2 u otros documentos de trabajo con la dirección del otro lugar
Si el arrendador le acusa de incumplir una cláusula del contrato	<p>Considere la posibilidad de presentar pruebas de que la infracción no ocurrió o de que la infracción se solucionó (curó) antes de haber vencido el aviso de desalojo, “pay or quit”:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Testimonios de personas que tengan conocimiento personal de primera mano ● Fotos del antes y el después. ● Otras pruebas de que aún no se produjo dicho incumplimiento o de que se ha cumplido la orden de desahucio solucionando el incumplimiento
Si el arrendador le acusa de crear molestias o problemas	<p>Reunir pruebas o evidencias de que las molestias no ocurrieron:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Testimonios de testigos que conozcan personalmente y de primera mano los hechos ● Fotos o vídeos del incidente. ● Informes de la policía o de otros organismos gubernamentales que contradigan lo que dice el propietario

Cómo Prepararse para el Juicio:

Fecha del juicio

SUPERIOR COURT OF CALIFORNIA COUNTY OF LOS ANGELES		RECEIVED BY COURT & FILED FILED Superior Court of California County of Los Angeles 05/09/2022 Sherri R. Carter, Executive Officer / Clerk of Court By: L. Perez Deputy
COURTHOUSE ADDRESS: Stanley Mosk Courthouse 111 North Hill Street, Los Angeles, CA 90012		CASE NUMBER: 22-
NOTICE OF UNLAWFUL DETAINER TRIAL		
You are hereby notified that the above-entitled matter has been set for unlawful detainer Non-Jury Trial on 05/30/2022 at 1:30 PM in Department 94 at the Stanley Mosk Courthouse located at 111 North Hill Street, Los Angeles, CA, 90012.		
Possession of the premises is no longer an issue.		
Sherri R. Carter, Executive Officer / Clerk of Court		
Dated: 05/09/2022 By: L. Perez Deputy Clerk		
NOTICE OF UNLAWFUL DETAINER TRIAL		

¿Qué es y por qué es importante? El aviso de la fecha del juicio le debe llegar por correo y tiene información sobre su día de corte. Es muy importante que se presente en su fecha de juicio -- **si falta, puede perder su caso de desalojo automáticamente (por defecto), "default"**. Esto significa que el propietario gana y puede pedir a la corte que el alguacil lo desaloje de inmediato a usted y otros residentes sin la oportunidad de defenderse.

¿Cuándo debería recibirlo? Ud. recibirá el aviso aproximadamente una semana después de presentar su respuesta.

¿Qué hago si no lo he recibido? No suponga que todo esté bien. Debe llamar a la corte donde se presentó su repuesta al caso de desalojo. Debe dar su nombre y número de caso. Pregunte si se ha fijado una fecha para juicio de su caso. Si el secretario dice que todavía no, siga llamando hasta que le den la fecha.

¿Dónde encuentro los datos de mi secretario judicial? [Haga clic aquí](#)

¿Es necesario presentarse al corte en persona? Es posible presentarse en línea (por teléfono o por vídeo). Sin embargo, no se recomienda para personas que representan a sí mismos. Si no tienen otra opción, puede registrarse a través de "LA Court Connect":

<https://my.lacourt.org/laccwelcome/> para presentarse en línea. Siga las instrucciones y no se olvide que tiene que registrarse antes de la fecha de la audiencia.

Cómo Prepararse para el Juicio:

Ir a los tribunales (la corte)

Pregunta	Respuesta
¿Qué debo ponerme?	Vístete formal. <ul style="list-style-type: none"> No laves pantalones cortos, camisetas sin mangas, ni nada muy corto. Cubra los tatuajes si es posible

<p>¿Cómo puedo conseguir un intérprete para que me ayude (por ejemplo, en la fecha del juicio)?</p>	<p>Puede solicitar servicios de interpretación gratuitos aquí: https://www.lacourt.org/irud/ui/index.aspx?ct=PR. Asegúrese de que cuando llegue a la corte para su fecha de juicio, le debe decir al secretario judicial que necesita un intérprete e informarle que lo ha solicitado en línea. Importante: No permiten que empiecen su caso si no entiende lo que las personas están diciendo exija que proporcione un intérprete. También, utilice el intérprete cuando usted hable o escuche durante su caso, y no hable hasta que el intérprete haya terminado de interpretar.</p>
<p>¿A qué hora debo llegar?</p>	<p>¿A qué hora debo llegar? Deben llegar 15 minutos antes de su horario de juicio. No llegue tarde: Si llega tarde, el juez puede considerar que faltó y dictar una "sentencia en rebeldía" contra usted (pérdida automática) en su caso.</p>
<p>¿Puedo llevar a mis hijos?</p>	<p>No; encuentre alguien para cuidar sus hijos si es posible.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los niños pueden distraer a la gente y oír o ver cosas que pueden molestarles o inquietarles. • muchos juzgados tienen guarderías gratuitas para los padres que tienen asuntos en el juzgado, como un caso de desalojo; confirme que están disponibles estos servicios antes de irse.
<p>¿Qué hago al llegar a la corte?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Póngase en la fila para registrarse con el alguacil de la sala (la persona de uniforme) o el secretario. Dígame su nombre, número de caso y qué número tiene en la agenda de la corte. • Desactive el teléfono y guardarlo. • No hables, mastiques chicle, lleves gafas de sol (sin receta), comas alimentos ni bebidas o leas el periódico.
<p>¿Cuánto tiempo estaré en la corte?</p>	<p>Debe estar preparado para esperar toda la mañana y, en muchos casos, todo el día.</p>
<p>¿Qué hago cuando el juez llama a mi caso?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando el juez le llame, póngase de pie y diga lo siguiente <ul style="list-style-type: none"> o Su nombre y apellidos o y que Ud. es el inquilino 2. Responda a las preguntas e instrucciones del juez. 3. Si el juez le pregunta si ha hablado con el arrendador o su abogado para llegar a un acuerdo previo y no lo ha hecho, el juez le puede ordenar que las partes intenten ponerse de acuerdo. <ul style="list-style-type: none"> o Muchos juzgados exigen que las partes del caso reunirse y consultar, "meet and confer" o que negocien un convenio con el arrendador antes del juicio. o Es posible que el juzgado disponga de mediadores gratuitos para ayudarle a resolver el caso antes del juicio. Estos servicios suelen ser gratuitos, pero recuerde que son completamente opcionales. o Si usted no quiere ponerse de acuerdo o no está de acuerdo con las negociaciones, conclusiones y/o sugerencias del mediador, Ud. tiene el derecho de seguir adelante con un juicio.

Evitar el juicio–Negociar un acuerdo:

Qué considerar

Pregunta	Respuesta
¿Por qué considerar la posibilidad de un convenio en mi caso?	La mayoría de los cortes exigen que las partes del juicio se pongan de acuerdo mediante un convenio para resolver el caso. Estas son negociaciones entre las partes, los abogados o los mediadores (si los hay).
¿Cuál es el objetivo de resolver el caso?	El propósito de un convenio entre las partes (Ud. y el propietario) es eliminar la necesidad de un juicio.
¿Cómo funciona un convenio (acuerdo)?	<p>Una vez que se pongan de acuerdo, ambas partes firman el convenio. Esto se presenta al corte y el juez lo firma lo cual ya se convierte un orden del juzgado (sentencia estipulada, “stipulated judgment”).</p> <p>Al firmar un orden de corte, no se puede modificar los términos: En la mayoría de los casos, una vez que el juez firma el orden, no se puede alterar, cambiar o enmendar. Muchas cortes incluyen cláusulas estándar adicionales que impiden que ninguna de las partes cambie las condiciones, pidan más tiempo, reduzcan la cantidad adeudada o que modifiquen de otro modo la sentencia estipulada.</p> <p>Debe seguir cada término/cláusula exactamente: Por ejemplo, si se acuerdan de que el inquilino tiene que mudarse antes del 31 de diciembre, pero el 25 de diciembre quiere cambiarlo al 1^{ero} de febrero porque ha encontrado una nueva residencia. La corte no permite que cambien la fecha de mudanza porque el orden fue firmado por las dos partes y el juez.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Por lo tanto</u>, asegúrese que tiene la capacidad de cumplir los términos o condiciones exactamente <u>antes de firmar</u> (por ejemplo: pagar la renta atrasada antes de tal fecha, etc.). Además, consiga pruebas de que usted ha hecho su parte del orden (por ejemplo: recibos del arrendador, prueba de que la persona se ha mudado, prueba de que usted se mudó firmado por el administrador, etc.). • El propietario tiene derecho a desalojarle por falta de cumplir con el convenio. El dueño solamente tendrá que entregar un documento legal o por una audiencia “ex parte” (de emergencia) con el juez para que le desalojen de inmediato. • Esto significa que será desalojado, tendrá que pagar la deuda, y el registro de desalojo podría aparecer en su informe de crédito. Esto podría dificultar su capacidad para alquilar una vivienda en el futuro.
¿Cuándo debería contemplar un convenio?	<ul style="list-style-type: none"> • Si Ud. cree que el propietario ofrece un acuerdo justo. • Cuando Ud. piensa que no hay la posibilidad de ganar un juicio o no quiere tomar el riesgo. • Ud. no tiene manera de pagar la deuda.

<p>¿Cuáles son los términos y condiciones que para negociar? ¿Qué puedo pedir?</p>	<p>Si Ud. quiere mudarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> o El plazo para mudarse. <ul style="list-style-type: none"> o Puede ser que el dueño fija el último día para mudarse para que coincida con el plazo que tiene el alguacil para hacer un desalojo “lockout”. Es decir, es posible que el alguacil le cambie las llaves de su residencia si Ud. y los demás residentes no han mudado en cumplimiento del convenio. o Pedir ayuda para su reubicación. o La cantidad de renta que Ud. debe, si hay: <ul style="list-style-type: none"> o Reducción de la renta o El método de repagar la renta (un plan extendido para pagar, o por el orden de la corte). o Los cobros y gastos de los abogados o ¿Qué pasa con el depósito? <ul style="list-style-type: none"> o Si el propietario se queda con él o lo devuelve a Ud. (según la ley y los códigos municipales) o Sellar el desalojo para proteger su informe de crédito y capacidad de alquilar otra vez. <p>Si Ud. quiere quedarse en el departamento/casa arrendada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Tiene Ud. toda la cantidad debida? • ¿Tiene Ud. la capacidad económica para pagar la renta en el futuro? • ¿Si tiene razones para quedarse (cercanía al trabajo, no cambiar las escuelas de los niños, cercanía de parientes, etc.) • Negociar un plan de pago (si hay) en cuotas y cuando se pagan. <ul style="list-style-type: none"> o Ponga atención en su capacidad de pagar y los plazos de repago. o Si Ud. concuerda pagar la deuda, también tendrá que pagar la renta mes a mes en el futuro • ¿Cuáles son las condiciones para quedarse? <ul style="list-style-type: none"> o Por ejemplo: su amigo tiene que mudarse, desechar las mascotas, no fumar o Recuerde: Si Ud. no cumpla con los acuerdos en la sentencia estipulada (órdenes del juez). Por ejemplo, hacer un pago tardío una sola vez, aún después de haber pagado a tiempo en meses atrás, el propietario puede pedir al tribunal que le desalojen de inmediato, ¡a veces sin audiencia! • Sellar la sentencia de desalojo para proteger su informe de crédito y capacidad de alquilar otra vez.
<p>No estoy de acuerdo con la oferta de convenio que propone el dueño, ¿Qué puedo hacer?</p>	<p>Una Contraoferta. Ud. tiene el derecho de proponer una contraoferta. Los convenios son negociados – oferta y contraoferta repetidamente – en la mayoría de los casos.</p> <p>Un Juicio. Ud. tiene derecho a pedir un juicio al propietario y/o su abogado. Fíjese bien, él que gana se lleva todo.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Si gana el propietario, Ud. está desalojado. o Si gana Ud., puede quedarse y pagar la deuda de la renta

Qué sucede en un juicio sin jurado

Pregunta	Respuesta
¿Qué es un juicio sin jurado?	Un Juicio sin jurado es cuando el resultado del juicio lo decide el juez, no un grupo de personas comunes y corrientes (conocido como juicio con jurado).
¿Cuál es el proceso de un juicio?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Demandante/Arrendador/Abogado empieza. <ul style="list-style-type: none"> ○ El arrendador argumenta porque usted debe ser desalojado(a). ○ El arrendador puede ofrecer evidencia física para apoyar su caso— documentos, fotos, etc. ○ El arrendador puede llamar a testigos para apoyar su caso. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Después, usted solo puede hacerle preguntas al testigo que sean relevante a su testimonio. 2. Demandado/Usted presenta su caso. <ul style="list-style-type: none"> ○ Dígame al juez su versión de la historia. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quizá quiera preparar un guion con fechas, horarios y eventos. ○ Ofrézcale al juez sus documentos, fotos, u otra evidencia física que apoye su caso. ○ Hágale preguntas a su testigo. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Solo puede hacerle preguntas pertinentes al caso. ▪ El arrendador podrá hacerle preguntas a su testigo relevante a su testimonio. 3. Demandante y Demandado hacen sus alegatos finales. <ul style="list-style-type: none"> ○ El juez puede permitirles a ambos hacer un alegato al final. ○ Debe decirle al juez porque debe usted ganar el caso. 4. El Juez decide. <ul style="list-style-type: none"> ○ El juez puede dar su decisión inmediatamente o más tarde enviarla por correo porque quieren considerar el caso más a fondo.
¿Cuáles son los requisitos generales para la evidencia?	<ul style="list-style-type: none"> • Traiga todas las pruebas. Debe traer toda su evidencia. • Traiga la original y dos copias: Debe traer la original y, por lo menos, 2 copias porque debe tener por lo menos una copia para la corte, el arrendador/su abogado, y para usted. • Traiga informes certificados: Para los informes de salud y vivienda, debe obtener informes certificados; si no están certificados, no se pueden presentar como evidencia en la corte.
¿Qué evidencia debo traer?	<p>Aquí hay algunas consideraciones generales sobre qué llevar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Su Respuesta. • Interprete (si es necesario). <ul style="list-style-type: none"> ○ Para el español, puede preguntarle al secretario de la sala del tribunal cuando se registre. Para otros idiomas, puede solicitar uno antes de la audiencia en https://www.lacourt.org/irud/ui/index.aspx?ct=PR. • Testigos (deben declarar en persona). <ul style="list-style-type: none"> ○ Las declaraciones escritas (“declaración jurada”) pueden no ser suficientes en el tribunal debido a problemas de procedimiento

	<p>judicial, como rumores o problemas de autenticidad (p. ej., ¿La persona realmente dijo lo que está en la declaración?).</p> <p>Aquí hay algunos ejemplos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si hay malas condiciones en el inmueble: <ul style="list-style-type: none"> ○ Fotos ○ Informes de inspección del Departamento de Salud o Vivienda ○ Cartas, correos electrónicos, y/o mensajes de texto que muestren que le informó al arrendador/agente inmobiliario sobre las condiciones. <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Imprimir:</u> Estos documentos deben ser impresos; el juez probablemente no considerará la evidencia en un teléfono. ○ Testigos para testificar en persona en la corte. • Si alega que pagó el alquiler o que por lo general pagó tarde: <ul style="list-style-type: none"> ○ Copias de los recibos por los pagos del alquiler (póngalos en orden). ○ Dígame al juez que el aviso no tiene el nombre, dirección, y/o número de teléfono para pagar el alquiler.
<p>¿Cómo presento mi caso usando evidencia como fotos?</p>	<p>El método general para presentar evidencia física se puede resumir en 3 pasos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Diga—el punto que está haciendo. 2. Muéstrele y explíquele al juez—muestre la evidencia y explique cómo respalda el punto que está planteando. 3. Pregúntele al juez—solo el juez puede permitir que se ingrese como evidencia. <p>Consulte a continuación una guía útil para presentar fotografías como prueba.</p> <p>Aquí hay algunos ejemplos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si no pagó el alquiler porque el arrendador no reparó los problemas en el inmueble. <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Usted dice:</u> “No pagué el alquiler por las malas condiciones y el arrendador no hizo las reparaciones.” ○ <u>Luego, muéstrele al juez su foto y explíquele:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quien tomó la foto. ▪ Lo que muestra la foto. ▪ Cuánto tiempo existió la mala condición (“defecto”). ▪ Cuando le informó al arrendador. ▪ Si el arrendador lo reparó. ▪ Usted no lo causó. ▪ Cómo le afecta a usted y a su familia. ○ <u>Pregúntele al juez</u> si la foto se puede “ingresar como evidencia”. ○ <u>Luego, muéstrele al juez</u> otras pruebas físicas como informes de inspección. ○ También puede llamar a testigos. • Si el arrendador lo está desalojando porque le dio un aviso de 3 días para pagar el alquiler o desalojarlo, pero generalmente paga más adelante en el mes <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Usted dice:</u> “Normalmente pago mi renta el __ del mes.” ○ Luego, muéstrele al juez y explíquele: recibos de alquiler que muestren cuándo suele pagar. ○ <u>Pregúntele al juez:</u> si los recibos se pueden “ingresar como evidencia”.

Cómo Presentar Fotos al Juez

1. Escriba una letra del alfabeto a continuación y dígame al juez:

Su Señoría, mi fotografía marcada como ____ es una foto de:

1

2. Escriba abajo quién tomó la foto y la fecha en que fue tomada:

Quién tomó esta foto:

En qué fecha fue tomada esta foto:

_____ **202**__

2

3. Escriba las fechas en que se quejó con el agente inmobiliario o el arrendador sobre las malas condiciones demostradas en la foto:

Fecha:

1. _____ **202**__
2. _____ **202**__
3. _____ **202**__
4. _____ **202**__

3

4. Escriba cómo le afecta a usted y a su familia el mal estado demostrado en la foto:

1. Esto afecta a mi familia porque...

2. Esto afecta a mi familia porque...

3. Esto afecta a mi familia porque...

4

Qué sucede después del juicio:

Decisión de la corte

Pregunta	Respuesta
¿Cuándo toma una decisión el juez sobre quién gana el caso de desalojo?	<p>El juez emitirá una decisión ya sea:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inmediatamente después del juicio, informándole mientras está en el tribunal. • Enviarle una decisión por escrito dentro de unos días.
Si la corte envía la decisión por correo, ¿qué debe incluir?	<ul style="list-style-type: none"> • Declaración de que se le permite quedarse en el inmueble (si usted gana) o el arrendador gana (si usted pierde). • Si debe pagar el alquiler atrasado. • Si la parte ganadora puede obtener dinero de la parte perdedora para los costos judiciales. • Si la parte perdedora tiene que pagar los honorarios del abogado. <ul style="list-style-type: none"> ○ No recibe honorarios de abogado si se representa a sí mismo.
¿Qué pasa si gano el juicio?	<p>No tiene que mudarse y:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tendrá que pagar el alquiler que debe <ul style="list-style-type: none"> ○ Incluso si el juez dice: "El demandante no tomará nada de su demanda", debe continuar pagando el alquiler. • Si no paga el alquiler que debe, el arrendador puede darle otro aviso y presentar otro caso de desalojo en su contra. • Si ganó debido a las malas condiciones en el inmueble y la corte le ordena pagar una cantidad de alquiler reducida, debe pagar el alquiler dentro del plazo que le dé el juez. <ul style="list-style-type: none"> ○ Si no se paga, la decisión de la corte a su favor ("laudo") puede ser revocada y tendrá que mudarse.
Si el juez decide inmediatamente después del juicio que pierdo, ¿qué puedo hacer?	<p>Inmediatamente pídale al juez más tiempo para mudarse si necesita más de una semana; explíquele por qué necesita ese tiempo adicional.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por ejemplo, puede decir: "Con todo respeto, Su Señoría, solicito 30 días para mudarme porque..." • Algunas razones para el tiempo extra pueden ser enfermedad, edad y niños en la escuela. <p>Pida a la corte que selle el expediente del caso de desalojo o haga que el desalojo sea confidencial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recuerde: Perder el juicio por lo general pondrá un desalojo en su registro, lo que puede afectar su capacidad para alquilar en el futuro y, su informe de crédito.
¿Cuáles son algunas de mis opciones si pierdo?	<p>Apelaciones, mociones para reconsideración, y mociones para un nuevo juicio son extremadamente especializadas y requieren acción de manera oportuna, requiriendo, por lo general, la asistencia de un abogado. Este Centro o Fundación no podrá ayudarle con estos documentos.</p>

<p>Si recibo la decisión del juez de que he perdido, ¿tengo que mudarme inmediatamente?</p>	<p>No, no ese día, pero recibirá un aviso final de 5 días para desalojar del alguacil en breve—deberá mudarse antes de que caduque. Para recibir este aviso, por lo general toma alrededor de 1 a 2 semanas a partir del último día del juicio y después de que la corte y el arrendador procesen la documentación; esta estimación puede variar dependiendo en qué tan ocupados estén la corte y el alguacil procesando el cierre. Le recomendamos que comience los preparativos de inmediato para encontrar un nuevo hogar, y esté preparado para mudarse lo más pronto posible. ¡No espere hasta que reciba este aviso o hasta que el alguacil venga a escoltarlo fuera del inmueble!</p>
---	---

Qué sucede después del juicio:

Aviso final para desalojar

Pregunta	Respuesta
¿Qué es un aviso final para desalojar?	Es un papel blanco con letras rojas que dice que tiene 5 días para mudarse. Después de que el aviso se venza, el alguacil vendrá a desalojarlo al bloquearlo del inmueble.
¿Cuándo y cómo recibiré el aviso?	El alguacil pegará una copia del aviso en su puerta. Solo recibe uno después de perder su caso—pierde cuando: <ul style="list-style-type: none"> • Pierde en el juicio. • No se presenta al juicio. • La corte le ordena pagar cierta cantidad de dinero por el alquiler y usted no paga • No presenta una Respuesta a la Citación y Demanda. • No cumple con el acuerdo ("laudo estipulado/estipulación") que firmó.
¿Qué debo tener en cuenta cuando se venza el aviso y venga el alguacil a bloquearme?	No espere hasta el último minuto para mudarse. El alguacil no le dará tiempo extra para empacar sus cosas—le darán un par de minutos para irse, independientemente de si tiene hijos o tiene una discapacidad. Si sus pertenencias no están fuera, es posible que las muevan o almacenen, y es posible que deba pagar dinero para recuperarlas.
¿Cómo recupero mis pertenencias si no pude sacarlas antes del cierre del alguacil?	Debe escribirle al arrendador dentro de los 15 días posteriores al bloqueo. Asegúrese de poner la fecha en la nota escrita y guarde una copia para usted. Aquí está un ejemplo: <div data-bbox="649 1260 1201 1428" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(Fecha)</p> <p>Estimado (nombre del Agente/Arrendador),</p> <p>No pude llevarme todas mis cosas antes de mudarme. ((Enumere la propiedad que dejó atrás)). Por favor, no tire ningunas de mis cosas. Me pondré en contacto con usted pronto para fijar una hora para recoger mis cosas.</p> <p>Gracias,</p> <p>(Su nombre)</p> </div> Es posible que tenga que pagarle al arrendador para recuperar sus posesiones. El arrendador no puede cobrarle más que una "tarifa razonable de mudanza" y el valor de alquiler diario del inmueble por cada día que se almacenan sus posesiones. Si no se comunica con su arrendador, el arrendador puede venderlos, conservarlos o desecharlos.
¿Cómo es el aviso?	

Qué sucede después del juicio:

Depósito de seguridad

Pregunta	Respuesta
Después de mudarme, ¿cuándo me devolverán mi depósito de garantía?	El arrendador tiene 21 días a partir de la fecha en que se mudó para devolverle su depósito de garantía o una contabilidad (o estado de cuenta) de cómo se utilizó. Si el arrendador no le entrega el depósito o factura , se supondrá que se le devolverá la totalidad del depósito.
¿Qué puedo hacer para que me devuelvan mi depósito de garantía?	Debe proporcionar una dirección nueva donde el arrendador pueda enviarle por correo su depósito de garantía. Si no, el arrendador puede alegar que no sabía dónde enviarlo.
¿Qué puede deducir el arrendador de mi depósito de garantía?	El arrendador puede deducir por cualquier daño más allá del “desgaste normal,” el monto adeudado por el alquiler, o cualquier otro daño.
¿Puede el arrendador usar el depósito de garantía mientras vivo en el inmueble?	El arrendador no tiene la obligación de utilizar el depósito de garantía mientras viva en el inmueble. Por lo general, el arrendador no tiene que dejarlo que se quede allí y “tomarlo del depósito.” El depósito es para después de que se muda, devuelva las llaves, y les informe a dónde enviarlo.
¿Cómo se suele discutir el depósito de garantía en un acuerdo?	Por lo general, se discute en un acuerdo de conciliación de mudanza (“estipulación/sentencia estipulada”). Por lo general, el Propietario se lo queda o se lo devuelve menos los cargos mencionados anteriormente. Asegúrese de abordar esto en un acuerdo de conciliación; debe repasar lo que sucede.
¿Qué puedo hacer si no me devolvieron el depósito de garantía o si me deben más que el monto devuelto?	Consulte a su asesor local de reclamos menores para saber cómo cobrarle su depósito de garantía a su arrendador anterior. Para recursos de reclamos menores, haga clic aquí .