



Hoja informativa: Cómo Responder a una Demanda de Desalojo

September, 2020 Pub#7159.02 – Spanish

Esta hoja informativa brinda información sobre cómo los inquilinos pueden proteger sus derechos cuando el propietario presenta una demanda de desalojo. Una demanda de desalojo se llama "Retención ilegal". Una vez que un dueño presenta una demanda por "retención ilegal", el inquilino puede evitar ser expulsado de su casa respondiendo formalmente a la demanda y presentando documentos en la corte. Una forma de responder a la demanda es completar y presentar una "Respuesta". Esta hoja de datos proporciona información sobre:

- cómo se ve una demanda por "retención ilegal",
- cómo completar y presentar un formulario de "Respuesta",
- cómo completar otros documentos judiciales para proteger sus derechos.

Para obtener un diagrama sobre el proceso de desalojo en el tribunal, consulte: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf

Antes de la demanda de desalojo: aviso

Antes de que el propietario comience el proceso de retención ilegal, el propietario debe darle al inquilino una notificación por escrito. Este aviso generalmente le dice al inquilino que el propietario desea terminar el arrendamiento.

Algunos avisos permitirán al inquilino corregir una violación del contrato de alquiler para evitar una demanda. Por ejemplo, el Aviso puede decir que el inquilino tiene una mascota sin autorizada en la unidad de alquiler y necesita "curar" el problema deshaciéndose de la mascota dentro de los 3 días.

Un inquilino puede solicitar una acomodación razonable para su discapacidad si es necesario. Esta acomodación puede solicitar más tiempo para corregir una violación del contrato de alquiler. O el inquilino podría solicitar una acomodación relacionada con la violación en sí. Por ejemplo, si la mascota sin autorizada es un animal de apoyo emocional y el inquilino ha solicitado una acomodación, el aviso no es válido. Vea este modelo de carta de acomodación razonable para obtener más tiempo para corregir una violación del contrato de alquiler. Esta conexión debe usarse como modelo y editarse para incluir su información individual.

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/2020.08.31_RA_Template_for_More_Time_To_Comply_with_Notice-SPA.pdf

La demanda de desalojo: citación y demanda

Un arrendador puede iniciar el proceso de retención ilegal (desalojo) presentando y entregando una "Citación judicial" y una "Demanda" de retención ilegal. El arrendador es el "Demandante", la persona o entidad que presenta la demanda, y el inquilino es el "Demandado", la persona que defiende la demanda.

La "Citación judicial" notifica al inquilino (Demandado) que está siendo demandado. También tiene información importante como la ubicación del tribunal, el nombre y la información de contacto del propietario o el abogado del propietario y el número de caso. Esta información es importante para el inquilino al completar la "Respuesta". La "Demanda" tiene las razones por las que el propietario está tratando de desalojar al inquilino. Algunas razones comunes por las que un arrendador puede desalojar a un inquilino son por no pagar el alquiler, violar el contrato de alquiler o hacer algo que afecte la salud y seguridad de otros inquilinos en el edificio. La "Demanda" debe incluir una copia del aviso que se le dio al inquilino antes de que se presentara la demanda.

La "Citación judicial" y la "Demanda" se presentan ante el tribunal y deben notificarse (entregarse) al inquilino, para que el inquilino sepa que se ha entablado una demanda contra ellos.

Responder a la Demanda de Desalojo: La Respuesta

Una vez que un inquilino (Demandado) recibe la "Citación judicial" y la "Demanda", el inquilino tiene **5 días judiciales** para presentar una contestación formal ante el tribunal. Una de esas contestaciones formales es la "Respuesta". Si no se presenta una respuesta, el inquilino será desalojado automáticamente sin un juicio.

La "Respuesta" es la contestación del inquilino (Demandado) a los reclamos de desalojo del propietario (Demandante). Es donde el inquilino puede negar cualquier declaración falsa hecha por el propietario en la "Demanda" y también poner defensas. Las siguientes son defensas comunes que un inquilino puede incluir en su "Respuesta".

1. El aviso es ilegal

En algunos casos, si el inquilino recibe un aviso que no proporciona una razón por la cual el arrendamiento está terminando, el aviso y la demanda son ilegales.

La Ley de protección del inquilino de 2019 es una ley estatal que requiere que algunos propietarios tengan una "causa justa" para desalojar a un inquilino. La ley enumera las razones específicas por las cuales el propietario puede desalojar a un inquilino. Esto se aplica a los inquilinos que han vivido en su casa o apartamento durante al menos 12 meses y viven en viviendas y apartamentos multifamiliares. Algunas casas unifamiliares y condominios también están cubiertos. Para obtener más información sobre la Ley de protección de inquilinos de 2019:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf

Algunas ciudades tienen protecciones locales contra el desalojo que brindan razones específicas por las cuales el propietario puede desalojar a un inquilino.

2. El aviso es defectuoso

El arrendador debe darle al inquilino un Aviso que indique por qué el arrendador desea potencialmente desalojar al inquilino. Si el Aviso establece que el inquilino no pagó el alquiler o violó el contrato de alquiler de alguna otra manera, el propietario debe darle al inquilino la oportunidad de solucionar el problema. Si el aviso no brinda esta oportunidad para solucionar el problema, entonces está defectuoso.

Si el Aviso afirma que el inquilino no pagó el alquiler, entonces el Aviso debe incluir:

- la cantidad del alquiler adeudado,
- la persona a quien se le debe pagar el alquiler,
- dónde se puede pagar el alquiler,
- y los días de la semana disponibles en los que se puede pagar el alquiler.

El aviso no puede exagerar el monto del alquiler adeudado.

Si el Aviso afirma que el inquilino violó el contrato de alquiler, entonces el Aviso debe indicar qué término del contrato de alquiler se violó y cómo el inquilino puede solucionar el problema. El aviso debe ser lo suficientemente descriptivo del problema para que el inquilino sepa cómo solucionarlo. La violación también debe ser sustancial, lo que significa que una violación pequeña y menor del contrato de alquiler no debe ser motivo de desalojo.

Si el Aviso afirma que el inquilino causó una molestia o un peligro en la propiedad, entonces el Aviso debe describir cómo el inquilino causó una molestia.

3. Incumplimiento de la garantía de habitabilidad

El arrendador tiene la obligación de mantener la propiedad para que sea segura y habitable. Por ejemplo, el propietario debe asegurarse de que el techo no gotee, que la propiedad tenga la calefacción adecuada y que todas las luces funcionen en el orden correcto. Si el propietario no mantiene la propiedad y hay grandes problemas, el inquilino puede argumentar que no le debe el alquiler completo al propietario.

4. Renuncia de un derecho

Si el arrendador le dice al inquilino que ignore el aviso para terminar el arrendamiento, o acepta el pago de alquiler del inquilino después de que expire el aviso, se puede aplicar una defensa de renuncia de un derecho. Esto significa que el propietario renunció a su derecho de desalojo.

Si el propietario sabía de las violaciones del contrato de alquiler y continuó permitiendo que ocurrieran, el inquilino puede argumentar que el propietario renunció a su derecho de desalojo.

5. Represalias

El inquilino puede argumentar que el propietario está tomando represalias en su contra porque el inquilino hizo algo para ejercer sus derechos. Un ejemplo podría ser un arrendador que desaloja a un inquilino por reportar al arrendador al departamento de construcción y seguridad por violaciones al código.

6. Discriminación, incluida la RA

Si el propietario está desalojando a un inquilino por motivos relacionados con la raza, sexo, religión, origen nacional, orientación sexual, estado civil, número de hijos, discapacidad del inquilino, o porque el inquilino está recibiendo asistencia pública, el inquilino tiene una defensa basada sobre la discriminación.

Es discriminatorio que un arrendador niegue la solicitud de un inquilino de adaptación razonable basada en una discapacidad sin una razón legal.

7. COVID-19

Hay nuevas protecciones en todo el estado para los inquilinos que no pueden pagar su alquiler durante la emergencia estatal COVID-19. Algunas de estas protecciones se pueden usar como defensas si el propietario presenta una demanda de desalojo.

Su ciudad o condado local también puede tener protecciones que se pueden utilizar como defensas.

Consulte nuestra página de viviendas COVID-19 para obtener más información: <https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

El Tribunal ha creado un formulario de "Respuesta". Los inquilinos pueden usar este formulario para responder a la demanda de desalojo. Para obtener instrucciones sobre cómo completar el formulario de "Respuesta":

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf. Puede encontrar el formulario en blanco aquí:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf

También el formulario de "Respuesta" obtiene un adjunto que puede incluir con su "Respuesta". Este adjunto tiene defensas legales adicionales. Por favor revise el adjunto y las defensas cuidadosamente y marque las casillas que crea que se aplican a usted.

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_6_Attachment_3I_Attachment_StateWide.pdf

Hay un breve video en línea que le muestra cómo completar el formulario de "Respuesta". <https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>.

Se debe entregar una copia de la "Respuesta" al abogado del propietario, si lo hay, o al propietario. Se puede entregar por correo. Luego, debe presentar la "Respuesta" ante el tribunal

Prueba de entrega

Es necesario entregar una copia de la "Respuesta" al abogado del propietario, si lo hay, o al propietario. Puede enviarse por correo. El servicio debe ser realizado por alguien mayor de 18 años que no esté involucrado en la demanda. Esa persona debe completar y firmar una "Prueba de entrega".

Para obtener instrucciones sobre cómo completar este formulario de "Prueba de entrega": https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf. Los formularios en blanco se pueden encontrar aquí: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf

Después de completar el formulario de "Prueba de entrega", debe presentar el formulario ante el tribunal.

Otros formularios y documentos que quizás deba presentar

1. Solicitud de exención de costos

Hay costos judiciales que deben pagarse por presentar documentos ante el tribunal. Si necesita una exención de costos, puede solicitarla completando los formularios necesarios.

El "FW-002: Solicitud de exención de costos adicionales" debe completarse y presentarse si desea solicitar un juicio con jurado.

Las instrucciones sobre cómo completar estos formularios se pueden encontrar aquí: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf

Los formularios en blanco se pueden encontrar aquí:

1. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf
2. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw002_blank.pdf
3. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf

NO necesita entregar este documento a su arrendador o al abogado de su arrendador.

2. Solicitud de juicio con jurado

Si desea que un jurado, en lugar de un juez, determine el resultado de su caso, puede solicitar un juicio por jurado. Puede solicitarlo en su "Respuesta" o puede presentar un documento por separado. Hemos incluido una plantilla de documento en programa Word. **Completa las secciones marcadas y entre paréntesis y edítelas antes de presentar la solicitud ante el tribunal.** Vea la plantilla aquí: [attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx)

Debe entregar este documento a su arrendador o al abogado de su arrendador. Consulte la sección "Prueba de entrega" anterior.

3. Solicitud de acomodación

Si necesita una acomodación en el tribunal debido a su discapacidad, puede completar un formulario judicial y presentarlo ante el tribunal o puede llamar a su tribunal y pedir hablar con un coordinador de ADA o alguien que pueda tomar su solicitud de acomodación.

Algunos ejemplos de acomodaciones judiciales que puede solicitar son una petición para continuar la fecha del juicio debido a su discapacidad, una solicitud para tener un intérprete de ASL para los procedimientos judiciales y una solicitud para llevar a su animal de apoyo emocional a la corte.

El formulario se puede encontrar aquí:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf

NO necesita entregar una copia de este formulario a su arrendador o al abogado de su arrendador.

¿Qué pasa después?

Después de que el inquilino presente la "Respuesta", el propietario o el inquilino pueden solicitar una fecha de audiencia. Después de la solicitud, la corte fijará una fecha de audiencia y enviará una notificación a las partes.

Consulte nuestra lista de referencias para obtener asistencia legal o representación en su caso de desalojo.

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf