



# Disability Rights California

## Guía de autoayuda para inquilinos que enfrentan un desalojo

---

*Mayo de 2021, Pub. N.º 7168.02 Spanish*

Esta guía proporciona información general para ayudar a los litigantes *pro per* (personas que van a la corte sin un abogado) a comprender el proceso de retención ilícita (también conocido como “desalojo”). El proceso de retención ilícita es el proceso legal por el que debe pasar el propietario para desalojar a un inquilino. Si bien esta guía no puede cubrir todas las posibilidades de acciones de retención ilícita, ha sido escrita para ayudar a comprender básicamente los derechos del inquilino durante el proceso. El índice (en las páginas 1 y 2) y los diagramas de flujo del proceso de retención ilícita y la descripción narrativa (en las páginas 3 a 5), proporcionan referencias generales para consultar mientras navega por esta guía.

Si usted es inquilino y necesita ayuda, puede comunicarse con el centro de autoayuda de la corte local, donde puede obtener asistencia para presentar los formularios de la corte, incluidos los requeridos en la retención ilícita. El centro de autoayuda de la corte no puede brindarle asesoramiento legal, pero sí puede brindarle información sobre otras organizaciones legales que podrían representarlo o brindarle asesoramiento legal.

Encuentre el sitio web de su corte local y la información del centro de autoayuda aquí: [https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse\\_courts](https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts).

NOTA: en ocasiones, en casos de desalojo, el propietario puede haber contratado a un abogado para que lo represente. Por este motivo, a lo largo de esta guía, los términos "propietario/abogado del propietario" se utilizarán para referirse al propietario, si el propietario no tiene abogado, o al abogado del propietario si el propietario tiene un abogado.

Disability Rights California está comprometida con la inclusión y la visibilidad de las personas transgénero/variantes de género/intersexuales. Usamos los pronombres "ellos/sus" (they/them/their) en este documento para incluir a todos los californianos.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

## Índice

.....	2
1. Descripción General .....	5
1.A. Diagrama de flujo del proceso de desalojo (Retención Ilícita) .....	5
1.B. Proceso de desalojo (retención ilícita) - Versión narrativa.....	6
2. Respuesta a la citación y demanda: la respuesta y otros formularios de la corte.....	9
Respuesta .....	9
Adjunto a la respuesta (opcional) .....	10
Prueba de notificación.....	10
Solicitud de juicio por jurado.....	11
Solicite una exención de honorarios.....	12
Dónde obtener ayuda.....	12
¿Qué sucede después de que el inquilino presenta su respuesta? .....	12
3. Acuerdos y Mediación .....	14
¿Qué es un acuerdo y cómo lo solicito?.....	14
Ejemplos de acuerdos de conciliación comunes: .....	15
Si no se llega a un acuerdo - Exención del decomiso y suspensión del desalojo.....	17
¿Qué es la resolución alternativa de la disputa y la mediación?.....	17
Costo.....	18
¿Cómo sabe el inquilino si su tribunal ofrece o requiere mediación u otro servicio de resolución de disputas?.....	18
¿Qué pasa durante la mediación?.....	18
Confidencialidad.....	18
¿Quién es el mediador? .....	18
¿Cuál es el resultado de la mediación?.....	19
¿Por qué participar en la mediación? .....	19
¿Qué pasa si el inquilino necesita una adaptación razonable para participar en la mediación?.....	19
4. Descubrimiento.....	20

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

Cronología del descubrimiento de retenciones ilegales.....	20
¿Cómo envía el inquilino sus respuestas a las solicitudes de descubrimiento?.....	21
¿Qué sucede si una de las partes no responde a las solicitudes de descubrimiento o hace declaraciones falsas en las respuestas?.....	22
¿Cuánto tiempo tiene el inquilino para responder a las solicitudes de descubrimiento?.....	22
¿Cuál es el objetivo de las respuestas de descubrimiento?.....	22
¿Cuáles son los diferentes tipos de descubrimiento?.....	22
Adaptaciones razonables.....	26
Objeciones a las solicitudes de descubrimiento.....	26
6.    A. Juicio - Introducción.....	30
¿Juicio de banco o juicio por jurado?.....	30
Tareas previas al juicio.....	30
Conceptos básicos de la sala del tribunal.....	32
Qué llevar al juicio.....	33
Registrarse y hablar en el tribunal: cultura de la sala de audiencias.....	34
6.    B. Juicio: paso a paso.....	37
¿Quién es quién y qué sucede en cada momento?.....	37
Parte 1 - El caso del propietario.....	37
Parte 2 - El caso del inquilino.....	41
EJEMPLO 1.....	44
EJEMPLO 2.....	46
Parte 3 - Argumentos finales.....	46
7.    La decisión final y lo que sucede después.....	48
Declaración de decisión.....	48
"Sentencia" u "Orden".....	48
Ganar o perder ¿Qué sucede a continuación?.....	49
Notificación para desalojar.....	50
8.    Adaptaciones razonables en la corte.....	52
¿Qué es una adaptación razonable en la corte?.....	52

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

¿Por qué los inquilinos podrían tener que solicitar una adaptación razonable? .....	52
¿Cómo solicitan los inquilinos adaptaciones razonables en la corte? ...	52
¿Es esto diferente de las adaptaciones razonables fuera del tribunal? .	53

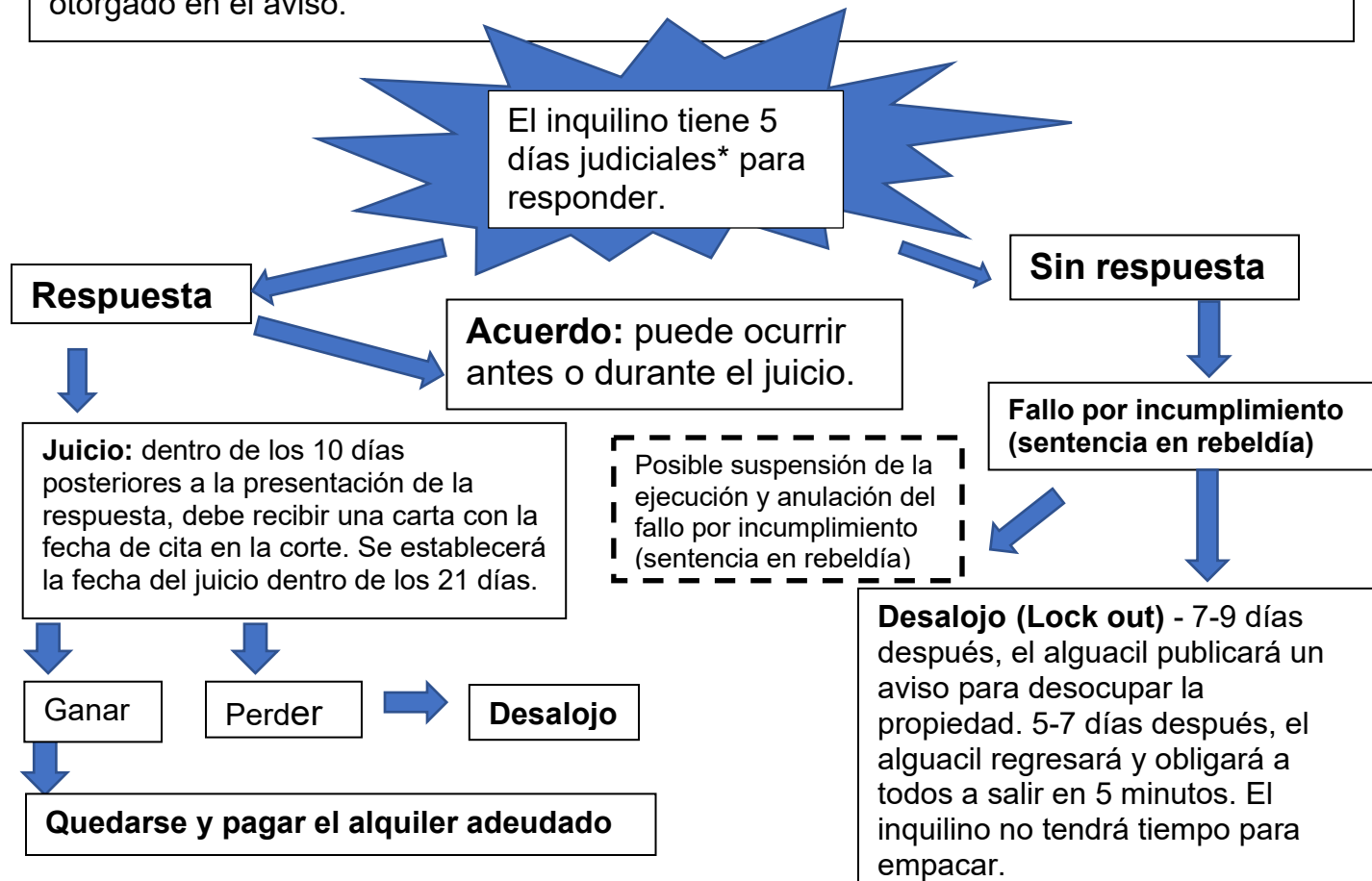
# 1. Descripción General

## 1.A. Diagrama de flujo del proceso de desalojo (Retención Ilícita)

NOTA: esta sección describe lo que se supone que debe suceder cuando un propietario sigue las leyes de desalojo. Si no está seguro si su arrendador está cumpliendo con las leyes de desalojo, debe consultar con un abogado defensor de desalojo.

**Notificación:** antes de que un propietario presente una queja por retención ilícita en el tribunal, debe proporcionarle al inquilino un aviso por escrito. El aviso otorga una cierta cantidad de tiempo, entre 3 y 90 días, para realizar una acción, como pagar el alquiler no pagado, subsanar un incumplimiento del contrato de alquiler o desalojar las instalaciones.

**Citación y demanda:** los documentos judiciales deben ser entregados al inquilino o a un miembro del hogar antes de que el propietario pueda iniciar el caso judicial de retención ilícita. Estos documentos no deben entregarse hasta después de que venza el período otorgado en el aviso.



\* Los días judiciales no incluyen sábados, domingos ni feriados judiciales.

Día 0 = día en que se entrega el documento al inquilino, Día 1 = día siguiente.

Si se entrega personalmente - 5 días judiciales

Si se entrega el documento a un integrante de la familia: 10 días calendario + 5 días judiciales

Si se publica en la casa del inquilino y se envía una copia por correo: 10 días calendario + 5 días judiciales

## 1.B. Proceso de desalojo (retención ilícita) - Versión narrativa

NOTA: esta sección describe lo que se supone que debe suceder cuando un propietario sigue las leyes de desalojo. Si no está seguro de si su arrendador está siguiendo estas leyes, debe consultar con un abogado defensor de desalojo.

**Paso 1: Aviso del propietario:** antes de que el propietario presente una queja por retención ilícita en el tribunal, debe proporcionar al inquilino un aviso por escrito. El aviso otorga una cierta cantidad de tiempo, entre 3 y 90 días, para realizar una acción, como pagar el alquiler adeudado, "subsana" (arreglar) un incumplimiento del contrato de arrendamiento o "desalojar" (mudarse) la propiedad. Si tiene preguntas sobre las protecciones de desalojo por alquiler impago durante la pandemia de COVID-19, y las reglas especiales de notificación, visite: <https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

**Paso 2: Citación y demanda:** estos son documentos judiciales que deben "notificarse" (o entregarse oficialmente) al inquilino o a un miembro del hogar antes de que el propietario pueda iniciar el caso judicial de retención ilícita. Estos documentos no deben entregarse hasta después del vencimiento del período de notificación. ADVERTENCIA: una vez que el inquilino recibe la citación y la demanda, el inquilino tiene **5 días judiciales\*** para responder con una "respuesta", que es un formulario judicial, y presentarlo ante el tribunal. El centro de autoayuda de la corte local puede ayudar a los inquilinos a completar este formulario. El sitio web y la información de contacto del tribunal local se pueden encontrar aquí: [https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse\\_courts](https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts)

\* Los días judiciales no incluyen sábados, domingos ni feriados judiciales. Día 0 = día en que se entrega el documento al inquilino, Día 1 = día siguiente. Si se entrega personalmente, el inquilino tiene 5 días judiciales para presentar la respuesta. Si la demanda y la citación fueron entregadas a un miembro del hogar ("entrega sustituida"), 10 días calendario + 5 días judiciales para presentar una respuesta. Si se publica en la casa del inquilino y se envía una copia por correo, 10 días calendario + 5 días judiciales para presentar una respuesta.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

### **Paso 3.A. Si el inquilino no presentó una Respuesta - Fallo por incumplimiento y DESALOJO.**

El tribunal puede ordenar un fallo por incumplimiento (sentencia en rebeldía) contra el inquilino si no presentó una respuesta a la demanda y a la citación. Esto significa que el inquilino es desalojado automáticamente sin juicio. 7-9 días después del fallo por incumplimiento, el alguacil publicará un aviso para desocupar la propiedad, y 5-7 días después, el alguacil regresará y obligará a todos a salir en 5 minutos. El inquilino no tendrá tiempo para empacar. Existen formas potenciales de reparación conocidas como “suspensión de la ejecución” y “reserva” si existe una razón legal por la cual el desalojo no debe llevarse a cabo. Sin embargo, estas formas de reparación son raras y específicas de los hechos, por lo que los inquilinos deben consultar con un abogado de desalojo.



### **Paso 3.B. Si el inquilino presentó una respuesta - Acuerdo o juicio**

**Acuerdo:** el inquilino y el propietario llegan a un acuerdo.

O BIEN

**Juicio:** generalmente, dentro de los 10 días posteriores a la presentación de la respuesta, el inquilino debe recibir una carta con una fecha de audiencia en la corte. El juicio se establecerá aproximadamente 21 días después de que el inquilino presente una respuesta. Sin embargo, un inquilino no debe asumir que recibirá una notificación oportuna, por lo que debe verificar proactivamente con el Tribunal para averiguar la fecha del juicio.

**Si el inquilino pierde en el juicio, el inquilino es desalojado.** El mismo procedimiento de publicación de aviso y cronograma de desalojo descrito en el Paso 3.A.

**Si el inquilino gana en el juicio, el inquilino se queda y paga el alquiler adeudado.**

## 2. Respuesta a la citación y demanda: la respuesta y otros formularios de la corte

Esta sección explica los formularios que comúnmente se presentan ante el tribunal después de que el inquilino recibe la citación y la demanda. También hay enlaces que brindan recursos adicionales sobre cómo completar los formularios y dónde obtener ayuda adicional. Esta sección proporcionará más información sobre los siguientes formularios:

- Respuesta
- Adjunto a la respuesta (opcional)
- Prueba de notificación
- Demanda de juicio por jurado (opcional)
- Exención de tarifas (opcional)

### Respuesta:

Para responder al reclamo del propietario en su contra en la citación y la demanda, un inquilino puede presentar una "respuesta" ante el tribunal para:

- negar cualquier declaración falsa hecha por su arrendador en la demanda, y
- exponer cualquier defensa que pueda tener contra el desalojo.

Si no se presenta una respuesta al reclamo, el juez o el secretario pueden ordenar un fallo por incumplimiento y aproximadamente 12 a 14 días después, el alguacil puede desalojar al inquilino.

El tribunal ha creado un formulario de respuesta. El formulario en blanco se puede encontrar aquí: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-105>.

Puede encontrar instrucciones detalladas sobre cómo completar el formulario de respuesta aquí:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_4\\_UD\\_105\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf), en nuestra guía sobre cómo responder a una demanda de desalojo que se encuentra aquí: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

Aquí puede encontrar un breve video tutorial en línea que muestra a los inquilinos cómo completar el formulario de respuesta:

<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>.

Una vez que el inquilino presenta la respuesta ante el tribunal, el inquilino "notifica", o entrega, una copia de su respuesta al propietario (consulte la sección "Prueba de notificación" a continuación).

Adjunto a la respuesta (opcional):

Algunos inquilinos incluyen defensas legales adicionales que no están enumeradas en el formulario de respuesta del tribunal al presentar un archivo adjunto con su respuesta. Puede encontrar un archivo adjunto de ejemplo aquí: [Adjunto 3l Adjunto para todo el estado \(pdf\)](#). Después de revisar cuidadosamente el archivo adjunto y las defensas, un inquilino puede marcar las casillas que considere correspondientes. Este PDF también se puede encontrar en la guía de DRC sobre cómo responder a una demanda de desalojo aquí:

<https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

Prueba de notificación:

Se debe notificar (entregar) una copia de la respuesta al propietario o al abogado del propietario. En California, los inquilinos pueden entregar documentos a los propietarios por correo. La notificación debe ser realizada por una persona mayor de 18 años que no esté involucrada en la demanda de desalojo. Esa persona debe completar y firmar un formulario de "Prueba de notificación".

Puede encontrar un formulario de "Prueba de notificación" en blanco aquí:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/POS-030>. Las instrucciones detalladas sobre cómo completar este formulario de "Prueba de notificación" se pueden encontrar en la parte posterior del formulario de prueba de notificación y también aquí:

[https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_7\\_POS\\_Instructions.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf).

**PRECAUCIÓN:** Después de realizar la notificación, el inquilino debe presentar ante el tribunal tanto la "prueba de notificación" realizada, como el formulario de "Respuesta" original.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

### Solicitud de juicio por jurado:

Los inquilinos tienen la opción de que su caso sea decidido por un jurado, que es un grupo de personas del público que deciden el caso, o por un juez. Un juicio con jurado se denomina "juicio con jurado", y los inquilinos que quieran un juicio con jurado deben solicitarlo con anticipación. Un juicio decidido por el juez y sin jurado se denomina juicio de "banco". Hay tanto ventajas como desventajas para los juicios con jurado y para los juicios de banco. Si el inquilino no está seguro de cuál solicitar, puede consultar con un abogado de desalojo.

Si el inquilino quiere que un jurado, en lugar de un juez, determine el resultado de su caso, puede solicitar tener un juicio por jurado en su "respuesta" o puede presentar un documento por separado. Este es el formulario estándar de la corte para solicitar un juicio con jurado: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-150>. Aquí se adjunta un documento de ejemplo de Word que también se puede utilizar para solicitar un juicio con jurado: [Plantilla de solicitud de juicio por jurado \(docx\)](#). **El inquilino puede completar las secciones entre corchetes y resaltadas, así como editar cualquiera de los formularios antes de presentar la solicitud ante el tribunal.**

Si el inquilino decide solicitar un juicio con jurado en un documento separado, en lugar de en su respuesta, deberá entregar una copia de este documento al propietario o al abogado del propietario, y presentar la copia original al tribunal. Consulte la sección "Prueba de notificación" para obtener instrucciones sobre cómo completar la notificación, y preparar y presentar un formulario de prueba de notificación.

### Solicitud de exención de honorarios:

Hay costos judiciales que deben pagarse para presentar documentos ante el tribunal. Los inquilinos pueden solicitar una exención de honorarios si no pueden pagarlos, completando los formularios necesarios.

Puede encontrar copias en blanco de los tres formularios de exención de honorarios aquí: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-001>;  
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-002>;  
<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-003>.

Puede encontrar instrucciones detalladas sobre cómo completar estos formularios aquí: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_9\\_Instructions\\_on\\_FW\\_Forms.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf).

NOTA: el formulario "FW-002: Solicitud de exención de honorarios adicionales" solo debe completarse y presentarse si un inquilino solicita un juicio con jurado; de lo contrario, el inquilino solo debe presentar el formulario "FW\_001 Solicitud de exención de honorarios judiciales" y el formulario "FW\_003 Orden sobre exención de honorarios judiciales".

NOTA: el inquilino no tiene que entregar copias de los formularios de exención de honorarios a su arrendador o al abogado del arrendador, solo tiene que presentarlos ante el tribunal.

### Dónde obtener ayuda:

Si el inquilino necesita ayuda para llenar su respuesta, o cualquier otro formulario, puede ir al centro de autoayuda local de su tribunal o al proveedor de asistencia legal de defensa de desalojo.

La información de contacto de los tribunales locales se puede encontrar aquí: [https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse\\_courts](https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts).

Puede encontrar una hoja de referencia para asistencia legal de defensa de desalojo aquí: [https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link\\_13\\_Housing\\_Law\\_List\\_2020-with\\_SR\\_edits.pdf](https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf).

### ¿Qué sucede después de que el inquilino presenta su respuesta?

Aproximadamente 10 días después de presentar una respuesta, el inquilino debe recibir una carta con una fecha de audiencia. Se

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

determinará la fecha para el juicio en aproximadamente 21 días. Después de eso, las demandas por desalojo generalmente se resolverán mediante un acuerdo o un juicio. Consulte las siguientes secciones para obtener más información sobre cada uno de estos procesos.

### 3. Acuerdos y Mediación

Esta sección proporciona información sobre las tres formas en que se puede resolver una demanda de desalojo sin tener que ir a juicio: acuerdos, resolución alternativa de disputas y mediación. Los tres procesos pueden ser herramientas útiles para que ambas partes en el proceso de desalojo lleguen a un acuerdo sin tener que pasar por el estrés, el tiempo y la incertidumbre del juicio. Esta sección comienza describiendo qué son los acuerdos, cómo solicitar un acuerdo, los aspectos a considerar al llegar a un acuerdo de conciliación y algunos ejemplos de acuerdos comunes. Esta sección termina con algunas posibles formas de reparación si no se llega a un acuerdo e información sobre la resolución alternativa de disputas y la mediación.

#### ¿Qué es un acuerdo y cómo lo solicito?

Un acuerdo de conciliación es una forma en que las partes (en este caso, el inquilino y su arrendador en una demanda por retención ilícita) pueden resolver la demanda por su cuenta, en lugar de que un juez o un jurado decidan en el juicio.

Algunos tribunales exigen que las partes participen en lo que denominan una “conferencia de resolución obligatoria” que generalmente tiene lugar antes de que comience el juicio. Las conferencias de conciliación obligatorias pueden ser muy informales. Por ejemplo, pueden ser una conversación de cinco minutos entre las partes en el pasillo fuera de la sala del tribunal. O pueden ser más formales y tener lugar en la sala del tribunal con el juez guiando la conversación.

Debido a que los propietarios que han entrado en el proceso de desalojo por lo general han invertido dinero en él, pagando los honorarios de la corte y posiblemente de los abogados, no es común que los propietarios se acerquen a los inquilinos para llegar a un acuerdo por su cuenta. Sin embargo, podría ser beneficioso para el propietario llegar a un acuerdo, en lugar de gastar más dinero en un juicio. Por estas razones, si un inquilino está interesado en resolver el caso, en lugar de litigar en un juicio, es posible que el inquilino desee acercarse a su arrendador para solicitar un acuerdo. Incluso si la corte ha requerido una conferencia de conciliación obligatoria, un inquilino aún puede intentar resolver el caso con su arrendador antes de la conferencia.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

Las negociaciones del acuerdo pueden comenzar con una conversación informal o con una oferta, que hace que las dos partes se envíen ofertas de ida y vuelta. Por ejemplo, un inquilino puede hacer una oferta y el propietario o el abogado del propietario responderá con un sí o un no. El propietario también puede hacer una contraoferta a la oferta del inquilino, y el inquilino puede aceptarla, rechazarla o hacer su propia contraoferta.

Debido a que es más fácil para las partes saber lo que cada parte prometió hacer si está declarado por escrito, los inquilinos y propietarios generalmente ponen sus acuerdos por escrito, incluyen todos los términos que consideran importantes y se aseguran de que tanto los inquilinos como los propietarios lo hayan firmado. De esa manera, si una de las partes no hace lo que acordó hacer, la otra parte puede acudir a los tribunales para pedir ayuda. (Véase a continuación un ejemplo de los términos de un acuerdo).

Si se estima que el inquilino no podrá llegar a un acuerdo con el propietario, puede defenderse en el juicio con el juez o el jurado. NOTA: debido al Código de Evidencia de California §1152, las ofertas para resolver el caso no se pueden usar contra alguien en la corte.

#### Ejemplos de acuerdos de conciliación comunes:

1. Negociar la mudanza: Si un inquilino desea mudarse, aquí hay algunos elementos a considerar al negociar un acuerdo de conciliación:
  - **Plazo:** Los inquilinos piden el tiempo que necesitan para mudarse, sabiendo que el propietario tratará de negociar un tiempo más corto. Ejemplo: si es probable que un inquilino se mude en 30 días, es posible que solicite 60 días. O si un inquilino sabe que necesita 60 días, es posible que solicite 90 días.
  - **Renta vencida:** Los inquilinos pueden negociar una exención o condonación del alquiler adeudado, los honorarios de abogados y los gastos judiciales. A veces, los propietarios solo quieren recuperar el inmueble y aceptan renunciar al alquiler que los inquilinos deben si se van. Los inquilinos también pueden pedirle al propietario que acepte renunciar al alquiler que adeudan si, por ejemplo, no pagaron el alquiler porque su inmueble estaba en malas condiciones y el propietario no solucionó los problemas.



- **Depósito en garantía:** Los inquilinos pueden considerar renunciar a su depósito en garantía, a cambio de la reducción o condonación de los alquileres u otras tarifas adeudadas.
- **Ningún desalojo registrado:** Los inquilinos pueden negociar para asegurarse de que su expediente judicial esté sellado. Esto evitará que el desalojo aparezca en los registros públicos y perjudique su crédito, o les dificulte alquilar un inmueble en el futuro.

## 2. Negociar un pago y quedarse:

Si un inquilino desea quedarse, y el motivo de la retención ilegal es debido a un alquiler no pagado u otras tarifas, es probable que el inquilino tenga que pagar un monto total o parcial del alquiler no pagado u otras tarifas para permanecer en la unidad.

En la demanda inicial, el propietario probablemente le pedirá al inquilino que pague la totalidad o la mayor parte del alquiler adeudado, los honorarios de los abogados y los costos judiciales. El inquilino puede negociar una exención o el perdón de estos costos, o pagar una cantidad menor. A continuación, se incluyen algunos elementos a considerar en este tipo de negociaciones:

- **Pago completo:** Los inquilinos pueden pagar todo el dinero solicitado a cambio de una desestimación.
- **Plan de pago:** Los inquilinos pueden solicitar un plan de pago si no tienen todo el dinero solicitado. **Precaución:** si los inquilinos no realizan un pago en un plan de pago, pueden ser desalojados sin previo aviso.
- **Renuncia/Perdón:** Es más probable que los propietarios perdonen el alquiler, las tarifas y los costos vencidos si los inquilinos tienen defensas o si el propietario quiere conservar el inquilino. Por ejemplo, si un inquilino no pagó el alquiler porque su inmueble estaba en malas condiciones y el propietario no solucionó los problemas, el inquilino puede pedirle al propietario que le permita pagar menos alquiler hasta que se realicen las reparaciones, y luego pagar su renta regular cuando el inmueble esté arreglado.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

- **Ningún desalojo registrado:** Los inquilinos pueden negociar para que la desestimación se registre en la corte y para que la corte selle los registros de su caso.

**PRECAUCIÓN:** si un inquilino no sigue los términos del acuerdo de conciliación, puede ser desalojado.

### Si no se llega a un acuerdo - Exención del decomiso y suspensión del desalojo

Si el inquilino no pudo llegar a un acuerdo, antes de que comience el juicio, aún puede pedirle al juez que le permita pagar todo lo adeudado para poder permanecer en su unidad. Por lo general, las personas solicitan una “Exención de decomiso” (Código de Procedimiento Civil §1179) si han experimentado una dificultad, pero no tienen defensas legales. Para calificar para este beneficio, un inquilino debe:

1. Tener todo el alquiler adeudado antes de la fecha del juicio;
2. Ser realmente capaz de pagar todos los alquileres futuros; y
3. Ser capaz de pagar los honorarios de los abogados, los costos judiciales y otros.

Si un inquilino no pudo llegar a un acuerdo y el tribunal ordenó el desalojo, el inquilino también puede solicitar que el tribunal “suspenda” (o postergue) el desalojo hasta por 40 días, pero el propietario puede exigir el pago por esos 40 días. (CCP §1176.) Tenga en cuenta que un inquilino solo puede solicitar una “suspensión de la ejecución” si el propietario está presente en la fecha del juicio o si le ha dado un aviso *ex parte* (aviso previo por escrito) al propietario. El inquilino puede consultar los procedimientos de la corte local con el secretario de la sala de la corte o en el sitio web de la corte local si tiene preguntas sobre cómo notificar una “suspensión”. Si un inquilino solicita una “suspensión de la ejecución” debido a dificultades extremas, el inquilino debe llevar todos sus registros y otras pruebas que demuestren las dificultades a la corte. Por ejemplo, el inquilino podría traer registros médicos que demuestren cuándo estuvo en el hospital.

### ¿Qué es la resolución alternativa de la disputa y la mediación?

Resolución alternativa de la disputa (ADR) es el término utilizado para todas las formas de resolver demandas que no incluyen un juicio o una

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

decisión judicial. Algunos procesos de ADR pueden ser opcionales o muy informales, otros pueden ser obligatorios y formales.

La mediación es un tipo de resolución alternativa de disputas. La mediación es una discusión formal con ambas partes de la demanda, con el objetivo de resolver la totalidad o parte de una demanda.

### Costo

Si el tribunal proporciona la mediación, no hay ningún costo por participar en la mediación. Sin embargo, si el arrendador trae un abogado a la mediación, esto aumentará los honorarios del abogado del arrendador, de los cuales el inquilino puede ser responsable.

### ¿Cómo sabe el inquilino si su tribunal ofrece o requiere mediación u otro servicio de resolución de disputas?

El inquilino debe consultar con el centro de autoayuda de su tribunal local o la agencia de ayuda legal para averiguar las prácticas locales de su tribunal y cualquier requisito de mediación, u otras formas de resolución alternativa de disputas.

### ¿Qué pasa durante la mediación?

Un mediador hablará con ambas partes para ayudarlas a comprender los puntos de vista de los demás. A veces, ambas partes pueden estar en la sala junto con el mediador, a veces solo una de las partes puede estar en la sala con el mediador.

### Confidencialidad

Las discusiones durante la mediación son confidenciales y no pueden usarse como declaraciones en la corte. La única excepción a las discusiones que se llevan al tribunal son las que ocurren durante un proceso penal. Código de Evidencia de California 1119.

### ¿Quién es el mediador?

El mediador es un tercero especialmente capacitado. El mediador no es juez, pero a veces es abogado. Incluso si una parte está 100% equivocada y la otra está 100% correcta, el mediador no se pondrá del lado de ninguna de las partes. El mediador es neutral. El mediador no decidirá la legalidad

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

o imparcialidad de la disputa. El mediador hará preguntas a cada parte para intentar llegar a un acuerdo entre ambas partes.

### ¿Cuál es el resultado de la mediación?

Al igual que con los acuerdos negociados, si un inquilino llega a un acuerdo sobre la totalidad o parte de una disputa, debe dejarlo por escrito. El acuerdo debe incluir términos sobre cómo se supone que se resolverá la demanda (por ejemplo, incluir términos sobre el sellado permanente del expediente judicial de desalojo, según la Regla del Tribunal de California 2.551, incluso si la mediación se lleva a cabo fuera de la sala del tribunal). **Precaución:** el inquilino no tiene que aceptar los términos del acuerdo que sugiera el propietario/abogado del propietario o el mediador. Si el inquilino no llega a un acuerdo, su caso volverá a la corte como si la mediación nunca hubiera sucedido.

### ¿Por qué participar en la mediación?

Si el inquilino ha tenido dificultades para resolver su caso con el propietario, es posible que un mediador pueda ayudar al inquilino a comunicarse con el propietario. Si el inquilino no llega a un acuerdo, aún puede ir a juicio. Incluso si el inquilino no llega a un acuerdo, a través del proceso de mediación, podría enterarse de qué es lo importante para la otra parte para resolver la demanda, lo cual puede ayudar al inquilino a llegar a un acuerdo.

### ¿Qué pasa si el inquilino necesita una adaptación razonable para participar en la mediación?

Si el tribunal del inquilino proporciona la mediación, puede consultar la Sección 7 titulada "Adaptaciones razonables en el tribunal" en la página 37.

## 4. Descubrimiento

Descubrimiento es la palabra para el proceso legal en una demanda, donde las partes, en este caso el inquilino y su arrendador, solicitan documentos, información y admisiones de la otra parte. Ambas partes en una demanda quieren esta información de la otra parte para poder usarla en el juicio para demostrar y probar su caso, o bien utilizarla para tratar de negociar un acuerdo antes del juicio.

La siguiente sección proporciona información sobre el proceso de descubrimiento, incluidos los pasos y los plazos para el descubrimiento, descripciones y ejemplos de los diferentes tipos de solicitudes de descubrimiento y objeciones que se pueden hacer a las solicitudes de descubrimiento.

**PRECAUCIÓN:** se deben verificar todas las respuestas a las solicitudes de descubrimiento. Esto significa que el inquilino deberá firmar, bajo pena de perjurio, que toda la información proporcionada en el documento es precisa y que sus respuestas son verdaderas y correctas.

### Cronología del descubrimiento de retenciones ilegales

Comienza el descubrimiento:

- 5 días después de que el propietario entregue al inquilino la citación y la demanda, O
- 5 días después de que el inquilino haya presentado una respuesta a la demanda por retención ilegal, lo que ocurra primero.

El descubrimiento debe completarse:

- 5 días corridos *antes* del juicio.

**Precaución:** ambas partes deben responder al descubrimiento que se les notificó correctamente. Para evitar consecuencias graves, en el proceso de descubrimiento el inquilino debe preparar y entregar respuestas a estas solicitudes antes de los plazos legales.

El inquilino y su arrendador también pueden acordar diferentes fechas límite de descubrimiento. Sin embargo, si aceptan una fecha límite de descubrimiento diferente, este acuerdo debe ser documentado por escrito por correo electrónico, mensaje de texto o por carta.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

## ¿Cómo envía el inquilino sus respuestas a las solicitudes de descubrimiento?

El inquilino debe pedirle a otra persona que envíe por correo las respuestas (“notificación legal”) y que firme la prueba de notificación. El comprobante de notificación es una declaración por escrito de que la persona entregó los documentos a alguien. La persona que notifica y firma la prueba de notificación para el inquilino debe ser residente o empleado del condado donde se realiza el envío y debe tener 18 años de edad o más (consulte la “Prueba de notificación” en la página 7).

### ¿Qué sucede si una de las partes no responde a las solicitudes de descubrimiento o hace declaraciones falsas en las respuestas?

El juez puede ordenar multas contra la parte, declarar a la parte en desacato al tribunal, ordenar a la parte que pague los honorarios del abogado de la otra parte, o fallar sobre el caso antes de que se lleve a cabo el juicio.

### ¿Cuánto tiempo tiene el inquilino para responder a las solicitudes de descubrimiento?

Hay diferentes cronogramas, dependiendo de cómo el inquilino recibió la solicitud:

- Si alguien entrega las solicitudes de descubrimiento al inquilino en persona, el inquilino tiene 5 días calendario a partir de la fecha en que se le notificó para responder.
- Si alguien envía al inquilino las solicitudes de descubrimiento por correo de 24 horas, el inquilino tiene 7 días corridos a partir de la fecha en que se enviaron las solicitudes para responder.
- Si alguien envía al inquilino las solicitudes de descubrimiento por correo regular, el inquilino tiene 10 días corridos a partir de la fecha en que se enviaron las solicitudes para responder.

**NOTA:** el propietario también tiene 5, 7 o 10 días corridos a partir de la fecha en que el inquilino entregó el descubrimiento para responder a las solicitudes de descubrimiento del inquilino, dependiendo del método de notificación del inquilino (personal, correo de 24 horas o correo regular), descritos anteriormente.

### ¿Cuál es el objetivo de las respuestas de descubrimiento?

Las respuestas se pueden utilizar para plantear preguntas sobre la veracidad o credibilidad de la parte demandada, o para introducir o poner límites a qué problemas se pueden presentar ante el juez durante el juicio. Por eso es importante responder al descubrimiento, acceder a asesoría legal si es posible y asegurarse de que la otra parte esté siguiendo las reglas en su solicitud de descubrimiento.

### ¿Cuáles son los diferentes tipos de descubrimiento?

Hay cinco tipos de descubrimiento:

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

1. Interrogatorios: preguntas escritas que deben responderse por escrito.
2. Solicitudes de producción: solicitudes para revisar documentos o evidencia física.
3. Solicitudes de admisión: solicitudes para que un hecho sea admitido como verdadero.
4. Declaraciones: entrevistas en persona sobre los hechos de un caso.
5. Citaciones judiciales: una forma de solicitar documentos, información o una entrevista a alguien que no es parte de la demanda.

Cada uno de los 5 tipos de descubrimiento se explica con más detalle a continuación, con ejemplos.

1. **Interrogatorios:** preguntas escritas que deben responderse por escrito. Por lo general, cualquiera de las partes puede realizar solo 35 interrogatorios a la otra parte. Código de Procedimiento Civil 2030.30. Sin embargo, en las retenciones ilícitas hay interrogatorios en "formularios", y los inquilinos deberán responder a todas las solicitudes, incluso si hay más de 35.

NOTA: en la demanda por retención ilícita, el propietario es el "demandante" o la parte que presenta el caso, y el inquilino es el "demandado", la parte contra la que se presenta el caso.

A continuación, se muestran ejemplos de interrogatorios habituales:

- a. "¿Cuándo tomó posesión el Demandado de la unidad en alquiler?"
- b. "¿Alguna vez el Demandado no pagó el alquiler a tiempo?"
- c. "Indique todas las condiciones de la unidad en alquiler que violan las leyes locales, estatales y federales".

El inquilino debe prestar mucha atención a lo que se pregunta exactamente en el interrogatorio. No es necesario que proporcione información que no se le ha solicitado. Además, el inquilino puede considerar objetar a los interrogatorios (consulte la sección Objeciones a las Solicitudes de Descubrimiento, a continuación). Si el inquilino no sabe la respuesta en un interrogatorio, puede decir "El Demandado no tiene información suficiente para responder a la solicitud número [número]".

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.



2. **Solicitudes de producción:** se intenta ver qué documentos u otra evidencia física tiene la otra parte para probar su caso. Código de Procedimiento Civil 2031.010 a 2031.510. El plazo de cinco días está en el CCP 2031.260.

A continuación, se muestran ejemplos de solicitudes de producción:

- a. "Proporcione todas las fotografías que tenga de los daños causados por el agua en la unidad".
  - b. "Proporcione cualquier notificación que tenga en su poder que le haya enviado su arrendador".
3. **Solicitudes de admisión:** se intenta lograr que un hecho sea admitido como cierto, para no tener que probarlo en el juicio. Generalmente, las partes solo puede entregar 35 solicitudes de admisión a la otra parte, sin incluir las solicitudes de admisión de copias de documentos como copias genuinas. Código de Procedimiento Civil 2033.030 (b).

Por ejemplo:

- a. "Admita que el Demandado reside en 123 Main Street, Salinas, California 93905".
  - i. Si el inquilino "admite" que esto es cierto en respuesta a la solicitud de admisión, el inquilino no puede impugnar o argumentar que no es cierto en el juicio.
    1. Digamos que el inquilino vive en 123 ½ Main Street (una casa pequeña detrás de la casa principal) y es una unidad ilegal. En el juicio, el inquilino no podría pedirle al juez que considere si 123 ½ Main Street es una unidad ilegal porque, según la admisión presentada previamente por el inquilino, el inquilino reside en 123 Main Street, no 123 ½ Main Street.

En las respuestas de un inquilino a las solicitudes de admisión, solo necesita "admitir" declaraciones que son 100% verdaderas y "negar" declaraciones que son falsas. Las solicitudes de admisión pueden ser peligrosas, porque si el inquilino no las responde oportunamente, el propietario puede pedirle al tribunal que dictamine que el inquilino

admite todo (pida al juez que "considere admitidas las solicitudes") y luego usar esas admisiones en el juicio contra el inquilino.

4. **Declaraciones:** entrevistas en persona sobre los hechos de un caso. Cualquiera de las partes puede solicitar una deposición del otro lado. Cualquier persona que sea depuesta (deponente) deberá jurar decir la verdad durante la deposición. Es posible que el deponente tenga que mirar las pruebas/documentos para responder a las preguntas.

El inquilino que realiza una deposición solo tiene que responder la pregunta que se le hace y nada más. Además, si el inquilino no entiende la pregunta, puede pedir que repitan o reformulen esa pregunta, en lugar de asumir que sabe lo que le está preguntando el propietario/abogado del propietario. El inquilino también puede objetar a las preguntas y solicitar descansos para ir al baño o para tomar agua o comer.

Los abogados suelen realizar las deposiciones en sus oficinas. La parte que solicita la deposición debe pagar un intérprete si el deponente lo requiere. Por lo general, hay un taquígrafo judicial presente, que grabará la entrevista y pondrá a la venta una transcripción de la misma. El taquígrafo de la corte le preguntará a la parte que está siendo depuesta si desea renunciar a su firma en la transcripción. Firmar la transcripción de la deposición indica que las palabras escritas fueron las palabras que se dijeron durante la deposición. Generalmente, los inquilinos no deben renunciar a sus firmas. El inquilino puede obtener una copia de la declaración para leer, revisar y corregir, si es necesario, antes de proporcionar su firma, lo que indica que esas fueron las palabras que dijeron en la declaración.

Las deposiciones pueden programarse para una fecha al menos cinco días después de la notificación de la deposición, pero las deposiciones deben realizarse cinco días antes del juicio. Código de Procedimiento Civil 2025.270.

5. **Citaciones:** las citaciones son la forma en que una de las partes solicita documentos, información o una entrevista de alguien que no es parte de la demanda.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

### Adaptaciones razonables:

Si un inquilino requiere una adaptación para su deposición, puede presentar la solicitud al propietario/abogado del propietario por escrito y/o llamar al propietario/abogado del propietario para discutir la adaptación razonable. Recuerde, las personas con discapacidades no necesitan revelar sus diagnósticos para solicitar una adaptación.

### Objeciones a las solicitudes de descubrimiento

El inquilino puede oponerse a las solicitudes de descubrimiento si tiene un fundamento legal. A continuación, se muestran ejemplos de diferentes tipos de objeciones comunes. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que después de una objeción, es posible que el inquilino aún tenga que responder a la solicitud en función de su conocimiento o, si es el caso, puede afirmar que no tiene información suficiente para responder a la solicitud.

Seis objeciones de descubrimiento comunes:

- Relevancia: el propietario/abogado del propietario solicita información que no está relacionada con la demanda.
- Relevancia/privacidad: el propietario/abogado del propietario está haciendo preguntas relacionadas con información de identificación personal o información privada.
- Excesivo e indebidamente oneroso: el propietario/abogado del propietario está pidiendo demasiada información que sería muy difícil de producir.
- Especulación: el propietario/abogado del propietario está tratando de hacer que el inquilino diga algo fuera de su conocimiento o fuera de lo que ha experimentado.
- Pregunta compuesta: el propietario/abogado del propietario le está haciendo al inquilino una pregunta que tiene varias partes y requiere respuestas separadas.
- Previamente preguntado y respondido: el propietario/abogado del propietario le está haciendo al inquilino la misma pregunta que ya respondió.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

Cada una de estas seis objeciones de descubrimiento comunes enumeradas anteriormente se explican con más detalle a continuación, con ejemplos.

- Relevancia: el propietario/abogado del propietario solicita información que no está relacionada con la demanda. Por ejemplo, en un interrogatorio, el propietario le pregunta al inquilino cuál es el nombre de su jefe, y su jefe no tiene nada que ver con su vivienda. La respuesta ejemplo del inquilino podría ser: "El Demandado objeta el Interrogatorio número 9, ya que solicita información que no es relevante para este proceso. Sujeto a dicha objeción, mi jefa es Crystal García".
- Relevancia / privacidad: un propietario hace preguntas relacionadas con la información de identificación personal, como el número de seguro social del inquilino, la fecha de nacimiento, el número de licencia de conducir o información privada como su estado migratorio, discapacidad específica o información médica. El inquilino puede objetar basándose en: (1) relevancia, porque la información no es relevante para la retención ilegal, y (2) privacidad porque es información personal protegida del inquilino. Por ejemplo, en una deposición, el abogado del propietario le pide al inquilino su número de seguro social. Su respuesta ejemplo podría ser: "Objeto a esa pregunta sobre la base de la relevancia y la privacidad". El inquilino no debe responder la pregunta sobre su información privada personal.
- Excesivo e indebidamente oneroso: el propietario/abogado del propietario está pidiendo demasiada información que sería muy difícil de producir. Por ejemplo, en una solicitud de producción, un propietario solicita todas las notas del médico que el inquilino ha recibido por su discapacidad en los últimos 30 años. La respuesta ejemplo del inquilino podría ser: "El Demandado objeta a la solicitud de producción número 9 por ser demasiado amplia, excesivamente onerosa e irrelevante, ya que solicita información de hace treinta años y mi contrato de arrendamiento comenzó hace solo 8 meses. Sujeto a tales objeciones, el Demandado proporciona las dos últimas

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

notas médicas que ha recibido más recientemente y retiene los documentos restantes".

- Especulación: el propietario/abogado del propietario está tratando de hacer que el inquilino diga algo fuera de su conocimiento o fuera de lo que ha experimentado. Por ejemplo, en una deposición, el abogado del propietario le pregunta al inquilino qué habría hecho si el propietario hubiera respondido a su llamada, aunque el propietario no respondió a su llamada. La respuesta ejemplo del inquilino podría ser: "Objeción, es especulación. Sujeto a tal objeción, le habría dicho a mi arrendador sobre el grifo con pérdida y le habría pedido que lo repare". NOTA: En la corte, el inquilino nunca debería tener que responder una pregunta que implique especulación. En una deposición, sin embargo, no hay un juez presente, por lo que el inquilino puede objetar por especulación y no responder la pregunta. O el inquilino puede objetar y decir algo que no perjudique su caso.
- Pregunta compuesta: el propietario/abogado del propietario le está haciendo al inquilino una pregunta que tiene varias partes y requiere respuestas separadas. Por ejemplo, en una solicitud de admisión, el abogado del propietario dice: "El Demandado admite que puso la música a todo volumen la medianoche del 9 de marzo de 2020 y el 3 de abril de 2020 porque estaba celebrando fiestas en la unidad". La respuesta ejemplo del inquilino podría ser: "Objeción, la solicitud número 9 es una pregunta compuesta. Sujeto a tal objeción, denegado".
- Previamente preguntado y respondido: el propietario/abogado del propietario le está haciendo al inquilino la misma pregunta que ya respondió. Por ejemplo, en una deposición, el abogado del propietario pregunta "Entonces no pagó el alquiler de noviembre, ¿verdad?", y el inquilino responde, y luego el abogado pregunta "¿pagó el alquiler de noviembre?" El inquilino puede objetar a la segunda pregunta diciendo "objeción, pregunta y respuesta ya realizada" y no tiene que responder la segunda pregunta nuevamente.

NOTA: si un inquilino tiene dificultades para recordar el nombre de una objeción durante una deposición, aún puede declarar "objeción" y el

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

motivo de la objeción en sus propias palabras. El juez puede considerar esto.

## 6. A. Juicio - Introducción

Esta sección explica lo que sucede después de que finaliza el proceso de descubrimiento: el comienzo del juicio. Repasaremos los conceptos básicos de qué esperar, cómo el inquilino puede prepararse antes del juicio, lo que incluye qué llevar al juicio y cómo comparecer ante el tribunal.

### ¿Juicio de banco o juicio por jurado?

Los inquilinos que terminan yendo a juicio, en lugar de resolver el caso a través de un acuerdo de conciliación, tienen la opción de que su caso sea decidido por un jurado, que es un grupo de personas del público que deciden el caso, o por un juez. Un juicio con jurado se denomina juicio con jurado, y los inquilinos que lo deseen deben solicitarlo con anticipación (consulte la “Sección 2.) Respuesta a la Citación y la Demanda - la Respuesta y otros formularios de la corte”, “Cómo solicitar un juicio con jurado”). Un juicio decidido por el juez y sin jurado se llama juicio de banco. Hay tanto ventajas como desventajas para los juicios con jurado y para los juicios de banco. Si el inquilino no está seguro de cuál solicitar, puede consultar con un abogado de desalojo.

**Precaución: Debido a la pandemia de COVID-19, algunos tribunales solo celebran juicios de forma remota. El tribunal puede tener juicios por teléfono, mediante un programa informático o mediante la plataforma "Zoom", a la que se puede acceder a través de una computadora, teléfono u otro dispositivo con acceso a Internet o mediante el acceso al servicio telefónico. Los inquilinos pueden llamar al secretario de su tribunal local o al servicio de autoayuda del tribunal local para obtener más información sobre los procedimientos de audiencia remota de su tribunal.**

### Tareas previas al juicio

Antes del juicio, los inquilinos deben:

1. **Entregar una lista de testigos al propietario y proporcionar una copia a la corte.** La lista de testigos contiene los nombres y la información de contacto de las personas que el inquilino pretende que testifiquen o hablen ante el tribunal, bajo juramento y en su nombre en el juicio. Esta lista puede incluir al propietario o los testigos del propietario si el inquilino necesita que testifiquen para probar un punto.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

Los inquilinos no están obligados a llamar a todos en su lista de testigos para que testifiquen, pero no pueden hacer que testifiquen personas que no estén en la lista de testigos.

- 2. Entregar las instrucciones del jurado y un formulario de veredicto sobre el propietario/abogado del propietario y enviar una copia al tribunal.** Los inquilinos deben llamar a su centro de autoayuda o agencia de ayuda legal local y seguir los procedimientos de la corte local. Puede haber una "orden permanente" disponible con las instrucciones del juez. Por ejemplo, algunos condados con juicios remotos en línea exigen que las pruebas documentales se coloquen en un buzón en el juzgado o se envíen por correo electrónico al juzgado, además de que se envíen por correo electrónico o se entreguen al propietario/abogado del propietario.

Antes del juicio, los inquilinos deben:

- 1. Pensar en los argumentos que planean presentar y qué documentos o testigos necesitan para ayudar a probarlo.** Puede ser útil mirar el formulario de respuestas para ver qué defensas alegaron. A algunos inquilinos les resulta útil escribir un esquema básico que llevan consigo al juicio para no olvidar los puntos principales que quieren mencionar. El esquema puede incluir cuál es su argumento y, para cada punto de su argumento, qué evidencia o declaraciones tuyas o de testigos utilizarán para probarlo. Consultar la sección "Pruebas" y "Testigos" en la sección "Qué llevar al juicio" que comienza en la página 23 para obtener más información.
- 2. Pensar en los argumentos que puede hacer el propietario, y qué documentos o testigos pueden necesitar para refutarlos.** Puede ser útil mirar la demanda del propietario para ver por qué están reclamando que el inquilino sea desalojado. Esto puede ser útil para los inquilinos porque podrán sentirse un poco más cómodos sobre qué esperar y pueden estar preparados para responder. Por ejemplo, si sabe que su arrendador va a reclamar algo que no es cierto, el inquilino puede estar preparado con evidencia que demuestre que es falso, si tiene alguna.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.



3. **Determinar si necesitará un intérprete o una adaptación razonable para participar en el proceso judicial.** Consulte la sección “Conceptos básicos de la sala del tribunal” a continuación para obtener más información.
4. **Determinar si necesitará coordinar el cuidado de niños y/o transporte y/o tiempo libre para poder asistir a la corte.** Consulte la sección “Conceptos básicos de la sala del tribunal” a continuación para obtener más información.

### Conceptos básicos de la sala del tribunal

**Hora:** Los inquilinos deben llegar temprano a la corte. Los inquilinos deben prever tiempo suficiente para llegar, pasar por los detectores de metales, encontrar su sala de audiencia, encontrar su caso en la “hoja de llamadas” y comunicarse con el secretario, antes de que el juez o el secretario comiencen a llamar los casos a la hora indicada para su fecha de audiencia. La hoja de llamadas es una hoja de papel pegada con cinta adhesiva a la puerta de la sala del tribunal o clavada en la pared junto a la puerta de la sala del tribunal, en la que se indican todos los nombres y números de caso que tienen fecha de corte ese día.

**Juicios remotos:** Si el juicio es remoto en lugar de ser en persona, los inquilinos aún deben estar seguros de prever tiempo suficiente para prepararse antes de que comience el juicio. Por ejemplo, los inquilinos pueden necesitar preparar el espacio donde van a acceder a la audiencia, ya sea desde su teléfono o una computadora, y probar cualquier tecnología que usarán, incluida su conexión a Internet, si fuera necesario. En la medida de sus posibilidades, los inquilinos deben intentar asegurarse de que el espacio que utilizarán sea silencioso y privado.

**Vestimenta:** Los inquilinos deben tratar de vestirse prolijamente.

**Cuidado de niños:** Es posible que no haya instalaciones para el cuidado de niños disponible en el juzgado. Todos los que observan el tribunal deben guardar silencio cuando el juez está en el estrado, o el agente judicial, que es como un guardia de seguridad en la sala del tribunal, les pedirá que salgan de la sala. Lo mismo ocurre con las audiencias remotas: los jueces no querrán distraerse con ningún ruido de fondo en la llamada, incluidos los niños.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

**Intérprete:** Antes de la fecha de audiencia, los inquilinos pueden llamar al juzgado local para solicitar un intérprete. El día de la audiencia, los inquilinos pueden informar al secretario de la corte que necesitan un intérprete tan pronto como puedan o cuando ingresen a la sala del tribunal. Si el juez llama el caso y el intérprete no está presente, los inquilinos pueden pedirle al juez que espere a que llegue el intérprete.

**Adaptaciones razonables en la corte:** Consulte la sección "Adaptaciones razonables en el tribunal" a continuación.

### Qué llevar al juicio

Los inquilinos deben tener todas sus pruebas consigo y organizadas, y sus testigos deben estar presentes en el tribunal en el momento de la audiencia en el tribunal.

**Evidencia:** para todas las pruebas, los inquilinos deben traer al menos 1 original y 2 copias. Esto se debe a que el propietario tiene derecho a ver el original y recibirá una copia. El juez recibirá el original y el inquilino puede usar una copia durante el juicio. Si el juicio se lleva a cabo de forma remota, el inquilino puede consultar con el secretario del tribunal antes de la fecha del juicio para averiguar cómo se revisarán los documentos durante el juicio.

Algunos ejemplos de pruebas que los inquilinos pueden llevar a la corte son:

- Fotografías de los defectos o malas condiciones de su apartamento;
- Copias certificadas de cualquier informe del departamento de salud, registros gubernamentales o registros comerciales;
- Todos los recibos de alquiler o comprobantes de pago del alquiler; por ejemplo, estados de cuenta bancarios que muestren cheques cobrados, comprobantes de giros postales o recibos; y
- Cualquier carta, aviso, mensaje de texto o comunicación por correo de voz que los inquilinos tuvieran con su arrendador. Por ejemplo, los inquilinos pueden traer cualquier carta que le hayan dado al propietario pidiendo reparaciones o informándole al propietario de cualquier problema con el inmueble. Los inquilinos también pueden

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

incluir sobres, porque los sellos de correo muestran la fecha de envío y los sobres muestran a quién se envió la carta.

**Precaución:** Los inquilinos no pueden posponer el juicio por no tener todas sus pruebas consigo (o si no las han presentado correctamente para los juicios por internet). Los inquilinos deben estar listos para la fecha del juicio.

**Testigos:** los testigos deben estar presentes en el tribunal al comienzo del juicio y disponibles para responder preguntas y testificar. Por ejemplo, un inquilino no puede traer una carta de su vecino, en lugar de que su vecino vaya a la corte a testificar. Esto se debe a que la otra parte no puede contrainterrogar una carta. Si a los inquilinos les preocupa que sus testigos no vayan a la corte, los inquilinos pueden emitir citaciones. Los inquilinos pueden obtener citaciones de la oficina del secretario de la corte y luego hacer que otra persona entregue las citaciones a sus testigos antes del juicio.

Si los testigos preguntan, es posible que los inquilinos tengan que pagar los viáticos y honorarios de los testigos. (\$35/día más el kilometraje realmente viajado. Código de Gobierno 68093.) Los inquilinos no tienen que pagar los viáticos de su arrendador o los honorarios del testigo del propietario, si llaman al propietario o a su testigo como su propio testigo.

#### Registrarse y hablar en el tribunal: cultura de la sala de audiencias

1. Puede haber una hoja de llamadas en la puerta de la sala del tribunal o en la pared al lado de la puerta. Los inquilinos deben buscar su número de caso o nombre y recordar qué número les corresponde en la lista de la hoja de llamadas.
2. A continuación, el inquilino entrará por la puerta y se pondrá en fila para decirle al secretario de la corte que está presente, cuál es el número de llamada de la corte y que es el Demandado. En ese momento, los inquilinos también confirman con el secretario si hay un intérprete disponible, si el inquilino lo necesita. Si corresponde, el inquilino también puede confirmar con el secretario que el tribunal tiene conocimiento de la solicitud de adaptación razonable del inquilino presentada ante el tribunal.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

3. Después de registrarse, los inquilinos deben tomar asiento y asegurarse de que sus teléfonos celulares estén apagados o en silencio. Si los inquilinos llegan muy temprano y desean hacerlo, pueden pedirle al propietario o al abogado del propietario hablar en el pasillo fuera de la sala del tribunal para intentar resolver su caso. (Consulte la sección de Acuerdo, que comienza en la página 9.) Sin embargo, los inquilinos deben asegurarse de estar en la sala del tribunal cuando el juez esté "en el estrado". (El "estrado" es el escritorio al frente de la sala del tribunal donde se sienta el juez; "en el estrado" significa cuando el juez está sentado en el escritorio).
4. Cuando el juez entra en la sala del tribunal, todos los que están en la sala del tribunal y puedan hacerlo, deben ponerse de pie. Cuando el juez se sienta, todos se sientan. Cuando el juez está en el estrado, las únicas personas que deberían hablar son el juez, las partes que han sido convocadas frente al juez y el secretario de la corte.
5. Cuando se llama el caso del inquilino, el inquilino se pone de pie si puede y dice su apellido en voz alta o dice "Demandado". Luego, el inquilino sube al estrado y se para, si puede, frente al letrado que dice Demandado.
  - a. Si el inquilino necesita un intérprete y no hay uno presente, el inquilino puede pedirle al juez un intérprete.
  - b. Si el inquilino aún no ha tenido la oportunidad de hablar con su arrendador para tratar de resolver el caso y le gustaría tener esta oportunidad, el inquilino puede pedirle al juez que le permita unos minutos para hablar con el propietario y el abogado del propietario con respecto a la demanda judicial. Luego, el inquilino y el propietario/abogado del propietario van al pasillo o una habitación separada, si está disponible, y hablan entre sí. Una vez que las partes hayan terminado de hablar, volverán a entrar y se comunicarán con el secretario de la corte para que su caso sea llamado nuevamente ante el juez.

NOTA: Los nombres apropiados para llamar al juez son "Juez" y "Su Señoría". Cuando las partes están frente al juez, se supone que las partes deben hablar con el juez y no entre sí. Si los inquilinos pueden hacerlo, deben mirar al juez y hablar con el juez cuando hablen, y no hablar con el

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

propietario/abogado del propietario. Por ejemplo, usted está en el banco y el abogado del propietario le dice al juez que usted accedió a mudarse. En lugar de decirle al abogado "no, no lo hice, de qué estás hablando", debería decirle al juez algo similar a esto: "Señor Juez, el abogado del propietario está diciendo algo que yo no dije. Lo que dije fue que podría estar dispuesto a mudarme si me dieran más tiempo, pero aún no hemos tenido la oportunidad de discutir esto. ¿Puedo tener la oportunidad de discutir esto con mi arrendador y su abogado en el pasillo? "

## 6. B. El juicio: paso a paso

Esta sección proporcionará una guía general paso a paso de cómo tanto el inquilino como el propietario cuentan su lado de la historia y cómo presentar pruebas durante el juicio, incluyendo los testigos.

### ¿Quién es quién y qué sucede en cada momento?

Los juicios de desalojo son rápidos. El propietario (demandante) presentará todo su caso primero. Después de esto, el inquilino (demandado) presenta su caso completo. Ambas partes tienen la oportunidad de seguir los mismos pasos para presentar y probar su caso. Estos pasos son:

1. Declaración de apertura: breve resumen del argumento de la parte de por qué deberían ganar el caso (propietario o inquilino) y qué pretenden probar o refutar en el juicio.
2. Testimonio de testigos: oportunidad para que cada parte lleve a personas al tribunal, llamados testigos, para hablar sobre la información que conocen o confirmar fotografías u otros documentos.
3. Contrainterrogatorio: hacer preguntas a los testigos de la otra parte (por ejemplo, un inquilino que interroga a un testigo que el propietario trajo para hablar).
4. Redirigir el examen: es el momento de interrogar al propio testigo de una parte después de que la otra parte interroga a su testigo.
5. Presentar evidencia: oportunidad para presentar evidencia documental.
6. Argumentos de cierre: oportunidad para que ambas partes proporcionen un resumen de su argumento, sobre lo que probó la evidencia durante el juicio, y por qué el juez o el jurado deberían estar de acuerdo con ellos.

Cada paso se explica con más detalle a continuación tanto para el propietario como para el inquilino, incluidos ejemplos y consejos útiles. Nota: Algunos jueces no permitirán declaraciones de apertura y/o alegatos finales en los desalojos. Pero si una de las partes tiene la oportunidad de hacer una declaración de apertura, por ejemplo, la otra parte debe tener la oportunidad de hacer una declaración de apertura; las partes pueden decidir "renunciar" o no hacer la declaración de apertura, pero deben tener la oportunidad de hacerlo.

### Parte 1 - El caso del propietario

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

Durante el juicio de desalojo, el propietario tendrá la primera oportunidad de presentar su caso o demostrar por qué el inquilino debe ser desalojado. Para presentar su caso, el propietario o el abogado del propietario pueden llamar a testigos y/o presentar pruebas. Durante el caso del propietario, los inquilinos deben escuchar con atención y/o tomar notas de cualquier cosa que el propietario/abogado presente que no sea verdad o no sea toda la verdad. Esto les ayudará a prepararse para el contrainterrogatorio y para hacer objeciones. El contrainterrogatorio y las objeciones se analizan a continuación en el número cuatro.

1. **Declaración de apertura:** El propietario comenzará su caso presentando un resumen básico de por qué se debe desalojar al inquilino.
2. **Testigos:** El propietario llamará a testigos y hará preguntas que crea que ayudarán a probar por qué el inquilino debe ser desalojado. El propietario/abogado del propietario puede incluso llamar al inquilino para testificar y ayudar a probar su caso. Durante la presentación de testigos por parte del propietario/abogado del propietario, el inquilino puede objetar las cosas que se dicen, si tiene una base legal para la objeción. Si el juez dice "anulado", el testigo puede responder la pregunta. Si el juez dice "sostenido", el testigo no puede responder la pregunta. (consulte a continuación más información sobre cómo hacer objeciones durante el juicio, y la página 18 para ver ejemplos adicionales de objeciones).
3. **Objeciones:** Excepto por las objeciones, al juez no le gustará y puede llamar la atención a los inquilinos si interrumpen a la otra parte o hablan mientras la otra parte presenta su caso. Las objeciones típicas del juicio son "relevancia" (las preguntas que se hacen no están relacionadas con el caso), o "rumor" (el testigo está repitiendo lo que otra persona dijo fuera del tribunal para probar que lo que dijo esa persona es lo que realmente sucedió). Un ejemplo de una declaración de rumor de un propietario sería: "El vecino del inquilino me dijo en varias ocasiones que el inquilino estaba haciendo ruido por la noche" cuando el vecino no está presente como testigo en el tribunal.

A continuación, se muestra un ejemplo de cómo un inquilino puede presentar una objeción durante el testimonio de un testigo: El abogado del propietario le pregunta al testigo del propietario por qué el inquilino hizo algo. El inquilino grita en voz alta "objeción, es especulación", justo después de que el propietario hace la pregunta y espera que el juez "dictamine" (decida si está de acuerdo o en desacuerdo con la objeción). En este caso, el juez diría "sostenido", lo que significa que el testigo del propietario no puede responder la pregunta porque el inquilino hizo una objeción válida.

4. **Contrainterrogatorio:** Inmediatamente después de que el propietario/abogado del propietario termine de hacer las preguntas a los testigos, el inquilino tendrá la oportunidad de hacer preguntas a los mismos testigos. A esto se le llama contrainterrogatorio. El objetivo del contrainterrogatorio es resaltar algo que dijo el testigo que puede ayudar al caso del inquilino, o tratar de disminuir el daño de algo que dijeron que perjudica el caso del inquilino.

Es útil que los inquilinos tomen notas de lo que dice el testigo cuando el propietario/abogado del propietario está haciendo preguntas, y anote cualquier punto que el inquilino quisiera que el testigo aclare o responda. De esa manera, cuando sea el turno del inquilino de hacer preguntas durante el contrainterrogatorio, estará preparado.

**NOTA:** Se supone que los contra-interrogadores no deben preguntar a los testigos sobre temas nuevos, sino que solo deben preguntar a los testigos sobre temas que se discutieron durante el interrogatorio directo. Esto significa que, si al testigo del propietario/abogado del propietario no se le preguntó sobre un tema que sería útil para el inquilino, el inquilino tendrá que esperar para preguntar sobre ese tema hasta que sea su turno de presentar su caso. Luego, pueden llamar a esta persona como su propio testigo y preguntarle al testigo sobre ese tema.

Ejemplo: El propietario preguntó al testigo solo sobre el pago del alquiler, pero no sobre las malas condiciones del inmueble del inquilino en el interrogatorio directo. Durante el contrainterrogatorio, el inquilino puede hacer preguntas relacionadas con los pagos. Más tarde, cuando



sea el turno del inquilino de presentar su caso, el inquilino puede llamar a esta persona como su propio testigo para preguntarle sobre las malas condiciones de su inmueble.

5. **Redirigir el interrogatorio:** Una vez que el inquilino termina el contrainterrogatorio del testigo, el abogado del arrendador puede realizar una "redirección del interrogatorio" (es decir, interrogar al mismo testigo una última vez sus respuestas, durante el contrainterrogatorio). Luego, el juez excusará al testigo y el abogado del propietario puede continuar presentando otras pruebas y llamando a otros testigos para el caso del propietario.
6. **Presentar evidencia:** Durante su turno para presentar su caso, el propietario/abogado del propietario también puede presentar pruebas documentales que, en su opinión, ayudarán a demostrar por qué el inquilino debe ser desalojado. Ejemplos de pruebas pueden ser fotos o comprobantes de cheques sin fondos.

Al presentar pruebas ante el tribunal, el propietario/abogado del propietario debe hacer algunas cosas para asegurarse de que las pruebas sean "ingresadas en el expediente". Si la evidencia no es "ingresada" correctamente, entonces el juez o el jurado no pueden considerarla al tomar su decisión final.

Primero, el inquilino puede ver las pruebas originales y debe recibir una copia de las pruebas. El arrendador/abogado del arrendador también necesitará que el arrendador u otros testigos respondan preguntas sobre la evidencia documental, para probar de dónde vino el documento y que es una copia fiel y correcta. Los inquilinos pueden oponerse a que la evidencia sea admitida con "fundamento" si el propietario/abogado del propietario no puede mostrar de dónde provienen los documentos, o que son copias verdaderas y correctas.

Consulte la "Parte 2 - El caso del inquilino", a continuación, para obtener más información sobre cómo presentar pruebas en el tribunal.

## Parte 2 - El caso del inquilino:

Para no perder la demanda, el inquilino debe demostrar que el propietario:

- (1) no pudo probar su caso o
- (2) que el inquilino tiene defensas que evitan que el propietario gane.

Los pasos del caso del inquilino siguen el mismo orden y forma que los pasos del caso del propietario.

**NOTA: Moción para un "sobreseimiento" (nonsuit).** Después de que el demandante "descansa", o ha presentado a todos los testigos, y ha ingresado todas las pruebas que desea ingresar para probar su caso de por qué el inquilino debe ser desalojado, el inquilino puede pedirle al juez que desestime la demanda solicitando un sobreseimiento. Código de Procedimiento Civil de California §581c. Por ejemplo, el inquilino puede decir "Su Señoría, respetuosamente solicito un sobreseimiento". El juez "otorgará" o estará de acuerdo con una moción de sobreseimiento, si el juez determina que el propietario no puede probar su caso basándose en la evidencia que ha presentado hasta ese momento. Si se concede esta moción, el inquilino no tiene que presentar su caso porque la demanda habría terminado. Si el juez niega la moción de sobreseimiento, el inquilino aún tiene la oportunidad de presentar su caso, lo que se denomina defensa.

1. **Declaración de apertura:** El inquilino contará su versión de los hechos al juez o al jurado. Para la mayoría de las personas, incluidos el juez y el jurado, la información es más fácil de entender si se relata en orden cronológico, es decir, en el orden en que sucedió. Los inquilinos solo querrán incluir detalles que sean relevantes para la historia y explicar por qué esos detalles son importantes. El juez puede interrumpir al inquilino con preguntas. El inquilino deberá responder las preguntas del juez y luego continuar contando su versión de los hechos.

NOTA: los inquilinos que teman olvidar algo o perder el hilo si son interrumpidos, deberían llevar notas o un resumen de lo que quieren decir. De esa manera, si el juez los interrumpe con una pregunta, pueden mirar sus notas para continuar donde dejaron.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

2. **Testigos:** El inquilino tendrá la oportunidad de presentar sus propios testigos, tal como el propietario presentó los suyos. Con frecuencia es útil que los inquilinos escriban con anticipación sus preguntas o los puntos que quieren que el testigo mencione, para no tener que recordar todo en el momento.

El inquilino llamará a cada uno de sus testigos, uno a la vez. Los testigos solo pueden decirle al juez cosas relacionadas con el motivo del desalojo del inquilino. Además, los testigos solo pueden testificar sobre cosas que vieron, escucharon, olieron o sintieron personalmente. Los testigos no pueden empezar a hablar por sí mismos. En cambio, el inquilino tendrá que hacer preguntas a sus testigos para que compartan información. El juez no interrogará a los testigos del inquilino en nombre del inquilino. Sin embargo, el juez puede tener algunas preguntas para los testigos, ya sea durante el interrogatorio del inquilino o después de que el inquilino termine de interrogar al testigo. El inquilino también ingresará cualquier evidencia que desee a través de sus testigos, mientras su testigo está declarando. (Consulte la siguiente sección sobre cómo ingresar pruebas).

A menudo es útil que el juez y/o el jurado comprendan quién es el testigo, cómo están relacionados con la persona que los llamó como testigos, y cómo saben lo que saben. A esto se le llama "sentar las bases". Aquí hay un conjunto de preguntas que proporcionan un ejemplo de cómo sentar las bases de la información que el inquilino quiere que el testigo comparta:

- ¿Cuál es su nombre?
- ¿Qué relación tiene con el apartamento 9 de la calle 123?
- ¿Ha estado dentro de la unidad antes?
- ¿Había baño?
- ¿Ha usado el baño?
- ¿Hubo algún problema con el baño cuando usted intentó usarlo?
- Describa los problemas.

Como se muestra en este ejemplo, para que un vecino testifique sobre las condiciones del baño, el juez o el jurado primero querrán saber quién es el testigo, y cómo llegaron a saber lo que saben sobre el baño.

Esto ayuda al juez o al jurado a decidir qué tan creíble es el testigo y la información que ha proporcionado.

Durante la presentación de testigos por parte del inquilino, el propietario/abogado del propietario puede objetar a las preguntas del inquilino. Cuando esto sucede, el inquilino espera a que el juez se pronuncie sobre la objeción antes de continuar. Si el juez dice "anulado", el testigo puede responder la pregunta. Si el juez dice "sostenido", el testigo no puede responder la pregunta. Es probable que el juez permita que el inquilino haga la pregunta de otra manera ("reformule" la pregunta).

Una objeción común son los rumores. La siguiente declaración es un ejemplo de rumores: "El plomero me dijo que mi apartamento era inhabitable". Para evitar un problema de rumores, el inquilino podría llamar al plomero como testigo y pedirle al plomero que le explique por qué las condiciones de la plomería hicieron que el apartamento del inquilino fuera inhabitable. El propietario/abogado del propietario tendría entonces la oportunidad de conainterrogar al plomero.

3. **Conainterrogatorio:** Una vez que el inquilino termine de hacer sus preguntas a cada testigo, el propietario/abogado del propietario tendrá la oportunidad de interrogar a los testigos del inquilino. El propietario/abogado del propietario solo puede hacer preguntas sobre los mismos temas sobre los que preguntó el inquilino. Si el propietario/abogado del propietario pregunta sobre un tema diferente, el inquilino puede objetar la pregunta como "fuera de alcance".
4. **Interrogatorio de redireccionamiento:** Después del conainterrogatorio por parte del propietario/abogado del propietario, el inquilino puede hacer preguntas de seguimiento a su testigo. A esto se le llama "re-direccionar" el interrogatorio. El inquilino tiene que limitar sus preguntas al tema sobre el que el propietario estaba preguntando en el conainterrogatorio. Por ejemplo, si el propietario/abogado del propietario interrumpe el testimonio del inquilino a mitad de la declaración, o si el inquilino sabe que su testigo podría decir algo útil sobre el tema, el inquilino puede hacer esa pregunta en la redirección.

5. **Ingresar evidencia en el archivo:** Existe una forma en que las partes tienen que presentar las pruebas para asegurarse de que el juez o el jurado puedan considerarlas en el juicio. La siguiente sección proporciona ejemplos de cómo los inquilinos pueden ingresar evidencia.

### EJEMPLO 1

El inquilino no pagó el alquiler porque el propietario no solucionó los problemas en su apartamento:

- A. El inquilino realiza 3 copias de cada fotografía y documento que desea utilizar. En el reverso de cada foto o en el frente de la primera página del documento, el inquilino escribe el Prueba A del demandado (las 3 copias dirán Prueba A). En la siguiente foto o documento, el inquilino escribe Prueba B del demandado (en las 3 copias). En la siguiente foto o documento, el inquilino escribe Prueba C del demandado (en las 3 copias), y así sucesivamente.
- B. El inquilino le dice al juez: “No pagué el alquiler debido a las malas condiciones, y el propietario no quiso hacer las reparaciones”.
- C. El inquilino entrega copias de las fotos o documentos al propietario/abogado del propietario, y luego entrega copias de las fotos o documentos al juez.
- D. El inquilino revisa las fotografías una por una con el juez y le dice al juez la siguiente información sobre cada imagen:
  1. El inquilino declara que la foto es una descripción justa y precisa de las condiciones en el momento en que se tomó la fotografía y/o como están las condiciones ahora, y que el inquilino está familiarizado con lo que se muestra en la fotografía. (Aunque no es necesario ingresar la fotografía como evidencia, el inquilino debe estar preparado para responder quién tomó la fotografía y cuándo fue tomada).
  2. El inquilino explica qué se muestra exactamente en la fotografía. Por ejemplo, el inquilino dice: “cuando abre el agua, esta gotea debajo del fregadero y tienes que colocar un recipiente para que el agua no se esparza por todas partes. Puede ver el recipiente amarillo debajo del fregadero”.
  3. El inquilino indica desde hace cuánto tiempo que existe el problema. El inquilino es específico. El inquilino incluye cualquier evidencia que tenga sobre cuándo pudo haber comenzado, como los informes de los inspectores de salud.

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

4. El inquilino declara cuándo le dijeron al administrador/propietario sobre el problema. El inquilino incluye hechos relevantes, como la frecuencia con la que el arrendador fue informado. Nuevamente aquí, el inquilino es específico; por ejemplo, en lugar de responder "todo el tiempo", el inquilino dice "cada dos días durante un mes completo", o "el 9 de noviembre de 2020 llamé al no muy buen Sr. propietario, y dejé un mensaje de voz contándole sobre la gotera. El 10 de noviembre de 2020 le envié un mensaje de texto al Sr. Propietario y le pedí ayuda con la gotera. El 11 de noviembre de 2020 le envié un correo electrónico al Sr. Propietario y le pedí ayuda con la gotera. Y el 12 de noviembre de 2020, le envié por correo al Sr. Propietario esta carta, marcada como Prueba 4 del Demandado. Puede ver mi recibo de la oficina de correos, con fecha del 12 de noviembre de 2020, que es una prueba adicional de que envié la carta. Este recibo está marcado como Prueba 5 del demandado".
5. **El inquilino le pide al juez que las fotografías sean "admitidas como prueba".**
6. El inquilino declara si el propietario solucionó el problema o no. Por ejemplo, el inquilino le dice al juez si el propietario prometió solucionar el problema, pero nunca lo hizo.
7. Si el inquilino, su familia o amigos del inquilino no causaron el problema, el inquilino se lo informa al juez e incluye información relevante. Por ejemplo, si hay cucarachas, el inquilino diría: "Mi familia y yo no dejamos comida. Sacamos nuestra basura cuando está llena y guardamos el cesto de la basura en un armario para que no quede al aire libre. También lavamos los platos después de cada comida y no los dejamos en el fregadero durante la noche".
8. El inquilino le dice al juez cómo el problema afecta al inquilino y su familia. Por ejemplo, en el caso de una gotera, el inquilino diría: "debido a la gotera del fregadero, resulta muy estresante lavar los platos. Tenemos que salir al patio a tirar el balde de agua continuamente, y tenemos que limpiar la comida y llevar los platos a la bañera para lavarlos. Por lo cual tenemos que limpiar la bañera con más frecuencia". O, para las cucarachas, el inquilino diría, por ejemplo: "Estoy

preocupado de que las cucarachas propaguen enfermedades. Tengo un bebé que necesita gatear por el suelo y tiene juguetes en el suelo, y no quiero que esté en contacto con las superficies donde han estado las cucarachas".

- E. Para todas las demás pruebas como informes de salud, cartas que el inquilino entregó al propietario, etc., el inquilino primero entregará copias al propietario/abogado del propietario y luego entregará copias al juez. Nuevamente, el inquilino le explicará al juez qué es cada documento, y qué es lo que ayudan al inquilino a probar. Después de esta explicación de antecedentes, el inquilino solicitará que los documentos "sean admitidos como prueba".

## **EJEMPLO 2**

Si el propietario presentó una demanda porque le dio al inquilino un aviso de tres días el día 3 del mes, pero el inquilino trató de pagar el alquiler el día 8 del mes, que es cuando el inquilino generalmente paga el alquiler:

- A. El inquilino puede decirle al juez: "Por lo general, pago el alquiler el día 8 del mes y el propietario lo acepta".
- B. El inquilino muestra al propietario/abogado del propietario y luego al juez, todos los recibos de alquiler que prueban que siempre o habitualmente ha pagado el alquiler el día 8 de cada mes, no el día 1 del mes.
- C. El inquilino tiene lista una tabla que muestra la fecha en que pagó el alquiler durante el último año o más, y le dice al juez que cada uno de los pagos y fechas en la tabla representan la horas y fecha en las que pagó el alquiler.
- D. El inquilino solicita que se admitan los recibos y la tabla como evidencia.

NOTA: El propietario/abogado del propietario podrá hacer preguntas a los testigos o al inquilino en el contrainterrogatorio con respecto al documento.

### Parte 3 - Argumentos finales

Después de que tanto el propietario como el inquilino hayan presentado sus casos y defensas, el juez puede permitir que ambas partes hagan un "argumento final" o una declaración final. En esta declaración, los inquilinos le dicen al juez o al jurado las razones por las cuales el juez o el

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

jurado deben estar de acuerdo con ellos y no con el propietario. El inquilino también puede usar este tiempo para aclararle al juez o al jurado el significado de la evidencia que escucharon, y por qué es importante para su defensa. Los inquilinos declaran (1) los hechos por los que el propietario no puede probar el reclamo del propietario contra ellos, y (2) los hechos que respaldan su defensa. Luego, los inquilinos le piden al juez o al jurado que desestime el caso.



## 7. La decisión final y lo que sucede después

Esta sección explicará cómo ambas partes sabrán quién ganó el caso de desalojo y qué sucede después de que se ha tomado una decisión final.

### Declaración de decisión

Después de dar los argumentos finales, los inquilinos pueden pedirle al juez una "Declaración de decisión". La Declaración de decisión explicará las razones por las que el inquilino ganó o perdió. Por lo general, los jueces no están obligados a emitir una decisión por escrito en un juicio corto que dura menos de un día u 8 horas. Los inquilinos deben pedirle al juez una Declaración de decisión antes de que el juez dictamine (es decir, antes de que el juez declare su decisión).

### "Sentencia" u "Orden"

Por lo general, el juez o el jurado decidirán sobre el caso mientras el inquilino todavía esté en el tribunal. De lo contrario, se notificará al inquilino por correo, generalmente unos días después del juicio. La decisión escrita u "orden" del tribunal incluirá cuatro elementos:

1. Una declaración que dice que el inquilino puede permanecer en su unidad (si ganó el inquilino), o que el inquilino debe mudarse (si el inquilino perdió);
2. Si el inquilino tiene que pagar el alquiler o no;
3. Si la parte que ganó puede obtener dinero de la parte perdedora para cubrir los gastos judiciales. (Si el inquilino ganó y quiere que la otra parte pague sus costos, puede recuperar el costo presentando un formulario dentro de los 10 días posteriores al juicio). El formulario está disponible aquí:  
<https://www.courts.ca.gov/documents/mc010.pdf>); y
4. Si la parte perdedora tiene que pagar los honorarios del abogado la parte ganadora. Esto podría suceder si existe un contrato de arrendamiento por escrito entre el propietario y el inquilino, que permita dichos honorarios y la parte ganadora contrata a un abogado. Los inquilinos no reciben honorarios de abogados si se representan a sí mismos.

**Precaución:** Los inquilinos deben leer la orden detenidamente porque incluso si "ganan" el día del juicio, el tribunal aún puede ordenarles que  
Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

tomen otras medidas para evitar el desalojo. Por ejemplo, la orden puede requerir que el inquilino pague el alquiler atrasado antes de una fecha determinada y, si no lo hace, el inquilino puede ser desalojado incluso si "ganó" su caso. Si los inquilinos con discapacidades no comprenden lo que dice su orden, pueden llamar a DRC para obtener ayuda para comprender lo que significa.

### Ganar o perder ¿Qué sucede a continuación?

Ejemplo de "ganar" el juicio:

- El juez dice que el inquilino puede permanecer en su unidad porque demostró su defensa del incumplimiento de la garantía de habitabilidad, pero el juez le ordenó pagar una parte del alquiler atrasado dentro de los 5 días.
  - Si un inquilino paga el alquiler atrasado a tiempo (y obtiene un recibo), el inquilino ganará el caso y no tendrá que mudarse.
  - Si el inquilino no paga el alquiler atrasado a tiempo, el propietario ganará y el inquilino tendrá que mudarse. (Consulte la sección de notificación para desalojar a continuación).

Ejemplo de "perder" el juicio:

Si el inquilino "pierde" en el juicio, el propietario recibirá un "fallo de posesión", que le da la posesión de la unidad a su propietario. Los inquilinos en esta situación tienen algunas opciones:

1. Pueden pedir más tiempo.
  - Si el juez le dice al inquilino en la sala del tribunal que será "desalojado" o que tendrá que mudarse, los inquilinos pueden pedirle al juez en ese momento más tiempo antes de tener que mudarse. Para hacer esto, un inquilino puede decir: "Señoría, solicito 30 días para mudarme". Esta extensión del tiempo para mudarse se llama "suspensión de la ejecución" de la orden judicial. (Consulte la página 11).
  - Los inquilinos deben estar preparados para explicar por qué necesitan más tiempo para mudarse. NOTA: Un inquilino podría tener que pagarle al propietario por este tiempo adicional en su unidad.
  - Incluso si el juez no le da más tiempo al inquilino, el inquilino NO necesita mudarse el mismo día del juicio. (Consulte a continuación sobre la notificación de desalojo).

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

2. Los inquilinos pueden solicitar una "exención del decomiso", si corresponde. (Consulte la página 11).
3. Los inquilinos pueden solicitar el sellado del registro judicial, para que el desalojo no aparezca en su registro de crédito.

### Notificación para desalojar

La notificación para desalojar es un papel blanco con letras rojas que dice que el inquilino tiene cinco días para mudarse y establece la fecha en la cual el inquilino debe desalojar. Los inquilinos no recibirán un aviso para desocupar hasta después de que pierdan su caso. El alguacil pegará una copia de este aviso en la puerta de la unidad del inquilino.

Después de que el alguacil coloca el aviso de desalojo en la puerta del inquilino, el inquilino recibe la notificación de que tendrá que mudarse cuando el alguacil diga que el inquilino debe mudarse.

Si los inquilinos necesitan pedir unos días más en su unidad y el propietario está de acuerdo, los inquilinos deben obtener este permiso por escrito, tener este permiso preparado para mostrárselo al alguacil, y asegurarse de que el propietario informe al alguacil. Los inquilinos también pueden llamar al alguacil para verificar que el propietario lo haya informado.

Cuando llegue el alguacil, este solo le dará al inquilino un par de minutos para salir de la unidad, por lo que los inquilinos no tendrán tiempo suficiente para mover muebles u otras pertenencias. Es probable que no importe si tienen hijos, si tienen discapacidades o si están enfermos. Tendrán que abandonar su unidad de inmediato.

Si las pertenencias del inquilino no están fuera de su unidad antes de que llegue el alguacil, es probable que el propietario las almacene y el inquilino tenga que pagar dinero para recuperarlas. Si el inquilino no retiró sus pertenencias antes de que el alguacil las secuestrara, y quiere evitar que sus artículos sean desechados, el inquilino puede escribir una carta al propietario dentro de los 18 días posteriores al desalojo. El inquilino debe fechar la carta en la fecha en que escribe la carta, guardar una copia de la carta para sí mismo, enviar la carta al propietario por correo certificado, o

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

entregar la carta personalmente y exigir en la carta que el propietario firme la copia del inquilino acusando recibo.

A continuación, puede ver una carta de muestra:

(Fecha)

Estimado (nombre del administrador/propietario):

No pude llevarme todas mis pertenencias antes de desalojar. [Lista o descripción de las pertenencias que se dejaron]. Por favor, no tire ninguna de mis cosas. Me pondré en contacto con usted pronto para fijar fecha y hora para recoger mis pertenencias.

Gracias,

(Su nombre)

(Dirección)

Sin embargo, es posible que los inquilinos igual tengan que pagarle al propietario para que les devuelva sus pertenencias. El propietario no puede cobrar más que una "tarifa de mudanza razonable", Y el alquiler diario de la unidad por cada día que el propietario almacena sus pertenencias. Los inquilinos deberán darle al propietario una dirección donde recibirán el correo para que este último envíe una demanda por las tarifas.

**Precaución:** si un inquilino no le entrega una carta al administrador/propietario, el administrador/propietario puede alegar que el inquilino abandonó su propiedad.

## 8. Adaptaciones razonables en la corte

### ¿Qué es una adaptación razonable en la corte?

Una adaptación razonable es un cambio en una práctica, política o procedimiento que permite que una persona con una discapacidad goce de igualdad de acceso a sus procedimientos legales en la corte.

### ¿Por qué los inquilinos podrían tener que solicitar una adaptación razonable?

Un inquilino puede tener que solicitar una adaptación razonable porque una de sus discapacidades puede impedirle testificar en la corte, comparecer en su caso en la corte, o participar en sus procedimientos judiciales de otras formas.

Por ejemplo, un inquilino con una discapacidad puede necesitar comer mientras se encuentra en la sala del tribunal, o una persona con un deterioro cognitivo puede necesitar una persona de apoyo que le ayude a comunicarse con el personal del tribunal. Otras personas con discapacidades pueden necesitar que el tribunal les proporcione dispositivos de ayuda auditiva o lectores, o pueden necesitar que el tribunal reasigne una audiencia a un tribunal que sea más accesible.

Algunas personas con discapacidades pueden solicitar la prórroga de la fecha de audiencia como una adaptación si, por ejemplo, sus discapacidades afectan su capacidad para comparecer ante el tribunal. Sin embargo, no se garantiza que los tribunales otorguen esta adaptación en particular y, a menos que exista un documento escrito que indique que se otorgó un aplazamiento, el inquilino asistirá a la audiencia programada previamente de todas formas.

### ¿Cómo solicitan los inquilinos adaptaciones razonables en la corte?

Un inquilino puede solicitar una adaptación razonable en la corte llenando y enviando el formulario "MC-410" al coordinador de la ADA de su tribunal local. El formulario se encuentra disponible en este sitio web:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410>. Aquí puede encontrar instrucciones sobre cómo completarlo: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410-INFO>. Este formulario se considera confidencial y no se le da al propietario/abogado del propietario. Si la corte requiere información adicional, el inquilino puede pedir compartir esa información con el juez en

Esta publicación no es un asesoramiento legal y no sustituye al asesoramiento legal.

privado, o sin que el propietario/abogado del propietario y otras personas en la sala de la corte escuchen la información.

¿Es esto diferente de las adaptaciones razonables fuera del tribunal?

Sí, si los inquilinos han recibido adaptaciones razonables de su empleador, propietario u otra persona o entidad, es posible que deseen solicitar adaptaciones similares para participar en la corte. Para obtener más información, los inquilinos también pueden visitar los siguientes enlaces:

<https://www.courts.ca.gov/14362.htm> y

<https://www.courts.ca.gov/documents/Disability-Accommodations-in-California-Courts.pdf>.