

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

RAZONES LEGALES DE DESALOJO

Un arrendador puede entablar una acción legal para recuperar la posesión de una unidad de alquiler utilizando una de las razones enumeradas a continuación. Los desalojos por las provisiones #3 y #4 requieren que una Declaración del Arrendador de Intento de Desalojar sea archivada con HCIDLA, cuando los reportes policíacos y el fiscal de la ciudad estén involucrados. Los desalojos por las provisiones #8 y de la #10 a la #14 siempre requieren que una Declaración del Arrendador de Intento de Desalojar sea archivada con HCIDLA. Por favor, también revise el boletín de aumentos de alquiler aceptables de acuerdo al RSO para obtener información sobre los niveles del alquiler después de un desalojo.

1. El inquilino ha dejado de pagar el alquiler al cual el arrendador tiene derecho, incluyendo el uno por ciento por cada uno de las utilidades de gas y electricidad si estos servicios son pagados por el arrendador (Sección 151.06 D del código municipal de Los Angeles [LAMC por sus siglas en inglés]).
2. El inquilino ha violado una obligación legal o el convenio de arrendamiento, además de la obligación de desalojar después de un aviso apropiado, y ha fallado en corregir tal infracción después de haber recibido aviso por escrito del arrendador.
3. El inquilino está cometiendo o permite que existan perjuicios en, o está causando daños a la unidad de alquiler, o los alrededores de la unidad o en las áreas comunes en el complejo que contiene esta unidad, o está creando una interferencia irrazonable con la comodidad, seguridad, o tranquilidad de cualquier residente del mismo edificio o edificios adyacentes.
4. El inquilino usa o permite que la una unidad de alquiler sea usada para cualquier propósito ilegal.
5. El inquilino, que tenía un convenio de arrendamiento por escrito o un contrato de alquiler que se terminó en o después de la fecha de vigencia del Capítulo XV del LAMC (21 de abril de 1979), se ha rehusado, después de una petición o solicitud por escrito por el arrendador para ejecutar una extensión o renovación escrita del contrato por un término adicional de duración parecida con provisiones similares y que dichos términos no sean inconsistentes o que violen una provisión de este capítulo o cualquier otra provisión de la ley.
6. El inquilino ha rehusado permitirle acceso razonable al arrendador a la unidad de alquiler con el propósito de hacer reparaciones o mejoras, o para realizar una inspección permitida o requerida por la ley, o con el propósito de mostrar la unidad de alquiler a prospectos compradores o acreedores hipotecarios.



866-557-RENT [7368] HCIDLA.LACITY.ORG
P.O. BOX 17280, LOS ANGELES, CA 90017-0280

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

RAZONES LEGALES DE DESALOJO

7. La persona en posesión de la unidad de alquiler al final del término del contrato de arrendamiento es un sub-inquilino no aprobado por el arrendador.
8. El arrendador procura de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para uso y ocupación por:
 - a. El arrendador (dueño), o cónyuge del dueño, hijos, nietos, padres o abuelos, siempre y cuando que el dueño sea una persona natural y no una corporación o compañía; o,
 - b. Un administrador residente, siempre y cuando que ninguna otra unidad esté disponible para la ocupación por un administrador residente, excepto cuando un edificio tiene un administrador-empleado residente existente contratado bajo un convenio como empleado/administrador-empleado y que debe de residir en la unidad como condición de su empleo, y el cual no está protegido bajo el RSO.
9. **Ord. No. 176,544 Ef. 5/2/05.** El arrendador, habiendo cumplido con todos los avisos aplicables y notificaciones requeridas según la ley procura de buena fe recuperar la posesión para iniciar Trabajo de Renovación Fundamental en una unidad de alquiler o el edificio en el que se encuentra la unidad de alquiler, de acuerdo con un Plan de Habitabilidad de Inquilino (conocido por sus siglas en inglés como THP) aceptado por el Departamento, y el inquilino interfiere irrazonablemente con la habilidad del arrendador para implementar los requerimientos del THP por participar en cualquier de las siguientes acciones:
 - a. El inquilino no se reubico temporalmente como fue requerido por el THP; o,
 - b. El inquilino no cumplió con el convenio de reubicación permanente acordado con el arrendador de acuerdo a la sección 152.05 del LAMC.
10. **Ord. No. 177,901 Ef. 9/29/06.** El arrendador procura de buena fe recuperar la posesión de las unidades de alquiler por cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - a. Para demoler la unidad de alquiler; o,
 - b. Quitar las unidades del mercado de alquiler permanentemente.
11. **Ord. No. 172,288, Ef. El 12/17/98.** El arrendador procura de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para cumplir con una orden de una agencia gubernamental de desocupar, orden para cumplir, orden de acatamiento, o cualquier otra orden que requiera que la unidad de alquiler en el edificio sea desocupada como resultado de una violación del LAMC o cualquier otra provisión de la ley.
12. **Ord. No. 173,224, Ef. 5/11/00.** La Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano son ambos el arrendador y el demandante, e intenta recuperar la posesión para desocupar la propiedad antes de la venta y ha cumplido con todos los requisitos de notificar a los inquilinos de acuerdo a la ley federal y regulaciones administrativas.

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

RAZONES LEGALES DE DESALOJO

13. **Ord. No. 180,175, Ef. 9/29/08.** La unidad de alquiler está en un Hotel Residencial, y el arrendador desalojara para convertir o demoler la unidad como lo define la Sección 47.73 del LAMC, y el Departamento ha aprobado una Aplicación para la Demolición.
14. **Ord. No. 181,744, Ef. 7/15/11.** El arrendador procura de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para convertir la propiedad a una unidad de alquiler asequible en cumplimiento con la excepción de una unidad de bajos ingresos expedida por el Departamento. Si el arrendador no cumple en registrar el convenio regulatorio requerido dentro de seis meses después de archivar la excepción y regresa las unidades al mercado de alquiler, la renta no debe ser descontrolada y la unidad debe ser ofrecida a los inquilinos que fueron desalojados.

TIPOS DE AVISOS

Hay varias clases de avisos que un arrendador puede emitir:

1. Un aviso de desalojo de 3 días (para corregir, pagar o desalojar),
2. Un aviso de desalojo de 30 o 60 días (de parte del inquilino o del arrendador para terminar el arrendamiento), o,
3. Un aviso de 120 días (para desalojos debido a demolición o para quitar las unidades del mercado de alquiler según el Código del Gobierno de California Sección 7060). Si un inquilino no responde a cualquiera de los avisos antes mencionados, el arrendador puede iniciar una acción legal, llamada Demanda de Desalojo, para desalojar al inquilino de la propiedad.

AVISO DE TRES DÍAS

Si el inquilino no ha pagado el alquiler a tiempo o debe parte del alquiler, el arrendador debe entregar al inquilino un aviso por escrito de tres días para pagar o desocupar la propiedad. Este aviso debe indicar información precisa de la unidad de alquiler en cuestión y la cantidad del alquiler adeudado. El aviso debe proporcionar al inquilino una manera alternativa e inequívoca, por ejemplo, pagar el alquiler dentro de tres días o mudarse. La ley también indica que el aviso de tres días debe de incluir:

1. La cantidad exacta adeudada;
2. El nombre, número de teléfono, y la dirección de la persona a quien el pago es adeudado;
3. Si el pago puede ser hecho en persona, entonces los días y horas habituales en que el pago puede ser realizado.

En situaciones donde alguna otra obligación ha sido quebrantada, por ejemplo, tener mascotas, el arrendador debe especificar la violación y permitir sea corregida dentro de tres días. El arrendador debe entregar este aviso al inquilino antes del inicio de una demanda de desalojo (al

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

RAZONES LEGALES DE DESALOJO

menos que el inquilino haya cometido una violación que no pueda ser remediada dentro del tiempo permitido, por ejemplo, que haya hecho algo al edificio que no pueda ser reparado).

Un Aviso de Tres Días expira en la medianoche del tercer día después de la entrega del aviso, siempre y cuando el tercer día sea un día laboral o día hábil. De lo contrario este expira en la medianoche del primer día siguiente al tercer día después de la entrega. No se cuenta el primer día en que fue entregado. Por lo tanto, si un Aviso de Tres Días que ha sido entregado un viernes expirará en la medianoche del lunes siguiente (a menos que aquel el día lunes sea día feriado, en cuyo caso el aviso expirará en la medianoche del martes). Un Aviso de Tres Días entregado el miércoles también expirará en la medianoche del lunes siguiente, porque el tercer día no puede ser un sábado o domingo. Un Aviso de Tres Días para Pagar el Alquiler o Mudarse no es válido si fue entregado antes de que el alquiler fuera adeudado. Por lo tanto, no puede ser entregado en el día que el alquiler sea adeudado, solo después de la fecha de que el alquiler no se pagó. Si la fecha para pagar el alquiler es un día no hábil o no laboral, entonces el alquiler no es adeudado hasta el primer día laboral o hábil después de la fecha para pagar el alquiler y un aviso de Tres Días para Pagar el Alquiler o Mudarse no puede ser entregado hasta el día siguiente.

Si la obligación exigida no ha sido corregida dentro de tres días después de que el aviso fue entregado, el arrendador puede archivar entonces una demanda en el tribunal para desalojar al inquilino.

AVISO DE 30 O 60 DÍAS

De acuerdo a la Sección 1946 del Código Civil de California, si un inquilino ha residido en la unidad de alquiler por un periodo menor de un año, un inquilinato de mes a mes puede ser terminado por un aviso de 30 días por escrito por cualquiera de los dos, el inquilino o el arrendador. Para las unidades de alquiler en la Ciudad de Los Angeles sujeta a la Ordenanza de Estabilización de Alquiler (RSO), un arrendador puede emitir este aviso y terminar el inquilinato sólo por una de las razones legales de desalojo permitidas conforme a la Ordenanza. Cuando el aviso de 30 o de 60 días expira, el arrendador puede demandar para recuperar la posesión de la unidad de alquiler. Generalmente, los convenios de arrendamiento no pueden ser terminados antes de la fecha de vencimiento del contrato.

A partir del 1 de enero del 2007, la ley estatal requiere un aviso escrito de 60 días para desalojos sin falta para los inquilinos que han residido en una unidad de alquiler durante al menos un año (Sección 1946.1 del Código Civil de California).

BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

RAZONES LEGALES DE DESALOJO

AVISO DE 120 DÍAS

Un arrendador que desaloja con el propósito de demoler o quitar las unidades del mercado de alquiler debe cumplir con los procedimientos indicados en las secciones 151.22 a la 151.28 del LAMC. El arrendador debe obtener y archivar el formulario “Notificación de Intención de Retirar Unidades de Vivienda del Mercado de Alquiler” requerido por Departamento de Vivienda e Inversión Comunitaria de Los Angeles (HCIDLA por sus siglas en inglés) y registrar un Memorandum No Confidencial con el registro civil del Condado. El arrendador debe entregar al inquilino un aviso de 120 días de terminación del inquilinato el mismo día que lo archive con HCIDLA y dentro de 5 días, debe entregar la Notificación de Intención de Retirar Unidades de Vivienda del Mercado de Alquiler (formulario E2). Los inquilinos que tienen al menos 62 años de edad o incapacitados y han vivido en las unidades durante al menos un año antes de la aplicación de la Declaración del Arrendador de Intento de Desalojo pueden solicitar una extensión de hasta un año.

UNLAWFUL DETAINER (Demanda de Desalojo)

Una demanda de desalojo [*Unlawful Detainer*] es el nombre legal de la acción legal que el arrendador puede archivar para desalojar a un inquilino de la propiedad. Hay varios motivos posibles para tal acción de desalojo. Uno es que el inquilino ha dejado de cumplir con alguna obligación de su contrato de arrendamiento o acuerdo de alquiler con el arrendador; por ejemplo, creando un perjuicio, dañando la unidad, o manteniendo animales domésticos no permitidos. El otro es que el inquilino ha dejado de pagar el alquiler a tiempo. Una tercera posibilidad se presenta cuando el inquilino permanece dentro de la unidad de alquiler después de haber recibido un aviso legal para terminar su inquilinato.

ESTA INFORMACIÓN ES OFRECIDA GRATUITAMENTE AL PÚBLICO EN GENERAL.

Si bien esta publicación está diseñada para proporcionar información precisa y actualizada sobre la ley, los lectores deben consultar con un abogado u otro experto para obtener asesoramiento en casos particulares, y también deben leer los estatutos relevantes y las decisiones judiciales cuando se basan en el material citado. Las leyes y regulaciones son modificadas constantemente. HCIDLA recomienda que verifique la información en caso de que los cambios nuevos aún no estén reflejados en esta publicación. HCIDLA no asume y por la presente se excluye de cualquier responsabilidad ante cualquier parte, por cualquier pérdida, daño o problemas causados por errores u omisiones, ya sea que dichos errores u omisiones se deban a negligencia, accidente, o cualquier otra causa.

AYUDA Y SERVICIOS AUXILIARES "Como una entidad cubierta bajo el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, la Ciudad de Los Angeles no discrimina por motivos de discapacidad y, si se solicita, proporcionará ajustes razonables para garantizar la igualdad de acceso a sus programas, servicios y actividades."

EL PROCESO DE DESALOJO

Notificación Por escrito
de 3, 30, 60 o 120 días

Citación Judicial (Summons)
5 días para responder

Fecha de
Juicio

FALLO EN RESPONDER
DENTRO DE 5 DIAS



NOTA DE 5
DIAS DEL
ALGUACIL

