

Por ejemplo, usted tiene el derecho a presentar un reclamo ante las autoridades de salud o aplicación de las leyes, hacer valer sus derechos de acuerdo a las ordenanzas de control de rentas, organizar huelgas de rentas u ejercer cualquier otro derecho constitucional o legal sin que el dueño o casero tome represalias o le amenace con tomar represalias en contra de usted.

La ley presume que la acción es represalia si el dueño o sus agentes le aumenta la renta, le disminuye los servicios o lo desaloja dentro de 180 días (6 meses) desde que usted ejercito sus derechos legales. Si el dueño trata de desalojarlo en esta situación, usted puede alegar represalia como una defensa afirmativa en un caso por retención ilegal (eviction).

### **QUE PASA SI YO NO ME CAMBIO AL FINAL DEL PERIODO DEL AVISO?**

Un dueño o casero pueden iniciar un proceso por "Retención ilegal" en la corte si usted no se cambia después del vencimiento del período otorgado en el aviso. La acción por "Retención Ilegal" y el juicio por desalojo significan lo mismo.

Después de recibir unos documentos de la Corte llamados "Complaint" (Unlawful Detainer) y Citación Judicial (Summons), usted tiene 5 días para responder (sin incluir los sábados y domingos). No incluya los fines de semana y las vacaciones cuando cuente los 5 días.

Si usted no cumple con contestar en 5 días, una sentencia en su rebeldía será dictada, lo que significa que usted perdió al caso sin la oportunidad de decirle al juez su versión de los hechos.

El sheriff va a ir a su casa y le va a dejar un aviso en el cual le da al menos 5 días más para cambiarse. Si usted no se cambia en esos 5 días, el Sheriff va a volver y lo va a sacar físicamente y cambiar la cerradura. Si usted tiene pertenencias personales adentro del lugar, usted tendrá que pagar costos de almacenaje para recuperar sus cosas personales.

### **PARA MAYOR INFORMACION O ASISTENCIA, LLAME A**

Para mayor información y asistencia, llame a la Sociedad de Ayuda Legal del Condado de San Mateo (650) 558-0915 o al 1-800-381-9888 [www.legalaidsmc.org](http://www.legalaidsmc.org) o consulte en los siguientes sitios Web: [www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html](http://www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html) [www.sanmateotenants.org](http://www.sanmateotenants.org) [www.lawhelpcalifornia.org](http://www.lawhelpcalifornia.org)

Este folleto entrega información general de la ley, la cual puede cambiar. Para problemas legales específicos, usted debe consultar a un abogado.

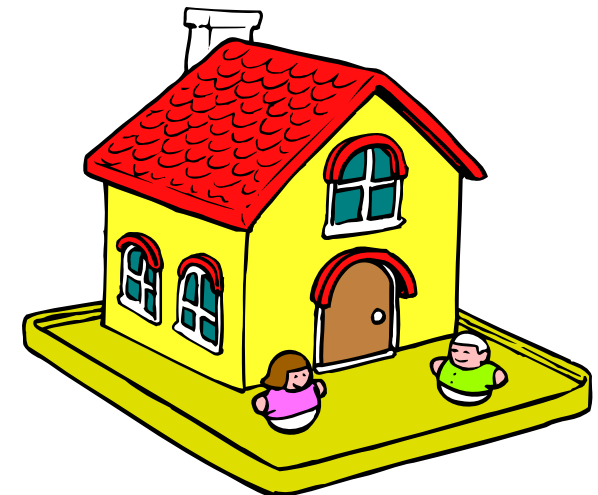
# LEGAL AID SOCIETY OF SAN MATEO COUNTY

## EL AVISO DE 30/60 DIAS

*Issues in Landlord Tenant  
Law Series. No. 2*

Preparado por la sociedad de Ayuda  
Legal del Condado de San Mateo

Traducido en Diciembre 2009



## **CUANDO PUEDE EL DUEÑO O CASERO DARME UN AVISO DE 30 O 60 DIAS PARA CAMBIARME?**

### **Arrendamiento de mes a mes:**

Si usted tiene un contrato de arrendamiento no tiene una terminación definida (por ejemplo que no sea a un año) o no tiene un contrato por escrito, la ley presume que usted tiene un contrato de mes a mes. Para terminar un arrendamiento de mes a mes (por razones distintas al no pago de renta o por infracción del contrato) el dueño deberá darle un aviso de 60 días de terminación a menos que usted haya vivido en la vivienda por menos de un año caso en el cual se requiere solamente un aviso de 30 días. Si usted renta una casa que no está conectada a otra vivienda y su vivienda ha sido vendida a otro comprador, el dueño tiene que darle un aviso de 30 días bajo ciertas condiciones.

El dueño no tiene que darle ninguna razón específica para terminar su arrendamiento y pedirle que se vaya (vea nuestra sección de más abajo con respecto a vivienda subsidiada -Subsidized Housing— para ver las excepciones a esta regla).

### **Arrendamientos a plazo fijo:**

El dueño o su agente no tiene que darle ningún aviso especial para terminar un arrendamiento a plazo fijo. El arrendamiento y su contrato se consideran terminados al final del periodo y debe cambiarse sin otro aviso.

Por ejemplo, al final de un arrendamiento de un año de duración, usted debe cambiarse al término del plazo sin mayor aviso del dueño. Si el dueño o su agente desea terminar su arrendamiento antes de la terminación del plazo del arrendamiento, el deberá tener causa justificada (good cause) para terminar el arrendamiento antes de tiempo. Por ejemplo, el no pago de la renta o una infracción substancial al contrato de arrendamiento son considerados como causa justificada.

### **Vivienda Subsidiada:**

Si usted está participando de un Programa Federal de Vivienda Subsidiada tal como la Sección 8 (Section 8), o vive en Viviendas Públicas, leyes y regulaciones adicionales podrían proteger sus derechos como inquilino. En el Condado de San Mateo, la única ciudad con control de rentas es East Palo Alto. Para esos tipos de viviendas, el dueño se encuentra algunas veces a demostrar buena fe y causa justificada al momento de dar un aviso de desalojo o Terminación. Cada tipo de programa de viviendas se encuentra gobernado por sus propias ordenanzas y disposiciones legales, las cuales detallan las situaciones en las cuales se considera causa justificada para el desalojo. La ley actual exige un aviso de 90 días para terminar los arrendamientos de sección 8 cuando no se expresa una causa justificada.

### **Causa Justificada para desalojo:**

Si usted ha infringido su contrato o no ha pagado la renta, el dueño puede darle un aviso de 3 días para terminar el arrendamiento. Esos avisos deben darle una razón para el desalojo.

## **QUE PASA SI EL DUEÑO ACEPTA DINERO PARA LA RENTA DESPUES QUE ME DIO UN AVISO DE 30 O 60 DIAS?**

Si el dueño o su agente acepta renta por un periodo que va mas allá del periodo del aviso, eso se podría considerar como una renuncia o retiro del aviso. Si el dueño desea que usted se vaya, deberá darle un nuevo aviso de 30/60 días.

## **COMO EL DUEÑO O SU AGENTE DEBE NOTIFICAR EL AVISO?**

La ley permite al dueño notificar el aviso de las siguientes maneras:

1. Dándoselo personalmente al inquilino; o
2. Dejando una copia en la vivienda del inquilino con otra persona o enviándola por correo; o
3. Poniendo una copia en la propiedad y luego enviarla por correo.

Tenga conciencia que la mayoría de los jueces van a ignorar problemas técnicos de como el aviso fue notificado siempre y cuando el inquilino reciba materialmente el aviso.

## **QUE PASA SI EL DUEÑO ME DA UN AVISO DE 30 O 60 DIAS PORQUE RECLAME POR ALGO ?**

El dueño no podrá tratar de desalojarlo como manera de castigarlo, o tomar represalias por ejercer legalmente sus derechos.