



MOTIVOS LEGALES DE DESALOJO

Boletín de la Estabilización de Alquileres

Un dueño puede entablar juicio para recuperar la posesión de una unidad de alquiler por cualquier razón puesta en la lista abajo. Los desahucios para la Provisión 3 o 4 requieren que una Declaración de Dueño de la Intención de Desalojar sea archivada con el HCIDLA, cuando los informes de policía y el Abogado de Ciudad están implicados. Los desahucios para las Provisiones 8 y 10 a 14 siempre requieren que una Declaración de Dueño de la Intención de Desalojar sea archivada con el HCIDLA. Por favor también examine el boletín de la Estabilización de Alquiler (RSO, siglas en inglés), Aumentos de Alquiler Aceptables, para obtener información sobre los niveles de alquiler legales después de un desahucio.

1. El inquilino ha dejado de pagar el alquiler al cual el dueño tiene derecho, incluso un por ciento adicional por cada servicio de gas o eléctrico si aquel servicio es pagado por el dueño. (Sección 151.06 D de LAMC.)
2. El inquilino ha violado una obligación legal o el convenio del arrendamiento, además de la obligación de rendir la posesión sobre el aviso apropiado, y ha dejado de curar tal violación después de haber recibido aviso por escrito de eso del dueño.
3. El inquilino comete o permite existir un fastidio en, o causa daño a, la unidad de alquiler, o a los accesorios de eso, o a las áreas comunes del complejo que contiene la unidad de alquiler, o crea una interferencia irrazonable con la comodidad, seguridad, o placer de cualquiera de los otros residentes de los mismos edificios o adyacentes.
4. El inquilino usa o permite a una unidad de alquiler ser usada para cualquier objetivo ilegal.
5. El inquilino, que tenía un arriendo escrito o un acuerdo de alquiler, que se terminó en o después del 21 de abril de 1979 (la fecha de vigencia del Capítulo XIV LAMC), se ha negado, después de una petición o demanda escrita por el dueño para ejecutar una extensión o renovación escrita de eso para un término adicional de duración parecida con provisiones similares y en tales términos como son bastante consecuentes con o no violan cualquier provisión de este Capítulo o cualquier otra provisión de la ley.
6. El inquilino ha rechazado al dueño acceso razonable a la unidad para el propósito de hacer reparaciones o mejoras, o para la inspección como permitido o requerido por el arriendo o según la ley, o para mostrar la unidad de alquiler a cualquier comprador o acreedor anticipado.
7. La persona en posesión de la unidad de alquiler al final del término de arriendo es un sub-inquilino no aprobado por el dueño.
8. El dueño procura de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para uso y ocupación por:
a) El dueño, o cónyuge del dueño, niños, nietos, padres o abuelos, a condición de que el dueño sea una persona natural y no una corporación o compañía; o b) Un gerente residente, a condición de que ninguna unidad vacante alternativa esté disponible para la ocupación por un gerente residente, salvo

Central (Wilshire) Regional Office
3550 Wilshire Blvd., 15th Floor
Los Angeles, CA 90010

East Regional Office
2130 E. 1st St, Suite 2600
Los Angeles, CA 90033

South Regional Office
690 Knox St., Suite 125
Los Angeles, CA 90502

CD-8 Satellite Office
8475 S. Vermont Ave., 2nd Floor
Los Angeles, CA 90044

West Regional Office
1645 Corinth Ave., Suite 104
Los Angeles, CA 90025

North (Valley) Regional Office
6400 Laurel Canyon Blvd., Suite 610
North Hollywood, CA 91606



CITY OF LOS ANGELES

Boletín de la Estabilización de Alquileres

que donde un edificio tiene a un gerente-empleado residente existente alquilado conforme a un acuerdo de empleado/patrón, quién debe residir dentro del local como una condición de empleo, quién puede no ser en la protección del RSO.

9. **Ord. No. 176,544 Ef. 5/2/05.** El dueño, habiendo cumplido con todos los avisos aplicables y deliberaciones requeridas según la ley procura de buena fe recuperar la posesión para emprender el Trabajo de Renovación Fundamental de la unidad de alquiler o el edificio que aloja la unidad de alquiler, de acuerdo con un Plan de Habitabilidad de Inquilino (THP, siglas en inglés) aceptado por el Departamento, y el inquilino interfiere irrazonablemente con la capacidad del dueño de poner en práctica las exigencias del THP involucrándose en cualquiera de las acciones siguientes: a) El inquilino ha dejado de trasladarse temporalmente como requerido por el THP aceptado; o b) El inquilino ha dejado de honrar un acuerdo de reubicación permanente con el dueño de acuerdo con la Sección 152.05 LAMC.
10. **Ord. No. 177,901 Ef. 9/29/06.** El dueño procura de buena fe recuperar la posesión de las unidades de alquiler en cualquiera de las circunstancias siguientes: Demoler la unidad de alquiler, o Quitar la unidad de alquiler permanentemente del uso de alojamiento.
11. **Ord. No. 172,288, Ef. El 12/17/98.** El dueño procura de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler a fin de cumplir con la orden de una agencia gubernamental de desocupar, ordenar obedecer, ordenar disminuir, o cualquier otra orden que requiere la desocupación del edificio que aloja la unidad de alquiler a consecuencia de una violación del LAMC o cualquier otra provisión de la ley.
12. **Ord. No. 173,224, Ef. 5/11/00.** El Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano es tanto dueño como el demandante y procura recuperar la posesión a fin de desocupar la propiedad antes de una venta y ha cumplido con todas las exigencias de notificación de inquilino bajo la ley federal o la reglamentación administrativa.
13. **Ord. No. 180175, Ef. 9/29/08.** La unidad de alquiler está en un Hotel Residencial, y el dueño desaloja para convertir o demoler la unidad como definido en la Sección 47.73 LAMC, y el Departamento ha aprobado una Aplicación para la Autorización.
14. **Ord. No. 181744, Ef. 7/15/11.** El dueño procura de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para convertir la propiedad a una unidad de alojamiento económico de acuerdo con una exención de alojamiento económica publicada por el Departamento. Si el dueño deja de registrar el acuerdo regulador requerido seis meses después de la clasificación para esta exención y aplaza las unidades en el mercado de alquiler, la unidad no será liberalizada y la unidad debe ser ofrecida al inquilino que fue desplazado.

TIPOS DE AVISOS

Hay varias clases de avisos que un dueño puede servir:

1. Un aviso de desahucio de 3 días (para funcionar, pagar o marcharse),
2. Un aviso de desahucio de 30 o 60 días (por inquilino o por dueño para terminar el arrendamiento), o
3. Un aviso de 120 días (para desahucios debido a demolición o retiro del mercado de alquiler según el Código del Gobierno de California Sección 7060). Si un inquilino deja de responder a cualquiera de los susodichos avisos, un dueño puede traer un pleito, llamado un unlawful detainer [retención ilícita de inmueble], para desalojar a un inquilino del local.

Boletín de la Estabilización de Alquileres

AVISO DE TRES DÍAS

Si el inquilino ha dejado de pagar el alquiler a tiempo o es corto en alguna cantidad, el dueño debe servir al inquilino un aviso de tres días escrito para pagar el alquiler o dejar el local. Este aviso debe declarar exactamente el local en cuestión y la cantidad de alquiler debido. El aviso debe presentar una alternativa inequívoca al inquilino, es decir, alquiler de paga dentro de tres días o permiso. La ley también declara que el aviso de tres días debe incluir:

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

En situaciones donde alguna otra obligación ha sido violada, por ejemplo, guardando a animales domésticos, el dueño debe especificar la falta y permitir su corrección dentro de tres días. El dueño debe servir este aviso en el inquilino antes de que él pueda traer el pleito (a menos que la falta del inquilino sea de una clase que no podía ser posiblemente corregida dentro del tiempo permitido, p.ej., él ha hecho algo al edificio que no puede ser reparado).

Un Aviso de Tres Días expira en la medianoche del tercer día después del servicio, a condición de que el tercer día sea una jornada laboral. Por otra parte, esto expira en la medianoche de la primera jornada laboral después de tercer día después del servicio. No se cuenta el día de servicio. Por lo tanto, un Aviso de Tres Días servido un viernes expirará en la medianoche el lunes siguiente (a menos que aquel lunes sea día feriado, en cuyo caso el aviso expirará en la medianoche el martes). Un Aviso de Tres Días servido el miércoles también expirará en la medianoche el lunes siguiente, porque el tercer día no puede ser un sábado o domingo. Un Aviso de Tres Días para Pagar Alquiler o Dejar no es válido de ser servido antes de que el alquiler sea delincente. Por lo tanto, no puede ser servido durante el vencimiento, sólo después del vencimiento. Si el vencimiento no cae en una jornada laboral, entonces el alquiler no es debido hasta la primera jornada laboral después de vencimiento y un Aviso de Tres Días para Pagar Alquiler o Dejar no puede ser servido hasta el día después de esto.

Si la obligación exigida no ha sido corregida dentro de tres días después de que el aviso fue servido, el dueño puede presentar entonces la demanda en el tribunal para hacer desalojar al inquilino.

AVISO DE 30 O 60 DÍAS

Según Sección 1946 del Código Civil de California, si un inquilino ha residido en la unidad durante menos de un año, un arrendamiento mensual puede ser terminado por un aviso de 30 días escrito por el inquilino o por el dueño. Para unidades en la Ciudad de Los Ángeles sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquiler de Los Ángeles, un dueño puede servir este aviso y terminar el arrendamiento sólo por uno de los motivos legales del desahucio permitido conforme a la Ordenanza. Cuando el aviso de 30 o de 60 días expira, el dueño puede demandar para la posesión de la unidad de alquiler. Generalmente, un arriendo no puede ser terminado antes de la fecha de caducidad del arriendo.

Eficaz el 1 de enero de 2007, la ley estatal requiere un aviso de 60 días para desahucios sin falta de inquilinos que han residido en una unidad de alquiler durante al menos un año (el Código 1946.1 Civil de California).

Boletín de la Estabilización de Alquileres

AVISO DE 120 DÍAS

Un dueño que desaloja para la demolición o quita la unidad del mercado de alquiler debe seguir los procedimientos indicados en la Ordenanza 173,868 (eficaz el 4-5-2001). El dueño debe obtener y archivar la forma apropiada de, Declaración de Dueño de la Intención de Desalojar, del Departamento de Alojamiento de Los Ángeles y registrar un Memorándum No Confidencial con el Registrador de Condado. Cinco días después de presentar la Declaración de Dueño completada, juntos con el Memorándum No Confidencial registrado, el dueño dará al inquilino (s) un aviso de 120 días e incluirá la información adicional como requerido por la Ordenanza 173,868. Los inquilinos que son al menos 62 años mayores de edad o incapacitados y quienes han vivido en las unidades durante al menos un año antes de la sumisión de la Declaración de Dueño de la Intención de Desalojar por el dueño pueden solicitar una extensión de hasta un año. (Ver la Ordenanza 173,868).

UNLAWFUL DETAINER

Una *Unlawful Detainer* [retención ilícita de inmueble] es el nombre legal del pleito que un dueño trae para desalojar a un inquilino del local. Hay varios motivos posibles para tal acción de desahucio. Uno es que el inquilino ha dejado de cumplir con alguna obligación en su arriendo o acuerdo de alquiler con el dueño; por ejemplo, creando un fastidio, dañando el local, o guardando a animales domésticos. El otro es que el inquilino ha dejado de pagar el alquiler a tiempo. Una tercera posibilidad se presenta cuando el inquilino permanece dentro del local habiendo sido dado el aviso legal para terminar el arrendamiento.

THIS INFORMATION IS OFFERED FREE OF CHARGE TO THE GENERAL PUBLIC.

While this publication is designed to provide accurate and current information about the law, readers should consult an attorney or other expert for advice in particular cases, and should also read the relevant statutes and court decisions when relying on cited material. Laws and guidelines are frequently amended. The HCIDLA recommends that you verify information in the event that new changes are not yet reflected in this publication. The HCIDLA does not assume and hereby disclaims any liability to any party for any loss, damage, or disruption caused by errors or omissions, whether such errors or omissions result from negligence, accident, or any other cause.

AUXILIARY AIDS AND SERVICES: “As a covered entity under Title II of the Americans with Disabilities Act, the City of Los Angeles does not discriminate on the basis of disability and, upon request, will provide reasonable accommodation to ensure equal access to its programs, services and activities.”

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

EL INQUILINO SE
QUEDA EN LA UNIDAD



NOTA DE 5 DIAS
DEL SHERIF

