



RENT *Stabilization*

ANTONIO R. VILLARAIGOSA, MAYOR
MERCEDES MÁRQUEZ, GENERAL MANAGER

Los Angeles Housing Department ☐ Rent Stabilization - Customer Service and Information

3550 Wilshire Boulevard, 15th Floor
Los Angeles, California 90010

3415 Sepulveda Blvd # 150
Los Angeles, California 90034

6640 Van Nuys Boulevard
Van Nuys, California 91405

8475 South Vermont Avenue, 2nd Floor
Los Angeles, CA 90044-3424

690 Knox Street, #125
Los Angeles, CA 90502-1305

P.O. Box 17280, Los Angeles, CA 90017-0280
866-557- RENT ☐ 866-557-7368
www.lacity.org/lahd

DOCE RAZONES LEGALES PARA EL DESALOJO

La Ordenanza de Estabilización De Alquiler Sección 151.09 – DESALOJOS

El arrendador puede iniciar una acción para recuperar posesión de la unidad de alquiler solamente si existe unas de las siguientes razones:

1. El inquilino no pagó el alquiler al cual el arrendador tiene derecho, incluyendo las cantidades permitidas bajo Sub-sección D de la Sección 151.06.
2. El inquilino ha violado cualquier obligación o convenio legal establecido entre él y el arrendador, y se ha rehusado a solucionar la situación una vez que ha recibido notificación escrita.
3. El inquilino comete o permite que se cometan molestias o daños a la unidad o en las áreas comunes de ésta, o el inquilino está creando una interferencia irrazonable con la comodidad, seguridad o disfrute de los residentes del edificio o edificios adyacentes.
4. El inquilino permite o usa la vivienda para actividades ilegales.
5. El Inquilino, quien tenía un acuerdo **escrito** o contrato de arrendamiento que se terminó en o después de la fecha efectiva de este Capítulo, se ha rehusado, después de una petición escrita por el dueño a ejecutar una extensión escrita o renovación de la misma **para otro período de igual duración con provisiones similares** y con tales términos que no sean inconsistentes con o en violación de cualquier provisión de este Capítulo o cualquier otra provisión legal.

DOCE RAZONES LEGALES PARA EL DESALOJO

6. El inquilino ha rehusado acceso razonable al dueño para que entre a la unidad para hacer reparaciones o mejoras o con el propósito de inspeccionar como es permitido en el contrato o la ley o mostrar la unidad de alquiler a algún comprador o acreedor hipotecario.
7. La persona en posesión de la unidad de alquiler es un subarrendatario no aprobado por el dueño.
8. El dueño, en buena fe, quiere recuperar posesión de la unidad de alquiler para uso y ocupación por:
 - a) el dueño/a, su cónyuge, hijos o padres, siempre y cuando el dueño sea una persona natural; o
 - b) el encargado del edificio proveyendo que: otra vivienda alternativa no esté disponible para el uso del encargado del edificio; excepto cuando hay un edificio que tiene un encargado del edificio que vive allí, el dueño solamente puede desalojar al presente encargado del edificio de manera de reemplazarlo/a con otro encargado del edificio.
9. **(Enmendado por Ord. El No 176,544 de Eff. 5/2/05.)** el propietario, 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 Primaria de la unidad de alquiler o el edificio que aloja la unidad de alquiler, de acuerdo con un Plan de Habitabilidad de Inquilino aceptado por el Departamento, y el arrendatario interfiere irrazonablemente con la capacidad del propietario de poner en práctica las exigencias del Plan de Habitabilidad de Inquilino al hacer los siguiente:
 - a. El inquilino falló de trasladarse temporalmente como requerido por el aceptado Plan de Habitabilidad de Inquilino; o
 - b. El inquilino falló de honrar un acuerdo de traslado permanente con el propietario de acuerdo con la Sección 152.05 de este Código.
10. **(Enmendado por Ord. El No 176,544 de Eff. 5/2/05.)** El propietario procura de buena fe recuperar la posesión de las unidades de alquiler en cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - a. para demoler la unidad de alquiler: o
 - b. remover la unidad de alquiler permanentemente del uso del mercado de alquiler .
11. El arrendador, de buena fé, desea recuperar posesión de la unidad de alquiler para

DOCE RAZONES LEGALES PARA EL DESALOJO

cumplir con una orden de una agencia gubernamental para desalojar al edificio de vivienda como resultado de una violación del Código Municipal de Los Angeles o cualquier otra provisión de la ley.

12. El Secretario De Vivienda Y Desarrollo Urbano es ambos el arrendador y e demandador y desea recuperar posesion para vacuar la propiedad antes de venderla y a cumplido con todos los requisitos de notificacion a los inquilinos bajo la ley federal y regulaciones adminstrativas. **(Amen. Por la Ord. No. 173,224 Eff. 4/26/00, Oper. 5/9/00)**

Los desalojos bajo provisiones 3,4 (cuándo informes de policía y el abogado de la ciudad están implicados) y 8 a 12 requieren que una declaración de propietario sea archivada con el departamento de alquileres de Los Angeles.

DESALOJOS

Hay varias clases de avisos que un propietario puede servir: 1) una nota de 3 días de desalojo (para funcionar/pagar o dejar), 2) un aviso de desalojo de 30 días (por el arrendatario o propietario para terminar el arrendamiento), 3) aviso de 120 días (para desalojos debido a la demolición o el retiro del mercado de alquiler por la Sección 7060 del Código Gubernamental de California). Si un arrendatario falla de responder a cualquiera del los susodichos avisos, un propietario puede traer un juicio para desalojo a un arrendatario del local. El nombre de este juicio es una Demanda de desahucio.

AVISO DE 3 DIAS

Si el inquilino no paga el alquiler a tiempo, o si debe cualquier cantidad, el dueño tiene que entregar al inquilino una notificación escrita de tres días para que pague el alquiler o que se salga de la unidad. Esta notificación escrita debe señalar precisamente la unidad involucrada y la cantidad de alquiler debida. La notificación también debe presentar una alternativa al inquilino; por ejemplo: pague el alquiler dentro de tres días o desocupe la unidad.

En situaciones cuando otras obligaciones no hayan sido cumplidas, por ejemplo: el tener mascotas, el dueño tiene que indicar la violación que el inquilino ha cometido y permitir que se corrija dentro de tres días. El dueño tiene que dar esta notificación antes de llevar al inquilino a corte. La única excepción es si el inquilino ha cometido una falta que no puede ser corregida dentro de tres días por ejemplo: el inquilino ha hecho algo al edificio que no puede repararse.

Una Notificación de 3 Días expira a la medianoche del tercer día después de entregarse, proveyendo que el tercer día es un día de negocio. De otra manera expira a media noche del primer día de negocio después del tercer día de entregarse la notificación. No se cuenta el día de entrega. Entonces, una Notificación de 3-Días entregada en viernes expira a medianoche en el lunes siguiente (excepto si ese lunes es día festivo, en tal caso

DOCE RAZONES LEGALES PARA EL DESALOJO

la notificación expira a medianoche del martes). Una Notificación de 3-Días entregada en miércoles expira a medianoche del siguiente lunes, porque el tercer día no puede ser sábado o domingo.

Las Notificaciones de 3-Días de Pago de Alquiler o Desalojar no son válidas si son entregadas antes de que el alquiler esté atrasado. Entonces, no pueden ser entregadas en la fecha de vencimiento. Si la fecha de vencimiento no cae en un día de negocio, entonces el alquiler no se vence hasta el primer día de negocio después de la fecha de vencimiento y una Notificación de 3-Días de Pagar Alquiler o Desalojar no puede ser entregada hasta después de tal día.

Si la obligación demandada no es corregida durante los tres días después de que la notificación es entregada, el arrendador puede entablar una demanda en corte para desalojar al inquilino.

AVISO DE 30 DIAS

Si, por otro lado, el dueño simplemente quiere terminar el arrendamiento aunque el inquilino no haya hecho nada, una notificación diferente es requerida. Esta es llamada una "Notificación de Treinta Días." Tiene que ser escrita y decir que en treinta días de la fecha en que la notificación es recibida el arrendamiento terminará. Tradicionalmente, el dueño puede servir esta notificación y terminar el arrendamiento por cualquier razón. En la Ciudad de Los Angeles, el dueño tiene que dar unas de las 12 razones legales para el desalojo como promulga la Ordenanza para la Estabilización de Alquileres, Sección 151.09. Cuando los 30 días han pasado, el dueño puede demandar en corte si el inquilino no se ha ido. El inquilino debe examinar el acuerdo de alquiler escrito para ver si hay una cláusula especial que permite al dueño dar una notificación de 7 o 14 días.

Generalmente, un contrato de arrendamiento no puede ser terminado por una notificación de 30 días; solamente acuerdos escritos u orales, normalmente los que corren de mes a mes. El inquilino, con un contrato de arrendamiento sin embargo, puede recibir una notificación de 30 días, su caso se queda en la unidad después de cumplirse el contrato.

AVISO DE 60 DIAS

La provisión de la ley estatal que requirió un aviso de 60 días para desalojos sin culpa del inquilino expiró el 31 de diciembre de 2005. Por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2006, sólo se requiere un aviso de 30 días para desahucios sin culpa.

AVISO DE 120 DIAS

Un dueño desalojando por el proposito de demoler o para quitar la unidad del mercado, tiene que seguir los procedimientos que indica la Ordenanza 173,860 (Efectiva 4/5/01). Obtener el formulario apropiado Landlord Declaration (Declaración del Arrendador), del

DOCE RAZONES LEGALES PARA EL DESALOJO

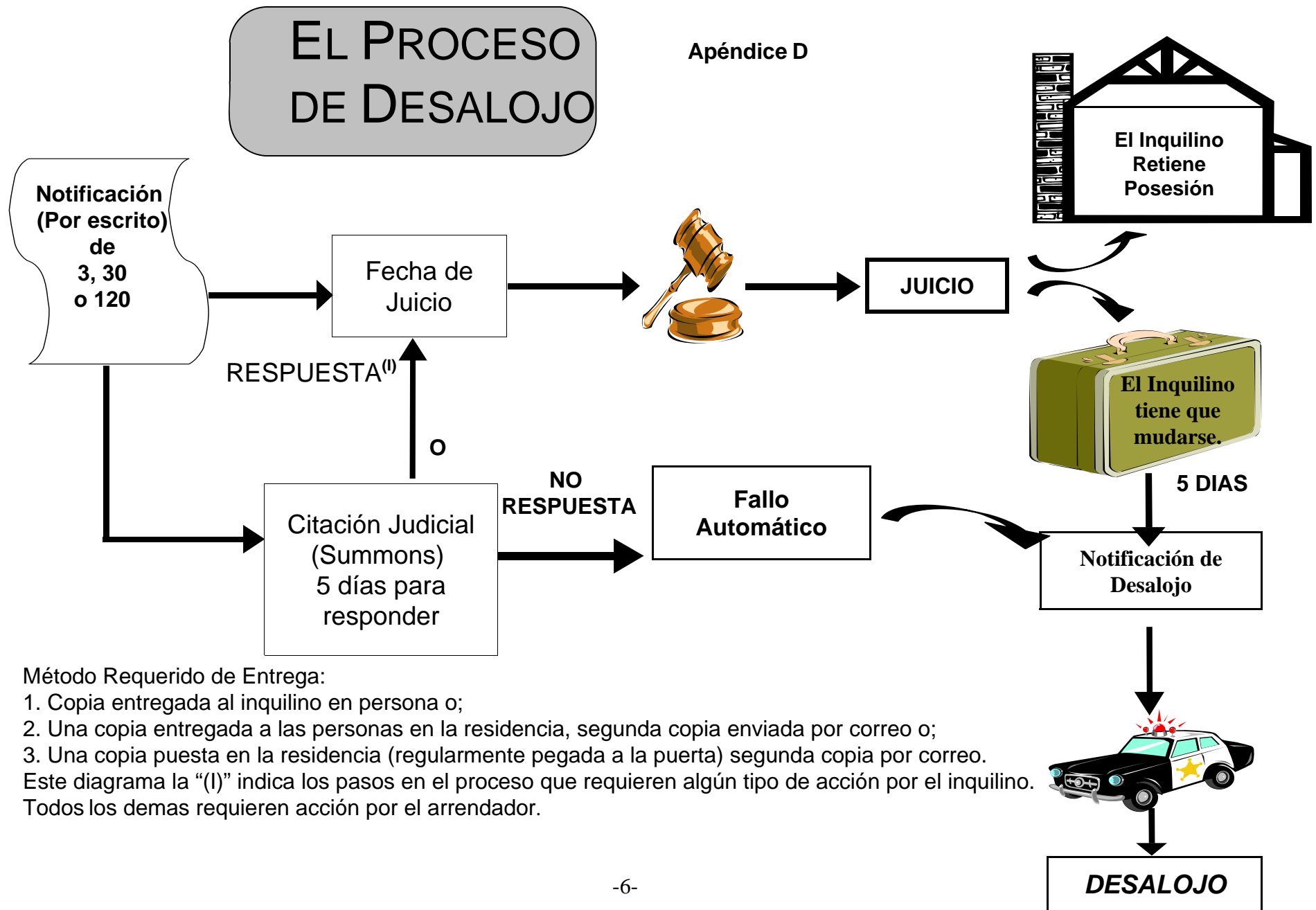
departamento. Registrar en la oficina de Registro del Condado una Memoranda Publica y despues someter con la Declaración del Arrendador con tres copias de lo mismo. Entre cinco dias de someter la Declaración del Arrendador completada y el registro de Memoranda Publica, el dueño dara un aviso de 120 días y incluirá información adicional bajo mandato de la Ordenanza 173,868. Inquilinos que tienen el minimo de 62 años de edad, o incapacidades, y los que han vivido en el alojamiento por lo minimo de un ano antes de que se sometiera la Declaración del Arrendador, pueden solicitar una extencion de hasta un año. (Vea la Ordenanza 173,868).

DEMANDA DE DESAHUCIO

Un Desahucio es el nombre legal de la demanda que el dueño entabla para desalojar a un inquilino de la unidad. Existen varias razones para tal acción de desalojo. Una es que el inquilino no ha cumplido con algunas de las obligaciones del contrato o acuerdo con el dueño, por ejemplo, creando una molestia, dañando la propiedad, o el tener una mascota. Otra sería cuando el inquilino no pagó su alquiler a tiempo. Una tercera posibilidad es cuando el inquilino se queda en la propiedad después de haber recibido una notificación legal que termina el arrendamiento.

EL PROCESO DE DESALOJO

Apéndice D



*

Método Requerido de Entrega:

1. Copia entregada al inquilino en persona o;
2. Una copia entregada a las personas en la residencia, segunda copia enviada por correo o;
3. Una copia puesta en la residencia (regularmente pegada a la puerta) segunda copia por correo.

Este diagrama la “(1)” indica los pasos en el proceso que requieren algún tipo de acción por el inquilino. Todos los demas requieren acción por el arrendador.