

CONOZCA SUS DERECHOS: ¿ESTA SIENDO DESALOJADO?

¡USTED NO TIENE QUE DESALOJAR SU VIVIENDA SOLO PORQUE SU ARRENDADOR/ DUEÑO DE CASA SE LO DICE!

Un desalojo legal requiere de un proceso legal muy específico que su arrendador debe seguir. TODOS los desalojos legales deben estar por escrito. Adicionalmente, si usted vive en un apartamento que tiene control de renta, su arrendador solo puede desalojarlo por una serie de causas específicas llamadas: “Causa Justa”

HABLE CON UN CONSEJERO DE VIVIENDA INMEDIATAMENTE SI USTED ESTA SIENDO DESALOJADO.

¡No firme nada antes de hablar con un consejero! Visite www.SFADC.org para una lista de organizaciones que trabajan a favor de los derechos de los inquilinos en San Francisco.

CAUSA JUSTA para LOS DESALOJOS:

Bajo la sección 37.9 (a) de la Ordenanza de Renta de San Francisco, los arrendadores de apartamentos que tienen control de renta deben tener una causa justa para desalojar a los inquilinos que viven en esas unidades. Para una lista completa de las razones justas para un desalojo, por favor visite: sftu.org/justcauses/

Algunas causas de desalojo se deben a que el inquilino ha violado el contrato de renta o la ley. Estos son llamados **desalojos “De culpa”**. Algunos ejemplos pueden ser:

1. Inquilinos que no pagaron su renta, hábito de pagar renta tarde, o cheques rebotados frecuentemente.
2. Violación de alguno de los acuerdos estipulados en el contrato de renta que no fue corregido después de una notificación por escrito del arrendador.
3. Molestia o daño significativo a su vivienda (basura), o interferencia substancial con el bienestar, la seguridad o tranquilidad del arrendador u otros inquilinos del mismo edificio.

Existe un número limitado de razones por las cuales un arrendador puede desalojar a un inquilino que NO ha violado el contrato de renta o alguna ley. Estos se llaman **desalojos “Sin Ninguna Culpa”**. Es común que los inquilinos tengan derecho a cobrar gastos de re-ubicación. Algunos ejemplos comunes son:

1. OMI: Mudanza del dueño de la vivienda, o uno de sus familiares cercanos a su apartamento (si el dueño ya vive en el edificio).
2. Venta de una unidad la cual ha sido convertida a un condominio. Adultos mayores y personas con discapacidades no pueden ser desalojadas por conversión de condominios.
3. Mejoramientos de capital o remodelación. El inquilino tiene derecho a volver a ocupar la unidad al mismo precio de renta anterior una vez el trabajo este completo.
4. Desalojos por el Acto de Ellis, los cuales requieren que el dueño retire la vivienda del mercado de renta.

NOTIFICACIONES DE DESALOJO

Las notificaciones de desalojo NO pueden ser verbales. Un desalojo real empieza con una notificación por escrito, usualmente por 3,30 o 60 días. Usted NO tiene que salir de su hogar una vez se pase el periodo de esta notificación inicial, y su arrendador no puede forzarlo a irse. Si usted no se ha movido antes del final de los 3, 30 o 60 días, el arrendador puede entonces empezar un proceso de desalojo a través de la corte con una citación. (Detención Arbitraria)

Si usted recibe una “Citación por comparecencia por Detención Arbitraria” (Summons and Complaint for Unlawful Detainer) **USTED DEBE RESPONDER A LA CITACION ANTES DE 5 DIAS**, o puede que pierda su derecho a un juicio y el desalojo se puede acelerar. Usted empieza a contar los 5 días el día después de recibir la notificación; fines de semana y días festivos SI cuentan, sin embargo el quinto día no puede terminar en un fin de semana o festivo. **Si usted no responde, perderá el caso automáticamente y puede ser desalojado por el jefe de policía tan pronto como en una semana.**

LA RESPUESTA: Usted responde a la notificación completando un formato de la corte llamado “Respuesta” (Answer). Usted también podría presentar una demanda judicial rechazando la validez del desalojo. Es **ALTAMENTE** recomendado que usted solicite ayuda para preparar esta demanda en la organización Eviction Defense Collaborative (www.evictiondefense.org).

EL PROCESO DE DESALOJO SE HACE A TRAVEZ DE UNA CORTE

Los arrendadores no pueden desalojarlo por si solos: Jueces y comandantes de policía sí. Cuando usted renta, obtiene un derecho legal de permanecer hasta que usted lo prefiera, o el arrendador puede tener una orden de la corte. Antes de que usted pueda ser desalojado, usted tiene el derecho de traer su caso ante un juez (sin importar su estado migratorio). Si usted gana, puede permanecer en su vivienda. Si usted pierde, **UNICAMENTE** el comandante de policía tiene derecho a sacarlo.

ASISTENCIA LEGAL

Para responder a la notificación de desalojo, usted necesita solicitar asistencia legal. Eviction Defense Collaborative (EDC) provee asistencia para inquilinos que necesitan responder a los papeles de la corte. Traiga sus papeles a EDC, 1338 Mission Street, Piso #4, San Francisco, de 9:30am – 11:30am y de 1pm a 3pm. No llame. Venga para hablar con un consejero durante el horario de atención.

DESALOJOS POR REPRESALIA

El Código Civil de California 1942.5 dice que un arrendador no puede tomar acciones en represalia en contra de sus inquilinos, incluyendo desalojos o incrementos de renta. Si su arrendador lo desaloja durante los primeros 6 meses después de alguna acción legal, usted puede defenderse. Asegúrese de tener copias de todas las acciones legales que puedan ser el motivo de la represalia, como por ejemplo notificaciones de la Junta de Rentas (Rent Board), notificaciones del Departamento de Inspección de Edificios (DBI) etc.

INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA UNIÓN DE INQUILINOS DE SAN FRANCISCO Y EL COMITÉ DE DERECHOS DE LA VIVIENDA DE SAN FRANCISCO

COALICION CONTRA EL DESALOJO DE SAN FRANCISCO : WWW.SFADC.ORG