



## BOLETÍN DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

# RAZONES LEGALES DE DESLAOJO

Un arrendador puede iniciar una acción 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 LAHD**, cuando existan un reporte policial y/o el fiscal de la ciudad esté involucrado. 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 LAHD. Por favor, también revise el boletín **de aumentos de alquiler permitidos** de acuerdo al RSO para obtener información sobre los niveles del alquiler después de un desalojo.

1. El inquilino no pagó el alquiler al cual el arrendador tiene derecho, incluyendo el uno por ciento por cada una de las utilidades de gas y electricidad si estos servicios son pagados por el arrendador (**Sección 151.06 D** del código municipal de Los Ángeles [LAMC por sus siglas en inglés]).
2. El inquilino no cumplió con las obligaciones o acuerdos legales del contrato de arrendamiento excepto la obligación de entregar posesión de la unidad de alquiler después de un aviso apropiado, y no corrigió tal infracción después de haber recibido aviso por escrito del arrendador.
3. El inquilino está cometiendo o permitiendo que exista una situación perjudicial o está causando daños a la unidad de alquiler, o a los alrededores de la unidad o en las áreas comunes del edificio que contiene la unidad de alquiler, o está creando una interferencia irrazonable con la comodidad, seguridad, o tranquilidad de cualquier residente del mismo edificio o edificios adyacentes.
4. El inquilino está utilizando o permitiendo que se utilice la unidad de alquiler para propósitos ilegales.
5. El inquilino, que tenía un contrato de arrendamiento por escrito o contrato de alquiler que terminó en o después de la fecha de vigencia del Capítulo XV del LAMC (21 de abril de 1979), se ha rehusado, después de que el arrendador se lo pidió o exigió por escrito, a ejecutar una extensión o renovación del contrato por escrito por un nuevo plazo de duración similar con provisiones similares y en términos que no sean inconsistentes con o violatorias de cualquier cláusula de este capítulo o cualquier otra estipulación de la ley.
6. El inquilino negó al arrendador acceso razonable a la unidad para hacer reparaciones o mejoras, inspeccionar según lo permitido o requerido por el contrato de arrendamiento o por la ley, o con el propósito de mostrar la unidad de alquiler a un posible comprador o acreedor hipotecario.



# RAZONES LEGALES DE DESLAOJO



7. La persona en posesión de la unidad de alquiler al final del término del inquilinato es un subinquilino no aprobado por el arrendador.
8. El arrendador solicita de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para su uso y ocupación por:
  - a. El arrendador, o el cónyuge, hijos, nietos, padres o abuelos del arrendador, siempre y cuando el arrendador sea una persona física y no una corporación o sociedad; o,
  - b. Un administrador residente, siempre y cuando no haya ninguna otra unidad disponible para ser ocupada por un administrador residente, excepto cuando el edificio cuente con un empleado-administrador residente contratado bajo un contrato de empleado/empleador, quien debe residir en la propiedad como condición de empleo y no puede estar bajo la protección del RSO.
9. **Ord. No. 176,544 Efectiva 5/2/05.** El arrendador, después de haber cumplido con todas las notificaciones y avisos requeridos por la ley, solicita de buena fe recuperar la posesión de la unidad para llevar a cabo trabajos de renovación primaria en la unidad de alquiler o en el edificio donde se encuentra la unidad de alquiler, de acuerdo con un **Plan de Habitabilidad para Inquilinos (THP por sus siglas en inglés)** aceptado por el Departamento, y el inquilino interfiere de manera irrazonable para que el arrendador pueda cumplir con los requisitos del **THP** mediante cualquiera de las siguientes acciones:
  - a. El inquilino no se reubico/mudo temporalmente como lo requiere el **THP** aceptado; o,
  - b. El inquilino no cumplió con el acuerdo de reubicación permanente que ejecutó con el arrendador de acuerdo a la sección 152.05 del LAMC.
10. **Ord. No. 177,901 Efectiva 9/29/06.** El arrendador solicita de Buena fe recuperar la posesión de las unidades de alquiler por cualquiera de las siguientes circunstancias:
  - a. Demoler las unidades de alquiler, o
  - b. Retirar permanentemente las unidades del mercado de alquiler.
11. **Ord. No. 172,288, Eff. 12/17/98.** El arrendador solicita de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para cumplir con una orden de una agencia gubernamental de desocupar la unidad, una orden de cumplimiento, orden de disminución o cualquier otra orden de una agencia gubernamental que requiera el desalojo de la unidad de alquiler como consecuencia de una infracción del LAMC o de cualquier otra disposición legal.



# RAZONES LEGALES DE DESLAOJO



12. **Ord. No. 173,224 Eff. 5/11/00.** La Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano es la propietaria y a la vez la demandante y solicita recuperar la posesión para desalojar la propiedad antes de la venta y ha cumplido con todos los requisitos de notificación a los inquilinos de acuerdo con la ley federal y los reglamentos administrativos.
13. **Ord. No. 180,175, Eff. 9/29/08.** La unidad de alquiler está ubicada en un Hotel Residencial, y el arrendador está desalojando para convertir o demoler la unidad como se define en la Sección 47.73 del LAMC y el Departamento ha aprobado una Aplicación para Desalojar.
14. **Ord. No. 181,744, Eff. 7/15/11.** El arrendador solicita de buena fe recuperar la posesión de la unidad de alquiler para convertir la propiedad en una vivienda asequible de acuerdo con una exención de vivienda asequible emitida por el Departamento. Si el arrendador no registra el convenio regulador requerido en un plazo de seis meses a partir de la fecha de la solicitud de esta exención y vuelve a poner las unidades en el mercado de alquiler, el alquiler no será descontrolado y la unidad deberá ofrecerse al inquilino que fue desalojado.

## TIPOS DE AVISOS

Existen varios tipos de avisos que el arrendador puede entregar:

1. Un aviso de desalojo de 3 días (para cumplir/pagar o mudarse),
2. Un aviso de desalojo de 30 o 60 días (por parte del inquilino o del arrendador para terminar el inquilinato), o
3. Un aviso de desalojo de 120 días (para desalojos por demolición o para retirar las unidades del mercado de alquiler de acuerdo con el artículo 7060 del Código del Gobierno de California). Si un inquilino no responde a ninguno de los avisos anteriores, el arrendador puede archivar una demanda de desalojo, conocida como **retención ilícita (Unlawful Detainer)**, para desalojar al inquilino de la vivienda.

## AVISO DE TRES DÍAS

Si el inquilino no pago el alquiler a tiempo o se retrasa en el pago de alguna cantidad del alquiler, el arrendador debe entregarle un aviso por escrito de tres días para que pague el alquiler o desaloje la unidad de alquiler. Este aviso debe indicar con exactitud la dirección de la unidad de alquiler en cuestión y la cantidad adeudada de alquiler. El aviso debe proporcionar una alternativa clara al inquilino, es decir, pagar el alquiler en un plazo de tres días o desocupar la unidad. La ley también establece que el aviso de tres días debe incluir:

1. La cantidad de alquiler adeudado;
2. El nombre, el número de teléfono y la dirección de la persona a quien se le debe pagar el alquiler;



# RAZONES LEGALES DE DESLAOJO



3. El número total de recamaras en la unidad.
4. Si el pago puede efectuarse en persona, los días y horas habituales en que puede hacerse el pago.

En situaciones en las que haya incumplido con alguna otra obligación, por ejemplo, la de tener animales domésticos sin autorización, el arrendador debe especificar la infracción y permitir su corrección en un plazo de tres días. El arrendador debe entregar este aviso al inquilino antes de poder archivar una demanda (a menos que el incumplimiento del inquilino sea de un tipo que no pueda corregirse en el plazo permitido, por ejemplo, que haya hecho algo en el edificio que no pueda repararse).

Un **aviso de tres días** expira a la medianoche del tercer día después del servicio, siempre y cuando el tercer día sea un día hábil. De lo contrario, expira a la medianoche del primer día hábil después del tercer día de su servicio. No cuenta el día del servicio (o el día que fue entregado). Por lo tanto, un **aviso de tres días** entregado un viernes expirará a la medianoche del lunes siguiente (a menos que ese lunes sea festivo, por lo que el aviso expirará a la medianoche del martes). Un aviso de tres días entregado el miércoles también expirará a la medianoche del lunes siguiente, ya que el tercer día no puede ser sábado ni domingo. Un **aviso de tres días** para pagar el alquiler o desalojar la unidad de alquiler no es válido si se entrega antes de que el alquiler esté vencido. Por lo tanto, no puede entregarse en la fecha de pago, sino hasta **después** de la fecha de pago. Si la fecha de pago no coincide con un día hábil, la fecha de pago del alquiler no vence hasta el primer día hábil siguiente a la fecha de pago y **el aviso de tres días para pagar el alquiler o desalojar la unidad de alquiler** no puede entregarse hasta el día siguiente.

Si la obligación exigida no se ha corregido en los tres días después de que se entregó el aviso, el arrendador puede archivar una demanda en los tribunales para desalojar al inquilino.

## **AVISO DE 30 o 60 DÍAS**

De acuerdo con la Sección 1946 del Código Civil de California, si un inquilino ha residido en la unidad menos de un año, un inquilinato de mes a mes puede ser terminado con un aviso por **escrito** de 30 días ya sea emitido por el inquilino o el arrendador. En el caso de las unidades en la ciudad de Los Ángeles sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Los Ángeles, el arrendador puede entregar este aviso y terminar el inquilinato sólo por una de las razones legales de desalojo permitidas por la Ordenanza. Cuando expire el aviso de 30 o 60 días, el arrendador podrá demandar por la posesión de la unidad de alquiler. Por lo general, no se puede terminar el inquilinato antes de la fecha de vencimiento del contrato.

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



# RAZONES LEGALES DE DESLAOJO



## AVISO DE 120 DÍAS

Un arrendador que desaloja para demoler o retirar la unidad del mercado de alquiler debe cumplir con los requisitos de las secciones 151.22 a 151.28 del LAMC. El arrendador debe obtener y archivar el formulario correspondiente de Declaración de Intento de Desalojo para Retirar Las Unidades del Mercado de Alquiler, del Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD) y registrar un Memorando No Confidencial en el Registro del Condado.

El arrendador debe entregar al inquilino un aviso de terminación del inquilinato de 120 días el mismo día en que archive la declaración con LAHD y, en un plazo de 5 días, entregar el Aviso de Intento de Desalojo para Retirar las Unidades del Mercado de Alquiler (Formulario E2). Los inquilinos mayores de 62 años o discapacitados que hayan vivido en las unidades durante al menos un año antes de que el arrendador presente la Declaración de Intento de Desalojo pueden solicitar una extensión de hasta un año.

## DEMANDA DE DESALOJO (UNLAWFUL DETAINER)

Una demanda de desalojo/retención ilícita "Unlawful Detainer" es el nombre legal de la demanda que archiva un arrendador para desalojar a un inquilino de la vivienda. Hay varias razones posibles para este tipo de acción de desalojo. Una de ellas es que el inquilino haya incumplido con alguna de las cláusulas de su contrato de alquiler que ejecutó con el arrendador; por ejemplo, crear molestias, dañar las instalaciones o tener animales domésticos no permitidos por el contrato de alquiler. Otro motivo es que el inquilino no haya pagado el alquiler a tiempo. Una tercera posibilidad es que el inquilino permanezca en la vivienda después de haber recibido un aviso legal de terminación del inquilinato.

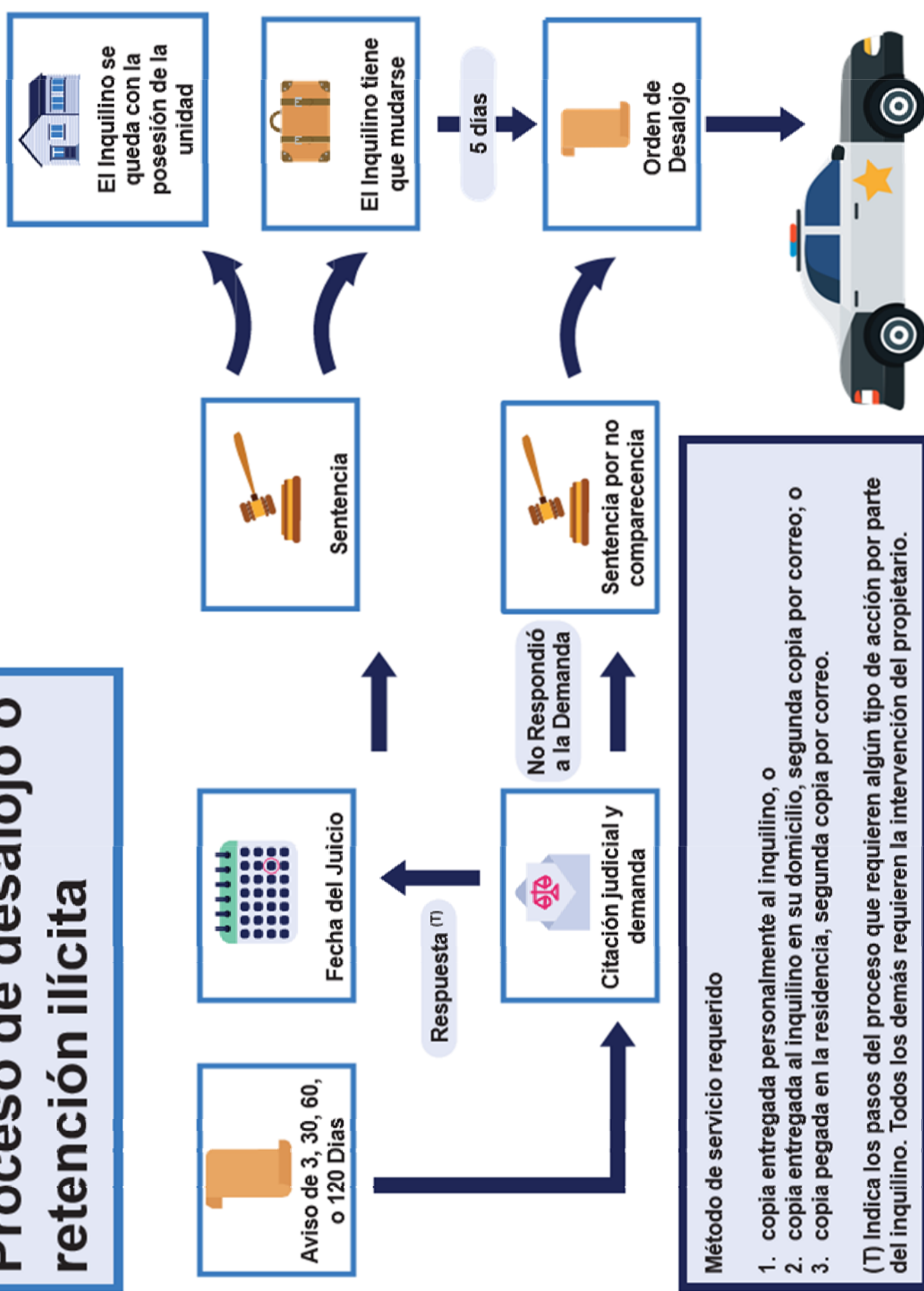
### ESTA INFORMACIÓN ES OFRECIDA GRATUITAMENTE AL PÚBLICO EN GENERAL.

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. LAHD recomienda que verifique la información en caso de que los cambios nuevos aún no estén reflejados en esta publicación. LAHD 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 Ángeles 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."

#36 – 1/30/2025

# Proceso de desalojo o retención ilícita



## Método de servicio requerido

1. copia entregada personalmente al inquilino, o
2. copia entregada al inquilino en su domicilio, segunda copia por correo; o
3. copia pegada en la residencia, segunda copia por correo.

(T) Indica los pasos del proceso que requieren algún tipo de acción por parte del inquilino. Todos los demás requieren la intervención del propietario.