

**Tribunal Superior del
Condado de Ventura
Centro de Capacitación**

**DESALOJOS
DE INQUILINOS**

(También llamado desahucios)

***BASES LEGALES POR LAS
CUALES
NO SE ME DEBE
DESALOJAR***

2a

Motivos Legales por los que no se puede Desalojar a un Inquilino
(TAMBIÉN CONOCIDOS COMO DEFENSAS AFIRMATIVAS)

Aunque muchos inquilinos piensan que tienen una defensa moral para no pagar la renta, como perder el trabajo o a su cónyuge, la ley solamente reconoce y acepta ciertos tipos de defensas en casos de Desalojo por Orden Judicial. **Las Defensas Afirmativas** son defensas que la ley reconoce y que sacan a relucir ciertos factores que no han sido presentados en la Demanda y por las cuales el inquilino no debería ser desalojado. Las defensas afirmativas tienen que declararse en la Contestación a la Demanda para que se las considere en el Juicio. La persona que declara una defensa tiene la obligación de comprobarla en el juicio. Las siguientes son las defensas más comunes:

a. **Quebrantar la garantía de proveer viviendas habitables.**

Toda propiedad alquilada como vivienda tiene que cumplir con ciertos requisitos mínimos de salubridad y de seguridad. Las normas para mantenimiento de seguridad y sanidad son las **garantías de mantener la vivienda en condiciones habitables**. Usted tiene derecho de vivir en un lugar seguro, sin goteras, con plomería que funcione, instalaciones de electricidad y de gas que no presenten peligro, calefacción, agua caliente y fría, en el cual los **lugares comunes** (lugares compartidos con otros como las aceras y las lavanderías) estén limpios y seguros, sin ratas, ratones, cucarachas, u otros animales. Si surge un problema sanitario o de seguridad que fue causado por uso y desgaste normal, y no por usted mismo o sus invitados, y usted le informó al arrendador o al propietario acerca del problema y él no hizo las reparaciones en un plazo de tiempo razonable, es posible que usted pueda dejar de pagar la renta hasta que se hagan las reparaciones. Si usted no paga la renta, debe guardar ese dinero hasta que se haga el juicio. (Si quiere investigar la ley para enterarse de esta defensa se encuentra en el libro del "Code of Civil Procedure" (CCP) artículo 1174.2 y "Civil Code" (CC) artículos 1941-1942.5; *Green v. Superior Court* (1974) 10 Ca. 3d 616, 631-632, 111 Cal. Rptr. 704.)*

**Todas las secciones de los libros de Códigos a los que nos referimos se encuentran en la biblioteca legal.*

b. Cómo deducir de la Renta los costos de las Reparaciones Necesarias

Si el arrendador o el propietario no mantienen la propiedad, y usted mismo tiene que hacer las reparaciones, primero tiene que notificar al propietario por escrito sobre los artículos que piensa reparar. También tiene que informarle que va a deducir los gastos de las reparaciones de la renta si es que él no se encarga de hacerlas dentro de un tiempo razonable. Usted tiene que permitirle un tiempo “razonable” al arrendador para hacer las reparaciones antes de hacerlas usted mismo y deducir los gastos de la renta. Un tiempo “razonable” normalmente se considera entre 30 y 60 días, a menos que el problema que necesita repararse haya creado una situación de emergencia en la cual la seguridad o salud de los inquilinos esté en peligro si las reparaciones no se hacen inmediatamente. (Si quiere investigar la ley para utilizar esta defensa la puede localizar en el artículo 1942 del “Civil Code” (CC).)

c. Si el Arrendador se Rehusa a Aceptar la Renta.

Si el arrendador le dio una Notificación de Pago o Desalojo con un Plazo de Tres Días, y usted intentó pagarle al propietario toda la renta antes de vencerse este plazo y él se rehusó a aceptarla, usted debe marcar el cuadro “c” y anotar la fecha en la cual intentó pagar la renta. Cuando se presente a su juicio debe traer el dinero para pagar la renta..

d. Si el Arrendador Cancela o Renuncia a la Notificación de Desalojo.

Si el arrendador o el propietario le dice que ignore la notificación de pagar o desalojar en el plazo de tres días, puede utilizar esto como una defensa a la orden de desalojo. También sería una defensa si el arrendador o el propietario le dio la notificación de desalojar dentro de 30 días, y después aceptó la renta para cubrir el plazo de tiempo posterior a los 30 días. Si usted utiliza esta defensa, debe guardar el dinero en una cuenta bancaria separada dejándolo allí por el tiempo que dure el juicio. Cuando usted le demuestre

al juez que tiene el dinero, el juez asumirá que usted está actuando de buena fe, y esto le ayudará a resolver el caso, o a facilitar el cambio si se tiene que mudar.

(Si usted quiere investigar la ley que trata sobre este tema puede leer el caso de *EDC Assoc. V. Gutierrez*, (1984) 153 Cal. App. 3d 167, 170, 200 Cal. Rptr. 333.)

e. Desalojo por Venganza

Otra defensa sería si usted considera que el arrendatario lo está desalojando por tomar represalias en su contra debido a que usted lo delató ante la ley. Por ejemplo, si el arrendatario desaloja a un inquilino porque él lo denuncia por infringir el código de edificación y salubridad.

(Si usted quiere investigar la ley que trata sobre esta defensa puede recurrir al artículo 1942.5 c del “Civil Code” y el caso de *Barela vs. Superior Court*, (1981) 30 Cal.3d 244,249,178 Cal.Rptr. 618.)

f. Discriminación

Usted puede tener una defensa por discriminación si el arrendatario lo desaloja por motivos que no se relacionan con su conducta como inquilino. Un arrendatario no puede desalojar o rehusarse a rentar a un inquilino basándose en su raza, color, sexo, religión, nacionalidad, estado civil, preferencia sexual, cantidad de hijos, ocupación, incapacidades físicas o mentales o por estar recibiendo asistencia pública. La discriminación es ilegal y, además de ser una defensa contra el desalojo usted lo puede demandar al arrendatario en un caso separado.

(Si usted quiere investigar la ley que trata sobre esta defensa puede recurrir al “Civil Code Section 51, et seq.; *Abstract Investment Co. V. Hutchinson* (1962) 204 Cal. App. 2d242,25522 Cal.Rptr.309; *Marina Point,Ltd. V.Wolfson* (1982) 30 Cal.3d 721, 724-726, 180 Cal.Rptr.. 496.)”

g. Control de la Renta

Esta defensa sólo aplica a aquellas áreas en las cuales todavía se encuentran vigentes las leyes locales sobre el control de la renta; tales como en ciertos parques de casas rodantes y proyectos federales de viviendas , conocidos como “ federal housing”.

h. Aceptación de la Renta después de vencido el Plazo de Notificación

Esta defensa puede aplicar en caso de que el arrendatario le acepte la renta después de haberse vencido el plazo de los 3 o los 30 días de notificación de desalojo.

i. Otras defensas

Si usted tiene otras defensas que no han sido mencionadas en el formulario, puede marcar el cuadro “(i)” y describir sus defensas en la sección 3(j) en la parte superior de la página 2 . Otras de las defensas que se pueden utilizar son las siguientes:

1. Quebrantamiento sustancial del contrato de renta por parte del Arrendatario

Esto significa que el arrendatario no cumple con un requisito importante del contrato de la renta. (Si quiere averiguar más sobre la ley que aplica a esta defensa, lea el caso de *Green vs. Superior Court*, (1974) 10 Cal.3d616,634-635,111 Cal. Rptr. 704.)

2. Notificación Defectuosa

Esta defensa se puede utilizar si el arrendatario le dio una notificación de desalojo defectuosa, ya sea porque no se la dio por escrito, o no se la dio en la forma en que requiere la ley, o porque la notificación de los 3 días no mencionaba con claridad el monto exacto de la renta que se debe.

3. Título de la Propiedad en Disputa

Esta defensa se puede utilizar si la demanda de desalojo fue entablada por una institución crediticia que le prestó dinero al propietario de una vivienda, no por un arrendatario que quiere desalojar a un inquilino, y si uno de los puntos en discordia tiene que ver con los derechos a ser el dueño de la propiedad.

(Para investigar sobre la ley que se aplica a esta defensa, lea el caso de *Mehr vs. Superior Court* (1983) 139 Cal. App.3d 1044,1049,189 Cal.Rptr. 138.)

4. Ley de Subdivisión del Mapa

Esta defensa se puede utilizar si el arrendatario infringió la **Ley de Subdivisión del Mapa** al rentar la propiedad.

(Para averiguar sobre la ley que se aplica a esta defensa refiérase a los artículos 66410-66499.57 del Código de Gobierno, y lea el caso de *Adler v. Elphick* (1986) 184 Cal.App. 3d 642, 645-646, 229 Cal. Rptr. 554.)

5. Compensación

Si usted pagó de más por la renta y tiene derecho a un reembolso puede utilizar la defensa llamada en inglés “**offset**” o “**set-off**” que quiere decir compensación, y que significa que usted puede solicitar un crédito sobre su renta por el monto de dinero que el arrendatario le tiene que devolver.

(Para investigar la ley que se aplica a esta defensa puede leer el caso de *Minelian Vs. Manzella* (1989) 215 Cal.App.3d 457, 463-465, 263 Ca. Rptr.597.)

j. Bases Legales que sustentan las Defensas Afirmativas

Esta sección se encuentra en la parte superior del formulario de respuestas. Aquí usted tiene que explicar porque marcó las defensas afirmativas que usted escogió y mencionar los hechos que sustentan cada una de sus defensas.

Si usted necesita más espacio, puede marcar el cuadro 3j(2) y agregar páginas extras. Si usted agrega páginas recuerde mencionar la cantidad de páginas adicionales en la sección 6.

ADVERTENCIA

PUEDE SER QUE EXISTAN OTRAS DEFENSAS AFIRMATIVAS QUE LA LEY RECONOCE PERO QUE NO HEMOS MENCIONADO AQUÍ. UN ABOGADO ES LA PERSONA MÁS INDICADA PARA INFORMARLE SOBRE CUALES DEFENSAS AFIRMATIVAS SON LAS MÁS APROPIADAS PARA SU CASO. SE LE RECOMIENDA QUE, DE SER POSIBLE, CONSULTE CON UN ABOGADO

PRIVADO PARA EVALUAR LOS HECHOS DE SU CASO Y PARA QUE LE ACONSEJE CUÁLES DEFENSAS AFIRMATIVAS DEBE INCLUIR CUANDO PRESENTE OFICIALMENTE LA RESPUESTA AL DESALOJO.

GL 3-1-00