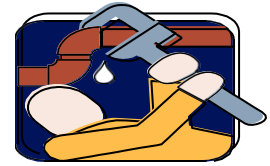




EL DESALOJO CONSTRUCTIVO ES ILEGAL



¿QUÉ ES EL DESALOJO CONSTRUCTIVO?

El desalojo constructivo incluye cualquier intento por parte de un propietario para sacar a un inquilino legal sin recurrir al proceso de retención ilícita en un tribunal. El proceso de retención ilícita requiere que se haga una denuncia de retención ilícita ante el Tribunal Superior, y que luego se entregue correctamente la citación y demanda al inquilino. El desalojo físico del inquilino puede realizarse únicamente después de que el tribunal emita su sentencia, y solo puede hacerlo el Alguacil local.

Cualquier intento de eludir los procedimientos de retención ilícita constituye un desalojo ilegal "constructivo" o "de autoayuda" o "de bloqueo de acceso". El propietario que desaloje ilegalmente a un inquilino puede ser penado con varias sanciones civiles, incluyendo \$100 por día, bajo la sección 789.3(c) del Código Civil, así como una multa única de \$2000 bajo la sección 1940.2 del Código Civil, además de cualesquiera daños adicionales que el inquilino pueda sufrir, tales como gastos de mudanza o de alojamiento temporal.

Algunas tácticas típicas de desalojo ilegal son:

- Retirar físicamente al inquilino o a sus posesiones
- Cambiar las cerraduras de la vivienda, o bloquear el acceso del inquilino, por ejemplo, al bloquear el camino de entrada
- Cortar los servicios públicos u otros servicios esenciales al inquilino
- Acosar verbal o físicamente al inquilino
- Cualquier otra acción que en efecto impida que el inquilino utilice la propiedad alquilada

¿HAY EXCEPCIONES?

Estas reglas no se aplican a una persona que viva en una unidad de alquiler y que no sea inquilino, como un intruso o un huésped. Sin embargo, cualquier adulto que viva en una unidad de alquiler durante más de 30 días con el permiso o el conocimiento del propietario o de los demás inquilinos, debe tratarse como inquilino bajo la ley de California. Dicha persona es un inquilino, incluso si no paga alquiler, e independientemente de si hay un acuerdo escrito de alquiler.

Estas reglas no se aplican a personas desalojadas en virtud de una legítima orden de alejamiento emitida por un tribunal apropiado, como en casos de violencia doméstica.

Si hay evidencia persuasiva de que un inquilino ha abandonado la propiedad de alquiler, el propietario puede volver a tomar posesión sin utilizar el proceso de retención ilícita. Sin embargo, si un tribunal determina posteriormente que el inquilino realmente no había abandonado la unidad, el propietario será responsable por los daños resultantes.

Una persona que alquila bajo la categoría de "huésped unifamiliar" queda sujeta a un proceso diferente para el desalojo. El propietario debe darle un aviso previo por escrito 30 días antes de la anulación, pero si el huésped no cumple voluntariamente, se convierte en un intruso y puede ser desalojado de conformidad con el estatuto penal de invasión, si la policía local u otra agencia de aplicación de la ley está dispuesta a tomar medidas. Muchos organismos policiales locales no se involucran, en cuyo caso el propietario debe recurrir al proceso de costumbre por retención ilícita, en lugar de usar cualquier táctica de desalojo constructivo como cambiar las cerraduras. La regla de huésped unifamiliar únicamente aplica para un propietario de una sola residencia familiar, quien personalmente también ocupa dicha residencia, y quien alquila una habitación para sólo un inquilino, y quien conserva el derecho de acceso a esa habitación.

Para Asistencia, llame al 408-720-9888