

\*excludes weekends and judicial holidays\*

## **THE EVICTION PROCESS**

The process starts with a notice from the landlord:

**STEP 1: 30 – DAY NOTICE**

Notice tells you the landlord wants you out. If you live in the city of L.A. the landlord must have good reason to evict.

**3 – DAY NOTICE**

If your rent is late, if you have breached your rental agreement, or if you are a nuisance.

## **UNLAWFUL DETAINER**

**STEP 2:** When the notice expires, the landlord will file an eviction case in the courts and must serve on you a SUMMONS AND COMPLAINT FOR UNLAWFUL DETAINER.

**STEP 3:** You have five days to file a response, usually known as a general denial with courts. ~~The five days includes weekends\*.~~

**STEP 4: IF YOU DON'T RESPOND**

You lose your case by default (you get no court hearing). You have about 10-12 days before the Marshall posts the final Notice to Vacate. (see below).

**IF YOU DO RESPOND ON TIME:**

You are entitled to get a hearing before a judge. The court will send a written notice telling you when your trial date is and they are usually set in about 3 weeks. You must have all witnesses, evidence, and back rent money with you in order to win.

**IF YOU WIN AT TRIAL:**

The judge tells you how much back rent you must pay.

**IF YOU LOSE AT TRIAL:**

You have 10-12 days after the court day before the Marshall posts the final Notice to Vacate.

## **NOTICE TO VACATE**

**STEP 5:** You now have only five days in which to move. If you don't move by the last day, the Marshall will forcibly remove you, or change the locks. If that happens, you have fifteen (15) days to make arrangements with the landlord to remove your things, and you are responsible for the cost of the storage while your things are still there.

\*excluye fines de semana y feriados judiciales\*

## **PROCEDIMIENTO DE DESALOJO**

El procedimiento empieza con un aviso del arrendador:

**PASO 1: AVISO DE 30 DIAS**

El aviso le dice que el arrendador lo esta desalojando. Si usted vive en la ciudad de Los Angeles, el arrendador tiene que tener una razón justificada para desalojo.

**AVISO DE 3 DIAS**

Si no ha pagado la renta, si no cumplió con las reglas si no cumplió con las reglas del contrato o si el dueño lo considera a usted fastidioso.

### **DEMANDA**

**PASO 2:** Cuando el tiempo en el aviso se cumple, el arrendador archiva una demanda de desalojo en la corte y le entrega a usted una demanda y queja de desalojo. (Summons and Complaint).

### **CONTESTACIÓN O DENEGACIÓN GENERAL**

**PASO 3:** Usted tiene cinco (5) días para archivar una contestación conocida como Denegacion General (General Denial) en la corte. ~~Los cinco días incluyen los fines de semana\*~~.

**PASO 4: SI NO CONTESTA**

Usted pierde su caso por fallo. (Usted no recibe juicio en corte). Tiene como entre 10 – 12 días antes que el marshall le entregue el aviso final de Orden de Desalojo. (Notice to Vacate) vea abajo.

**SI CONTESTA A TIEMPO:**

Usted tendrá una audiencia ante un juez. La corte le mandara un aviso por escrito informándole de su cita de corte, tomara como 3 semanas. Usted debe tener sus testigos, evidencia y el dinero de la renta atrasada con usted.

**SI USTED GANA EL JUICIO:**

El juez le dirá la cantidad de renta atrasada que tiene que pagar.

**SI PIERDE EL JUICIO:**

Usted tiene de 10 – 12 días después de su cita de corte antes que el marshal le entregue el aviso final de Orden de Desalojo. (Notice to Vacate) vea abajo.

### **ORDEN DE DESALOJO**

**PASO 5:** Usted tiene solamente cinco días para salir. Si no sale para el quinto día, el marshal lo sacara por fuerza o cambiara las chapas. Si esto pasa, usted tiene quince (15) días para hacer arreglos con el arrendador para sacar sus cosas y usted será responsable por el costo de almacenaje mientras sus cosas estén todavía ahí.