



KNOW YOUR RIGHTS AS A CALIFORNIA TENANT EVICTIONS

As a tenant, knowing your rights is critical. You may be protected from certain types of evictions, and you may be able to prevent an eviction by fixing the issue identified in an eviction notice. The key is to act quickly—do not ignore notices or court papers, and seek legal help as soon as possible. Evictions can move fast, and you could lose a court case automatically if you take too long to act.

- **You can only be evicted by a court order.** It is illegal for a landlord to lock you out, shut off your utilities, or remove your things to force you out. Only a Sheriff, a Marshal, or their deputies may evict you, and only with a court order. Your landlord can only get a court order by starting an eviction case (also called an “unlawful detainer”).
- **Your landlord must first give you a written eviction notice.** Before your landlord can start an eviction case against you, they must give you a written notice stating why they want to evict you and how much time you have to do what they ask or move out. Your landlord cannot start an eviction case until the deadline in the notice has passed. The notice must be either (1) given to you in person; (2) given to another adult in your home and mailed to you; or (3) posted on your home and mailed to you. Just an email or text message, or verbal notice, is not enough.
- **Read the notice carefully.** Some notices give you an opportunity to pay money owed or to fix a problem. These are called “pay or quit” or “perform or quit” notices because they give you the option of fixing the problem or “quitting” (meaning, moving out) before a deadline. Other notices only give you a deadline to move out. If you don’t move out or fix the problem before the deadline, your landlord can start an eviction case, meaning they can ask a judge to order you to move out and possibly pay your landlord money. Here are some common types of notices:

Title of Notice	What it Means
3-Day Notice to Pay or Quit	Pay rent or move out within 3 days
3-Day Notice to Perform (or Cure) or Quit	Fix a problem or move out within 3 days
3-Day Notice to Quit	Move out within 3 days due to a serious lease violation that the landlord claims cannot be fixed
30-Day or 60-Day Notice to Quit	Move out because your lease term has expired or for a valid “no fault” reason

- **Try to fix the issue in the eviction notice before the deadline.** If you do what the landlord says by the deadline, your landlord should not be able to get a court order evicting you. **Get legal help** if you have questions about a notice or if there’s something wrong with the notice.
 - If the notice asks you to pay rent or fix a problem within a certain number of days:
 - Calculate the deadline by counting the number of **business days**. Start from the day after the notice was given to you and skip any Saturdays, Sundays, or **court holidays**.¹ For example, if a 3-day Notice to Pay is delivered on the Friday before a non-holiday weekend, the deadline is the following Wednesday.
 - If you can pay the amount or fix the issue, be sure to tell your landlord in writing (a letter, email, or text message) when you have done so. Keep copies of that writing and of proof that you paid or fixed the issue, such as photographs and receipts.
 - If the notice tells you that you must move out within a certain number of days:
 - Count **every day** starting with the day after the notice was given to you. Do not skip any days.
 - If the last day that you count (e.g., the 3rd or 30th day) is a Saturday, Sunday, or a **court holiday**,² then the deadline is the next business day.

1 www.courts.ca.gov/holidays.htm

2 www.courts.ca.gov/holidays.htm



- o Even if you don't move out by the deadline, your landlord cannot force you out—they must start an eviction case in court.
- **Notify your landlord in writing if you decide to move out before being evicted.** Always keep copies of any notices or letters you send to your landlord, and return your keys before leaving. This can help protect your credit record and prevent a court from ordering you to pay your landlord money.
- **Act immediately if you get eviction-related court documents.** To start an eviction case, your landlord has to serve you with court documents called a "Summons" and a "Complaint." If you receive any court document related to an eviction, **get legal help right away.**
 - o Once your landlord serves you with court documents, you will have only **5 business days** to file a response in court.
 - o If you fail to file a response in court within 5 business days, your landlord may win automatically by getting a default judgment against you.
 - o If you do respond, your landlord (or you) can ask for a trial. The court will mail you a letter with your court date. If you don't hear about a court date after a week, call or visit the court clerk's office to see if a court date has been scheduled.
 - o For more information about eviction trials, visit the [California Courts' webpage on eviction trials](#).³
 - o If your landlord wins their eviction case, the court can order you to pay the landlord money and a Sheriff or Marshal can make you move out after posting a notice on your door. The fact you were evicted can be on your credit record for 7 years.
- **You may have defenses against eviction under state, federal, or local laws.** Certain types of evictions and high rent increases are illegal statewide. For example, for most tenants, a landlord must have a valid reason, also known as "just cause," to evict a tenant who has lived in a rental for more than a year. Your local government may provide additional eviction and rent-increase protections. There are also laws protecting you from discrimination and retaliation. To learn more about your rights as a tenant, visit our [Landlord-Tenant webpage](#).⁴ The [California Courts webpage](#)⁵ has self-help information about evictions, rent control, security deposits and legal service programs that are available to help you. The [California Civil Rights Department](#)⁶ has helpful information about housing discrimination, reasonable accommodations for people with disabilities, and landlord harassment. The [California Department of Housing and Community Development](#)⁷ has information about evictions and other issues faced by mobilehome park residents. Your city or county may also have laws that prevent certain types of evictions, limit rent increases, and prevent landlord harassment.

Get legal help as soon as possible to learn about your options. If you cannot afford a lawyer, you may qualify for free or low-cost legal aid. To find a legal aid office near where you live, visit [LawHelpCA](#).⁸ Then click on the tab in the middle of the page that says "Find Legal Help," and enter your county. If you do not qualify for legal aid and need help finding a lawyer, visit the [California State Bar webpage](#)⁹ to find a local certified lawyer referral service, or visit the [California Courts' webpage](#)¹⁰ for tenants facing evictions.

For more information and resources, visit www.oag.ca.gov/housing.

3 www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant/trial

4 www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-disputes

5 www.courts.ca.gov/selfhelp-housing.htm

6 calcivilrights.ca.gov/Posters/

7 www.hcd.ca.gov/manufactured-and-mobilehomes/mobilehome-assistance-center/your-rights-mobilehome-park-resident

8 www.lawhelpca.org/issues/housing/evictions

9 www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service

10 www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant



CONOZCA SUS DERECHOS COMO INQUILINO EN CALIFORNIA DESALOJOS

Como inquilino, conocer sus derechos es fundamental. Es posible que esté protegido de ciertos tipos de desalojos, y que pueda evitar un desalojo arreglando el problema identificado en un aviso de desalojo. La clave es actuar rápidamente; no ignore los avisos o los documentos de la corte y busque ayuda legal lo antes posible. Los desalojos pueden avanzar rápidamente y usted podría perder un caso judicial automáticamente si tarda demasiado en actuar.

- **Solo pueden desalojarlo con una orden judicial.** Es ilegal que un arrendador lo deje afuera, le corte los servicios públicos o le quite sus cosas para obligarlo a abandonar el lugar. Solo un alguacil, un jefe de policía o sus ayudantes pueden desalojarlo, y solo con una orden judicial. Su arrendador solo puede obtener una orden judicial iniciando un caso de desalojo (también llamado “ocupación ilegal”).
- **Su arrendador primero debe darle un aviso de desalojo por escrito.** Antes de que su arrendador pueda iniciar un caso de desalojo en su contra, debe darle un aviso por escrito que indique por qué quiere desalojarlo y cuánto tiempo tiene para hacer lo que le piden o mudarse. Su arrendador no puede iniciar un caso de desalojo hasta que haya pasado la fecha límite en el aviso. El aviso se debe (1) entregar en persona; (2) entregar a otro adulto en su hogar y enviado por correo; o (3) colocar en su casa y enviar por correo. Un simple correo electrónico o mensaje de texto, o un aviso verbal, no es suficiente.
- **Lea atentamente el aviso.** Algunos avisos le dan la oportunidad de pagar el dinero adeudado o de arreglar un problema. Estos se llaman avisos de “pago o desalojo” o “cumplimiento o desalojo” porque le dan la opción de arreglar el problema o “desalojar” (es decir, mudarse) antes de una fecha límite. Otros avisos solo le dan una fecha límite para mudarse. Si no se muda ni arregla el problema antes de la fecha límite, su arrendador puede iniciar un caso de desalojo, lo que significa que puede pedirle a un juez que le ordene mudarse y posiblemente pagarle dinero a su arrendador. Estos son algunos tipos comunes de avisos:

Título del aviso	Lo que significa
Aviso de pago o desalojo de 3 días	Pagar el alquiler o mudarse dentro de 3 días.
Aviso de cumplimiento (arreglo) o desalojo de 3 días	Arreglar un problema o mudarse dentro de 3 días.
Aviso de desalojo de 3 días	Mudarse dentro de 3 días debido a una violación grave del contrato de arrendamiento que el arrendador afirma que no se puede arreglar.
Aviso de desalojo de 30 o 60 días	Mudarse porque el plazo de su contrato de arrendamiento ha expirado o por una razón válida “sin culpa”.

- **Intente solucionar el problema en el aviso de desalojo antes de la fecha límite.** Si hace lo que el arrendador dice antes de la fecha límite, su arrendador no debería poder obtener una orden judicial que lo desaloje. **Obtenga ayuda legal** si tiene preguntas sobre un aviso o si hay algún problema con el aviso.
 - Si el aviso le pide que pague el alquiler o que arregle un problema dentro de un cierto número de días:
 - Calcule el plazo contando el número de **días hábiles**. Comience a partir del día después de que se le entregó el aviso y omita los sábados, domingos o **días feriados de la corte**.¹ Por ejemplo, si un Aviso de pago de 3 días se entrega el viernes antes de un fin de semana no festivo, la fecha límite es el miércoles siguiente.
 - Si puede pagar el monto o arreglar el problema, asegúrese de informar a su arrendador por escrito (una carta, correo electrónico o mensaje de texto) cuando lo haya hecho. Guarde copias de ese escrito y de la prueba de que pagó o arregló el problema, como fotografías y recibos.

1 www.courts.ca.gov/holidays.htm



- Si el aviso le dice que debe mudarse dentro de un cierto número de días:
 - Cuente **todos los días** a partir del día después de que se le entregó el aviso. No se salte ningún día.
 - Si el último día que cuenta (por ejemplo, el 3.º o el 30.º día) es sábado, domingo o **día feriado de la corte**,² entonces la fecha límite es el siguiente día hábil.
- Incluso si no se muda antes de la fecha límite, su arrendador no puede obligarlo a salir, debe iniciar un caso de desalojo en la corte.
- **Notifique a su arrendador por escrito si decide mudarse antes de que lo desalojen.** Guarde siempre copias de cualquier aviso o carta que envíe a su arrendador, y devuelva sus llaves antes de irse. Esto puede ayudar a proteger su historial crediticio y evitar que una corte le ordene que le pague a su arrendador.
- **Actúe de inmediato si le entregan documentos de la corte relacionados con el desalojo.** Para iniciar un caso de desalojo, su arrendador tiene que entregarle documentos de la corte llamados “Citación” y “Demanda”. Si recibe algún documento de la corte relacionado con un desalojo, **obtenga ayuda legal de inmediato.**
 - Una vez que su arrendador le entregue los documentos de la corte, tendrá solo **5 días hábiles** para presentar una respuesta en la corte.
 - Si no presenta una respuesta en la corte dentro de los 5 días hábiles, su arrendador puede ganar automáticamente obteniendo un fallo en rebeldía en su contra.
 - Si responde, su arrendador (o usted) puede solicitar un juicio. La corte le enviará por correo una carta con su fecha de juicio. Si no tiene noticias de una fecha de juicio después de una semana, llame o visite la oficina del secretario de la corte para ver si se ha programado una fecha.
 - Para obtener más información sobre los juicios de desalojo, visite la página web de [California Courts sobre juicios de desalojo](#).³
 - Si su arrendador gana su caso de desalojo, la corte puede ordenarle que le pague dinero al arrendador y un alguacil o jefe de policía puede obligarlo a mudarse después de colocar un aviso en su puerta. El hecho de que lo hayan desalojado puede estar en su historial crediticio durante 7 años.
- **Es posible que tenga defensas contra el desalojo bajo las leyes estatales, federales o locales.** Ciertos tipos de desalojos y elevados aumentos de alquiler son ilegales en todo el estado. Por ejemplo, para la mayoría de los inquilinos, un arrendador debe tener una razón válida, también conocida como “causa justa”, para desalojar a un inquilino que ha vivido en alquiler durante más de un año. Su gobierno local puede ofrecer protecciones adicionales contra el desalojo y el aumento del alquiler. También hay leyes que lo protegen de la discriminación y las represalias. Para obtener más información sobre sus derechos como inquilino, visite nuestra [página web del Arrendador-Inquilino](#).⁴ La [página web de California Courts](#)⁵ tiene información de autoayuda sobre desalojos, control de alquileres, depósitos de seguridad y programas de servicios legales que están disponibles para ayudarlo. El [Departamento de Derechos Civiles de California](#)⁶ tiene información útil sobre la discriminación en la vivienda, las adaptaciones razonables para las personas con discapacidades y el acoso de los arrendadores. El [Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California](#)⁷ tiene información sobre los desalojos y otros problemas que enfrentan los residentes de parques de casas móviles. Su ciudad o condado también pueden tener leyes que impidan ciertos tipos de desalojos, limiten los aumentos de alquiler y eviten el acoso de los arrendadores.

Obtenga ayuda legal lo antes posible para conocer sus opciones. Si no puede pagar un abogado, podría calificar para recibir asistencia legal gratuita o de bajo costo. Para encontrar una oficina de asistencia legal cerca de donde vive, visite [LawHelpCA](#).⁸ Luego haga clic en la pestaña del centro de la página que dice “Encontrar asistencia legal” y escriba su condado. Si no califica para recibir asistencia legal y necesita ayuda para encontrar un abogado, visite la [página web de California State Bar](#)⁹ para encontrar un servicio local de referencia de abogados certificados, o visite la [página web de California Courts](#)¹⁰ para inquilinos que se enfrentan a desalojos.

Para obtener más información y recursos, visite www.oag.ca.gov/housing.

2 www.courts.ca.gov/holidays.htm

3 www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant/trial

4 www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-disputes

5 www.courts.ca.gov/selfhelp-housing.htm

6 civildrights.ca.gov/Posters/

7 www.hcd.ca.gov/manufactured-and-mobilehomes/mobilehome-assistance-center/your-rights-mobilehome-park-resident

8 www.lawhelpca.org/issues/housing/evictions

9 www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service

10 www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant