TRIAL PREPARATION

Unlawful Detainer

Statewide Conference on Self-Represented Litigants

March 14 - 17, 2006

San Francisco

Ronnette V. Ramos
Self-Help Staff Attorney

Prepared by:
Neighborhood Legal Services
1 (800) 433-6251

Los Angeles County
NEIGHBORHOOD
Legal Services

EVICTION

Your Trial Day

Prepared by:
Neighborhood Legal Services
1 (800) 433-6251

Los Angeles County
NEIGHBORHOOD
Legal Services

Eviction Process Step 1 - THE Day of TRIAL

How Should I Dress?

You should wear clothes that you would wear to attend church (dress conservatively). If you have tattooes, you should try to cover them up.

What Should I Bring to my Trial?

- **Pictures** of the defects in your apartment;
- **Certified copies** of any health department reports;
- Copies of any **letters** that you had given to the landlord/manager [for example, letters you sent asking for repairs];
- **All your rent receipts or proof of payment** of rent [for example, money order stubs];
- **Witnesses.** A letter from a neighbor is not acceptable. The person must come to your trial to talk with the judge.

If I Do Not Have My Proof on the Day of My Trial, Can I Get a Continuance? NO!!!

The judge will NOT delay your trial because you don't have all your documents or witnesses. You must bring any proof you have to your trial.

What Should I Do After I Go Inside the Courtroom?

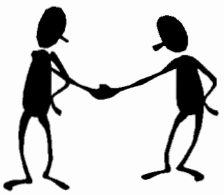
1. Right away go to the person in uniform ("bailiff") and tell her/him your name then sit down anywhere in the courtroom.
2. The judge will call your name to see if you are in the courtroom. When you hear the judge call your name, stand up, state your first and last name and that you are the "tenant."
3. The judge will ask you if you have talked with the landlord about the case or tried to "settle" the case to avoid going to trial. If you have not talked with the landlord, the judge will tell you and the landlord to go out in the hallway to talk about making a deal ("settling the case").

Should You Settle (make a deal)?

YOU HAVE TO SPEAK UP and ask for what you want. The landlord will not make offers. The worst that could happen is that he says no.

For example:

- If you did not pay rent because your apartment was in bad condition and the landlord did not fix the problems, you should try to make a deal with the landlord. Ask the landlord to agree not to make you pay the rent that you owe and ask for extra time to move. Or, ask the landlord to let you pay less rent until repairs are made, then pay what you usually pay.
- If you want to stay, you should tell the landlord or the landlord's attorney that you want to stay.
- If you want to move out, you should ask the landlord to agree that you do not have to pay the rent money you owe or the costs and attorney's fees. Sometimes landlords only want to get the apartment back and will agree to give up the rent you owe if you move out.

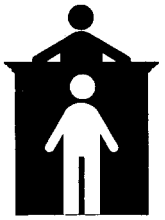


You can settle if you feel that what the landlord is offering you is just and fair.

- **If you do not agree** with what the landlord is offering, tell the landlord or his attorney that you want to go trial.
- **But remember,** the judge can only decide legal issues. If you do not have proof to support your defenses, you will probably lose your case. **For example**, if you do not have a rent receipt to prove that you have already paid the rent, telling the judge that you paid may not be enough because the judge has to decide who to believe - you or the landlord.

Eviction Process Step 1 (continued): The Trial Begins - What Happens?

1. The Plaintiff (landlord) Goes First



- The plaintiff (landlord) will call witnesses to prove why you should be evicted.
- After the plaintiff asks his/her witness questions, you also can ask the witness questions. **BUT**, this is **not** the time to tell your side of the story and it is **not** the time to tell the judge that the landlord is lying. You have to wait your turn to tell your side.
- **NOTE:** Even if the landlord or the landlord's witness says something to the judge that is not true, do not react. For example, do not start shaking your head, make any noises, make faces or roll your eyes. The judge **will** see you.

2. Then the Defendant (you, the tenant) Presents His or Her Case

- Tell your side of the story to the judge like you are telling the story Get right to the point.
- Offer to show the judge all of the documents, photographs or other evidence you brought with you to court.
- You can ask your witnesses questions. Have the questions written down so you won't forget anything.
- After you have finished with your questions, the landlord or the landlord's attorney will ask your witnesses questions.

Eviction Process Step 1 (continued): The Trial Begins – Examples of How To Show the Judge Your Evidence

If you did not pay the rent because the landlord would not fix the problems in your apartment …

A. You say: "I did not pay the rent because of the bad conditions and the landlord would not make repairs."

B. Then show the judge your pictures. Show the judge one picture at a time and tell the judge the following information about **each** picture:

1. **Who** took the picture and **when** was the picture taken.
2. **What** is the defect that is shown in the picture. Tell the judge exactly what it is. **For example,** say that when you turn on the water, the water leaks underneath the sink and that you have to catch the water in a bucket.
3. **How long has the defect existed.** Be specific. Do not just tell the judge that it's been a problem since you have moved in. Unless you have health reports or other proof from the date that you moved in the judge might not believe you.
4. **When did you tell the manager/landlord about the defect.** How often did you complain about the problem. If you tell the judge, "every day", the judge may not believe you. But maybe you had told the manager the last two months when you paid your rent;
5. **Did the landlord repair the defect.** For example, did the landlord/manager promise to repair the defect, but then never did.
6. **If you or your family or friends did not cause the problem, tell the judge.** For example, if there are cockroaches, you should tell the judge that you do not leave food out, you wash the dishes on a regular basis.
7. If it is true, you should tell the judge that you and your family did NOT refuse a worker access to your apartment to make repairs;
8. **Tell the judge how the defect affects you and your family.** Like when the sink leaks you cannot wash the dishes or that cockroaches will spread disease.

C. Then show the judge your other proof - the health reports and or any letter(s) that you had given to the manager about the necessary repairs.

D. You can have witnesses, but they can only tell the judge things that are related to why you are being evicted AND you must have questions to ask your witness - the judge will not ask the questions for

After you have finished with your questions, the landlord or the landlord's attorney can ask you or your witnesses questions.

ANOTHER EXAMPLE:

If the landlord is evicting you because he gave you a three day notice on the 3rd of the month, you tried to pay on the 8th of the month when you usually pay the rent.

A. You say: "I usually pay my rent on the 8th of the month and the landlord accepts it."

B. Show the judge all of your rent receipts that prove that you have always or usually paid your rent on the 8th of the month and not on the 1st of the month

The judge may let you make a final statement at the end.

- In your statement you should tell the judge why you should win - again only legal issues. The judge cannot make a decision based on the fact that you have a family and have no place to go.

Step 2 – The Court's Decision

The judge will usually give his or her decision while you are still in court. If not, you will be notified by mail, usually within a few days after the trial.

The court's written decision will include four things:

1. A statement that will say you are allowed to stay (you win) or the plaintiff wins (you lose);
2. Whether or not you have to pay back rent;
3. Whether the side who wins can get money from the losing side for money filing or other court fees. (If you win and want the other side to pay your costs, you must file a form with the court within 10 days after trial);
4. Whether the losing side has to pay for the winning side's attorney's fees. (if there is a written agreement allowing such fees and the winning party hired an attorney).

Read the decision carefully.

If you do not understand what it says, ask someone to explain it to you.

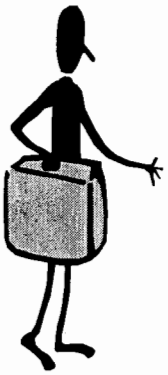
If You Win At Trial – you do not have to move out but you will have to pay the rent you owe.

- Even if you don't have to move, sometimes the judge will order you to pay the back rent and that it be paid within 5 days. If it is not paid, the judgment will be reversed meaning your landlord wins and you will have to move out.
- If the judge does not make you pay the back rent, the landlord will probably serve you with a notice to pay rent or quit. If you do not pay the rent or move out, your landlord may start the eviction procedure over again.

If You Lose At Trial – you have to move out – See Step three: What Happens If You Lose Your Case

Eviction Process Step 3: What Happens If You Lose Your Case

If the judge tells you in the courtroom that you lose:



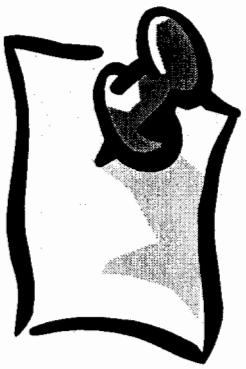
- **Right away ask the judge for more time to move if you need more than one week.**

  You say: "With all do respect, your honor, I request 30 days to move."

  - Make sure you can explain why you need more time. You might have to pay for the extra time.
  - If the judge does not give you more time, **YOU DO NOT HAVE TO MOVE OUT THAT SAME DAY AS YOUR TRIAL.**

Final Notice - Notice to Vacate

The **Notice to Vacate** is a paper that says you have five days to move out. The sheriff will tape a copy of the notice to your door that tells you when you have to move out before the sheriff comes to get you out.



You won't get a Notice until after you lose your case.
You lose when:

(1) You lose at trial;
(2) You do not show up at trial;
(3) The court orders you to pay the landlord a certain amount of money so that you can stay and you don't pay; or
(4) You do not file an answer to the Summons and Complaint.

If you wait until the last minute to move, the sheriff will not give you time to pack your things. He will give you a couple of minutes to get out. It does not matter if you have children or are disabled or sick. You will have to get out immediately.

Eviction Process Step 3 (continued):
How do I get my personal possessions back if I did not have time to get them out before the sheriff locks me out?

First, You must write a note to the manager (make sure you put the date on the note and keep a copy for yourself) and give it to the manager the day after the sheriff comes.

The note should say this...

(Date)

Dear Manager/Landlord:
I was not able to take all of my things with me before I had to move out. Please do not throw any of my things away. I will contact you soon to set a time to get my things.

Thank you,

_____
(your name)

Second, You might have to pay the landlord a fee for storing your things until you can get them.

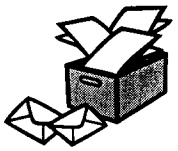
Third, If you do not give a note to the manager, the manager can claim that he did not know that you were coming back for your things and throw your things away.

PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso - EL Día del JUICIO

¿Cómo debo Vestir?

Debe vestir como para ir a la iglesia (de manera prudente). Si tiene tatuajes, trate de ocultarlos.

¿Qué debo traer al Juicio?



- **Fotografías** de los defectos de su apartamento;
- **Copias <u>certificadas</u>** de cualquier reporte del Departamento de Salubridad;
- Copias de cualquier **carta** que usted le haya dado al arrendador/propietario [por ejemplo, cartas que usted haya escrito para pedir que se llevaran a cabo reparaciones];
- **Todos sus recibos de alquiler o comprobantes de pago** de alquiler [por ejemplo, talones de giros postales];
- **Testigos**. Una carta escrita por un vecino no acepta. La persona tiene que presentarse en su juicio y hablar con el juez.

¿Si no tengo mis pruebas el día del juicio, puedo obtener un aplazamiento? ¡¡¡NO!!! El juez NO aplazará su juicio si usted no tiene todos sus documentos o testigos. Debe llevar a juicio cualquier prueba que tenga.

¿Que debo hacer cuando entre a la sala de tribunal?

1. Repórtese de inmediato a la persona con uniforme ("alguacil") y dígale cual es su nombre. Después puede sentarse en cualquier lugar en la sala.
2. El juez lo llamará para ver si usted se encuentra presente en la sala. Cuando escuche que el juez lo llama, levántese, diga su nombre completo, y diga que usted es el "inquilino."
3. El juez le preguntará si usted ha hablado con el arrendador acera de esta causa, y si ha tratado de llegar a un arreglo para evitar un juicio. Si usted no ha hablado con el arrendador, el juez le pedirá a usted y al arrendador que salgan al pasillo para tratar de llegar a un arreglo ("finiquitar la causa").

¿Debe Usted Finiquitar su Causa (llegar a un arreglo)?

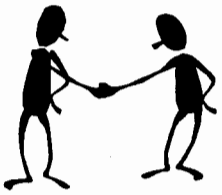
USTED DEBE HACERSE ESCUCHAR y pedir lo que quiere. El arrendador no le va a hacer ninguna propuesta. Lo peor que puede pasar es que el arrendador diga que no.

Por ejemplo:

- Si usted no pagó el alquiler porque su apartamento estaba en malas condiciones y el arrendador no arregló los problemas; trate de llegar a un acuerdo con el arrendador. Pídale al arrendador que acuerde no cobrarle la renta que usted debe y pida tiempo adicional para desalojar la propiedad. O, pida al arrendador que le permita pagar una cantidad reducida de alquiler hasta que las reparaciones se lleven a cabo, después pague lo acostumbrado.

- Si usted desea permanecer en su apartamento, dígale al arrendador o al abogado del arrendador que quiere quedarse.

- Si quiere mudarse, pídale al arrendador que acuerde que usted no debe pagar el alquiler que debe, ni los gastos judiciales y honorarios de abogados. A veces los arrendadores solo quieren que se desocupe su apartamento y acuerdan renunciar al alquiler que se les debe con tal que usted desaloje la propiedad.



Usted puede llegar a un acuerdo si considera que la propuesta del arrendador es algo justo y equitativo.

- **Si no está de acuerdo** con la propuesta del arrendador, dígale al arrendador o a su abogado que quiere ir a juicio.

- **Pero recuerde,** el juez solo puede decidir asuntos legales. Si no tiene pruebas que apoyen sus defensas, es probable que pierda su caso.
- **Por ejemplo,** si no tiene un recibo de alquiler para comprobar que usted pagó, decirle al juez que usted ya pagó el alquiler puede no ser suficiente porque el juez tiene que decidir a quien creer – a usted o al arrendador.

PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso (continúa) - El Juicio Comienza - ¿Qué Pasa?

1. El Demandante (arrendador) Habla Primero

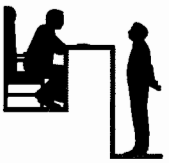
- El demandante (arrendador) convocará el testimonio de testigos para comprobar porque usted debe ser desalojado.
- Después que el demandante hace sus preguntas a los testigos, usted también puede hacerles preguntas, **PERO** este no es el momento de exponer su punto de vista, y **no** es el momento de decirle al juez que el arrendador está mintiendo. Tiene que esperar a que se llegue su turno para exponer su caso.
- **TOME NOTA:** Aunque el arrendador o el testigo del arrendador le diga algo al juez algo que no es cierto, usted no reaccione. Por ejemplo, no empiece a mover la cabeza, a hacer muecas, o voltear los ojos para atrás. El juez **sí** se dará cuenta.

2. Después el Demandado (usted, el inquilino) Presenta su Caso

- Dígale al juez cual es su punto de vista como si estuviera contando el relato. Vaya al punto y no ande con rodeos.
- Ofrezca mostrar al juez todos los documentos, fotografías u otras pruebas que usted haya traído.
- Usted puede cuestionar a sus testigos. Asegúrese de tener las preguntas escritas para que no se le olvide nada.
- Después que usted haya concluido con sus preguntas, el arrendador o el abogado del arrendador le hará preguntas a sus testigos.

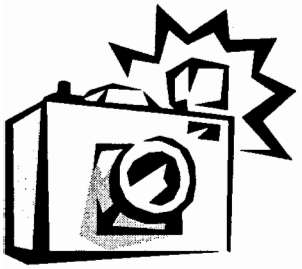
PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso (continúa) – El Juicio Comienza – Ejemplos de Como Mostrar al Juez sus Pruebas

Si usted no pagó el alquiler porque el arrendador no arregló los problemas en su apartamento…

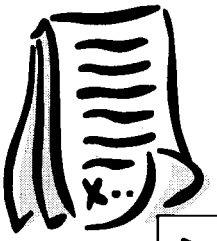


A. Usted dice: "Yo no pagué el alquiler debido a las malas condiciones y el arrendador no quiso hacer las reparaciones."

B. Luego muéstrele al juez sus fotografías. Muestre las fotografías al juez una por una, y dígale al juez lo siguiente con respecto a **cada** fotografía:



1. **Quién** tomó la fotografía y **cuando** fue tomada.
2. **Cual** es el defecto que se muestra en la fotografía. Dígale al juez <u>exactamente</u> cual es. **Por ejemplo,** dígale que cuando abre la llave del agua, el agua gotea debajo del fregador y que usted tiene que poner un balde abajo para juntar el agua.
3. **Hace cuanto tiempo que existe el defecto.** Sea específico. No solo le diga al juez que el problema empezó desde que usted empezó a vivir ahí. A menos que tenga un reporte del departamento de salubridad u otro comprobante, es posible que el juez no le crea.
4. **Cuando le avisó al encargado/arrendador de que existía el defecto.** Con que frecuencia se quejó del problema. Si le dice al juez "todos los días," es posible que el juez no le crea. Pero quizás usted le dijo al encargado los últimos dos meses cuando fue a pagar su alquiler;
5. **Arregló el arrendador el defecto.** Por ejemplo, prometió el arrendador/encargado arreglar el problema, pero nunca lo hizo.
6. **Si usted o su familia o sus amigos no causaron el problema, dígaselo al juez.** Por ejemplo, si hay cucarachas, dígale al juez que usted no deja comida afuera y que lava los trastes continuamente.
7. De ser cierto, dígale al juez que usted y su familia NO le negaron el paso a un trabajador para que hiciera las reparaciones;
8. **Dígale al juez como los defectos afectan a usted y a su familia.** Por ejemplo cuando el fregador gotea no pueden lavar los trastes, o que las cucarachas acarrean enfermedades.



C. Después muéstrele al juez el resto de sus pruebas - los reportes del departamento de salubridad y cualquier carta(s) que usted le haya entregado al encargado en referencia a las reparaciones necesarias.

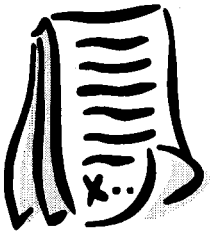
D. Usted puede tener testigos, pero solo pueden comunicarle al juez información relacionada a la razón por la cual lo están desalojando a usted Y usted debe tener preguntas preparadas para presentarlas a sus testigos - el juez no hará las preguntas por usted.

Después que usted termine de hacer sus preguntas, el arrendador o el abogado el arrendador puede hacerle preguntas a usted o a sus testigos.

OTRO EJEMPLO:

Si el arrendador lo está desalojando debido a que le dio un aviso de tres días el día 3 del mes, y usted trató de pagar el día 8, que es cuando usted acostumbra pagar el alquiler.

A. Usted dice: "Yo acostumbro pagar el alquiler el día 8 del mes y el arrendador lo acepta."



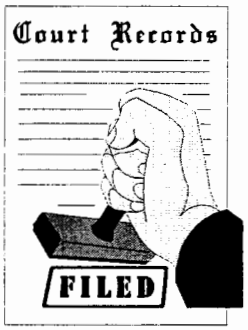
B. Muestre al juez todos sus recibos de alquiler que comprueban que usted siempre o casi siempre paga su alquiler el día 8 del mes y no el día 1o.

Es posible que el juez le permita decir unas palabras al concluir las presentaciones.

- En su exposición final dígale al juez porque usted debe ganar - limítese a razones legales. El juez no puede decidir basándose en el hecho que usted tiene familia y no tiene a donde ir.

Paso 2o – La Decisión del Juez

Por lo general el juez hará su decisión cuando usted está aún en la sala del tribunal. De no ser así, usted recibirá la respuesta por correo, casi siempre un par de días después del juicio.



La decisión escrita del Juez incluirá cuatro cosas:

1. Una declaración que indique que usted no tiene que desalojar la propiedad (usted gana) o que el demandante gana (y usted pierde);

2. Si usted tiene o no que pagar el alquiler;

3. Si la parte que ganó puede recuperar sus gastos (registro de demanda, gastos del tribunal) de la parte que perdió. (Si usted ganó y quiere que la otra parte pague sus gastos, deberá registrar un formulario en el tribunal antes del transcurso de 10 días después de la fecha del juicio);

4. Si la parte que perdió tiene que pagar los honorarios del abogado de la parte que ganó (si es que existe un acuerdo por escrito que lo permite, y si la parte que ganó contrató los servicios de un abogado).

Lea la Decisión Detalladamente.

Si no entiende lo que dice, pídale a alguien que se lo explique.

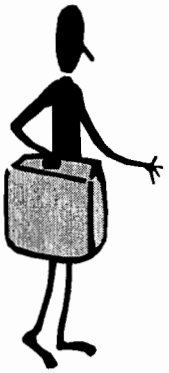
Si Usted Gana el Juicio – no tiene que desalojar la propiedad pero tiene que pagar el alquiler atrasado.

- Aunque no tenga que desalojar, a veces el juez ordena que se pague el alquiler atrasado con un plazo de 5 días. Si no se paga, el fallo se reversa, lo cual significa que el arrendador gana y usted pierde y tiene que desalojar la propiedad.
- Si el juez no lo obliga a pagar el alquiler atrasado, es posible que el arrendador le entregue un aviso de pago de alquiler o desalojo. Si usted no paga el alquiler, su arrendador puede comenzar de nuevo el proceso de desalojo.

Si Pierde el Juicio – Tiene que desalojar la propiedad
Vea el 3er. Paso: Que pasa si pierde el juicio

PROCESO DE DESALOJO: 3er. Paso - Que Pasa si Pierde el Juicio

Si el juez le dice en la sala del tribunal que usted ha perdido:



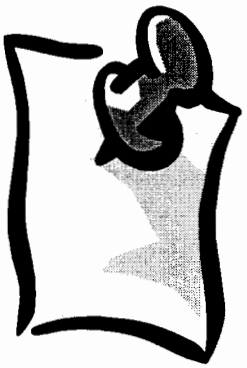
- **Pida de inmediato al juez más tiempo para mudarse si es que necesita más de una semana.**

  Usted dice: "Con todo el debido respeto, su Señoría, solicito 30 días para mudarme."

  - Asegúrese de explicar porque necesita más tiempo. Es posible que tenga que pagar por el tiempo adicional.
  - Si el juez no le concede más tiempo, **NO TIENE QUE DESALOJAR LA PROPIEDAD EL MISMO DÍA DEL JUICIO.**

Último Aviso – Aviso de Desalojo

El **Aviso de Desalojo** es un documento que dice que usted tiene cinco días para desalojar la propiedad. El alguacil colocará el aviso en su puerta, el cual indica que usted debe desalojar la propiedad antes que el alguacil venga a sacarlo.



Usted no recibirá este Aviso hasta después de haber perdido su caso. Usted pierde el caso cuando:

(1) Pierde el juicio;
(2) No se presenta al juicio;
(3) El juez le ordena pagar al arrendador cierta cantidad de dinero para poder permanecer en la propiedad, y usted no lo paga; o
(4) No registra una respuesta al Citatorio y Demanda.

Si se espera hasta el último momento para desalojar, el alguacil no le dará tiempo para empacar sus cosas. Le darán solo unos minutos para salir. No importa si tiene niños, si esta incapacitado o si está enfermo. Deberá salir inmediatamente.

PROCESO DE DESALOJO: 3er. Paso (continúa) - ¿Cómo puedo recuperar mis pertenencias personales si no tuve tiempo de sacarlas antes de que el alguacil me obligara a salir?

Primero, debe escribir una nota al encargado (asegúrese de anotar la fecha y de guardar una copia para usted) y entregársela al día siguiente de haber venido el alguacil.

La nota debe decir lo siguiente ...

(Fecha)

Estimado Encargado/Arrendador:
No me fue posible llevarme todas mis cosas antes de tener que salir. Por favor no tire ninguna de mis cosas. Yo me comunicaré con usted prontamente para fijar una hora para que yo pueda recoger mis cosas.

Gracias,

Segundo, es posible que usted tenga que pagar al arrendador por guardar sus cosas hasta que usted pueda recuperarlas.

Tercero, si usted no le da una nota al encargado, es posible que el encargado alegue que él no sabía que usted iba a regresar por sus cosas, y que tire sus cosas a la basura.

PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso – EL Día del JUICIO

¿Cómo debo Vestir?

Debe vestir como para ir a la iglesia (de manera prudente). Si tiene tatuajes, trate de ocultarlos.

¿Qué debo traer al Juicio?

- **Fotografías** de los defectos de su apartamento;
- **Copias** <u>**certificadas**</u> de cualquier reporte del Departamento de Salubridad;
- Copias de cualquier **carta** que usted le haya dado al arrendador/propietario [por ejemplo, cartas que usted haya escrito para pedir que se llevaran a cabo reparaciones];
- **Todos sus recibos de alquiler o comprobantes de pago** de alquiler [por ejemplo, talones de giros postales];
- **Testigos**. Una carta escrita por un vecino no acepta. La persona tiene que presentarse en su juicio y hablar con el juez.

¿Si no tengo mis pruebas el día del juicio, puedo obtener un aplazamiento? ¡¡¡NO!!! El juez NO aplazará su juicio si usted no tiene todos sus documentos o testigos. Debe llevar a juicio cualquier prueba que tenga.

¿Que debo hacer cuando entre a la sala de tribunal?

1. Repórtese de inmediato a la persona con uniforme ("alguacil") y dígale cual es su nombre. Después puede sentarse en cualquier lugar en la sala.
2. El juez lo llamará para ver si usted se encuentra presente en la sala. Cuando escuche que el juez lo llama, levántese, diga su nombre completo, y diga que usted es el "inquilino."
3. El juez le preguntará si usted ha hablado con el arrendador acera de esta causa, y si ha tratado de llegar a un arreglo para evitar un juicio. Si usted no ha hablado con el arrendador, el juez le pedirá a usted y al arrendador que salgan al pasillo para tratar de llegar a un arreglo ("finiquitar la causa").

¿Debe Usted Finiquitar su Causa (llegar a un arreglo)?

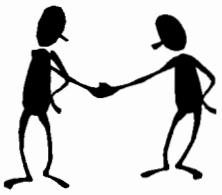
USTED DEBE HACERSE ESCUCHAR y pedir lo que quiere. El arrendador no le va a hacer ninguna propuesta. Lo peor que puede pasar es que el arrendador diga que no.

Por ejemplo:

- Si usted no pagó el alquiler porque su apartamento estaba en malas condiciones y el arrendador no arregló los problemas; trate de llegar a un acuerdo con el arrendador. Pídale al arrendador que acuerde no cobrarle la renta que usted debe y pida tiempo adicional para desalojar la propiedad. O, pida al arrendador que le permita pagar una cantidad reducida de alquiler hasta que las reparaciones se lleven a cabo, después pague lo acostumbrado.

- Si usted desea permanecer en su apartamento, dígale al arrendador o al abogado del arrendador que quiere quedarse.

- Si quiere mudarse, pídale al arrendador que acuerde que usted no debe pagar el alquiler que debe, ni los gastos judiciales y honorarios de abogados. A veces los arrendadores solo quieren que se desocupe su apartamento y acuerdan renunciar al alquiler que se les debe con tal que usted desaloje la propiedad.



Usted puede llegar a un acuerdo si considera que la propuesta del arrendador es algo justo y equitativo.

- **Si no está de acuerdo** con la propuesta del arrendador, dígale al arrendador o a su abogado que quiere ir a juicio.

- **Pero recuerde,** el juez solo puede decidir asuntos legales. Si no tiene pruebas que apoyen sus defensas, es probable que pierda su caso.
- **Por ejemplo,** si no tiene un recibo de alquiler para comprobar que usted pagó, decirle al juez que usted ya pagó el alquiler puede no ser suficiente porque el juez tiene que decidir a quien creer – a usted o al arrendador.

PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso (continúa) - El Juicio Comienza - ¿Qué Pasa?

1. El Demandante (arrendador) Habla Primero

- El demandante (arrendador) convocará el testimonio de testigos para comprobar porque usted debe ser desalojado.
- Después que el demandante hace sus preguntas a los testigos, usted también puede hacerles preguntas, **PERO** este no es el momento de exponer su punto de vista, y **no** es el momento de decirle al juez que el arrendador está mintiendo. Tiene que esperar a que se llegue su turno para exponer su caso.
- **TOME NOTA:** Aunque el arrendador o el testigo del arrendador le diga algo al juez algo que no es cierto, usted no reaccione. Por ejemplo, no empiece a mover la cabeza, a hacer muecas, o voltear los ojos para atrás. El juez **sí** se dará cuenta.

2. Después el Demandado (usted, el inquilino) Presenta su Caso

- Dígale al juez cual es su punto de vista como si estuviera contando el relato. Vaya al punto y no ande con rodeos.
- Ofrezca mostrar al juez todos los documentos, fotografías u otras pruebas que usted haya traído.
- Usted puede cuestionar a sus testigos. Asegúrese de tener las preguntas escritas para que no se le olvide nada.
- Después que usted haya concluido con sus preguntas, el arrendador o el abogado del arrendador le hará preguntas a sus testigos.

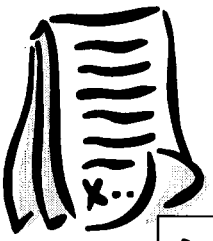
PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso (continúa) – El Juicio Comienza – Ejemplos de Como Mostrar al Juez sus Pruebas

Si usted no pagó el alquiler porque el arrendador no arregló los problemas en su apartamento…

A. Usted dice: "Yo no pagué el alquiler debido a las malas condiciones y el arrendador no quiso hacer las reparaciones."

B. Luego muéstrele al juez sus fotografías. Muestre las fotografías al juez una por una, y dígale al juez lo siguiente con respecto a **cada** fotografía:

1. **Quién** tomó la fotografía y **cuando** fue tomada.
2. **Cual** es el defecto que se muestra en la fotografía. Dígale al juez <u>exactamente</u> cual es. **Por ejemplo,** dígale que cuando abre la llave del agua, el agua gotea debajo del fregador y que usted tiene que poner un balde abajo para juntar el agua.
3. **Hace cuanto tiempo que existe el defecto.** Sea específico. No solo le diga al juez que el problema empezó desde que usted empezó a vivir ahí. A menos que tenga un reporte del departamento de salubridad u otro comprobante, es posible que el juez no le crea.
4. **Cuando le avisó al encargado/arrendador de que existía el defecto.** Con que frecuencia se quejó del problema. Si le dice al juez "todos los días," es posible que el juez no le crea. Pero quizás usted le dijo al encargado los últimos dos meses cuando fue a pagar su alquiler;
5. **Arregló el arrendador el defecto.** Por ejemplo, prometió el arrendador/encargado arreglar el problema, pero nunca lo hizo.
6. **Si usted o su familia o sus amigos no causaron el problema, dígaselo al juez.** Por ejemplo, si hay cucarachas, dígale al juez que usted no deja comida afuera y que lava los trastes continuamente.
7. De ser cierto, dígale al juez que usted y su familia NO le negaron el paso a un trabajador para que hiciera las reparaciones;
8. **Dígale al juez como los defectos afectan a usted y a su familia.** Por ejemplo cuando el fregador gotea no pueden lavar los trastes, o que las cucarachas acarrean enfermedades.



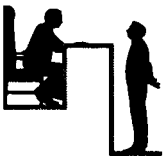
C. Después muéstrele al juez el resto de sus pruebas - los reportes del departamento de salubridad y cualquier carta(s) que usted le haya entregado al encargado en referencia a las reparaciones necesarias.

D. Usted puede tener testigos, pero solo pueden comunicarle al juez información relacionada a la razón por la cual lo están desalojando a usted Y usted debe tener preguntas preparadas para presentarlas a sus testigos - el juez no hará las preguntas por usted.

Después que usted termine de hacer sus preguntas, el arrendador o el abogado el arrendador puede hacerle preguntas a usted o a sus testigos.

OTRO EJEMPLO:

Si el arrendador lo está desalojando debido a que le dio un aviso de tres días el día 3 del mes, y usted trató de pagar el día 8, que es cuando usted acostumbra pagar el alquiler.



A. Usted dice: "Yo acostumbro pagar el alquiler el día 8 del mes y el arrendador lo acepta."

B. Muestre al juez todos sus recibos de alquiler que comprueban que usted siempre o casi siempre paga su alquiler el día 8 del mes y no el día 1o.

Es posible que el juez le permita decir unas palabras al concluir las presentaciones.

- En su exposición final dígale al juez porque usted debe ganar - limítese a razones legales. El juez no puede decidir basándose en el hecho que usted tiene familia y no tiene a donde ir.

Paso 2o – La Decisión del Juez

Por lo general el juez hará su decisión cuando usted está aún en la sala del tribunal. De no ser así, usted recibirá la respuesta por correo, casi siempre un par de días después del juicio.

La decisión escrita del Juez incluirá cuatro cosas:

1. Una declaración que indique que usted no tiene que desalojar la propiedad (usted gana) o que el demandante gana (y usted pierde);

2. Si usted tiene o no que pagar el alquiler;

3. Si la parte que ganó puede recuperar sus gastos (registro de demanda, gastos del tribunal) de la parte que perdió. (Si usted ganó y quiere que la otra parte pague sus gastos, deberá registrar un formulario en el tribunal antes del transcurso de 10 días después de la fecha del juicio);

4. Si la parte que perdió tiene que pagar los honorarios del abogado de la parte que ganó (si es que existe un acuerdo por escrito que lo permite, y si la parte que ganó contrató los servicios de un abogado).

Lea la Decisión Detalladamente.

Si no entiende lo que dice, pídale a alguien que se lo explique.

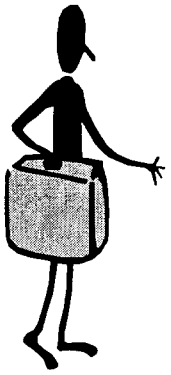
Si Usted Gana el Juicio – no tiene que desalojar la propiedad pero tiene que pagar el alquiler atrasado.

- Aunque no tenga que desalojar, a veces el juez ordena que se pague el alquiler atrasado con un plazo de 5 días. Si no se paga, el fallo se reversa, lo cual significa que el arrendador gana y usted pierde y tiene que desalojar la propiedad.
- Si el juez no lo obliga a pagar el alquiler atrasado, es posible que el arrendador le entregue un aviso de pago de alquiler o desalojo. Si usted no paga el alquiler, su arrendador puede comenzar de nuevo el proceso de desalojo.

Si Pierde el Juicio – Tiene que desalojar la propiedad
Vea el 3er. Paso: Que pasa si pierde el juicio

PROCESO DE DESALOJO: 3er. Paso - Que Pasa si Pierde el Juicio

Si el juez le dice en la sala del tribunal que usted ha perdido:



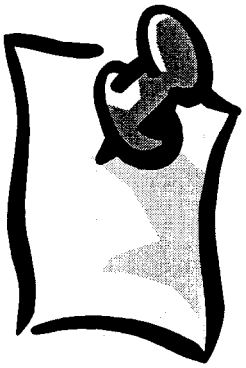
- **Pida <u>de inmediato</u> al juez más tiempo para mudarse si es que necesita más de una semana.**

  Usted dice: "Con todo el debido respeto, su Señoría, solicito 30 días para mudarme."

  - Asegúrese de explicar porque necesita más tiempo. Es posible que tenga que pagar por el tiempo adicional.
  - Si el juez no le concede más tiempo, **NO TIENE QUE DESALOJAR LA PROPIEDAD EL MISMO DÍA DEL JUICIO.**

Último Aviso – Aviso de Desalojo

El **Aviso de Desalojo** es un documento que dice que usted tiene cinco días para desalojar la propiedad. El alguacil colocará el aviso en su puerta, el cual indica que usted debe desalojar la propiedad antes que el alguacil venga a sacarlo.



Usted no recibirá este Aviso hasta <u>después</u> de haber perdido su caso. Usted pierde el caso cuando:

(1) Pierde el juicio;
(2) No se presenta al juicio;
(3) El juez le ordena pagar al arrendador cierta cantidad de dinero para poder permanecer en la propiedad, y usted no lo paga; o
(4) No registra una respuesta al Citatorio y Demanda.

Si se espera hasta el último momento para desalojar, el alguacil no le dará tiempo para empacar sus cosas. Le darán solo unos minutos para salir. No importa si tiene niños, si esta incapacitado o si está enfermo. Deberá salir inmediatamente.

PROCESO DE DESALOJO: 3er. Paso (continúa) - ¿Cómo puedo recuperar mis pertenencias personales si no tuve tiempo de sacarlas antes de que el alguacil me obligara a salir?

Primero, debe escribir una nota al encargado (asegúrese de anotar la fecha y de guardar una copia para usted) y entregársela al día siguiente de haber venido el alguacil.

La nota debe decir lo siguiente …

(Fecha)

Estimado Encargado/Arrendador:
No me fue posible llevarme todas mis cosas antes de tener que salir. Por favor no tire ninguna de mis cosas. Yo me comunicaré con usted prontamente para fijar una hora para que yo pueda recoger mis cosas.

Gracias,

Segundo, es posible que usted tenga que pagar al arrendador por guardar sus cosas hasta que usted pueda recuperarlas.

Tercero, si usted no le da una nota al encargado, es posible que el encargado alegue que él no sabía que usted iba a regresar por sus cosas, y que tire sus cosas a la basura.

OUTLINE OF WHAT OCCURS AT A TRIAL PREPARATION SESSION VAN NUYS SELF HELP CENTER

GOAL:

Have the litigant do a mock trial so that the litigant can feel what it is like to represent themselves in court. This includes, but is not limited to court procedures, who to speak with and when, and suggestions on what to say when addressing the judge.

SCRIPTS/PROPS AVAILABLE:

- Bailiff
- Courtroom clerk
- Commissioner
- Tenant
- Landlord's attorney
- Photograph props
- Interpreter tips

THE TRIAL PREP:

1. Litigant is scheduled for a "trial". Most of the trial preps scheduled are for Tenants who have raised substantial, serious habitability as a defense in their answer. When scheduling the trial, the litigant is told:

- Pretend it is your trial
- Bring the Landlord's lawsuit and your answer
- An interpreter if necessary, and
- Any proof that the litigant has in order to convince the judge that the Tenant should stay and not be evicted.

2. When litigant arrives, they are shown the unlawful detainer video.

3. When the litigant watches the video, a copy of the Landlord's complaint and Tenant's answer is copied.

4. After the video, we go to the courtroom to start the trial.

5. WITHOUT INITIAL PROMPTING, the litigant must:
    - Enter the courtroom and walk to the bailiff's desk to "check-in".
    - Sign the Stipulation for the Commissioner

6. PRELIMINARIES:
    - Commissioner begins the script.

    - Facilitator plays the Landlord's attorney.

    - Important for the Tenant to do WITHOUT INITIAL PROMPTING:

        - Stand up and say their name when the judge initially calls the case. If the Tenant does not say their name, facilitator can give a prompt (for example – Does the judge know who you are?) and the excuse is repeated.

7. NEGOTIATIONS
    - Do a short "negotiation." Important to see how the Tenant reacts.
        - Does the Tenant cave in immediately and agree to sign anything presented to them?
        - Depending on the facts, ask if the Tenant have a counteroffer.
        - Also, important to explain when the lawsuit will affect their credit and how to keep their record clean.

    - After negotiations, tell the Tenant to return to the courtroom.

8. LENGTH OF TRIAL
    - Again, inside the courtroom when the Tenant hears their name, they stand and say their name. If the Tenant does not say their name, give a prompt and repeat exercise.

- Important thing for Tenant to do WITHOUT INITIAL PROMPTING:
  - Listen to see if Tenant speaks up to tell the court that they believe the trial will take 45 minutes or 1 hour. If not, ask the Tenant if they think the trial will take longer.

  - If the Tenant says, "Yes", ask the Tenant if the judge knows that. Then, repeat the exercise.

9. STARTING THE TRIAL:
   - When the Commissioner calls the case, WITHOUT PROMPTING, see if the Tenant sits down at the table marked "Defendant".
     - If they sit at the Plaintiff's table, ask the Tenant to look at their answer to see if their name is next to the "Plaintiff's" name or "Defendant's" name.
     - Remind the Tenant if they get nervous, just look at their answer, find their name and see if it is by the word "Plaintiff" or "Defendant".

   - Have the Landlord's witness get "sworn in" by the courtroom clerk.

   - If the Tenant wants to ask the Landlord's witness(es) a question, listen to see if the question is appropriate. Usually, it is not. Suggestion to Tenant is not to ask the witness questions

10. TENANT'S SIDE:
    - Swear in the Tenant [and interpreter if appropriate.]

    - The Tenant will hesitate and wait for the judge to say something. To get the Tenant started, suggest that they merely ask the judge if they can begin.

    - Listen to the litigant tell their side of the story. Nine out of ten times, the explanation is rambling.

    - Suggest to the litigant a way to organize their story. Ask the litigant to explain, in a word or two, what their defenses are [see Tenant script]. Explain that the judge is writing down what the litigant says, and it will help the judge to organize the issues.

- If the litigant does not understand, give the litigant examples [e.g., never received the 3 day notice, bad conditions, etc.]

- Suggest to the litigant to then explain/show to the judge the proof to prove their position [e.g., rent receipts, photos], and have them try doing so during the trial prep.

- This portion of the trial takes the most time. Many suggestions can be given to litigant to help them understand how to effectively show photos and tell their side of the story. Ask the litigant to practice; sometimes repeating something 2 -3 times helps.

[Cross-examination of the litigant is not usually done, but may be an option to consider.]

STEPS WHEN TELLING YOUR SIDE OF THE STORY TO THE JUDGE:

1. The clerk or judge may ask you to spell your name.

2. Immediately afterward, ask the Judge:

   Your Honor, may I begin?

3. Then start:

   "Your Honor, I believe that I have at least one good defense.

4. My defense or defenses are:

   A._____

   B._____

   C._____

   D._____

NOW THAT YOU HAVE TOLD THE JUDGE WHAT YOUR DEFENSES ARE IN 1 OR 2 WORDS –then repeat your **first defense** to the judge.

Your Honor:

- ❑ I have photos to show my bad conditions [**SHOW YOUR PHOTOS, ONE BY ONE**]

- ❑ I have rent receipts or money order stubs or checks to show that I do not owe as much as the landlord says that I owe [**SHOW YOUR RENT RECEIPTS OR PROOF THAT YOU HAVE PAID THE RENT THE LANDLORD SAID THAT YOU DID NOT PAY**].

- ❑ I tried or did pay the rent within the 3 days. This is my story. [**TELL THE JUDGE A LOT OF DETAILS, WHAT TIME DID YOU TRY TO PAY THE RENT, WHERE WERE YOU WHEN YOU TRIED TO PAY THE RENT, AND AS MANY OTHER DETAILS AS YOU CAN REMEMBER**]

- ❑ The 3 Day notice does not say the name and address and telephone number and hours to pay the rent as required by law.

My **second defense** is:

- ❑ I have photos to show my bad conditions [**SHOW YOUR PHOTOS, ONE BY ONE**]

- ❑ I have rent receipts or money order stubs or checks to show that I do not owe as much as the landlord says that I owe [**SHOW YOUR RENT RECEIPTS OR PROOF THAT YOU HAVE PAID THE RENT THE LANDLORD SAID THAT YOU DID NOT PAY**].

- ❑ I tried or did pay the rent within the 3 days. This is my story. [**TELL THE JUDGE A LOT OF DETAILS, WHAT TIME DID YOU TRY TO PAY THE RENT, WHERE WERE YOU WHEN YOU TRIED TO PAY THE RENT, AND AS MANY OTHER DETAILS AS YOU CAN REMEMBER**]

- ❑ The 3 Day notice does not say the name and address and telephone number and hours to pay the rent as required by law.

My **third defense** is:

- ❑ I have photos to show my bad conditions [**SHOW YOUR PHOTOS, ONE BY ONE**]

- ❑ I have rent receipts or money order stubs or checks to show that I do not owe as much as the landlord says that I owe [**SHOW YOUR RENT RECEIPTS OR PROOF THAT YOU HAVE PAID THE RENT THE LANDLORD SAID THAT YOU DID NOT PAY**].

- ❑ I tried or did pay the rent within the 3 days. This is my story. [**TELL THE JUDGE A LOT OF DETAILS, WHAT TIME DID YOU TRY TO PAY THE RENT, WHERE WERE YOU WHEN YOU TRIED TO PAY THE RENT, AND AS MANY OTHER DETAILS AS YOU CAN REMEMBER**]

- ❑ The 3 Day notice does not say the name and address and telephone number and hours to pay the rent as required by law.

If you believe that there is another reason why the landlord is trying to evict you, then you can tell the judge:

Your Honor:

5. The **real reason** why the landlord IS TRYING TO EVICT ME:

- ❑ Because I complained about conditions. Tell the Judge when the most recent time that you complained about the conditions (needs to be within at least the last 4-6 months.)

- ❑ Because I pay less rent than a new tenant would pay for my apartment - TELL THE JUDGE HOW MUCH YOU PAY AND HOW MUCH RENT THAT YOU BELIEVE A NEW TENANT WOULD HAVE TO PAY FOR YOUR APARTMENT—AND WHERE YOU GOT THAT INFORMATION.

- ❑ Other reason:

_____

_____

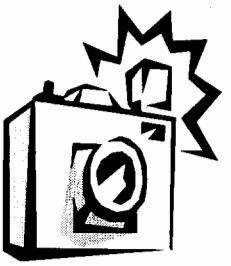
_____

_____

INSTRUCTIONS ON HOW TO USE THE ATTACHED FORM TO PREPARE FOR YOUR TRIAL

DESCRIBE EACH CONDITION IN A SEPARATE BOX and then Write a Number on the Back of Each of the Photos.	**WHO TOOK THE PHOTO AND WHEN**	**APPROXIMATE DATES WHEN YOU COMPLAINED AND TO WHOM YOU COMPLAINED**	**HOW DOES THE BAD CONDITION AFFECT YOU**
1. Falling Plaster [Write on the back of the photo that shows falling plaster, #1]	**ME, 9/20/01**	**The Last Three Months When I Paid the Rent, The Resident Manager**	**I am afraid that Plaster will fall on My Children**
2. Infestation of Cockroaches	**ME, 9/20/01**	**The Last Three Months When I Paid the Rent, The Resident Manager**	**I am Afraid That the Cockroaches Will Get/Have Gotten into the Children's ears making them sick. Roaches have Fallen in the Food, etc.**
3. Etc.			

If You Have Not Taken Your Photographs, TAKE THEM NOW.



Note: Attached is the actual form that you will fill out and take to court to remind **YOU** what to say to the judge. YOU DO NOT GIVE THE ATTACHED FORM TO THE JUDGE. IT IS A FORM THAT YOU CAN LOOK AT WHEN TELLING THE JUDGE ABOUT THE BAD CONDITIONS SO YOU DO NOT FORGET ANYTHING.

INSTRUCCIONES DE COMO USAR LA PAGINA ANEXADA

DESCRIBA CADA CONDICION— Escriba un numero atrás de cada fotografía.	**QUIEN TOMÓ LA FOTO Y CUANDO**	**LAS FECHAS APROXIMADAS DE CUANDO USTED SE QUEJO Y CON QUIEN SE QUEJO**	**COMO LE AFECTAN LAS MALAS CONDICIONES**
1. Yeso cayéndose (Escriba por detrás de la foto que enseña yeso cayéndose)	Yo, 9/20/01	Los últimos tres meses cuando pago la renta al manejador residente.	Temo que le va a caer yeso a mis hijos.
2. Infestación de cucarachas	Yo, 9/20/01	Los últimos tres meses cuando pago la renta al manejador residente.	Temo que le va a caer yeso a mis hijos.
3. Etc.			
4.			
5.			
6.			

TAMBIÉN PODRIA DECIRLE A LA CORTE:

3Si usted su familia o amigos no causaron las malas condiciones y
3Si usted no le impidió la entrada al gerente al apartamento o a los trabajadores para hacer reparaciones.

Si Usted No Ha Tomado Sus Fotografías, TÓMELAS HOY.

WHAT CAN I SAY WHEN I AM SHOWING THE JUDGE MY PHOTOS OF THE BAD CONDITIONS ?

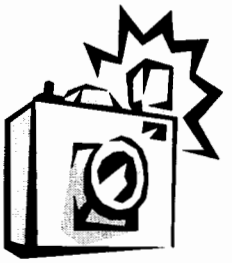
DESCRIBE EACH CONDITION IN A SEPARATE BOX and then Write a Number on the Back of Each of the Photos.	**WHO TOOK THE PHOTO AND WHEN**	**APPROXIMATE DATES WHEN YOU COMPLAINED AND TO WHOM YOU COMPLAINED**	**HOW DOES THE BAD CONDITION AFFECT YOU**
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

YOU COULD ALSO TELL THE COURT:

4 If you and your family/friends did not cause the bad conditions AND

4 If you did not refuse the manager/workers entrance to make the repairs.

If You Have Not Taken Your Photographs, TAKE THEM NOW.



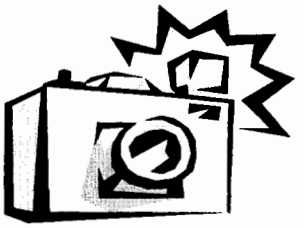
¿ Que le puedo decir al juez cuando le este mostrando las fotos de las malas condiciones?

DESCRIBA CADA CONDICION— Escriba un numero atrás de cada fotografía.	QUIEN TOMÓ LA FOTO Y CUANDO	LAS FECHAS APROXIMADAS DE CUANDO USTED SE QUEJO Y CON QUIEN SE QUEJO	COMO LE AFECTAN LAS MALAS CONDICIONES
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

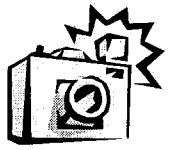
TAMBIÉN PODRIA DECIRLE A LA CORTE:

3Si usted su familia o amigos no causaron las malas condiciones y
3Si usted no le impidió la entrada al gerente al apartamento o a los trabajadores para hacer reparaciones.

Si Usted No Ha Tomado Sus Fotografías, TÓMELAS HOY.



HOW TO SHOW PHOTOS TO THE JUDGE



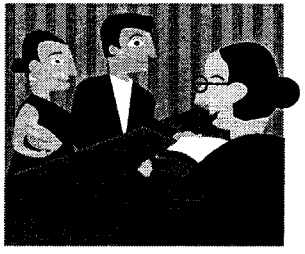
Answer these 4 questions:

1. Will the Judge come to your place to see the defects? _____ Yes or _____No
2. Will the Judge know who took the photos? And when? _____ Yes or _____No
3. Will the Judge know who you complained to and when? _____ Yes or _____No
4. Will the Judge know how the bad condition affects you/your family? ___Yes or ___No

If your answer to these question is **NO**, continue reading. . .

Follow these steps - **1,2,3** and **4:**

1. Describe each photo to the judge.
2. Tell the judge **WHO** took each photo and the **DATE** each photo was taken.
3. Tell the judge who **YOU** complained to and the months when you complained.
4. Tell the judge how each bad condition affects you and your family.



Stapled to this is a plastic bag that contains:

- **1, 2, 3, 4 questions**. These are the questions you need to answer for the judge for each photo.

- **Paperclips**. Paperclip to each of your photos the 1, 2, 3, 4, questions.

- **Sample photo**. Look at the sample and arrange **your** photos in the same way.

- Show the photo to the judge while you read the answers to your 1,2,3 and 4 questions.
- You **DO NOT** give these questions to the judge.
- You only **give the judge the photo** after you answer all the questions.
- You have to answer the 1,2,3 and 4 questions for each of your photos.

1) Write a letter of the alphabet below and say to the judge:

Your honor, my photograph marked as _____ is a photo of:

2) Write **BELOW** who took THIS picture and when was this picture taken.

Who took THIS Photo:

What date was THIS photo taken:

_____20__

3) Write **BELOW** when you complained to the manager or owner about the bad condition in **THIS** photo:

Date:

1. _____20__
2. _____20__
3. _____20__
4. _____20__

4) Write how the bad condition shown in **THIS** photograph affects you and your family:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

1) Escribe una letra del alfabeto y dice al juez:

Su Senoria, mi foto que tiene la letra "_____" es una foto de:

2) Escribe **ABAJO** la cual sacó **ESTA** foto y cuando sacó esta foto.

Quien sacó ESTA foto?

Cuando fue sacado ESTA foto:

_____20__

3) Escribe **ABAJO** cuando usted ha quejado al manejador o el dueño toacante de ESTA problema:

Date:

1. _____20__
2. _____20__
3. _____20__
4. _____20__

4) Escribe como la mala condición de **ESTA foto** afecta la sano y seguridad de su familia:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____