

1 **Guía de investigación: Apelación y suspensión de la ejecución por desalojo**

2

3 Biblioteca Jurídica del Condado de

4 San Bernardino

5 **Guía de investigación, www.sblawlibrary.org, (909) 885-3020.**

6 **Actualización: 24 de mayo de 2021**

7 **Exención de responsabilidad**

8 La información contenida en esta guía de investigación tiene por objeto ayudar a los usuarios en sus
9 investigaciones jurídicas y no está destinada en modo alguno a sustituir el asesoramiento de un
10 abogado. Cualquier decisión sobre cómo proceder queda reservada al usuario. El personal de la
11 biblioteca puede recomendar y remitir al usuario a recursos impresos y en Internet que le ayudarán a
encontrar respuestas a sus preguntas de carácter jurídico. El personal de la Biblioteca Jurídica del
Condado de San Bernardino no puede explicar o interpretar la ley en sí y no estamos autorizados a
brindar asesoramiento legal.

12 Del Consejo Judicial de California, <http://www.courts.ca.gov/1289.htm>

13 **Si el propietario gana el Juicio de Desalojo (Ocupación Ilegal)**

14 Si el juez o el jurado decide que el propietario tiene el derecho de desalojarlo, el juez dictará una
15 Sentencia Posesoria a favor del propietario. El juez o el jurado también pueden ordenarle que
16 pague alquileres retroactivos, daños y perjuicios y costas, como tasas de presentación y honorarios
17 de abogados (si esto está establecido en el contrato de alquiler). El propietario también podría
18 obtener un resarcimiento monetario por el alquiler que hubiera podido recibir por el inmueble
19 alquilado mientras usted permaneció en él de forma ilegal. Si el tribunal considera que usted se
quedó en el inmueble por mezquindad, malicia o con la intención de causar un padecimiento al
propietario, el tribunal podría condenarlo a pagar una multa de hasta 600 dólares.

20 El tribunal emitirá una *Sentencia Posesoria* a favor del propietario ([Formulario UD-110](#)). Esto le
21 otorga al propietario la posesión del inmueble.

22 A continuación, el propietario debe completar el formulario EJ-130 para que el secretario del
tribunal emita un *Mandamiento de Ejecución* ([Formulario EJ-130](#)) y entregárselo al alguacil.
23 Esto le permite al alguacil desalojarlo e impedirle a usted el acceso al inmueble.

24 El alguacil le entregará una notificación para que desaloje la propiedad. Esto le da 5 días para
25 mudarse. Si no se muda, el alguacil lo sacará del inmueble alquilado y le impedirá el acceso al
mismo.

26 **¿Hay algo que pueda hacer después de perder el juicio de desalojo? Presentaciones**

27 **posteriores a la sentencia**

28 Vea las Referencias del sitio web de los Tribunales de California:

<https://www.courts.ca.gov/28663.htm?rdeLocaleAttr=en>

1
2 La parte que pierde puede apelar o presentar una petición para que se revoque (es decir, se
3 cancele o anule) la orden del juez. Hay plazos estrictos para hacer esto, y la parte que apela debe
4 tener un motivo legalmente válido para hacerlo. Si piensa apelar, hable con un abogado.

5 Si usted apela o intenta pedir la revocación de la orden del juez, el desalojo NO se detiene. La
6 única forma de detener o aplazar el desalojo es solicitar una suspensión de ejecución.

7 Incluso si no apela, es posible que desee tener más tiempo para mudarse. Si el propietario no está
8 de acuerdo, también tendrá que presentar una Solicitud de Suspensión de Desalojo ("Suspensión").

8 **Suspensión de Ejecución**

9 Debe presentar la suspensión tan pronto como reciba la notificación del alguacil en la que le
10 otorga 5 días para abandonar el inmueble.

11 La suspensión aplazará el desalojo. Si el juez le permite permanecer en el inmueble alquilado
12 durante más tiempo, tendrá que pagar el alquiler durante ese período. El tiempo que puede
13 permanecer dependerá del condado y del caso.

14 Es necesario tener un motivo justificado para pedir un plazo mayor. Además, no hay formularios
15 judiciales para pedir una suspensión, por lo que debe hablar con un abogado para que le brinde
16 asistencia.

17 Recuerde que debe actuar con mucha rapidez pues, de lo contrario, no podrá aplazar el desalojo.

18 **¿Dónde puedo conseguir los formularios para presentar la petición de suspensión?**

19 Las peticiones son formularios personalizados que usted mismo puede crear o redactar en papel
20 para escritos (papel numerado en el lado izquierdo, exactamente igual al papel en el que está
21 impresa esta guía).

22 **¿Cómo se redacta una petición?**

23 Las peticiones incluyen varias partes:

- 24 • La solicitud o petición, generalmente denominada "Notificación de Petición" (que le
25 informa al tribunal lo que usted desea hacer);
- 26 • Un Escrito de Fundamentos Legales y Jurisprudenciales (la legislación que le permite al
27 tribunal conceder lo que usted solicita/peticiona);
- 28 • Una Declaración (esta es su exposición de los hechos, una oportunidad para relatar su
versión);
- Una Orden para que el Juez la firme si concede su solicitud/petición.

1 **¿Hay algún modelo que pueda utilizar como guía para redactar esta petición?**

2 A continuación se ofrece un modelo de cómo podría ser este tipo de Petición. No obstante, usted
3 tendrá que decidir si el modelo de ejemplo es el adecuado para su situación. Es posible que tenga
4 que modificar el formulario para adaptarlo a su caso concreto.

5 El papel para escritos en blanco (papel numerado en el lado izquierdo, exactamente igual al papel
6 en el que está impresa esta guía) está disponible en [http://www.sblawlibrary.org/research-guides-
-self-help-information.html](http://www.sblawlibrary.org/research-guides-self-help-information.html)

7 Consulte la Biblioteca Jurídica de San Diego para mayor referencia:

8 <https://sandiegolawlibrary.org/pleading-paper-template/>

9 **¿Qué hago después de redactar mis formularios?**

10 Una vez que haya redactado los formularios según sus especificaciones, puede presentarlos ante el
11 tribunal. Normalmente, el secretario del juzgado asignará una fecha de audiencia para su
12 solicitud/petición. Lo más probable es que tenga que notificar a la otra parte involucrada y presentar
13 una **Constancia de Entrega**. Algunos tribunales efectúan la diligencia de entrega por usted.

14 **Para obtener información sobre la entrega de documentos y la constancia de entrega,
15 consulte alguna de las siguientes guías de investigación:**

- 16 ➤ *Entrega personal de documentos judiciales*, publicada por la Biblioteca Jurídica Pública
17 del Condado de Sacramento, [http://www.saclaw.org/Uploads/files/Step-by-
Step/PersonalService.pdf](http://www.saclaw.org/Uploads/files/Step-by-Step/PersonalService.pdf)
- 18 ➤ *Constancia de entrega por correo*, publicada por la Biblioteca Jurídica Pública del Condado
19 de Sacramento, <https://saclaw.org/wp-content/uploads/sbs-serving-documents-by-mail.pdf>
- 20 ➤ *Entrega de notificaciones y otros documentos*, publicada por la Biblioteca Jurídica
21 Pública del Condado de San Diego, [https://sandiegolawlibrary.org/wp-
content/uploads/2013/04/Service_of_Notice_and_Other_Papers.pdf](https://sandiegolawlibrary.org/wp-content/uploads/2013/04/Service_of_Notice_and_Other_Papers.pdf)
- 22 ➤ Formularios de Constancia de Entrega, <http://courts.ca.gov/forms.htm?filter=POS>

23 **Los Formularios de Apelación del Consejo Judicial:**

24 Disponibles en línea en courts.ca.gov/forms

25 Información sobre los procedimientos de apelación para casos civiles limitados: [APP-101-INFO](#)

26 Notificación de Apelación/Apelación Cruzada: [APP-102](#)

27 Notificación del Apelante Designando los Autos Recurridos: [APP-103](#)

28 Declaración Propuesta en Apelación: [APP-104](#)

Constancia de Entrega: [APP-109](#)

Información de la Constancia de Entrega: [APP-109 INFO](#)

***Demandado por derecho propio** es una persona que maneja su caso sin contar con un
abogado. Por lo general, usted informa al tribunal que está actuando **por derecho propio**
en los escritos que presenta ante el juzgado.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Demandado por derecho propio

EN EL TRIBUNAL SUPERIOR DE SAN BERNARDINO
ESTADO DE CALIFORNIA

_____,) Expediente Nro. _____
Demandante,) NOTIFICACIÓN DE PETICIÓN DE
c.) SUSPENSIÓN DE EJECUCIÓN;
) FUNDAMENTOS LEGALES Y
) JURISPRUDENCIALES; DECLARACIÓN
) Fecha: _____
_____,) Hora: _____
Demandado.) Departamento: _____

NOTIFICACIÓN DE PETICIÓN DE SUSPENSIÓN DE EJECUCIÓN

POR EL PRESENTE SE LE NOTIFICA que el día _____ [fecha], a las
_____ [hora], en _____ [Depto. N.º] en _____
[dirección], California, el Demandado _____ [nombre del demandado] solicitará una
orden del Tribunal en virtud del Art. 1176 del Código de Procedimiento Civil de California a fin de
que suspenda la ejecución de la _____ [sentencia/orden] dictada el
_____ [fecha]. Especifique las consecuencias de la sentencia u orden; por ejemplo, restituir
la posesión del inmueble al propietario]
_____. Esta petición se formula debido
a que _____ [nombre del demandado], el demandado, sufrirá graves dificultades,
y _____ [nombre del demandante], el demandante, no sufrirá ningún perjuicio
irreparable si se suspende la ejecución de la sentencia mientras se tramita la apelación.

1 Esta petición se basa en todos los escritos, documentos y actuaciones que constan en el
2 expediente del caso, así como en el escrito de fundamentos legales y jurisprudenciales y la
3 declaración que se consignan a continuación.

4
5 Fecha: _____.

Muy atentamente,
6 Por: _____

1 **DECLARACIÓN**

2 Yo, _____, declaro lo siguiente: Soy el demandado en el caso
3 arriba mencionado.

4 (Incluya su Declaración de Hechos Relacionados con el caso)

5 1. Esta acción se inició el _____ [fecha] para obtener la posesión del inmueble sito en
6 _____ [dirección y una indemnización por daños y perjuicios].

7 En _____ [fecha], se dictó una sentencia/orden en mi contra, que le permite al
8 propietario desalojarme. La notificación de la apelación contra esta _____
9 [sentencia/orden] se presentó el _____ [fecha].

10 2. Sufriré graves dificultades si no se suspende la ejecución de la sentencia/orden hasta que se
11 resuelva la apelación por cuanto

12 _____
13 _____
14 _____
15 _____ [especifique los hechos].

16 4. _____ [Nombre], demandante, no sufrirá ningún perjuicio
17 irreparable si se suspende la ejecución de la sentencia/orden por cuanto

18 _____ [especifique los hechos].

19 5. El interés del demandante en el cumplimiento de la sentencia/orden se garantizará mediante el
20 depósito judicial de los alquileres mensuales a su vencimiento, y puede garantizarse además

21 mediante _____
22 [sugiera alternativas para garantizar el cumplimiento, por ejemplo, aportando una fianza].

23
24 Declaro bajo pena de perjurio que lo que antecede es verdadero y correcto.

25 Firmado el día _____, en _____, California.

26 Fecha: _____

Muy atentamente,

27 Por: _____

28 Demandado por derecho propio

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Demandado por derecho propio

EN EL TRIBUNAL SUPERIOR DE SAN BERNARDINO
ESTADO DE CALIFORNIA

_____) Expediente Nro.: _____
Demandante,)
c.) ORDEN
_____)
Demandado.)
_____)

ORDEN DEL TRIBUNAL

La petición de la demandada de una orden de suspensión de la ejecución se presentó para su vista por el tribunal en la audiencia del día _____ [fecha].

POR LA PRESENTE SE ORDENA hacer lugar a la Suspensión de la Ejecución en los siguientes términos:

Fecha: _____.

Juez del Tribunal Superior