

# Kimball, Tirey & St. John LLP

## Cómo hacer la entrega de una Notificación a un Inquilino Residencial

**Actualizado Noviembre, 2018**

En general, la ley de California requiere que a los inquilinos de viviendas pueden entregárseles notificaciones por:

- servicio personal; o
- La publicación en la propiedad y enviando una segunda copia, correo normal el mismo día; o
- Servicio sustituido por la entrega a alguien de la edad y la discreción adecuada y enviar por correo una segunda copia, correo normal el mismo día.

El servicio personal en general se debe intentar antes de recurrir al servicio sustituido o publicación y envío por correo.

Si el aviso se publica, la ley de California requiere que sea colocado en un lugar visible en la propiedad. La puerta de entrada principal de la propiedad es probablemente el "sitio más visible" en la propiedad. Para evitar problemas de privacidad, también se recomienda que el aviso sea volteado hacia la puerta, con las cuatro esquinas con cinta adhesiva a la puerta de forma segura y las palabras "de la gerencia", escrito en el exterior. La segunda copia de la notificación también deberá ser enviada por correo y matasellado el mismo día para asuntos de prueba de notificación.

Avisos para (1) los aumentos de alquiler, (2) la entrada, y (3) la terminación de arrendamientos de mes a mes pueden ser notificados de forma diferente.

Los Aumentos de Alquiler. Los avisos de los aumentos de alquiler se pueden notificar personalmente o enviados por correo de primera clase. Si se envían por correo, se agregan cinco días adicionales antes de que el servicio sea vigente.

Avisos de Entrada. Avisos de entrada también se pueden entregar de manera diferente a cualquier otra notificación. Avisos de entrada deben ser por escrito en la mayoría de las situaciones. La notificación puede ser enviada por correo, entregada personalmente al inquilino, dejarse con alguien de una edad adecuada y discreción, también puede ser dejado en, cerca o debajo de la puerta de entrada normal de la localidad de una manera en la que una persona razonable podría descubrir el aviso. El "subservicio" y métodos de "publicación" de servicio para avisos de entrada no requieren que una segunda copia se envíe por correo.

Al inquilino se le debe dar "aviso razonable". La ley presume que veinticuatro horas es razonable. Sin embargo, si el aviso sólo se envía por correo, la ley presume que seis días de anticipación de la entrada prevista es razonable. La única excepción es en caso de una emergencia o cuando el inquilino ha abandonado o rendido las instalaciones, cuando la entrada no tiene por qué hacerse durante horas normales de negocio y ningún aviso previo es necesario.

Si el propósito de la entrada es de exponer la unidad a compradores potenciales o reales de la propiedad, y el propietario ha notificado al inquilino por escrito dentro de los 120 días siguientes

a la notificación verbal de que la propiedad está a la venta y que el inquilino puede contactarse para permitir una inspección, el aviso se puede dar oralmente, en persona o por teléfono. En el momento de la entrada, el propietario o el agente deben dejar constancia por escrito de la entrada dentro de la unidad.

La terminación de arrendamientos de mes a mes. Un aviso de terminación de un arrendamiento de mes a mes pueden ser avisos dados por 1) notificación personal, o 2) la publicación en la propiedad y el envío por correo de una segunda copia, correo normal el mismo día, 3) Servicio sustituido por la entrega a una persona de la edad adecuada y discreción y una segunda copia enviada por correo, correo normal el mismo día, o 4) por correo certificado o registrado. Este último método es el menos preferido ya que algunos residentes pueden negarse a aceptar el correo certificado o registrado y no tienen aviso actual de la terminación.

---

*Kimball, Tirey & St. John LLP es un bufete de abogados de servicio completo de bienes raíces en representación de los propietarios y administradores de propiedades residenciales y comerciales. Este artículo es sólo para fines de información general. Las leyes pueden haber cambiado desde que se publicó este artículo. Antes de actuar, asegúrese de recibir asesoramiento jurídico de nuestra oficina. Si tiene alguna pregunta, por favor póngase en contacto con su oficina local KTS. Para obtener información de contacto, visite nuestro sitio web: [www.kts-law.com](http://www.kts-law.com). Por Alertas Legales pasadas, Preguntas y Respuestas, y los Artículos Legales, por favor consulte la sección de la Biblioteca de recursos de nuestro sitio web.*