

Protecciones de Desalojo para los Residentes en Instituciones de RCFE / Vida Asistida

Los residentes tienen derechos y protecciones contra las acciones de desalojo.

Las Causas de Desalojo

Leyes y reglamentos vigentes reconocen **SÓLO cinco (5) razones para el desalojo**:

- **El incumplimiento del residente a pagar** la tarifa acordada por los servicios básicos dentro de diez (10) días de la fecha límite.
- **El incumplimiento del residente a cumplir con la ley estatal o local** después de recibir aviso de la violación alegada, (por ejemplo, el uso de drogas, asalto, violación de libertad condicional, etc.).
- **El incumplimiento del residente a seguir las políticas de la institución** que están por escrito, que se establecen o están referenciadas en el Acuerdo de Admisión y tienen el propósito de hacer posible que los residentes vivan juntos.
- Después de la evaluación formal, **la institución determina que ya no puede satisfacer las necesidades de atención cambiantes del residente.**
- **La institución cambió su propósito.**

Tenga en cuenta que un residente *no* puede ser desalojado por negarse a firmar un acuerdo de admisión nuevo.

Requisitos de Documentación y Notificación por Escrito

En general, la institución está obligada a dar un **aviso escrito de 30 días para desalojar**. Si el residente ha vivido en la institución por más de un año, la Institución de Cuidado Residencial para Personas Mayores (RCFE – en inglés) debe dar **60 días** de notificación por escrito. (Sección 1946.1(b) del Código Civil) La notificación debe ser entregada al residente, a su agente o representante legal y a la oficina de licenciamiento. La notificación debe contener los siguientes elementos:

- Razón o razones para el desalojo, es decir, una o más de las cinco razones mencionadas anteriormente;
- Hechos específicos relacionados con cada razón para el desalojo, por ejemplo, fechas, lugares, circunstancias que rodean el/los evento(s) y la identificación y declaraciones de testigos;
- La fecha efectiva del desalojo;
- Una lista de recursos disponibles para ayudar en la identificación de alojamiento alternativo y las opciones de atención, incluyendo los servicios de referencia públicos y privados y las organizaciones de gestión de casos;
- Información sobre el derecho del residente a presentar una queja con el departamento en relación con el desalojo, con el nombre, dirección y número de teléfono de la oficina más cercana de licencias de atención comunitaria y del Defensor del Pueblo del Estado; y
- La siguiente declaración: "Para desalojar a un residente que permanece en la institución después de la fecha del desalojo, la Institución de Cuidado Residencial para Personas Mayores debe presentar una acción de detención ilegal en la corte superior y recibir una sentencia escrita firmada por un juez. Si la institución lleva a cabo la acción de detención ilegal, debe ser notificado con una citación y demanda. Usted tiene el derecho de impugnar el desalojo por escrito y a través de una audiencia."

Hay algunas **excepciones al requisito de notificación de 30 días**. Sin embargo, una notificación escrita sigue siendo necesaria excepto cuando la agencia de licencias ordena una reubicación urgente o inmediata, debido a la conclusión de que el residente está en peligro inminente y requiere atención hospitalaria.

- **Tres días de desalojo** a veces se concederá a la institución por la oficina de licenciamiento cuando el residente está demostrando un comportamiento que pone en peligro la salud y seguridad mental y/o física del residente o de otros residentes.
- **Orden de reubicación por la salud** emitida por la oficina de licenciamiento cuando la condición del residente se prohíbe ser tratada en una Institución de Cuidado Residencial para Personas Mayores, por ejemplo, Etapa 3, úlceras de decúbito abiertas. La notificación de la reubicación se envía a la institución, al residente y/o a la persona responsable por el residente, y al Programa de Atención a Largo Plazo del Defensor del Pueblo indicando los motivos de la orden y el derecho a apelar la decisión.
- **Cierre de la institución** cuando los residentes son desalojados requiere un **aviso de 60 días por escrito**. (Vea la Hoja de Datos de CANHR "Cierres de RCFE: Derechos y Protecciones de los Residentes" para más detalles sobre los cierres.)

Readmisión Después de una Estancia en el Hospital

Las Instituciones de Cuidado Residencial para Personas Mayores no pueden negarse a readmitir a un residente después de una estancia en un hospital. Si la institución considera que se satisface una de las cinco razones para el desalojo, sin embargo, deberá readmitir al residente hasta que haya cumplido con todos los procedimientos legales de desalojo.

¿Puede un Nuevo Propietario Exigirme a Firmar un Nuevo Acuerdo de Admisión?

No. Tenga en cuenta que los nuevos propietarios a menudo piden a los residentes que firmen nuevos acuerdos de admisión con condiciones desfavorables. Por ley, el nuevo propietario adopta la institución sujeta a su actual acuerdo de admisión existente. El acuerdo vigente no se termina con la venta de la institución. El nuevo propietario no podrá tomar una acción adversa contra usted por haberse negado a firmar un nuevo acuerdo de admisión.

Los residentes de Ingreso de Seguridad Suplementario (SSI – en inglés) y los Desalojos

Los residentes con pagos privados en las Instituciones de Cuidado Residencial para Personas Mayores (RCFE – en inglés) no puede ser desalojados si más adelante califican para el Ingreso de Seguridad Suplementario (SSI – en inglés). Es común que los residentes de RCFE de bajos ingresos califiquen para el Ingreso de Seguridad Suplementario cuando gastan sus ahorros debajo de los \$2,000, el límite de bienes para el SSI. Si un residente de RCFE califica para SSI y es aprobado por la Administración del Seguro Social, la institución debe bajar su tasa de servicios básicos a \$961 o \$981. Vea la Hoja de Datos de CANHR sobre el SSI en Instituciones de Cuidado Residencial para obtener más información acerca de la elegibilidad y temas relacionados.

En algunos casos, una Institución de Cuidado Residencial para Personas Mayores dirá que no es una "institución de SSI", y continuará la facturación del residente en la tasa de pago privado. Sin embargo, no hay tal cosa como una institución de SSI en California. Un reglamento de California que se aplica a todas las RCFE establece un límite sobre las tarifas para los beneficiarios de SSI. Este Reglamento establece: "Si el residente es un beneficiario de SSI/SSP, entonces los servicios básicos deben ser proveídos y/o puestos a disposición a la tarifa básica, sin costo adicional para el residente." (Sección 87464(e) del Título 22 del Código de Regulaciones de California)

Sin embargo, esté en alerta cuando aumentan las necesidades de atención. En esta situación, los beneficiarios de SSI son más vulnerables al desalojo que los residentes con pagos privados.

Protecciones

Debido a la gravedad de los procedimientos de desalojo y el potencial de daño a los residentes, es recomendable **buscar la ayuda del Programa de Atención a Largo Plazo del Defensor del Pueblo y/o Servicios Legales para Personas de la Tercera Edad.**

Utilice los métodos enumerados a continuación cuidadosamente. Asegúrese de que las necesidades de atención continuas del residente serán atendidas durante el proceso. Puede ser muy perjudicial para los residentes el permanecer en las instituciones que no pueden o no quieren cumplir con las necesidades de atención del residente.

- No actúe en una declaración verbal de la institución que el residente debe mudarse. **Exija una notificación por escrito.**
- **Asegúrese de que el aviso de desalojo cumpla con todas las normas legales**, es decir, afirma una de las cinco razones para el desalojo y proporciona la documentación necesaria. Si no, el desalojo no es válido y la notificación debe volverse a emitirse. Esto permite ganar tiempo para que el residente considere otras opciones.
- **Desafíe las políticas irracionales de la institución** como base para el desalojo.
- Ponga remedio a la causa declarada por el desalojo, por ejemplo, pagar la cuota mensual o el cumplimiento con la reglas del hogar. Después insista que el desalojo sea retirado.
- **Insista en un plan de reubicación por escrito** para facilitar la transición y para reducir el trauma de traslado. Negocie por más tiempo para hacer un buen plan de reubicación.
- **Presente una queja ante la oficina de licenciamiento** sobre el proceso utilizado por la institución.
- **Presente una apelación de la orden de reubicación por la salud de la agencia de licencias.** La apelación debe ser solicitada dentro de 3 días hábiles de la notificación. La decisión de la oficina de licenciatura será revisada por un equipo independiente.
- **Ejerza el derecho a una audiencia judicial.** Para desalojar a un residente, la institución debe ir primero a la corte y obtener una orden de un juez. El desalojo de una RCFE es legalmente lo mismo que el desalojo de una casa o un apartamento. (Sección 1940(a) del Código Civil) El residente debe ser notificado con una citación y demanda, y tiene el derecho a disputar el desalojo por escrito y a través de una audiencia.
- **Haga valer sus derechos cuando la institución cierra** por un aviso de 60 días por escrito, una evaluación de la reubicación (y el plan de traslado aprobado por la agencia de licencias cuando 7 o más residentes se ven afectados), la devolución proporcional del alquiler del mes pagado por adelantado y de las tasas de pre-admisión de más de \$500 pagadas en los últimos dos años, presente una queja con la agencia de licencias y ejerza el derecho de presentar una demanda civil para cubrir los gastos y honorarios de abogados. Nota: La oficina de licenciamiento tiene derecho a imponer multas diarias por violación de los derechos de reubicación de los residentes para producir el cumplimiento de la institución.

Estos derechos se encuentran en la Ley de California: Secciones 1940 y 1946.1 del Código Civil de California; Secciones 1569.54, 1569.73, 1569.682 y 1569.683 del Código de Salud y Seguridad; y en el Código de Regulaciones de California, Título 22, División 6, Secciones 87224 y 87612.