

Paquete de información legal de autoayuda: cómo presentar un caso de desalojo



Los paquetes de información jurídica de autoayuda se proporcionan en beneficio de los tribunales de justicia y de las personas que buscan acceso a la justicia a través del sistema judicial. No constituyen asesoramiento legal y el tribunal no es responsable de la exactitud de la información contenida en el paquete.

© Texas Justice Court Training Center 2022. TJCTC es una división de la Universidad Estatal de Texas y un esfuerzo educativo de la Asociación de Jueces de Paz y Agentes de Policía, financiado mediante una subvención del Tribunal de Apelaciones en lo Penal.

¿Qué es un caso de desalojo?

Se presenta un caso de desalojo cada vez que una persona o empresa intenta recuperar la posesión de un bien inmueble (como un terreno, una casa o un edificio de apartamentos) de otra persona. Por lo general, es un propietario que presenta una demanda contra un inquilino. La persona o empresa que presenta el caso se denomina demandante y la persona o empresa contra la que presenta el caso se denomina demandado

Necesito presentar un caso de desalojo?

El secretario o el juez no puede darle consejos sobre si debe presentar o no un caso de desalojo y no puede conversar con usted sobre los hechos de su situación. Si está tratando de poner fin al derecho legal de una persona o empresa a ocupar una propiedad que le pertenece, deberá presentar un caso de desalojo. Debe presentar un caso de desalojo si: 1) Está tratando de expulsar a alguien que estaba alquilando su propiedad como residencia; 2) Está intentando destituir a alguien que estaba alquilando su propiedad para un negocio u otro propósito; o 3) Usted permitió que otra persona usara su propiedad como residencia, incluso sin un contrato de arrendamiento por escrito o alquiler involucrado. Para ganar un caso de desalojo, deberá demostrar: 1) El inquilino incumplió su contrato de arrendamiento (esto significa que no pagó el alquiler o hizo algo que no se le permitía hacer según el contrato, como tener mascotas no autorizadas) ; 2) El contrato de arrendamiento del inquilino ha vencido y no se ha ido (esto podría incluir un arrendamiento de mes a mes que usted rescindió adecuadamente); 3) La persona era inquilino a voluntad (lo que significa que no había un tiempo establecido en el que terminaría el contrato de arrendamiento) y no se debía alquiler según el acuerdo, usted dio un aviso adecuado para desalojar y la persona no se fue; o 4) La persona

entró y permanece en la propiedad sin su permiso (ocupante ilegal). No necesita presentar un caso de desalojo si: 1) Está excluyendo de su propiedad a alguien que no la alquilaba ni la usaba como residencia (como un visitante que pasa la noche); 2) La persona ya ha desalojado permanentemente la propiedad. Si se han desocupado pero todavía le deben alquiler atrasado, puede presentar un caso de reclamos menores para recuperar el alquiler atrasado (consulte el paquete de información sobre Cómo presentar un caso de reclamos menores para obtener más detalles).

¿Qué debo hacer antes de presentar un caso de desalojo?

Paso 1: Incumplimiento del contrato de arrendamiento o aviso de terminación del contrato de arrendamiento

Si el demandado tiene un contrato de arrendamiento por escrito o le paga alquiler, no puede simplemente desalojarlo de la propiedad sin ningún motivo. Si tienen un contrato de arrendamiento con una fecha de finalización determinada, tienen derecho a permanecer en la propiedad hasta esa fecha, a menos que no paguen el alquiler o violen algún otro término del contrato de arrendamiento. Se requiere un aviso de rescisión si: 1) el inquilino tiene un contrato de arrendamiento por escrito que no incumplió y ese contrato no tiene una fecha de finalización establecida; o 2) no tienen un contrato de arrendamiento escrito, pero hay un acuerdo de que le pagan el alquiler. El aviso de terminación es un aviso escrito que les informa el día en que finaliza su contrato de arrendamiento. Este aviso debe ser de al menos un período de pago de alquiler. La mayoría de los acuerdos sin fechas de finalización establecidas son acuerdos de “mes a mes”, por lo que deberá avisar con al menos un mes de antelación. Por ejemplo, podría enviar un aviso de rescisión el 27 de enero informando al inquilino que el contrato de arrendamiento finaliza a partir del 28 de febrero. Si

incumplieron el contrato de arrendamiento, o no existe un contrato de arrendamiento por escrito ni un acuerdo para pagar el alquiler, entonces no se necesita un aviso de rescisión y puede continuar con el Paso 2: Aviso de desalojo.

Paso 2: Aviso de desalojo

Siempre debe entregar un aviso de desalojo al demandado antes de presentar un caso de desalojo. Se trata de una demanda por escrito para que el acusado abandone la propiedad dentro de un período de tiempo determinado. Este período de tiempo es de 3 días, a menos que haya acordado en un contrato un período de tiempo diferente (o la propiedad se compró en una venta de impuestos o está tratando de destituir al inquilino de una persona que fue embargada). El aviso de desalojo se puede entregar al demandado: 1) entregándoselo personalmente, 2) enviándolo por correo a las instalaciones, dirigido al demandado, o 3) colocándolo en el interior de la puerta de entrada. Si no puede publicarlo en el interior de la puerta principal debido a un animal peligroso o un dispositivo tipo cerrojo, o porque teme que usted o cualquier otra persona sufra daños personales, puede publicarlo en el exterior de la puerta principal. en un sobre que tenga 4 el nombre del inquilino, la dirección y las palabras “DOCUMENTO IMPORTANTE”. Si lo publica en el exterior de la puerta principal, también deberá enviarlo por correo al inquilino el mismo día. No puede presentar el caso de desalojo hasta que se agote el plazo del aviso de desalojo y el inquilino no desaloje la propiedad. El plazo comienza el día en que se entrega la notificación al inquilino. Debe dar un aviso de desalojo, incluso si ya dio un aviso de terminación estableciendo una fecha de finalización del contrato de arrendamiento. En el ejemplo anterior, usted dio un aviso de rescisión el 27 de enero diciéndole al inquilino que el contrato de arrendamiento finalizará el 28 de febrero. Si el inquilino todavía está allí el 1 de marzo, se le pedirá que le dé ahora un aviso de desalojo y

permita que se acabe el período de tiempo de ese aviso antes de presentar un caso de desalojo. Si la persona es un ocupante ilegal, puede darle una notificación oral para que desaloje la propiedad inmediatamente. Si no se van, puedes presentar una demanda de desalojo en ese momento.

¿Dónde presento un caso de desalojo?

Los casos de desalojo deben presentarse ante el tribunal de justicia del distrito y condado donde se encuentra la propiedad. Si presenta el caso en cualquier otro distrito, el tribunal debe desestimar su caso y no recibirá un reembolso de las tarifas de presentación. Es posible que el tribunal pueda ayudarlo a determinar el distrito electoral adecuado para presentar la solicitud. Otros recursos que puede utilizar incluyen mapas de distritos electorales o la oficina electoral. ¡En última instancia, es su responsabilidad presentar su caso en el lugar adecuado!

¿Cómo presento un caso de desalojo?

El primer paso para presentar un caso es presentar una petición, que es un formulario que indica a quién está demandando, por qué lo está demandando, por cuánto lo está demandando y proporciona información de contacto. Una petición de desalojo debe contener información sobre cuál es el motivo del desalojo (falta de pago del alquiler, permanencia después del final del contrato de arrendamiento, etc.), dónde está ubicada la propiedad y cómo y cuándo entregó el aviso de desalojo. Si el inquilino le debe alquiler, debe indicarlo (y cuánto le debe) en la petición. Es probable que el tribunal tenga un formulario de petición que pueda utilizar. **IMPORTANTE:** si el inquilino le debe dinero que no sea el alquiler atrasado (como cargos por pagos atrasados, facturas de servicios públicos impagos o daños a la propiedad), ¡no podrá recuperarlo en un caso de desalojo! No incluya estas cantidades en su petición. Sólo se pueden conceder el alquiler atrasado, los costos

de presentar el caso y los honorarios de los abogados (si tiene un contrato de arrendamiento por escrito que autoriza los honorarios de los abogados). Si el inquilino le debe otro dinero, puede presentar un caso de reclamos menores para intentar recuperar ese dinero. Consulte el paquete de información sobre cómo presentar un caso de reclamos menores para obtener más detalles. La petición debe nombrar a todos y cada uno de los inquilinos que está intentando desalojar. Un inquilino es cualquier persona que figura en un contrato de arrendamiento escrito o cualquier persona que sea responsable de pagarle el alquiler. Una petición de desalojo debe ser jurada, lo que significa que debe firmarla ante un notario, un secretario o un juez, y jurar bajo juramento que todo lo que contiene es fiel a su leal saber y entender. Cuando presente la petición, tendrá que pagar una tarifa de presentación de \$54. Además, la petición y la citación (la notificación del tribunal al demandado de que ha sido demandado) deben entregarse (entregarse) al demandado. Tendrá que pagar una tarifa de servicio adicional de 6 por cada inquilino para que el alguacil o alguacil entregue la documentación. ¡No está permitido entregar la documentación usted mismo! Si gana su caso, se le otorgarán los honorarios que tuvo que pagar, además del resto del dinero que tiene derecho a recuperar.

¿Qué pasa si no puedo permitirme presentar un caso?

Los tribunales no deben negarle el acceso a la justicia simplemente porque no puede pagar los honorarios de presentación o de servicio. Si no puede pagar esas tarifas, complete un formulario de Declaración de incapacidad para afrontar el pago de las costas judiciales; el tribunal debe proporcionarle este formulario. Debe jurar la información que proporciona en este formulario y puede enfrentar consecuencias legales si no lo completa lo mejor que pueda. ¡Rellena el formulario de forma completa y veraz!

Necesito un abogado para presentar un caso?

Si bien se le permite tener un abogado en un caso de desalojo, las reglas y procedimientos están diseñados para ser simples y directos, permitiendo a las personas buscar justicia sin necesidad de contratar a un abogado. Si no tiene un abogado, el juez puede permitir que un familiar u otra persona, como un administrador de propiedades, lo asista o lo represente en el tribunal. El tribunal debe poner a su disposición las Reglas de Procedimiento Civil sin costo alguno. La Regla 510 se aplica específicamente a 7 casos de desalojo y las Reglas 500 a 507 son las reglas que generalmente se aplican a los tribunales de justicia. El tribunal no puede darle consejos sobre si debe presentar un caso, contra quién debe presentarlo o qué pasos debe seguir para ganar su caso o cobrar su sentencia. Las preguntas que el tribunal puede responder son preguntas como "¿Qué debo hacer para tener un juicio con jurado?" o "¿Cuántos días tengo para presentar una apelación?" Las preguntas que el tribunal no puede responder son preguntas como "¿Es una buena idea conseguir un jurado para este caso?" o "¿Voy a ganar?" Si, después de revisar estos materiales y las reglas, todavía no está seguro de qué hacer, lo mejor sería consultar a un abogado.

¿Qué sucede después de presentar un caso de desalojo?

El tribunal generará la citación, que le indica al acusado que está siendo demandado. La citación entonces debe ser notificada al demandado. Puede pagar la tarifa de servicio para que el agente o alguacil entregue la citación o presentar una Declaración de incapacidad que demuestre que no puede pagar la tarifa. Una vez que el acusado reciba la citación, el tribunal fijará su caso para juicio, que debe realizarse al menos 6 días después de que se le entregó la citación al acusado.

¿Cómo envío la documentación al demandado?

Cualquier trámite, como mociones, solicitudes de audiencia, apelaciones, etc., debe enviarse tanto al demandado como al tribunal. Puede enviar esos documentos al demandado: 1) entregándoselos en persona, 2) enviándolos por correo certificado o registrado, 3) utilizando un servicio de entrega como FedEx o UPS, 4) enviándolos por fax, o 5) enviarlo por correo electrónico si el demandado proporcionó su dirección de correo electrónico para la entrega del documento y aceptó el servicio de correo electrónico por escrito. En la copia que entregue al tribunal, deberá anotar cómo y cuándo se entregó la documentación al acusado.

¿Qué pasa si llegamos a un acuerdo?

Si el caso va a juicio, normalmente habrá un “ganador” y un “perdedor”. lo que resulta en que alguien sea feliz y alguien sea infeliz. Para reducir ese riesgo, las partes a menudo llegan a un acuerdo o a un acuerdo sobre cómo resolver el caso. Si llega a un nuevo acuerdo con el demandado que le permite permanecer en la propiedad, deberá presentar una demanda sin demanda, que es una solicitud para que se desestime su caso. Si luego el demandado incumple ese nuevo acuerdo, tendrá que empezar de nuevo desde el principio con un nuevo aviso de desocupación y un nuevo caso.

¿Puedo tener un juicio con jurado?

Sí. Cualquiera de las partes en un caso de desalojo puede solicitar un juicio con jurado. Debe presentar una solicitud por escrito al tribunal al menos 3 días antes de la fecha fijada para el juicio y pagar una tarifa de jurado de \$22. Si nadie solicita un jurado, el juicio será escuchado únicamente por el juez, lo que se denomina juicio sin jurado.

¿Qué pasa si necesito más tiempo para el juicio?

Si necesita más tiempo para el juicio o tiene un conflicto con la fecha programada para el juicio, puede presentar una moción (solicitud) de aplazamiento, también llamada aplazamiento. Debe explicar por escrito por qué necesita el aplazamiento. En los casos de desalojo, el caso no se puede posponer por más de 7 días a menos que ambas partes acuerden por escrito. ¡No decida simplemente no presentarse en la fecha del juicio! Eso probablemente resultará en que su caso sea desestimado.

¿Qué pasa en el juicio?

¡Asegúrese de traer todos sus testigos y documentos a la fecha del juicio! Si el juicio es con jurado, el primer paso será la selección del jurado, lo que formalmente se denomina voir dire. A continuación, podrá dar una declaración de apertura si lo desea, donde explique al juez y al jurado de qué se trata el caso. Después de eso, llamará a los testigos que tenga y les hará preguntas para que puedan testificar o contar su historia ante el juez o el jurado. El acusado también podrá hacer preguntas a sus testigos. También puede declarar usted mismo y mostrar cualquier evidencia 10 que tenga (como documentos, contratos, cheques cancelados, recibos, etc.). A continuación, el acusado puede presentar cualquier prueba y llamar a los testigos que tenga. Puedes hacer preguntas a los testigos que llamen, lo que se llama contrainterrogatorio. Puede hacer preguntas a los testigos relacionadas con los hechos del caso, pero debe mantener la calma, ser cortés y respetuoso con el proceso judicial, incluso si no está de acuerdo con lo que dice el testigo. Finalmente, cada parte puede hacer una declaración final, llamada argumento final, donde explica por qué cree que debería ganar. Posteriormente, la decisión la tomará el jurado si lo hay, o el juez si no lo hay. La decisión se anunciará en audiencia pública y se pondrá a disposición una sentencia por escrito.

¿Qué pasa si el demandado no comparece?

Si el acusado no comparece al juicio, la información contenida en su petición jurada se tomará como verdad. Si proporcionó suficiente información en su petición, se le otorgará una sentencia en rebeldía. Si no lo hizo, es posible que deba proporcionar información al tribunal sobre cosas como cómo y cuándo entregó el aviso de desalojo antes de que el tribunal pueda dictarle una sentencia. Para obtener una sentencia en rebeldía, también deberá proporcionar por escrito al tribunal la última dirección conocida del acusado, así como una declaración jurada que indique si el acusado está o no en servicio activo en el ejército de los EE. UU. (o que usted no sabe si lo son), 11 y cómo sabes que lo son o no, o por qué no sabes si lo son. Puede verificar el servicio militar en <https://scra.dmdc.osd.mil/>.

¿Qué pasa si pierdo mi caso de desalojo?

Si la sentencia es favorable al demandado, éste podrá permanecer en posesión del inmueble. Si lo desea, puede presentar una apelación, que es una solicitud para que el tribunal del condado escuche nuevamente el caso de desalojo. Puede presentar un recurso de apelación dentro de los 5 días siguientes a la sentencia. Los 5 días incluyen fines de semana y festivos. Si el quinto día es fin de semana, feriado o día en que el tribunal cierra antes de las 5 p.m., tiene hasta el siguiente día hábil para presentar su apelación. Para apelar, tendrá que presentar: 1) Una fianza de apelación (promesa de otra persona, llamada fiador, de pagar el monto de la fianza al demandado si no continúa con la apelación) por un monto fijado por el tribunal; 2) Un depósito en efectivo por la cantidad fijada por el tribunal, que podrá concederse al demandado si no interpone el recurso de apelación; o 3) Una Declaración de incapacidad para afrontar el pago de las costas judiciales si no puede pagar una fianza de apelación o un depósito en efectivo. Si apela con

una fianza de apelación o un depósito en efectivo, debe pagar una tarifa de presentación de \$54 o presentar una Declaración de incapacidad para afrontar el pago de las costas judiciales. También debe enviar una notificación de la apelación al demandado dentro de los cinco días siguientes a su presentación ante el tribunal. 12 Una vez que se presente su apelación ante el tribunal del condado, se le pedirá que pague una tarifa de presentación por separado o presente una Declaración de incapacidad para afrontar el pago de las costas judiciales ante el tribunal del condado.

¿Qué sucede si gano mi caso de desalojo?

Si la sentencia es a su favor, el demandado tiene derecho a presentar un recurso de apelación como se describe anteriormente. Si obtiene una sentencia en un caso de desalojo basada en que el demandado no paga el alquiler y el demandado apela con una fianza de apelación o una Declaración de incapacidad, se le ordenará al demandado que pague un mes de alquiler al tribunal. Luego podrá recibir ese dinero, que cubre el alquiler del acusado durante el primer mes del proceso de apelación. Esto garantiza que alguien desalojado por no pagar el alquiler no pueda permanecer en la propiedad de forma gratuita durante una apelación. Si no pagan el alquiler al tribunal, o si no presentan una apelación pero no abandonan la propiedad, puede obtener una orden de posesión, que es una orden para que el acusado sea desalojado de la propiedad. Tendrá que pagar una tarifa por la emisión de la orden judicial y una tarifa al agente de policía por ejecutarla. Si se emite una orden judicial, se publicará un aviso de 24 horas en la puerta, y si la propiedad no se desocupa en ese período de 24 horas, el agente saldrá y supervisará la remoción de la propiedad del demandado. Si se le concedió dinero en la sentencia, como por ejemplo por alquiler atrasado o honorarios de abogados, consulte “¿Qué sucede si gano mi caso de reclamos menores?” sección del paquete de información sobre cómo presentar

un caso de reclamos menores para obtener información sobre cómo hacer cumplir sentencias monetarias.

Recursos

Servicio de referencia de abogados de Texas: (800) 252-9690

Para verificar el estado militar – <https://scra.dmdc.osd.mil/>

Información del Centro de Capacitación del Tribunal de Justicia de Texas para litigantes auto representados: www.tjctc.org/SRL

Sitio de litigantes autorepresentados de la administración del tribunal: www.txcourts.gov/programs-services/self-help/self-represented-litigants/

Información del Colegio de Abogados del Estado de Texas, incluida información legal y asistencia legal de bajo costo o sin costo: www.texasbar.com, y luego haga clic en “Para el público”.

Formularios e información, incluso para otros tipos de casos: www.texaslawhelp.org.