

¿MI PROPIETARIO ME DIJO QUE ME VA DESALOJAR, AHORA QUE?

Un propietario sólo puede desalojar a un inquilino archivando un desalojo en el tribunal o corte del juez de la paz. El propietario debe seguir el procedimiento siguiente para desalojar a un inquilino legalmente:

El propietario primero le debe dar al inquilino una notificación por escrito para desalojar. La notificación debe ser entregada al inquilino en persona o a cualquiera otra persona de 16 años de edad o más en la propiedad, o por correo o adentro de la puerta principal de la unidad.

La nota debe indicar la fecha que el inquilino tiene que desocupar la propiedad. Esta no es la fecha cuando un inquilino será desalojado de la propiedad. El periodo de su nota dependerá en su contrato de renta. Si el contrato no especifica el periodo de la nota, el propietario debe dar por lo menos una nota de 3 días para desalojarlo por violar en contrato.

Si el inquilino no se muda de la unidad después de que la nota se venza, el próximo paso es que el propietario archivara un procedimiento judicial de desalojo con el Tribunal del Juez de la Paz.

Si el propietario no renueva el contrato, él debe darle la notificación que requiere el contrato. Si usted paga la renta mensualmente, el propietario debe darle por lo menos una nota de 30 días de no-renovación.

Si usted vive en vivienda pública o vivienda con subsidio federal, un complejo de apartamentos de subsidio de impuestos (Low Income Housing Tax Credit), los requisitos sobre la notificación son establecidos por la ley federal y las reglas varían dependiendo del programa. Usted debe consultar a un abogado para ver si la nota fue apropiada.

¿QUE SI NO ME SALGO PARA LA FÉCHA QUE DICE EL AVISO DE DESALOJO?

Si usted no se sale de la propiedad para la fecha en el aviso, el propietario puede archivar un desalojo. Los papeles de desalojo, también llamados la "citación" y la "petición" se los entregara un oficial de la corte. El o ella le puede dar los papeles de citación a cualquiera persona que tiene más de 16 años de edad en la propiedad. Si el oficial trata por lo menos dos (2) veces y no puede encontrar a nadie para servirle los documentos, el oficial puede colocar la nota en la puerta o colocarla debajo de la puerta. La petición debe explicar específicamente por qué lo están desalojando.

¿QUE DEBO HACER SI ME DAN UNA CITACION?

Si le dieron un aviso oficial (una citación de desalojo) y una copia de la demanda, esos papeles le dicen cuando debe presentarse antes de la corte del Juez de la Paz. Debe seguir las instrucciones en la citación de desalojo. Si prefiere que un jurado en vez del Juez escuche su caso, puede pedir un jurado y pagar \$22.00 por lo menos 3 días antes de la audiencia. Si no puede pagar la tarifa de \$22.00, puede archivar una declaración jurada que no tiene los fondos para pagar.

Si cualquiera de los papeles de la corte que recibe se llaman algo como "Request for Immediate Possession" o "Immediate Possession Bond", debe presentarse a la audiencia indicada en la citación; o, el propietario puede pedir posesión de la propiedad inmediatamente después de la audiencia.

¿QUE SUCEDERA EN EL JUICIO?

Asegúrese de presentarse a la audiencia y de llegar a la corte temprano. Si no va a la audiencia, el propietario probablemente va pedir un juramento en su contra. El juez le

dará a cada lado la oportunidad de presentar su versión. Usted debe prepararse para contar su versión de la historia antes de llegar a su audiencia. Recuerde de llevar copias de documentos importantes como su contrato, prueba de pago o de comunicación escrito entre usted y el propietario. Si usted tiene testigos que pueden apoyar su versión del caso, llévelos a la audiencia también.

El juez o jueza probablemente decidirá en contra de usted si: 1) usted ha violado su contrato; 2) el propietario le ha dado la notificación correcta para desocupar el lugar o terminar el contrato; y 3) usted no tiene defensas legales.

El juez o jueza probablemente decidirá en su favor si: 1) usted no ha violado su contrato; 2) el propietario no le dio la nota apropiada; 3) usted tiene una defensa legal.

¿QUE SI GANO EN EL TRIBUNAL?

Si el juez o jueza decide a su favor, el propietario no puede tomar posesión de la propiedad y usted puede quedarse viviendo allí. La demanda será despedida a menos que el propietario apele. Usted tendrá que continuar pagando renta y seguir los términos de su renta porque un nuevo desalojo siempre puede ser archivado si usted viola el contrato.

¿QUE SI PIERDO EN EL TRIBUNAL?

Si el propietario gana la demanda de desalojo, el juez firmara una orden dándole derecho de posesión de la propiedad. Si usted no apela y no se muda de la propiedad dentro de 5 días, el propietario puede obtener un "Mandato de Posesión" que dice que el policía o sheriff le dé posesión al propietario. Antes de esto, ellos están obligados a darle por lo menos 24 horas de anticipación. El aviso debe ser colocado en su puerta principal, en papel por lo menos 8 ½ X 11 pulgadas en tamaño, y le dirá cuando el mandamiento se va cumplir. Cuando el policía viene al local, se le ordenará

salir y si usted se niega, ellos pueden sacarlo físicamente a usted y a sus pertenencias. Ellos pueden colocar sus pertenencias afuera de la unidad. El propietario no esta obligado a guardar sus pertenencias.

¿CÓMO APELO YO?

Cualquier lado puede apelar la decisión del Tribunal y el caso será enviado a la corte del condado. La apelación debe ser archivada dentro de 5 días del calendario. Al contar los 5 días del calendario, incluya los Sabados, Domingos y días festivos oficiales. Si no puede archivar su apelación porque la oficina del juez de la paz esta cerrada oficialmente antes de las 5:00 p.m., su fecha es extendida al siguiente día de negocio de la corte. Si el quinto día cae en un día de fin de semana, entonces la apelación es archivada el lunes siguiente. Durante la apelación, el inquilino puede permanecer en posesión de la propiedad si hace lo siguiente:

Para archivar una apelación, usted debe pagar una fianza en efectivo, fianza de apelación o archivar una declaración de indigencia. Una fianza en efectivo es dinero que se paga a la corte y el Juez fija la cantidad. Una fianza de apelación es una fianza firmada por el inquilino y dos personas aprobadas por la Jueza de la Paz. Si Usted no tiene fondos para una fianza en efectivo o no puede presentar una fianza firmada por 2 personas, Usted tiene la opción de presentar una declaración jurada de indigencia lo cual es una declaración firmada por usted indicando que usted no puede pagar los costos de apelación. Si usted archiva una declaración y esta siendo desalojado por falta de pagar la renta, para permanecer en la unidad, también debe pagar un periodo de renta (generalmente un mes de renta) en el registro de la corte dentro de los 5 días que Usted archive la apelación y, durante la apelación, usted debe pagar la renta futura a la corte del condado en la fecha que Usted la pagaría normalmente según el contrato. Si

usted no paga la renta mensual cuando es necesario, el tribunal podrá firmar una orden de posesión y Usted tendrá 24 horas para mudarse.

El proceso de apelación puede tomar un mes o más. Finalmente, habrá otra audiencia en la corte del condado y el juez tomará una decisión sin tomar en consideración lo que sucedió en la corte de la justicia de la paz. Si usted gana en la corte del condado, usted permanecerá en posesión de la propiedad. Si usted pierde, usted tendrá que mudarse o archivar una apelación supercedeas con la corte del condado dentro de 10 días y apelar a una corte de apelación. Este proceso es muy complicado y usted tendrá que consultar con un abogado para ayudarle. Además, usted sólo puede ganar si el juez de la corte del condado hizo errores legales, y no nada más si usted no esta de acuerdo con la decisión.

NOTA: EL PROCESO DE DESALOJO ES COMPLICADO Y USTED DEBE CONSULTAR CON UN ABOGADO PARA AYUDA LEGAL. ESTE FOLLETO ES SOLAMENTE PARA DARLE INFORMACION GENERAL SOBRE EL PROCESO DE DESALOJO.



Para Asistencia: 1-888-988-9996
www.trla.org

Este folleto fue creado con fondos de la Barra Estatal de Texas, Sección de Litigio



9/18/13

GUIA PARA UN INQUILINO SOBRE EL DESALOJO

¿QUE ES UN DESALOJO?

Un desalojo es un caso archivado por un propietario para sacar de su propiedad a un inquilino. El desalojo es archivado en un Tribunal del Juez de Paz en la zona del condado donde se encuentra la propiedad. El término legal en Texas para un desalojo es "posesión forzada" o una "entrada forzada y detención".

¿CUÁNDO PUEDE DESALOJAR UN PROPIETARIO A UN INQUILINO?

Un inquilino puede ser desalojado si viola los términos del acuerdo (verbal o escrito) de renta. Las razones comunes para desalojo son:

- No pagar la renta
- Causar daño a la propiedad
- Actividad criminal
- Ser ruidosos o causar perturbaciones a otros inquilinos.

Además, si su propietario escoge no renovar su contrato de renta y usted no se muda, el propietario lo puede desalojar. Su propietario puede escoger no renovar su contrato de renta por cualquier razón, a menos que sea por una razón discriminatoria bajo las Leyes de Vivienda Justa o en represalia por solicitar reparaciones o hacer valer sus derechos. Si usted vive en vivienda pública, vivienda con subsidio federal, o en un complejo de apartamentos que reciben subsidio de impuestos (Low Income Housing Tax Credit), el propietario tiene que tener buena razon para no renovar su contrato.

Si su desalojo es por que no quieren renovar su contrato, continúe pagando su renta.