Paquete de información jurídica 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 acceder a la justicia a través del sistema judicial. No constituyen asesoramiento jurídico, y el tribunal no es responsable de la exactitud de la información contenida en el paquete.

© Texas Justice Court Training Center 2019. TJCTC es una división de Texas State University y un esfuerzo educativo de la Asociación de Jueces de la Paz y Alguaciles, financiado a través de una subvención del Tribunal de Apelaciones Penales.

¿Qué es un caso de desalojo?

Un **caso de desalojo** se presenta cuando una persona o compañía está tratando de recuperar la posesión de bienes inmuebles (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 compañía que presenta el caso se llama el **demandante** y la persona o compañía contra la que presentan la demanda se llama el **demandado**.

¿Necesito presentar un caso de desalojo?

El secretario del juzgado o el juez **no pueden** darle consejos sobre si debería presentar o no un caso de desalojo y **no pueden** conversar con usted sobre los hechos de su situación.

Si está tratando de poner fin al derecho legal para que una persona o compañía ocupe una propiedad que le pertenece a usted, deberá presentar un caso de desalojo.

Debe presentar un caso de desalojo si:

1) Usted está tratando de retirar a alguien que estaba alquilando su propiedad como su residencia;
2) Usted está intentando retirar a alguien que estaba alquilando su propiedad para un negocio u otro propósito; o
3) Usted permitió que otra persona usara su propiedad como su residencia, incluso sin un contrato por escrito o un alquiler involucrado.

Para ganar un caso de desalojo, deberá demostrar que:

1) El inquilino **incumplió el contrato de arrendamiento** (esto significa que no pagó el alquiler o hizo algo que no se les

permitió hacer en virtud del contrato, como tener mascotas no autorizadas);

2) El contrato de arrendamiento del inquilino se ha vencido y no se ha retirado (esto podría incluir un contrato de arrendamiento de mes a mes que usted haya terminado apropiadamente);
3) La persona era un **inquilino a voluntad** (lo que significa que no había un plazo establecido para el vencimiento del contrato de arrendamiento) **y** no se debía pagar una renta según el acuerdo, usted dio un aviso adecuado de desalojo y la persona no se fue; o
4) La persona ingresó y permanece en la propiedad sin su permiso (**ocupante ilegal**).

No necesita presentar un caso de desalojo si:

1) Está excluyendo a alguien de su propiedad que no estaba alquilando la propiedad o usándola como su residencia (como un visitante que pasa la noche);
2) La persona ya ha desocupado permanentemente la propiedad. Si ha evacuado pero aún le debe el alquiler atrasado, puede presentar un caso de reclamos menores para recuperar el alquiler atrasado (consulte el paquete de información de *¿Cómo presentar un caso de reclamos menores?* para obtener más detalles).

¿Qué hago antes de presentar un caso de desalojo?

Paso 1: incumplimiento del contrato de arrendamiento o aviso de rescisión *[terminación]* del contrato de arrendamiento

Si el demandado tiene un contrato de arrendamiento por escrito o le paga el alquiler, no puede desalojarlo de la propiedad por

ningún motivo. Si él o ella tiene un contrato de arrendamiento con una fecha de terminación establecida, tiene derecho a permanecer en la propiedad hasta esa fecha, a menos que no paguen su alquiler o infrinjan 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 terminación establecida; o
2) no tiene un contrato de arrendamiento por escrito, pero existe un acuerdo para que le paguen a usted el alquiler.

El aviso de rescisión es un aviso por escrito que les informa el día en que termina su contrato de arrendamiento. Este aviso debe ser al menos un período de pago de alquiler. La mayoría de los acuerdos sin fechas de terminación establecidas son acuerdos de "mes a mes", por lo que deberá avisar con al menos un mes de antelación. Por ejemplo, usted podría dar un aviso de rescisión el 27 de enero informando al inquilino que el contrato de arrendamiento se termina a partir del 28 de febrero.

Si incumplió el contrato de arrendamiento, o si no hay un contrato por escrito ni un acuerdo para pagar el alquiler, 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. Esta es una solicitud por escrito para que el demandado abandone la propiedad dentro de un período de tiempo establecido. Este período de tiempo es de **3**

días, a menos que haya acordado en un contrato un período de tiempo diferente (o que la propiedad fue comprada en una venta por falta de pagar impuestos o está tratando de retirar al inquilino de una persona que fue embargada).

El aviso de desalojo puede ser entregado al demandado, ya sea:

1) Entregándoselo personalmente,
2) Enviándolo a las instalaciones, dirigido al demandado, o
3) Colocándolo en el **interior** de su puerta de entrada.

Si no puede colocarlo en el interior de la puerta principal debido a un animal peligroso o dispositivo tipo cerrojo, o porque teme que un daño personal le ocurra a usted o a cualquier otra persona, puede colocarlo en el exterior de la puerta principal, en un sobre que tenga el nombre del inquilino, la dirección y las palabras "DOCUMENTO IMPORTANTE". Si lo coloca en el exterior de la puerta principal, también debe enviarlo por correo al inquilino el mismo día.

No puede presentar el caso de desalojo hasta que se agote el período de tiempo en el aviso de desalojo y el inquilino no desaloje la propiedad. El período de tiempo comienza el día en que se entrega la notificación al inquilino.

Usted **tiene** que dar un aviso de desalojo, incluso si ya dio un aviso de rescisión que establece una fecha de terminación del contrato de arrendamiento. En el ejemplo anterior, usted dio un aviso de rescisión el 27 de enero informándole al inquilino que el contrato de arrendamiento terminará el 28 de febrero. Si el inquilino todavía está allí el 1 de marzo, ahora se le solicitará que les dé un aviso de desalojo y permita que se agote el período de tiempo en ese aviso antes de presentar un caso de desalojo.

Si la persona es un ocupante ilegal, puede darles un aviso verbal para desalojar la propiedad inmediatamente. Si no se van, usted puede interponer un desalojo en ese momento.

¿Dónde presento un caso de desalojo?

Los casos de desalojo se **deben** presentar en el tribunal de justicia en el precinto y el condado donde se encuentra la propiedad. Si presenta el caso en cualquier otro precinto, el tribunal debe desestimar su caso y no obtendrá un reembolso de las tarifas de tramitación.
El tribunal puede ayudarlo a determinar el precinto apropiado para presentar la demanda. Otros recursos que puede usar incluyen mapas de precinto o la oficina de elecciones. !En última instancia, es **su responsabilidad** presentar su caso en la ubicación adecuada!

¿Cómo presento un caso de desalojo?

El primer paso para presentar un caso es presentar una **solicitud**, que es un formulario que dice a quién está demandando, por qué lo está demandando, por cuánto lo está demandando y proporciona información de contacto. Una solicitud de desalojo debe contener información sobre el motivo del desalojo (falta de pago del alquiler, se quedaron después de término de su contrato de arrendamiento, etc.), donde se encuentra la propiedad, y cómo y cuándo entregó el aviso de desalojo. Si el inquilino le debe dinero de alquiler, usted tiene que poner eso (y la cantidad que le debe) en la solicitud. El tribunal probablemente tendrá un formulario de solicitud que usted puede usar.

IMPORTANTE: - Si el inquilino le debe dinero **que no sea de alquiler atrasado** (como cargos por pagos atrasados, facturas de servicios públicos no pagadas o daños a la propiedad), ¡no puede recuperarlo en un caso de desalojo! No ponga estas cantidades en su solicitud. Solo se pueden adjudicar el alquiler atrasado, sus costos para presentar el caso y los honorarios de abogado (si tiene un contrato de arrendamiento por escrito que autoriza los honorarios de abogado). 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 solicitud debe nombrar a todos y cada uno de los inquilinos que intenta desalojar. Un inquilino es cualquier persona que figura en un contrato de arrendamiento por escrito o cualquier persona que sea responsable de pagarle el alquiler.

Una solicitud de desalojo debe ser **jurada**, lo que significa que usted la firma ante un notario o el secretario del juzgado o el juez, y está jurando que todo lo que hay en ella es verdadero según su conocimiento.

Cuando presente la solicitud, tendrá que pagar una **tarifa de tramitación**. Además, la solicitud y la **citación** (la notificación del tribunal al demandado de que ha sido demandado) deben **diligenciarse** (entregarse) al demandado. Deberá pagar una **tarifa de servicio** adicional por cada inquilino para el agente o alguacil que entrega la documentación. **¡No está permitido** entregar la documentación usted mismo!

Si gana su caso, se le adjudicarán las tarifas que tuvo que pagar, además del otro dinero que tiene derecho a recuperar.

¿Qué pasa si no tengo dinero para presentar un caso?

Los tribunales **no deben** negarle el acceso a la justicia simplemente porque no puede pagar las tarifas de tramitación o las tarifas de servicio. Si no puede pagar esas tarifas, complete un formulario de ***declaración de incapacidad para pagar los costos del tribunal***: el tribunal **debe** proporcionarle este formulario.

Usted debe jurar la información que proporciona en este formulario y puede enfrentar consecuencias jurídicas si no la completa lo mejor que pueda. ¡Llene el formulario completamente y verazmente!

¿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, lo que permite que las personas busquen justicia sin la necesidad de contratar un abogado.

Si no tiene un abogado, el juez puede permitirle ser asistido o representado en el tribunal por un miembro de la familia u otra persona, como un administrador de propiedades.

Se requiere que el tribunal ponga a su disposición las Reglas de Procedimiento Civil sin costo alguno. La Regla 510 se aplica específicamente a los casos de desalojo y las Reglas 500-507 son las reglas que generalmente se aplican al tribunal de justicia.

No se le permite al tribunal darle consejos sobre si debe presentar un caso, contra quién debería presentar un caso o qué medidas debería tomar para ganar su caso o cobrar su fallo.

Las preguntas que el tribunal **puede** responderle son preguntas como "¿Qué debo hacer para tener un juicio por jurado?" o "¿Cuántos días tengo para presentar una apelación?"

Las preguntas que el tribunal **no puede** responderle son preguntas como "¿Es una buena idea obtener un jurado para este caso?" o "¿Voy a ganar?"

Si después de revisar estos materiales y las reglas, aún no está seguro de qué hacer, puede ser mejor consultar a un abogado.

¿Qué sucede después de presentar un caso de desalojo?

El tribunal producirá la **citación**, que le dice al demandado que está siendo demandado. La citación debe entonces ser entregada al demandado. Puede elegir cualquiera de los dos, pagar la tarifa de servicio para que el alguacil o el agente entregue la citación o presentar una declaración de incapacidad que demuestre que no puede pagar la tarifa.

Una vez que el demandado reciba la citación, el tribunal fijará su caso para el juicio, que debe ser por lo menos **6 días** después de que el demandado haya sido notificado.

¿Cómo envío la documentación al demandado?

Cualquier documentación, como mociones, solicitudes de audiencia, apelaciones, etc., debe enviarse al demandado, así como al tribunal. Puede enviar esos documentos al demandado, ya sea:

1) entregándoselo en persona,
2) enviándoselo por correo certificado o registrado,
3) utilizando un servicio de entrega como FedEx o UPS,
4) enviándoselo por fax o
5) enviándolo por correo electrónico si el demandado proporcionó su dirección de correo electrónico para la entrega de documentos y aceptó este servicio por escrito.

En la copia que entregue al tribunal, debe anotar cómo y cuándo se entregó la documentación al demandado.

¿Qué pasa si llegamos a un acuerdo?

Si el caso va a juicio, generalmente habrá un "ganador" y un "perdedor", lo que resultará en que alguien sea feliz y alguien infeliz. Para reducir ese riesgo, las partes a menudo llegan a un **arreglo final** 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 solicitar un **sobreseimiento**, que es una solicitud para que se desestime su caso. Si el demandado incumple ese nuevo acuerdo, tendrá que volver a empezar desde el principio con un nuevo aviso de desalojo y un nuevo caso.

¿Puedo tener un juicio por jurado?

Sí. Cualquiera de las partes en un caso de desalojo puede solicitar un juicio por jurado. Debe hacer una solicitud por escrito al tribunal al menos 3 días antes de la fecha establecida para el juicio y pagar una tarifa de jurado de $ 22.

Si nadie solicita un jurado, solo el juez escuchará el juicio, lo que se denomina juicio ante el juez.

¿Qué pasa si necesito más tiempo para el juicio?

Si necesita más tiempo para el juicio o tiene un conflicto con la fecha en que se programó el juicio, puede presentar una moción (solicitud) de **aplazamiento**, también llamada **continuación**. Debe explicar por escrito por qué necesita el aplazamiento. En los casos de desalojo, el caso no puede posponerse por más de 7 días, a menos que ambas partes acuerden por escrito.

¡No decida simplemente no aparecer en su fecha de juicio! Eso probablemente resultará en que su caso sea desestimado.

¿Qué acontece en el juicio?

¡Asegúrese de llevar todos sus testigos y documentos en la fecha de su juicio! Si el juicio es un juicio por jurado, el primer paso será la selección del jurado, que se denomina formalmente ***voir dire***.

Luego, podrá dar una declaración de apertura si lo desea, donde le explicará al juez y al jurado de qué se trata el caso.

Después de eso, usted llamará a los testigos que tenga y les hará preguntas para que puedan **testificar**, o contar su historia, al juez o al jurado. El demandado también podrá hacer preguntas a sus testigos. Usted mismo también puede dar testimonio y mostrar cualquier prueba que pueda tener (como documentos, contratos, cheques cancelados, recibos, etc.).

A continuación, el demandado puede presentar cualquier prueba y llamar a cualquier testigo que éste pueda tener. Usted tiene la oportunidad de hacer preguntas a los testigos que llamen, lo que se llama **contrainterrogatorio**. Puede hacer preguntas a los

testigos que se relacionan con los hechos del caso, pero debe permanecer tranquilo, educado 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 **alegato final**, donde explica por qué cree que debería ganar el caso.

Después de eso, la decisión será tomada por el jurado, si lo hay, o por el juez si no hay jurado. La decisión se anunciará en audiencia pública y se pondrá a disposición un **fallo** por escrito.

¿Qué pasa si el demandado no comparece?

Si el demandado no comparece en el juicio, la información en su solicitud jurada se tomará como la verdad. Si usted proporcionó suficiente información en su solicitud, se le otorgará un fallo por defecto. Si no lo hizo, es posible que deba proporcionar información al tribunal sobre cuestiones tales como cómo y cuándo entregó el aviso de desalojo antes de que el tribunal pueda otorgarle un fallo.

Para obtener un fallo por defecto, también deberá proporcionar, por escrito al tribunal, la última dirección conocida del demandado, así como una declaración jurada que indique si el demandado está o no en servicio activo en el ejército de los EE. UU. (o que no sabe si lo está), y cómo sabe que lo está o no, o por qué no sabe si lo está.

Puede verificar el servicio militar en https://scra.dmdc.osd.mil/.

¿Qué pasa si pierdo mi caso de desalojo?

Si el fallo es a favor del demandado, podrá permanecer en posesión de la propiedad. Si lo desea, puede presentar una **apelación**, que es una solicitud para que el tribunal del condado escuche el caso de desalojo nuevamente. Puede presentar una apelación dentro de los 5 días del fallo. Los 5 días incluyen fines de semana y festivos. Si el quinto día es un fin de semana, día festivo o el 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, ya sea:

1) Una **fianza de apelación** (promesa de otra persona, llamada **garantía**, para pagar el monto de la fianza al demandante si usted no continua la apelación) en una cantidad establecida por el tribunal;
2) Un depósito en efectivo por un monto establecido por el tribunal, que puede ser adjudicado al demandado si usted no continua la apelación; o
3) Una declaración de incapacidad para pagar los costos del tribunal si no puede pagar una fianza de apelación o depósito en efectivo.

Si apela con una fianza de apelación o un depósito en efectivo, debe enviar un aviso de la apelación al demandado dentro de los cinco días posteriores a su presentación ante el tribunal.

Una vez que presente su apelación ante el tribunal del condado, se le solicitará que pague la tarifa de tramitación o que presente una declaración de incapacidad para pagar los costos del tribunal ante el tribunal del condado.

¿Qué pasa si gano mi caso de desalojo?

Si el fallo es a su favor, el demandado tiene derecho a presentar una apelación como se describe anteriormente.

Si obtiene un fallo en un caso de desalojo basado 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 el alquiler de un mes al tribunal. Luego usted puede recibir ese dinero, que cubre el alquiler del demandado durante el primer mes del proceso de apelación. Esto garantiza que una persona desalojada 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, usted puede obtener una **orden de posesión**, que es una orden para que el demandado sea retirado de la propiedad.

Usted tendrá que pagar una tarifa por la emisión de la orden, y una tarifa al alguacil por ejecutar la orden. Si se emite una orden judicial, se colocará un aviso de 24 horas en la puerta, y si la propiedad no se desocupa en ese período de 24 horas, el alguacil saldrá y supervisará la evacuación de la propiedad del demandado.

Si se le adjudicó dinero en el fallo, por ejemplo, el alquiler atrasado o los honorarios de un abogado, consulte la sección "¿Qué pasa si gano mi caso de reclamos menores?" del paquete de información sobre ¿cómo presentar un caso de reclamos menores? para obtener información sobre la ejecución de fallos de dinero.

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 auto representados de la oficina del tribunal: www.txcourts.gov/programs-services/self-help/self-represented-litigants/

Información de la Barra del Estado de Texas, que incluye información jurídica y asistencia jurídica gratuita o de bajo costo: www.texasbar.com, y luego haga clic en "Para el público".

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