

Paquete de información legal de autoayuda:

Cuando se ha presentado un caso de desalojo en su contra



Los paquetes de información legal de autoayuda se proporcionan en beneficio de los tribunales de justicia y 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.

© Centro de Capacitación de la Corte de Justicia de Texas 2024. TJCTC es una división de la Universidad Estatal de Texas y un esfuerzo educativo de la Asociación de Jueces de 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 empresa está tratando de recuperar la posesión de un bien inmueble (como un terreno, una casa o un edificio de apartamentos) de otra persona. Por lo general, se trata de un propietario que presenta una demanda contra un inquilino. La persona o empresa que presenta el caso se llama demandante y la persona o empresa contra la que presenta la demanda se llama demandado.

Me entregaron un aviso de desalojo, ¿y ahora qué?

El primer paso en el proceso de desalojo es que el arrendador le dé un aviso de desalojo. Si no abandona las instalaciones (incluida la retirada de sus pertenencias personales) antes de esa fecha, el arrendador puede presentar un caso de desalojo en su contra.

El aviso de desalojo puede ser entregado por:

- 1) Entregándoselo personalmente,
- 2) Enviándolo por correo a las instalaciones, dirigido a usted, o
- 3) Colócalo en el **interior** de la puerta de tu casa.

Si no pueden colocarlo en el interior de la puerta principal debido a un animal peligroso o a un dispositivo tipo cerrojo, o porque temen que les sufra daños personales a ellos o a cualquier otra persona, pueden colocarlo en el exterior de la puerta principal, en un sobre que tenga su nombre, dirección y las palabras "DOCUMENTO IMPORTANTE". También deben enviárselo por correo el mismo día.

Si rompió las condiciones de su contrato de arrendamiento (*por ejemplo, al no pagar el alquiler o al tener una mascota cuando el contrato de arrendamiento no permite mascotas*) y no tiene ninguna razón legal para hacerlo, es probable que sea mejor desalojar la propiedad una vez que reciba el aviso de desalojo. Si no lo hace, el arrendador puede obtener un fallo de desalojo en su contra. Este fallo puede incluir cualquier alquiler que se adeude, más los costos judiciales del

arrendador y los honorarios del abogado. Tener un fallo de desalojo en su contra puede hacer que sea más difícil para usted alquilar una propiedad en el futuro.

Me entregaron una citación, ¿y ahora qué?

Si no desaloja la propiedad y el propietario presenta un desalojo, lo siguiente que sucederá es que recibirá una **citación**, emitida por el tribunal, que es un aviso que le dice que está siendo demandado. La **petición** fue creada por el demandante y proporcionará detalles de por qué el demandante lo está desalojando y por cuánto alquiler atrasado, si corresponde, está demandando. **Nota:** el alquiler atrasado puede aumentar durante el caso de desalojo a medida que pasa el tiempo.

Si la petición no es clara sobre lo que el demandante cree que usted hizo mal o lo que quiere, puede presentar una **moción** ante el tribunal pidiéndole que lo aclare. Una moción es una solicitud para que el tribunal haga algo. Esto se hace poniendo su solicitud por escrito y enviándola al tribunal y al demandante.

La citación debe contener la fecha de su juicio, que será entre 10 y 21 días a partir del día en que el propietario presentó el caso. Si no contiene la fecha de su juicio, comuníquese con la corte para averiguar cuándo es. 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 estén de acuerdo por escrito.

¡No decida simplemente no presentarse en la fecha de su juicio! Es probable que eso resulte en que el arrendador obtenga un fallo que lo expulse de la propiedad. Si no puede comparecer en esa fecha y no obtiene un aplazamiento, intente enviar a otra persona para que comparezca en su nombre con cualquier información o documentos para presentar en su nombre.

¿Necesito un abogado?

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 a las personas buscar justicia sin necesidad de contratar a un abogado. (*Los recursos para encontrar un abogado se pueden encontrar al final de este paquete*).

Si no tiene un abogado, el juez puede permitir que un miembro de la familia u otra persona lo asista o lo represente en la corte. Esta persona puede ayudarle a entender los procedimientos y aconsejarle sobre qué hacer o decir.

El órgano jurisdiccional está obligado a poner 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 a los tribunales de justicia.

La corte **no** puede darle consejos sobre si ganará un caso o no, qué decir en la corte o qué pasos debe seguir para ganar su caso o evitar pagar un fallo. Este es un asesoramiento legal.

Las preguntas que la corte **puede** responder por usted son preguntas como "¿Qué debo hacer para tener un juicio con jurado?" o "¿Cuántos días tengo para presentar una apelación?"

Las preguntas que la corte **no puede** responder por usted son preguntas como "¿Debería mudarme en lugar de ir a la corte?" o "¿Es una buena idea conseguir un jurado para este caso?" o "¿Voy a ganar?"

Si, después de revisar estos materiales y las reglas para casos de desalojo, aún no está seguro de qué hacer, puede ser mejor hablar con un abogado.

¿Cómo envió la documentación al demandante?

Cualquier papeleo, como mociones, solicitudes de audiencia, apelaciones, etc., debe enviarse al demandante y al tribunal. Puede enviar esos documentos al demandante de la siguiente manera:

- 1) entregándoselo en persona,
- 2) enviárselo por correo certificado o registrado,

- 3) utilizando un servicio de entrega como FedEx o UPS,
- 4) enviárselo por fax, o
- 5) enviarlo por correo electrónico **si** el demandante proporcionó su dirección de correo electrónico para la entrega del documento y aceptó el servicio de correo electrónico por escrito.

En la copia que le entregue a la corte, debe anotar cómo y cuándo se entregó la documentación al demandante.

La información de contacto del demandante estará disponible en la petición que presentó, que se adjuntó a la citación que recibió.

Importante: asegúrese de mantener su dirección actualizada con la corte y la otra parte, para que reciba cualquier documentación o aviso que se le envíe.

¿Qué pasa si el demandante me debe dinero?

Cuando el demandado presenta una demanda ante el tribunal indicando que el demandante le debe dinero al demandado, eso se denomina contrademanda. **Las contrademandas no están permitidas en los casos de desalojo.** Si cree que el demandante le debe dinero, como un depósito de garantía, debe presentar un caso de reclamos menores por separado para obtener un fallo por ese dinero. Para obtener más información, consulte el paquete de información sobre ***cómo presentar un caso de reclamos menores***.

¿Puedo tener un juicio con jurado?

Sí. Cualquiera de las partes en un caso de desalojo puede solicitar un juicio con jurado. Debe hacer una solicitud por escrito a la corte 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 solo por el juez, lo que se denomina juicio sin jurado.

¿Qué pasa si el demandante y yo llegamos a un acuerdo?

Si el caso va a juicio, por lo general habrá un "ganador" y un "perdedor", lo que resultará en que alguien sea feliz y alguien sea infeliz. Para reducir ese riesgo, las

partes a menudo llegarán a un **acuerdo** sobre cómo resolver el caso. Si llega a un nuevo acuerdo con el demandante que le permite permanecer en la propiedad, continúe compareciendo en todas las fechas de la corte hasta que reciba un aviso de que el caso ha sido desestimado.

¿Qué sucede en el juicio?

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

Luego, el demandante podrá dar una declaración de apertura si lo desea, donde explicará al juez y al jurado de qué cree que se trata el caso. Puede responder con su propia declaración de apertura, puede esperar para dar una hasta después de que el demandante haya dado toda su información, o puede decidir no dar una.

A continuación, el demandante llamará a los testigos que pueda tener y les hará preguntas para que puedan **testificar** o contar su historia ante el juez o el jurado. Puedes hacer preguntas a cualquier testigo que llamen, lo que se llama **contrainterrogatorio**. Puede hacer preguntas a los testigos que se relacionen con los hechos del caso, pero debe mantener la calma, ser cortés y respetar el proceso judicial, incluso si no está de acuerdo con lo que dice el testigo.

Una vez que el demandante haya presentado todos sus testigos y pruebas, descansará, lo que significa que ha terminado. Ahora es tu turno y puedes llamar a cualquier testigo que tengas. También puede testificar y mostrar cualquier evidencia que pueda tener (como documentos, contratos, cheques cancelados, recibos, etc.).

Finalmente, cada parte puede hacer una declaración final, llamada **alegato final**, en la que usted 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 dará a conocer** una sentencia por escrito.

¿Qué pasa si no me presento a juicio?

Si no comparece en el juicio, la información en la petición jurada del demandante se tomará como la verdad. Si proporcionaron suficiente información en su petición, se les otorgará un fallo por incumplimiento.

¿Qué sucede si pierdo mi caso de desalojo?

Si el fallo es a favor del demandante, podrá sacarlo 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 posteriores al fallo. Los 5 días incluyen fines de semana y festivos. Si el quinto día es fin de semana, feriado o día en que la corte 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 demandante si no continúa con la apelación) por un monto establecido por el tribunal;
- 2) Un depósito en efectivo por una cantidad fijada por el tribunal, que se puede otorgar al demandante si no continúa con la apelación; o
- 3) Una declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte 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 cuota de presentación de \$54 o presentar una Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte. También debe enviar un aviso de la apelación al demandante dentro de los cinco días posteriores a su presentación ante el tribunal.

Si pierde un caso de desalojo por no pagar el alquiler y apela con una fianza de apelación o una Declaración de incapacidad, se le ordenará pagar un mes de alquiler a la corte en un plazo de 5 días. Si no lo hace, su apelación seguirá siendo escuchada por el tribunal del condado, pero el demandante puede hacer que lo retiren de la propiedad de inmediato, o en cualquier momento antes de que su caso pueda ser escuchado por el tribunal del condado. Si eso sucede, y luego el tribunal del condado falla a su favor, se le volverá a poner en posesión de las instalaciones.

Una vez que se presente su apelación ante el tribunal del condado, se le pedirá que pague una tarifa de presentación por separado o que presente una Declaración de incapacidad para pagar los costos del tribunal ante el tribunal del condado.

¿Qué pasa si no presento una apelación?

Si no apela dentro del período de 5 días y no abandona la propiedad, el demandante puede acudir a la corte y obtener una **orden de posesión**, que es una orden para que usted y su propiedad sean retirados de las instalaciones. 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 alguacil saldrá y supervisará la remoción de usted y su propiedad.

Si el demandante obtiene un fallo en su contra por dinero (como alquiler atrasado, costos judiciales u honorarios de abogados), puede tratar de hacer cumplir el fallo en su contra. *A continuación se presenta una breve descripción de algunas de las herramientas que el demandante puede usar en su contra para hacer cumplir un fallo monetario.*

Descubrimiento posterior al fallo: El demandante puede enviar preguntas que usted debe responder describiendo qué bienes tiene que podrían usarse para satisfacer un fallo. Tendrá al menos 30 días para responder a estas solicitudes de descubrimiento, ya sea proporcionando la información solicitada o presentando una objeción ante el tribunal. Si usted se opone, el tribunal llevará a cabo una audiencia para decidir si usted debe proporcionar la información.

Resumen del fallo: Si usted es dueño de un bien inmueble (terreno), el demandante puede obtener un resumen del fallo del tribunal que emitió el fallo y presentarlo ante el secretario del condado en el condado o condados donde usted es dueño de la propiedad. Esto pone un **gravamen** sobre la propiedad a nombre del demandante, lo que significa que, si vende la propiedad, ellos podrían obtener las ganancias para satisfacer el fallo.

Mandamiento de ejecución: Esta es una orden para que el alguacil salga y confisque sus bienes personales y los venda para satisfacer el fallo. **IMPORTANTE:** muchos artículos de propiedad personal están **exentos**, lo que significa que no es

legal que el alguacil los confisque y los venda. Por lo general, el demandante debe esperar al menos 30 días después del fallo antes de obtener un mandamiento de ejecución.

Orden de embargo: Si un tercero, como un banco, tiene bienes que le pertenecen, el demandante puede obtener una orden de embargo para ordenar que se le entreguen al demandante para que pague el fallo.

Obtenga más información sobre las exenciones y el proceso de ejecución de sentencias en www.texaslawhelp.org/exempt-property o escaneando este código QR con la cámara de su teléfono:



¿Qué sucede si gano mi caso de desalojo?

Si el fallo es a su favor, el demandante tiene derecho a presentar una apelación dentro de los 5 días. Recibirá un aviso por escrito si el demandante apela. Esto significaría que el proceso comenzaría de nuevo en el tribunal del condado. Deberá presentar una respuesta por escrito ante el tribunal del condado explicando por qué no debe ser desalojado de las instalaciones dentro de los 8 días posteriores a la presentación del caso en el tribunal del condado. ¡Asegúrese de presentar esta respuesta!

Recursos

Asistencia Jurídica Gratuita - www.txcourts.gov/programs-services/legal-aid

Servicio de Información y Referencia de Abogados de Texas - (800) 252-9690

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

Información del Centro de Capacitación de la Corte de Justicia de Texas para litigantes que se representan a sí mismos – www.tjctc.org/SRL

Sitio de la Oficina de Administración de Tribunales para Litigantes Auto-Representados –

www.txcourts.gov/programs-services/self-help/self-represented-litigants/

Información del Colegio de Abogados del Estado de Texas, incluida la información legal y la 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