

Desalojo. ¿Qué hacer?



Información importante sobre conceptos legales, procedimientos y el proceso de desalojo.

Este folleto presenta información acerca del procedimiento de evicción en el Condado de Dallas, Texas. *No propone dar consejo legal.* Provee una explicación de términos legales y el proceso de evicción por el sistema legal. Para información específica, debe comunicarse con un abogado que ejerce en el estado de Texas.

Lo que debe hacer si su propietario trata de despojarlo

¿Qué es una evicción?

La evicción es el proceso legal por el cual el propietario despoja al inquilino y a otros inquilinos de una propiedad alquilada. Un propietario puede entablar un proceso de evicción si el inquilino no cumple su obligación de pagar el alquiler según los términos acordados. También puede ocurrir la evicción por otras razones, tal como si el inquilino no cumple con otras obligaciones según el acuerdo, además del alquiler. Un inquilino también puede ser despojado si continúa ocupando una vivienda después de la fecha indicada en el acuerdo sin el permiso del propietario.

Si el propietario presenta evidencia de rompimiento del acuerdo y el inquilino no puede presentar evidencia de lo contrario, el tribunal puede ordenar que el inquilino se mude de la vivienda aunque no quiera hacerlo. Si el inquilino rehúsa mudarse, el agente de policía o alguacil puede sacar físicamente al inquilino, a todos los inquilinos de la vivienda y todas las pertenencias personales de la propiedad arrendada.

¿Cuáles son los derechos del inquilino?

Las leyes de evicción le dan al propietario medios que son rápidos, sencillos y no muy caros para desalojar a los inquilinos que no han cumplido con la obligación de pagar el alquiler, o no han cumplido con otros acuerdos del contrato, o permanecen en la propiedad arrendada por más del tiempo acordado.

Si el inquilino ha pagado el alquiler, y no ha infringido el contra-to de arrendamiento de manera significativa, y está autorizado para

permanecer en la propiedad, el inquilino puede presentarse en el tribunal para aclarar las razones por las cuales no se le debe sacar de la propiedad. Después de tomar todo en cuenta, el tribunal decidirá si el inquilino debe desocupar la vivienda arrendada. Este proceso legal impide que los propietarios se hagan justicia por sí mismos y fuercen a los inquilinos que desocupen la vivienda arrendada sin buena causa según determinado por el tribunal.

¿Qué tribunal decidirá el juicio de evicción?

Solamente el tribunal del juez de paz (JP Court) en el distrito JP en el cual está ubicada la propiedad arrendada tiene jurisdicción (el poder para decidir) de los juicios de evicción. Si se presenta una demanda de evicción contra usted, los documentos que se le entregarán a usted tendrán la dirección del tribunal (JP Court). Si el juicio de evicción no ha sido presentado, llame a su JP local o a la oficina del agente de policía para averiguar el tribunal apropiado.

¿Qué ocurre en la evicción?

(1) El propietario debe presentarle al inquilino un aviso por escrito para desalojar los locales en el cual se demanda posesión del local para cierta fecha. El periodo de tiempo indicado en el acuerdo por escrito es suficiente, pero no puede ser menos de 24 horas. Si el periodo de tiempo no está indicado en el acuerdo por escrito, se debe dar por lo menos tres (3) días de aviso antes de presentar una demanda de evicción. Las excepciones a estas reglas generales son los casos cuando el inquilino ocupa la propiedad sin permiso del propietario (no se requiere aviso por escrito) o si la ley requiere un aviso específico diferente. Este aviso por escrito debe mandarse por correo, ser entregado personalmente al inquilino o entregado personalmente a cualquier residente de la propiedad que tenga por lo menos dieciséis (16) años de edad. o poner un anuncio dentro de la puerta principal de la propiedad arrendada.

(2) Si el inquilino no se muda del local para la fecha indicada en el aviso por escrito para desalojar el local, el propietario puede presentar una demanda de evicción en el tribunal del juez de justicia (JP Court). Esta demanda debe exponer claramente las

razones por las cuales el inquilino debe salir del local que ocupa. El propietario también puede pedir que se le pague el alquiler atrasado y los honorarios del abogado, con tal que la cantidad no exceda \$5,000, más todos los gastos del tribunal. Si la deuda que quiere recobrar el propietario excede de \$5,000, el propietario debe presentar una demanda diferente por daños monetarios en otro tribunal.

(3) Después de que el propietario haya presentado una demanda, el inquilino recibirá una petición (citation) (un aviso oficial que el inquilino ha sido demandado) y una copia del proceso, con un aviso para el inquilino tocante la fecha, hora y sitio donde tendrá que presentarse. La vista (hearing) se llevará a cabo dentro de diez

(10) días o no menos de seis (6) días de la fecha de entrega (service) de la notificación (la fecha que la petición de demanda es entregada al inquilino). Un agente de policía o un alguacil entregará la demanda personalmente al inquilino. Si el inquilino rehúsa recibo de entrega o si no se le ha podido localizar, se puede poner un anuncio de la demanda en la propiedad arrendada.

(4) En algunos tribunales del juez de justicia (JP Court), el inquilino puede presentarse en persona o por escrito antes de la fecha y hora indicadas en los documentos para negar las reclamaciones del propietario. Tan pronto como el inquilino reciba los documentos, es importante que lea todo cuidadosamente y se comunique con el tribunal del juez de justicia (JP Court) para decidir el proceso del caso.

(5) Un inquilino debe presentarse para una vista en el tribunal del juez de justicia (JP Court) en la fecha y la hora indicadas en los documentos. Si el inquilino ha llegado a un acuerdo con el propietario para resolver el conflicto, el inquilino debe presentarse en el tribunal del juez de justicia para asegurar que el caso sea dimitido (cerrado). Si no se ha llegado a ningún acuerdo, el inquilino debe presentarse en el tribunal del juez de justicia (JP Court) para la vista o si falta, puede recibir un juicio en rebeldía (default judgement) (un juicio por falta de comparecencia), el cual posiblemente no sea favorable para el inquilino.

(6) El propietario puede tratar de obtener posesión inmediata de la propiedad arrendada por medio de un bono de posesión (bond of possession) antes de la vista fijada. Si se presenta un bono, el propietario puede volver a tomar posesión de la propiedad arrendada seis (6) días después de que el inquilino sea presentado con el bono de posesión, a menos que el inquilino presente un bono como respuesta (un contra bono) o pida que la vista de evicción ocurra dentro del periodo de seis (6) días. No hay una cuota para pedir una vista. El inquilino debe presentar (file) esta solicitud por escrito en el tribunal del juez de justicia (JP Court). Para presentar esta solicitud o cualquier documento, la persona debe sacar una copia del documento y llevar tanto el documento original como la copia al tribunal para archivarlos. El empleado administrativo declarará recibo (file mark) del documento original y de la copia, y le devolverá la copia al inquilino.

(7) Tanto el propietario como el inquilino deben aparecer en el tri

bunal del juez de justicia (JP Court) en la fecha de la vista para presentar evidencia. En esa ocasión el inquilino podrá explicarle al tribunal del juez de justicia por qué no debe ser forzado a desocupar el local, por medio de testigos (ya sea el inquilino mismo y/u otros inquilinos), documentos, (tales como los que indiquen que el alquiler ha sido pagado o que el inquilino ha cumplido con el acuerdo de arrendamiento), o cualquier otra evidencia que pueda confirmar o respaldar la evidencia presentada por el inquilino. Un inquilino o un propietario pueden representarse a sí mismos en la vista y no es necesario tener un abogado. Sin embargo, si el propietario es una corporación, es posible que se requiera tener un abogado presente en unos casos de evicción.

(8) El Juez de Paz llegará a una decisión después de escuchar toda la evidencia presentada tanto por el propietario como el inquilino. Si uno de los interesados quiere que un jurado decida si el inquilino debe ser forzado a desocupar la propiedad arrendada o permitir que se quede, la parte interesada debe pagar un honorario del jurado (jury fee) por la cantidad de \$5.00 dentro de cinco (5) días de la fecha de entrega de los documentos de evicción. Si no se paga ningún honorario de jurado, el Juez de Paz que preside en el tribunal del Juez de Paz hará la decisión.

(9) Si el Juez de Paz o el jurado decide que el inquilino debe ser desalojado, el tribunal del juez de paz firmará y registrará una sentencia (judgment) adjudicando posesión de la propiedad al propietario. La sentencia también puede adjudicar el alquiler atrasado, los honorarios de un abogado, y los gastos del tribunal al propietario. El propietario puede pedir un mandato judicial de posesión (writ of possession), que permite que un agente de policía o alguacil saque físicamente al inquilino, a todos los inquilinos y todas las pertenencias personales de la propiedad arrendada. Un mandato judicial de posesión no se puede presentar hasta que el periodo de tiempo de apelación se haya vencido, que por lo general es por lo menos seis (6) días después de la vista. Al presentarse el mandato judicial de posesión, un agente de policía o alguacil supervisará la mudanza de todas las personas con sus pertenencias personales de la propiedad arrendada después de darles un aviso de 24 horas. Al tiempo de la mudanza, si hay lluvia, aguanieve o nieve, los oficiales no permitirán que las pertenencias se saquen fuera de la vivienda, y por lo general no se llevará a cabo el mandato judicial bajo estas condiciones.

Si el inquilino o el propietario pierde el juicio, ¿Cuál es el recurso de apelación?

(1) La parte que pierda el juicio en el tribunal JP puede apelar y recibir un juicio nuevo en el Tribunal del Condado. Aunque un individuo se represente a sí mismo, los reglamentos complicados del procedimiento civil podrán ser aplicados estrictamente. Un individuo puede contratar a un abogado para que lo represente, o si no tiene los medios necesarios para contratar a un abogado, puede comunicarse con la Dallas Bar Association (el Colegio Profesional de abogados de Dallas, 214/742-5768) o con Legal Services of North Texas (Servicios Jurídicos del norte de Texas, 214/ 748-1234), ambos de los que pueden proveer a un abogado que no

cobre honorarios o un abogado que cobre pequeños honorarios por sus servicios, si la parte califica a causa de bajos ingresos.

(2) La parte que desee apelar debe presentar una solicitud de apelación (notice of appeal) con el tribunal JP a más tardar de cinco (5) días después de que la sentencia en el tribunal JP haya sido firmada. Si el quinto día cae en un fin de semana o en un día festivo, la fecha límite para la apelación se extenderá al siguiente día que el tribunal JP esté abierto.

(3) Para poder apelar una sentencia al Tribunal del Condado, el inquilino debe depositar una fianza (bond), una promesa de pago por cierta cantidad, la cual debe ser firmada por el inquilino y otros dos individuos, fiadores, (sureties), que tengan propiedad inmobiliaria en Texas, u otros bienes muebles (como cuentas de ahorros, bonos, etc.) suficiente para pagarle al propietario si el inquilino pierde la apelación. El tribunal JP establece la cantidad de la fianza (por lo general el doble de la cantidad de un mes de alquiler más aproximadamente \$175 para los gastos del tribunal) y aprueba la fianza. Si el inquilino gana la apelación, no tendrá que hacer ningún pago de fianza, pero si el inquilino pierde la apelación, tendrá que pagar la cantidad requerida, y si no cumple con la obligación, los individuos que garantizaron la fianza serán responsables por la cantidad de la fianza.

(4) Si el inquilino no tiene los medios para obtener una fianza o no tiene fiadores que lo respalden, el inquilino puede presentar una declaración de pobreza (pauper's affidavit). Ésta es una declaración jurada (firmada por un notario público) del inquilino, indicando que el inquilino no tiene los medios para presentar fianza o pagar gastos. La declaración de pobreza debe ser presentada en o antes del quinto día que la sentencia sea firmada o el inquilino pierde la oportunidad de apelar, y la sentencia es definitiva. Un propietario puede rechazar la declaración de pobreza y forzar al inquilino que pruebe que no tiene los medios para conseguir una fianza en una vista ante el tribunal JP. Si la declaración de pobreza del inquilino es aprobada, la apelación seguirá el procedimiento normal. Si el tribunal JP decide que el inquilino tiene los medios para presentar fianza, no se aprobará la declaración de pobreza y se considerará inválida. En tal caso, el inquilino puede pedirle al Tribunal del Condado que apruebe la declaración de pobreza. Por lo general, el Tribunal del Condado le permite al inquilino cinco

(5) días adicionales para presentar una fianza de apelación o pedir que el Tribunal del Condado decida la validez de la declaración de pobreza. Si el Tribunal del Condado no aprueba la declaración de pobreza, se le darán cinco (5) días adicionales al inquilino para presentar una fianza de apelación.

(5) Si los documentos de apelación son presentados propiamente, al igual que la fianza, el inquilino podrá permanecer en la propiedad arrendada hasta que el Tribunal del Condado determine la sentencia. Sin embargo, si la declaración de pobreza ha sido presentada y aprobada, el inquilino debe depositar un mes de alquiler dentro de cinco (5) días de la presentación de la declaración de pobreza si la demanda de evicción ha sido por falta de pago del alquiler. Si el inquilino no cumple con esta

obligación, puede ser sacado de la propiedad arrendada antes del juicio en el Tribunal de Condado.

(6) No importa quién apele el caso, el inquilino debe presentar una respuesta por escrito en el Tribunal del Condado dentro de ocho (8) días después de que el tribunal JP presente la transcripción (las actas del proceso del tribunal JP) en el Tribunal del Condado. El inquilino debe ponerse en contacto con el Tribunal del Condado asignado para escuchar la apelación para determinar definitivamente cuándo se presentó la transcripción. Una respuesta por escrito (written answer) es un documento que identifica el caso, niega las demandas del propietario y puede declarar las defensas del inquilino (razones por las cuales el inquilino no debe ser desalquilado). Si el inquilino no presenta una respuesta por escrito dentro del tiempo indicado, el propietario puede obtener un juicio por falta de comparecencia, y se perderá la apelación sin un juicio en el Tribunal del Condado.

(7) Una vez que se presente una respuesta por escrito, el Tribunal del Condado fijará el asunto para juicio (trial). El inquilino debe presentarse en el juicio para dar evidencia (documentos, testigos, etc.) que ha pagado el alquiler, que no ha infringido el acuerdo de arrendamiento, o de lo contrario que tiene derecho de permanecer en la propiedad arrendada. Así como en el juicio en el tribunal JP, cualquiera de las dos partes puede pedir que un jurado decida si el inquilino puede permanecer en la propiedad. Si el juez o el jurado declara a favor del inquilino, el inquilino puede permanecer en la propiedad arrendada. Si el propietario gana el pleito, el propietario puede obtener una orden de posesión, descrita anteriormente, y el inquilino y todos los otros habitantes deben sacar sus pertenencias y salirse de la propiedad.

Lo que se puede hacer o no hacer en la sala del tribunal

Comparecer a tiempo ante el tribunal

Si usted no sabe dónde está ubicado el tribunal JP, llame para pedir direcciones y dése suficiente tiempo para llegar a la hora indicada al tribunal el día de la vista. Es importante que usted llegue a tiempo. Si acaso llega tarde, el juez de paz se puede sentir ofendido, o aún peor, puede permitir que el juicio prosiga sin usted, y en tales casos, por lo general, por falta de comparecencia se le concederá la demanda al propietario.

La ropa apropiada

Cuando usted se presente en el tribunal, debe vestirse como si fuera a una entrevista. Los hombres deben llevar pantalones y camisa con cuello. Llevar un traje, chaqueta o corbata se considera apropiado. Las mujeres deben llevar vestido, falda, o pantalones que no estén muy apretados o muy cortos. Es preferible no maquillarse de manera excesiva o llevar joyas. Nunca es propio llevar sombrero, pantalones cortos, camisetas o sandalias.

Comportamiento en el tribunal

Es importante ser respetuoso en el tribunal. No es propio hablar, leer el periódico, fumar, comer, beber o mascar chicle en el tribu

nal. Al entrar al tribunal, siéntese y permanezca quieto en la sala salirse de la propiedad arrendada sea hecha por un jurado, (un principal. Cuando el Juez de Paz entre o salga del tribunal, el grupo de personas seleccionado de un área). En casos de evicción, agente judicial pedirá que todos se pongan de pie. El Juez de Paz el jurado se compone de seis (6) personas. entrará y pedirá que los que estén de pie se sienten, y proseguirá con la lista de causas (docket) que se presentarán ese día. Al lle-**El representante o abogado del propietario** -Ésta es la persona que representa al propietario, el Juez de Paz los llamará a usted y al propietario autorizada por el propietario para que lo represente. Esta persona para presentarse ante el tribunal. Siempre sea atento con el Juez alegará que las demandas del propietario son válidas, que el de Paz y escuche las preguntas que le harán para que pueda con-inquilino debe ser desalojado, y también puede tener la autoridad testar de manera propia. No se enoje usted y de manera calmada de resolver el asunto con el inquilino antes de que el caso se lleve explique por qué su situación es la correcta. Cuando el Juez de a juicio y se haga una decisión. Paz haya hecho una decisión, escuche cuidadosamente para que la entienda y pueda decidir si aceptar o apelar la decisión. **El escribano** -Esta persona está asignada a un tribunal y no tra

baja directamente para el juez sino para un distrito o condado. El **El personal de la sala del tribunal** escribano recibe los documentos y procesa todo el papeleo admin-El Juez - Cada distrito del Juez de Paz y del Tribunal del Condado istrativo que se genera en el tribunal. El escribano también calcutiene un juez que preside en el tribunal. En nuestro sistema legal, la los gastos apropiados del tribunal. el juez debe ser imparcial y basar sus decisiones en la ley y la evidencia presentada en la sala del tribunal. Por esta razón el juez no **El agente judicial** -Esta persona es responsable por la seguridad hablará con el propietario o el inquilino uno a uno, pero sólo del tribunal y también asegura que las personas presentes se comhablará sobre el caso con ellos durante la vista. No intente ponerse porten bien. Si el agente judicial le pide a usted que se abstenga en contacto con el Juez de Paz, ya sea en persona, por teléfono, o de hablar o de otro comportamiento impropio, y usted ignora la por escrito. orden, el agente judicial puede forzarlo que salga del tribunal, o

usted puede ser declarado en rebeldía ante el tribunal por el juez, **El jurado** - El propietario o el inquilino, si uno de ellos prefiere, y multado, encarcelado, o ambas cosas. puede pedir que la decisión que determine si el inquilino tiene que

Lo declarado anteriormente no incluye derechos que no estén bajo los leyes federales o estatales.

**Esta información es proveída como servicio público y no se propone ser usada
para sustituir consejo jurídico o representación por un abogado.**

**PARA MAYOR INFORMACIÓN SÍRVASE PONERSE EN CONTACTO
CON:**

The Dallas Bar Association - 214-220-7400
Legal Services of North Texas - 214-748-1234

Honorable KaTina Whitfield

Cobie Russell, Series Editor Robert James
Herrera, Series Translation Editor