

Paquete de información legal de autoayuda:

Cómo presentar un caso de desalojo



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.

¿Necesito presentar un caso de desalojo?

El secretario o el juez **no pueden** aconsejarle sobre si presentar o no un caso de desalojo y **no pueden** tener una conversación 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.

Necesita presentar un caso de desalojo si:

- 1) Está tratando de desalojar a alguien que estaba alquilando su propiedad como su residencia;
- 2) Está tratando de desalojar a alguien que estaba alquilando su propiedad para un negocio u otro propósito; o
- 3) Permitió que otra persona usara su propiedad como su residencia, incluso sin un contrato de arrendamiento o alquiler por escrito.

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 finalizado y no se ha ido (esto podría incluir un arrendamiento de mes a mes que usted terminó correctamente);

- 3) La persona era un **inquilino a voluntad** (lo que significa que no había un tiempo establecido en el que terminaría el contrato de arrendamiento) **y no** se adeudaba el 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 (**okupa**).

No necesita presentar un caso de desalojo si:

- 1) Está excluyendo de su propiedad a alguien 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 han desocupado pero aún le deben el 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 hago antes de presentar un caso de desalojo?

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

Si el demandado tiene un contrato de arrendamiento por escrito o le paga el alquiler, no puede simplemente desalojarlo de la propiedad sin motivo. Si tienen un contrato de arrendamiento con una fecha de finalización establecida, tienen derecho a permanecer en la propiedad hasta esa fecha, a menos que no paguen su 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 cumplió, y ese contrato de arrendamiento no tiene una fecha de finalización establecida; o
- 2) No tienen un contrato de arrendamiento por escrito, pero hay un acuerdo de que le pagan el alquiler.

El aviso de rescisión es un aviso por 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 anticipación. Por ejemplo, podría dar un aviso de rescisión el 27 de enero informando al inquilino que el contrato de arrendamiento se rescinde a partir del 28 de febrero.

Si incumplió el contrato de arrendamiento, o no hay un contrato de arrendamiento por escrito y no hay 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. Esta es una demanda por escrito para que el demandado abandone la propiedad dentro de un tiempo determinado. 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 se haya comprado en una venta de impuestos, o que esté tratando de desalojar al inquilino de una persona que fue ejecutada hipotecariamente).

El aviso de desalojo puede ser entregado al demandado por:

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

Si no puede colocarlo en el interior de la puerta principal debido a un animal peligroso o a un dispositivo tipo cerrojo, o porque teme que le sufra daño personal 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 la parte 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 acabe el período de tiempo en el aviso de desalojo y el inquilino no desocupe la propiedad. El plazo comienza el día en que se entrega el aviso al inquilino.

Debe dar un aviso de desalojo, incluso si ya dio un aviso de terminación que establece 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 terminará el 28 de febrero. Si el inquilino todavía está allí el 1 de marzo, ahora se le pedirá que le dé un aviso para desalojar y permitir que se agote el período de tiempo en ese aviso antes de presentar un caso de desalojo.

Si la persona es un okupa, puede darle un aviso verbal para que desaloje la propiedad de inmediato. Si no se van, puede presentar un desalojo en ese momento.

¿Dónde presento un caso de desalojo?

Los casos de desalojo **deben** presentarse en el tribunal de justicia del precinto y el condado donde se encuentra la propiedad. Si presenta el caso en cualquier otro precinto, la corte debe desestimar su caso y no recibe un reembolso de las tarifas de presentación.

Es posible que la corte pueda ayudarlo a determinar el precinto adecuado para presentar. Otros recursos que puede utilizar incluyen mapas de precintos 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 dice 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, se quedaron más allá del final de su contrato de arrendamiento, etc.), dónde se encuentra la propiedad y cómo y cuándo entregó

el aviso de desalojo. Si el inquilino le debe alquiler, tiene que ponerlo (y cuánto le debe) en la petición. Es probable que la corte tenga un formulario de petición que usted puede usar.

Importante: si el inquilino le debe dinero **que no sea el alquiler atrasado** (como cargos por pago atrasado, facturas de servicios públicos impagadas o daños a la propiedad), **no** puede recuperarlo en un caso de desalojo! No ponga estas cantidades en su petición. Solo se puede otorgar el alquiler atrasado, sus costos para presentar el caso y los honorarios del abogado (si tiene un contrato de arrendamiento por escrito que autorice los honorarios del abogado). Si el inquilino le debe otro dinero, puede presentar un caso de reclamos menores para tratar de 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 tratando de desalojar. Un inquilino es cualquier persona que figure en un contrato de arrendamiento por escrito o cualquier persona que sea responsable de pagarle el alquiler.

Una petición de desalojo debe ser **jurada**, lo que significa que la firma frente a un notario o el secretario o juez, y está jurando bajo juramento que todo lo que contiene es cierto 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 ser **entregadas formalmente al** demandado. Tendrá que pagar una tarifa de **servicio adicional** por cada inquilino para el alguacil o alguacil que entrega la documentación. ¡No se le **permite** entregar la documentación usted mismo!

Si gana su caso, se le otorgarán los honorarios que tuvo que pagar, además del otro dinero que tiene derecho a recuperar.

¿Qué pasa si no puedo pagar la presentación de un caso?

Los tribunales **no deben** negarle el acceso a la justicia simplemente porque no puede pagar las tarifas de presentación o las tarifas de servicio. Si no puede pagar

esas cuotas, llene un formulario de Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte: la corte **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, lo que permite a las personas buscar justicia sin necesidad de contratar a un abogado.

Si no tiene un abogado, el juez puede permitir que un miembro de la familia u otra persona, como un administrador de propiedades, lo ayude o lo represente en la corte.

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 aconsejarle sobre si debe presentar un caso, contra quién debe presentar un caso o qué pasos debe seguir para ganar su caso o cobrar su fallo.

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 el tribunal **no puede** responder por usted 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, aún no está seguro de qué hacer, puede ser mejor hablar con un abogado.

¿Qué sucede después de presentar un caso de desalojo?

El tribunal generará la **citación**, que le dice al acusado que está siendo demandado. Luego, la citación debe ser entregada formalmente al acusado. Puede pagar la tarifa de servicio para que el alguacil 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 el juicio, que debe ser al menos **6 días** después de que se le entregó formalmente al acusado.

¿Cómo envío la documentación al demandado?

Cualquier papeleo, como mociones, solicitudes de audiencia, apelaciones, etc., debe enviarse al acusado y al tribunal. Puede enviar esos documentos al demandado 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 demandado proporcionó su dirección de correo electrónico para la entrega del documento y aceptó la notificación por correo electrónico por escrito.

En la copia que le entregue a la corte, tiene que anotar cómo y cuándo se entregaron los documentos al demandado.

¿Y si 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 demandado que le permite permanecer en la propiedad, deberá presentar una **no demanda**, que es una solicitud para que se desestime su caso. Si el demandado incumple ese nuevo acuerdo, tendrá que empezar de nuevo desde el principio con un nuevo aviso de desalojo 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 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 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 estén de acuerdo por escrito.

¡No decida simplemente no presentarse en la fecha de su juicio! Es probable que eso resulte en que su caso sea 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**.

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 testificar y mostrar cualquier evidencia que pueda tener (como documentos, contratos, cheques cancelados, recibos, etc.).

A continuación, el acusado puede presentar cualquier prueba y llamar a los testigos que pueda tener. 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 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**, en la que explica por qué cree que debería ganar.

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 el acusado no comparece?

Si el acusado no comparece en el juicio, la información en su petición jurada se tomará como la verdad. Si proporcionó suficiente información en su petición, se le otorgará un fallo por incumplimiento. Si no lo hizo, es posible que tenga que proporcionar información a la corte sobre cosas como cómo y cuándo entregó el aviso de desalojo antes de que la corte pueda otorgarle un fallo.

Para obtener un fallo por incumplimiento, también deberá proporcionar la última dirección conocida del acusado a la corte por escrito, 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 no sabe si lo está), y cómo sabe que lo está o no. o por qué no sabes si lo son.

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

¿Qué sucede si pierdo mi caso de desalojo?

Si la sentencia es a favor del 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 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 demandado 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 demandado si no presenta 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 demandado dentro de los cinco días posteriores a su presentación ante el tribunal.

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 sucede 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 un mes de alquiler a la corte. Luego puede recibir ese dinero, que cubre el alquiler del acusado durante el primer mes del proceso de apelación. Esto asegura 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 a la corte, o si no presentan una apelación pero no abandonan la propiedad, puede obtener un **auto de posesión**, que es una orden para que el demandado sea expulsado de la propiedad.

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 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 la propiedad del demandado.

Si se le otorgó dinero en el fallo, como por ejemplo por alquiler atrasado u honorarios de abogados, vea la **sección "¿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 las sentencias monetarias.

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