

Paquete de información jurídica de autoayuda: Cuando un caso de desalojo ha sido presentado en su contra



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 un subsidio 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**.

Me entregaron un aviso de desalojo, ¿ahora qué?

El primer paso en el proceso de desalojo es que el propietario le dé un aviso de desalojo. Si no sale de las instalaciones (incluyendo sacar sus bienes personales) para esa fecha, el propietario puede presentar una demanda de desalojo en su contra.

El aviso de desalojo puede serle entregado, ya sea:

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

Si no pueden colocarlo en el interior de la puerta principal debido a un animal peligroso o dispositivo tipo cerrojo, o porque temen que les ocurra un daño personal 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" en él. También deben enviarlo por correo el mismo día.

Si usted quebrantó las condiciones de su contrato de arrendamiento (por ejemplo, al no pagar el alquiler o tener una mascota cuando el contrato no lo permite), y no tiene una razón legal para hacerlo, es probable que lo mejor sea abandonar la propiedad una vez que obtenga el aviso de desalojo. Si no lo hace, el propietario puede obtener un fallo de desalojo en su contra.

Este fallo puede incluir cualquier alquiler que se deba, más los costos del tribunal del propietario 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.

Recibí una notificación con una citación ¿ahora qué?

Si no desaloja la propiedad y el propietario presenta una orden de desalojo, lo siguiente que sucederá es que recibirá una **citación**, emitida por el tribunal, que le informa que está siendo demandado. La **solicitud** fue creada por el demandante y proporcionará detalles de por qué el demandante lo está desalojando y la cantidad del alquiler atrasado, si lo hubiera, por la que están demandando.

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

La citación puede contener la fecha de su juicio, que será entre 10 y 21 días a partir de la fecha en que el propietario presentó el caso. Si no contiene la fecha de su juicio, comuníquese con el tribunal para averiguar cuándo es. 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**. Usted 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 el propietario obtenga un fallo que lo remueva de la propiedad. Si no puede comparecer ante el tribunal en esa fecha y no obtiene un aplazamiento, intente enviar a otra persona para que comparezca por usted con cualquier información o documento que presente 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 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. Esta persona puede ayudarlo a comprender los procesos judiciales y aconsejarle sobre qué hacer o decir.

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 ganará un caso o no, qué decir en el tribunal o qué pasos debe tomar para ganar su caso o evitar pagar un fallo.

Las preguntas que el tribunal **puede** responder por usted 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** responder por usted son preguntas como "¿Debo mudarme en lugar de ir al tribunal?" o "¿Es una buena idea obtener 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 consultar a un abogado.

¿Cómo envió la documentación al demandante?

Cualquier documentación legal, como mociones, solicitudes de audiencia, apelaciones, etc., debe ser enviada al demandante, así como al tribunal. Puede enviar esos documentos al demandante, 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) enviándoselo por correo electrónico si el demandante proporcionó su dirección de correo electrónico para la entrega de documentos y aceptó este servicio por escrito.

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

La información de contacto del demandante estará disponible en la solicitud que éste presentó, la cual se adjuntó con la citación que recibió.

IMPORTANTE - Asegúrese de mantener su dirección actualizada con el tribunal y con la otra parte para que reciba los documentos o avisos que se le envíen.

¿Qué pasa si el demandante me debe dinero?

Cuando el demandado interpone una demanda ante el tribunal que indica que el demandante le debe dinero al demandado, eso se llama una demanda reconvenzional. Las demandas reconvenzionales no se permiten en casos de desalojo. Si cree que el demandante le debe dinero, como un depósito de seguridad, deberá presentar un caso separado de reclamos menores. Para obtener más información, consulte en el paquete de información sobre *¿cómo presentar un caso de reclamos menores?*

¿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 el demandante y yo 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 demandante que le permite permanecer en la propiedad, continúe presentándose en todas las fechas del tribunal hasta que reciba un aviso de que el caso ha sido 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, el demandante podrá dar una declaración de apertura si así lo desea, donde le explicará al juez y al jurado de qué cree que se trata el caso. Usted puede responder con su propia declaración de apertura, puede esperar para dar una hasta que el demandante haya entregado toda su información, o puede decidir no dar una.

Después, el demandante llamará a los testigos que tenga y les hará preguntas para que puedan **testificar**, o contar su historia, al juez o jurado. 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.

Una vez que el demandante haya presentado todos sus testigos y pruebas, ellos descansarán, lo que significa que han terminado. Ahora es su turno, y puede llamar a cualquier testigo que tenga. Usted mismo también puede dar testimonio y mostrar cualquier prueba que pueda tener (como documentos, contratos, cheques cobrados, recibos, etc.).

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 no comparezco ante el tribunal para el juicio?

Si no comparece en el juicio, la información en la solicitud jurada del demandante se tomará como la verdad. Si él o ella proporcionó suficiente información en su solicitud, se le otorgará un fallo por defecto.

¿Qué pasa si pierdo mi caso de desalojo?

Si el fallo es a favor del demandante, podrán retirarlo a usted 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 otorgado al demandante 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 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 en el tribunal dentro de los 5 días. Si no lo hace, su apelación aún será escuchada por el tribunal del condado, pero el demandante puede pedir que lo retiren de la propiedad inmediatamente, o en cualquier momento antes de que el tribunal del condado pueda conocer su caso. Si eso sucede, y luego el tribunal del condado falla a su favor, se le devolverá la posesión de la instalación.

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 no presento una apelación?

Si no apela dentro del período de tiempo de 5 días y no abandona la propiedad, el demandante puede acudir al tribunal y obtener una **orden de posesión**, que es una orden para que usted y sus pertenencias 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 está desocupada en ese período de 24 horas, el alguacil saldrá y supervisará la evacuación de usted y sus pertenencias.

Si el demandante obtiene un fallo en su contra por dinero (como alquiler atrasado, los costos del tribunal o los honorarios de un abogado), puede tratar de hacer cumplir el fallo en su contra. A continuación, se incluye una breve descripción de algunas de las herramientas que el demandante puede usar en su contra para imponer un fallo monetario.

Revelación posterior al fallo: el demandante puede enviar preguntas que debe responder, describiendo qué activos puede tener que podrían usarse para cumplir con un fallo. Obtendrá al menos 30 días para responder a estas solicitudes de revelación de pruebas, ya sea proporcionando la información solicitada o haciendo una objeción con el tribunal. Si se opone, el tribunal celebrará una audiencia para decidir si tiene que proporcionar la información.

Resumen del fallo: Si posee bienes inmuebles (terrenos), 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 posee la propiedad. Esto pone un **derecho de retención** sobre la propiedad a nombre del demandante, lo que significa que, si usted vende la propiedad, podrían obtener las ganancias para cumplir con el fallo.

Orden de ejecución: Esta es una orden para que el alguacil salga y se apodere de su propiedad personal y la venda para cumplir con 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. El demandante generalmente debe esperar al menos 30 días después del fallo antes de obtener una orden de ejecución.

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

¿Qué pasa 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. Usted 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

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