



# + Desalojo

## Cosas Que Debe Saber



Fuente de Informacion: Austin Tenants' Council <http://www.housing-rights.org>

## COMO FUNCIONAN LOS DESALOJOS: LO QUE LOS INQUILINOS NECESITAN SABER

Una evicción es una demanda presentada por un arrendador para remover a personas y pertenencias de la propiedad del arrendador. En la ley de Texas, también se les llama pleitos de “Entrada y desahucio forzados” o “Desahucio forzado.”

Un arrendador puede tratar de desalojar a un inquilino por muchas razones. Estas razones incluyen si un inquilino debe cualquier porción de su renta, incluso tan poco como \$1; si ocupantes o invitados no autorizados habitan en la vivienda; o si hay cualquier otra violación sustancial de los términos del contrato de alquiler de casa. Aun así, el inquilino siempre tiene el derecho de llevar una evicción a corte. Un desalojo por violación del contrato de arrendamiento es diferente a la terminación de arrendamiento al final de su plazo.

Los arrendadores no pueden simplemente terminar su acceso a la vivienda, aun si están atrasados en su pago del alquiler. Deben obtener un fallo judicial.

## ¿CUÁL ES EL PROCESO DE EVICCIÓN?

- El proceso de evicción es un procedimiento formal que incluye ir a una corte de magistrado (en inglés, justice of the peace court) o a una corte superior.
- Lo primero que debe hacer el arrendador es dar un Aviso de Desalojo al inquilino. Si el inquilino no se muda antes de la fecha límite en el aviso, el arrendador debe presentar un pleito de desalojo con la corte de magistrado. Un alguacil presentará una citación de desalojo al inquilino. La citación dará la fecha de la audiencia. Si el inquilino pierde el desalojo, el inquilino tendrá **cinco días para apelar la decisión o mudarse.**

## Aviso de Desalojo

Este aviso, conocido también como demanda de posesión, tiene que ser escrito. El arrendador tiene que darle al inquilino tres días como mínimo para desalojar, a no ser que el contrato por escrito imponga otro plazo, tal como 24 horas. El aviso puede indicar la fecha en que es entregado, la razón de la evicción, e indicar cuánto se debe de la renta, si esto se aplica, pero esto no lo requiere la ley de Texas. El aviso debe:

1. Declarar el número de días que tiene el inquilino para mudarse.
2. Indicar la terminación del derecho de arrendamiento del inquilino.

Hay varias maneras de entregar esta notificación. No obstante, lo mejor es tener prueba de que el inquilino recibió el aviso. Esta notificación puede entregarse:

1. Al inquilino o a cualquier persona mayor de 16 años de edad que vive en la unidad;
2. Por medio de correo certificado, registrado, o regular.
3. Adjuntándolo al interior de la puerta delantera de entrada; o
4. Adjuntándolo al exterior de la puerta delantera, pero sólo si:
  - a. No hay buzón de correo; y
  - b. El arrendador no puede entrar a la unidad por causa de un animal peligroso, un cerrojo sin llave o un sistema de alarma que previene que el arrendador entre.

Nota: Normalmente un aviso de desalojo debe ser inequívoco y debe demandar que el inquilino se mude. No obstante, la ley de Texas le permite al arrendador dar un aviso de desalojo que declara que el inquilino debe pagar la renta o mudarse si el arrendador da primero una notificación por escrito o recordatorio de pagar la renta.



## Citación de desalojo

El inquilino no tiene que mudarse de la vivienda para la fecha indicada en el Aviso de Desalojo. Si el inquilino decide quedarse en la vivienda, el arrendador puede presentar un pleito de desalojo en la corte del magistrado local. **El arrendador no puede remover al inquilino ni la propiedad del inquilino sin un mandato judicial, excepto en caso de abandono, o cuando se ejecuta el gravamen de un arrendador.** Después de que el arrendador presenta el pleito de desalojo, el secretario judicial enviará la citación de desalojo a la oficina del alguacil para entrega al inquilino. El alguacil intentará entregar a mano la citación al inquilino en la casa del inquilino. Después de dos intentos fracasados, el alguacil puede deslizar la citación por debajo de la puerta o adherirla a las puertas delanteras y mandar una copia por correo de primera clase.

La primera página de la citación de la corte de magistrado debe incluir la siguiente notificación en negrilla:

**Pleito para desalojar-Este pleito para desalojar involucra fechas límite inmediatas. Haga una llamada gratuita a la Abogacía del Estado de Texas al 1-877-9TEXBAR si necesita ayuda para encontrar un abogado. Si no tiene para pagarle a un abogado, tal vez sea elegible para asistencia legal gratis o de bajo precio.**

## Háblele a su arrendador.

Intente hablar con su arrendador sobre el aviso de desalojo, para comprender qué pasó o ver si puede obtener más tiempo para arreglar la situación. Posiblemente quiera pedirle al arrendador que posponga la presentación del pleito de desalojo a cambio de arreglar Ud. la violación del arrendamiento. Por ejemplo, posiblemente pueda detener la presentación del pleito de desalojo por su arrendador pagando la renta que tal vez deba, deshaciéndose de animales domésticos no permitidos bajo el arrendamiento, o bajando sonido estridente.

## Cierres patronales

El arrendador puede cambiar el cerrojo de la puerta del inquilino cuando la renta está en mora, pero sólo si:

1. El derecho del arrendador de cambiar los cerrojos a causa de que el pago de la renta por el inquilino está atrasado **está escrito en el contrato de arrendamiento; y**
2. El arrendador le ha dado al inquilino un aviso escrito por adelantado que los cerrojos serán cambiados. El aviso debe darse con tres días de antelación si se entrega a mano o se adhiere y cinco días si se envía por correo.

La ley requiere que el arrendador le dé al inquilino una llave nueva si se la pide, sin depender esto de que el inquilino haya pagado la renta en mora, y el inquilino puede seguir residiendo en la vivienda. El propósito deseado de esta ley es permitir una reunión entre el arrendador y el inquilino. **Un cierre patronal no es un desalojo.**

## Gravámenes

El gravamen del arrendador es una ley de estado que le permite a un arrendador remover la propiedad de un inquilino de la propiedad rentada para asegurar el pago de una renta en mora. **Debe haber una declaración en un arrendamiento escrito, o subrayada o en negrilla, que le da al arrendador el derecho de entrar a la vivienda rentada y remover la propiedad personal del inquilino.** Esta ley sólo le permite al arrendador tomar ciertos artículos no-exceptuados, tales como televisores, estéreos, o computadoras.

*Si se siente discriminado a causa de su raza, color, origen nacional, religión, género, minusvalidez (mental o física), o estatus familiar, puede llamar la **Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades, 1-800-669-9777***



Desarrollo de Viviendas y Comunidad de Waco  
<http://www.waco-texas.com/housing.asp>