

Apelar un Desalojo

Traje para desalojar: El propietario debe entregarle un Aviso por escrito a Desocupar con una fecha de mudanza. Si usted no se muda antes de la fecha, el propietario debe presentar un caso de desalojo en el Tribunal de Justicia con un Juez de Paz (un tipo de juez). Un agente le atenderá con la demanda, y la primera página indicará la fecha del juicio.

No-presentarse/Incumplimiento: Si no apareces en el juicio, el propietario gana por un juicio por predeterminado. Seis días después de la sentencia, pueden pedir al Tribunal de Justicia un escrito de posesión para eliminarlo. El alguacil publicará un aviso de 24 horas para desalojar en la puerta de su casa. Después de ese período, el sheriff y el alguacil pueden eliminarte a ti y a tus pertenencias...

Apelación pendiente de permanencia: Si pierde la audiencia o hay un incumplimiento, puede apelar dentro de los cinco días y permanecer en la propiedad mientras la apelación está pendiente. Usted todavía debe pagar el alquiler como se establece a continuación si el desalojo es para el impago del alquiler. Si parte de su alquiler se paga con fondos federales (vivienda pública, vivienda subsidiada, cupón de alquiler de la Sección 8), asegúrese de que la sentencia del Tribunal de Justicia indique la cantidad pagada por el gobierno y la cantidad a pagar por usted. Si esto no es correcto, debe presentar una objeción por escrito en el Tribunal de Justicia dentro de los cinco días siguientes a la fecha de la sentencia. Esto es importante porque usted debe depositar su parte del alquiler mientras su apelación está pendiente cuando el desalojo es por falta de pago y usted apela al presentar una Declaración Jurada de Incapacidad de Pago. Quieres que sea lo que realmente debes.

Conceptos básicos de apelar un desalojo del tribunal de justicia: ¡Preste atención a los plazos!

- **Cinco días calendario para apelar (presentado en el Tribunal de Justicia):** Usted tiene sólo cinco días para apelar la decisión del Tribunal de Justicia ante el Tribunal del Condado (el siguiente tribunal más alto). Los cinco días incluyen fines de semana y días festivos. Si el plazo cae en un día en que el Tribunal de Justicia está cerrado (o no está abierto hasta las 5:00 PM), puede presentar el recurso el día siguiente en que el Tribunal de Justicia esté abierto. Si usted no tiene la fecha límite, el juicio se mantiene y el propietario puede obtener una Orden de Posesión para que usted y sus pertenencias.
- **Apelación (presentada en el Tribunal de Justicia):** Usted puede apelar con un (1) bono o (2) depósito en efectivo O (3) una Declaración Jurada de Incapacidad de Pago.

Bono de apelación o depósito en efectivo: Una fianza es una promesa de pagar la sentencia si usted pierde la apelación. El monto de la fianza es fijado por el Tribunal de Justicia, por lo general en dos o tres veces su renta mensual. Puede depositar dinero en efectivo o presentar una fianza ante el Tribunal de Justicia. Un bono debe ser firmado (garantizado) por usted y una o más personas (por ejemplo, que tienen activos en Texas) que son aprobados por el Tribunal de Justicia. Si el desalojo es por falta de pago de la renta y usted presenta una fianza de apelación en lugar de un depósito en efectivo, entonces también debe pagar la renta de un período de renta en el registro judicial del Tribunal de Justicia dentro de los cinco días. Y también tendrá que pagar una tarifa de presentación por la apelación una vez que llegue a la Corte del Condado. **Declaración jurada de incapacidad para pagar:** Si no puede pagar el bono o un depósito en efectivo, puede presentar una declaración jurada de incapacidad para pagar (también llamada Declaración Jurada de Incapacidad de Pago). El Tribunal de Justicia debe proporcionarle un formulario de declaración jurada a petición. Si apela con una declaración jurada, usted no es responsable

- **Pagar renta en el Registro de la Corte:** Si el desalojo es por falta de pago de la renta y usted apela con una Declaración Jurada de Incapacidad de Pago, debe pagar la renta de un período de renta (según la sentencia) al Tribunal de Justicia dentro de los cinco días de presentar su Declaración Jurada, y entonces debe pagar la renta cada período de renta (generalmente mensual) al secretario del condado hasta que se decida su apelación. Pagar dentro de los cinco días de la fecha en que vence bajo el contrato de arrendamiento; si llega tarde, su propietario puede obtener una Orden de Posesión para que se lo retiren. Si presenta una fianza de apelación (no un depósito en efectivo) en un impago del desalojo de renta, debe pagar la renta de un período de renta en el registro judicial del Tribunal de Justicia, pero no tiene que pagar la renta adicional en el Tribunal del Condado debido a la fianza de apelación presentada.
- **Pagar la renta:** Si el desalojo es por alguna razón que no sea el impago de la renta, usted debe continuar pagando la renta al propietario directamente para evitar el desalojo por falta de pago. Si el propietario se niega a aceptar su renta, usted debe ponerlo a un lado y no tocarlo, porque todavía le debe.
- **Respuesta escrita:** Si no presentó una respuesta por escrito a la demanda en el Tribunal de Justicia, debe presentar una en la Corte del Condado dentro de los ocho días después de que el Tribunal del Condado reciba su caso. El Secretario le enviará un aviso por correo certificado (consulte con la Corte con frecuencia!). Si no presenta una respuesta por escrito, el propietario puede ganar por defecto. Su respuesta puede ser una simple carta escrita a mano pidiendo un juicio y dando las razones por las que no debe ser desalojado.
- **Tarifa de presentación: (Tribunal del Condado):** Si usted no apeló con una Declaración Jurada de Incapacidad de Pago, debe pagar una tarifa de presentación al Tribunal del Condado dentro de los 20 días después de recibir la notificación de la tarifa. Si no puede pagar la tarifa de presentación, puede presentar una Declaración Jurada de Incapacidad para Pagar Costos.
- **Juicio en apelación:** Su apelación significa que tendrá un nuevo juicio en el Tribunal del Condado. La misma evidencia que usó en el Tribunal de Justicia (papeles, testigos, fotografías) se puede presentar de nuevo. Si tiene nuevas pruebas, también puede presentarla. El juez escuchará primero al lado del propietario y luego a su lado, y luego tomará una decisión sobre si desalojar. También tiene derecho a hacer preguntas al propietario en la corte.
- **Si pierde la apelación:** Usted tiene 10 días para presentar una fianza de subyenas establecida por el Tribunal del Condado si desea apelar ante el tribunal de apelaciones y permanecer en posesión. El proceso es complicado; consultar a un abogado inmediatamente para discutir sus próximos pasos.

Encuentre más ayuda del Asesor de Inquilinos de Texas, www.texastenant.org