

Cómo apelar un desalojo

Juicio para desalojar: El propietario debe entregarle un aviso *por escrito* para desalojar con una fecha de desalojo. Si no desocupa la propiedad antes de esa fecha, el propietario debe presentar un caso de desalojo en el Tribunal de Justicia (a iuez se le denomina Juez de paz). Un guardia le entregará la demanda y la primera página indicará la *fecha del juicio*.

No presentarse/rebeldía: Si no se presenta en el juicio, el propietario ganará por una sentencia en rebeldía y *seis días después del juicio* puede pedir al Tribunal de Justicia (JC) una orden (auto de posesión) para sacarlo. Entonces se le entrega un aviso de 24 horas para desalojar antes de que el alguacil o guardia puedan sacarlo con sus pertenencias.

Moción de suspensión por apelación pendiente: Si pierde la audiencia o se le declaró en rebeldía, puede apelar en un plazo de cinco días y *permanecer en la propiedad mientras la apelación está pendiente*. Si parte de su renta se paga con fondos federales (vivienda pública, vivienda subsidiada, comprobante de renta de la Sección 8), asegúrese de que el juicio de JC indique el monto pagado por el gobierno y el monto que debe pagar usted. Si esto no es correcto, debe presentar una objeción por escrito en JC *en un plazo de 5 días de la fecha del juicio*. Esto es importante porque es posible que tenga que depositar parte de su renta mientras su apelación está pendiente y usted va a querer que sea lo que debe en realidad.

Fundamentos de la apelación de un desalojo de JC: ¡Preste atención a las fechas límite!

- **Cinco días para apelar (presentado en JC):** Tiene solo 5 días para apelar la decisión de JC en el Tribunal del condado (el siguiente tribunal superior). Los 5 días incluyen fines de semana y días festivos. Si la fecha límite cae en un día en que JC está cerrado (o no está abierto hasta las 5:00 p. m.), puede presentar la apelación el siguiente día en que el JC está abierto. Si no cumple en la fecha límite, el juicio seguirá en efecto y el propietario puede obtener una orden (auto de posesión) para sacarlo a usted y a sus pertenencias.
- **Apelación (presentada en JC):** Puede apelar con un bono o depósito en efectivo O una Declaración jurada de incapacidad para pagar las costas.
 - **Bono de apelación:** Un bono es una promesa de pago del juicio si pierde la apelación. El JC establece el monto del bono, por lo general de 2 a 3 veces su renta mensual. Puede depositar efectivo o una garantía en el JC. Una garantía debe estar firmada (garantizada) por usted y una persona más (por ejemplo alguien que tenga propiedades en Texas) aprobado por el JC. También tendrá que pagar una cuota por presentación para la apelación una vez que esta llegue al Tribunal del condado.
 - **Declaración jurada de incapacidad para pagar las costas:** Si no puede pagar el bono, puede presentar una Declaración jurada de incapacidad para pagar las costas (también conocida como Declaración jurada de incapacidad para pagar). El JC debe proporcionarle un formulario de Declaración jurada si lo solicita. Si apela presentando una Declaración jurada, usted no es responsable de pagar los gastos de presentación del Tribunal del condado. Si el propietario no está de acuerdo con su Declaración jurada, debe probar en una audiencia en el JC que no puede pagar el bono. Si no está de acuerdo con la decisión del JC, puede apelar ante el Tribunal del condado.
- **Pago de la renta en el Registro del tribunal:** Si apela presentando una Declaración jurada de incapacidad para pagar las costas, debe pagar la renta de un mes (según el juicio) al JC *en un plazo de cinco días de haber presentado su Declaración jurada*, y luego debe pagar renta cada mes al secretario del condado hasta que se resuelva su apelación. Pague en un plazo de 5 días a partir de la fecha en que se vence según el contrato de arrendamiento; si está atrasado, su propietario puede obtener un auto de posesión para que lo saquen.
- **Pago de la renta:** A menos que usted esté pagando la renta al Registro de la corte, debe seguir pagando la renta al propietario directamente para evitar el desalojo por falta de pago. Si el propietario se rehúsa a aceptar su renta, debe apartarla y no tocarla, porque aún la deberá.
- **Respuesta escrita:** Si no presenta una respuesta por escrito sobre la demanda en el JC, debe presentar una en el Tribunal del condado en un plazo de 8 días después de que el Tribunal del condado reciba su caso. (¡Verifique con la Corte con frecuencia!) Si no presenta una respuesta por escrito, el propietario podría ganar por declararle en rebeldía. Su respuesta puede ser un sencilla carta escrita a mano pidiendo un nuevo juicio y dando las razones por las que no se le debe desalojar.
- **Costo de la presentación (Tribunal del condado):** Si no apeló por medio de una Declaración jurada de incapacidad para pagar las costas, debe pagar un costo de la presentación al Tribunal del condado en un plazo de 20 días después de recibir el aviso del pago. Si no puede pagar el costo de presentación, puede presentar una Declaración jurada de incapacidad para pagar las costas.
- **Juicio en apelación:** Su apelación significa que tendrá un nuevo juicio en el Tribunal del condado. Debe presentar de nuevo la misma evidencia que usó en el tribunal de JC (documentos, testigos, fotografías). El juez escuchará primero el lado del propietario y luego su lado y después de eso tomará una decisión sobre si procede el desalojo. También tiene derecho de hacer preguntas al propietario en el tribunal.
- **Si pierde la apelación:** Tendrá 10 días (pero algunos tribunales podrían indicar 5) para desalojar o presentar su apelación ante la corte de apelaciones. El proceso es complicado; consulte con un abogado de inmediato para hablar sobre los pasos a seguir.

Busque más ayuda con el Asesor de inquilinos de Texas, www.texastenant.org