

**¿Qué es un desalojo?** Un desalojo es una demanda presentada por un arrendador para retirar a los arrendatarios y sus pertenencias de la propiedad del arrendador. En Texas, un desalojo también es conocido como “desahucio forzoso y orden de detención” y un arrendador no puede retirar a un arrendatario de la propiedad sin presentar dicha demanda. Pueden desalojarle por violación a los términos que se indican en su contrato, por ejemplo:

- No pagar la renta.
- Ocasionar daños a la propiedad.
- Acciones que pongan en peligro la salud y seguridad de los demás, como actividad de drogas y crímenes violentos.
- Molestar a otros arrendatarios al hacer mucho ruido y desorden.
- No desalojar cuando su contrato se vence y no se renueva, llamado “posponer”.

Cualquiera que sea la razón, es importante seguir pagando su renta como lo hace usualmente para que su arrendador no pueda usar el incumplimiento de pago como otra razón para desalojarle.

**¿Puede mi arrendador rehusarse a renovar mi contrato de arrendamiento?** Sí. Su arrendador puede elegir no renovar por cualquier motivo, excepto:

- Discriminación con base en el sexo, raza, estatus familiar, discapacidad u otra razón prohibida por la ley.
- Represalias por solicitar reparaciones a la unidad o defender los derechos que tiene bajo el contrato de arrendamiento o la ley.

Tiene derecho legalmente a recibir un aviso anticipado de la no renovación. El período de aviso depende de los términos de su contrato de arrendamiento y cuándo vence. *Si vive en una vivienda pública o subsidiada, su arrendador debe tener una “buena causa” para no renovar su contrato de arrendamiento, por ejemplo, una violación seria a su contrato de arrendamiento.*

**¿Cómo sabré si me van a desalojar?** Debe *recibir un aviso escrito de desalojo* antes de que el arrendador pueda presentar una demanda para desalojarle. Este aviso de desalojo debe darle al menos tres días, a menos que su contrato de arrendamiento permita un período más corto. El aviso escrito puede entregarse personalmente o a cualquier persona en la unidad que sea mayor de 16 años de edad; por correo o publicarlo en el *interior* de su puerta principal. *La fecha en el aviso de desalojo no es la fecha en la que le desalojarán.* Su arrendador tiene que acudir a un tribunal para desalojarle. Los requisitos del aviso son distintos si se encuentra en una vivienda pública o subsidiada.

**¿Qué sucede si no me voy en la fecha del aviso de desalojo?** Si no se va después de recibir el aviso de desalojo, su arrendador puede proceder con la demanda de desalojo en el tribunal de Justicia de Paz (J.P.). Un alguacil le entregará los documentos a usted o a cualquier persona en la propiedad que sea mayor de 16 años de edad. Si la notificación personal no se entrega después de dos intentos, el alguacil puede colocarlo en su puerta o deslizarlo bajo la puerta.

**Me notificaron sobre la demanda de desalojo. ¿Qué hago ahora?** Revise cuidadosamente los documentos del tribunal. La solicitud debe indicar exactamente por qué le están desalojando. Los documentos le indicarán cuando debe comparecer ante el tribunal de Justicia de Paz para explicar su lado del caso ante el juez. Deberá seguir cuidadosamente las instrucciones en los documentos. Si prefiere que un jurado, en lugar del Tribunal de Justicia de Paz, entienda su caso, puede solicitar un jurado y pagar \$22.00 (o una declaración jurada de incapacidad para pagar esa tarifa) al menos tres días antes de la fecha determinada en su juicio. Debe comparecer ante el tribunal de Justicia de Paz en la fecha y hora que le indique el personal del mismo o según se indica en los documentos del tribunal. Si no asiste a la audiencia, el arrendador solicitará una sentencia por incomparecencia contra usted. Si pierde la audiencia, puede apelar en cinco días. Para las reglas especiales que aplican a las apelaciones de casos de desalojo, consulte nuestro folleto “Apelación a un desalojo”.

**¿Qué sucede si ignoro la demanda?** Si ignora la demanda, o no apela si perdió, el arrendador puede obtener un “Mandato de posesión”. Esta es una orden del tribunal que le indica al guardia o alguacil que le entregue al arrendador la propiedad. Antes de que el alguacil llegue a desalojarle a usted y sus pertenencias, deben entregarle un aviso con al menos 24 horas de anticipación y colocar el aviso en su puerta principal. Se pueden colocar sus pertenencias fuera de la unidad. Su arrendador no tiene obligación de almacenarlas. Obtenga más ayuda del Asesor de Arrendatarios de Texas en [www.texastenant.org](http://www.texastenant.org).