

Alivio Contra el Desalojo durante COVID-19

PRECAUCIÓN: La información en este folleto podría cambiar dependiendo de los acontecimientos y futuras órdenes.

¿Puede el dueño sacarme de mi residencia sin una orden judicial?

No. Los desalojos por cuenta propia no están permitidos en Texas. Esto significa que un propietario debe seguir un proceso legal para desalojar a un inquilino. Los desalojos comienzan con un aviso del propietario para que “desocupe” la propiedad, seguido de un caso de desalojo presentado ante el *Tribunal de Justicia* (también llamado *Juez de Paz*) y una audiencia. Si el inquilino pierde, y a menos que haya una *apelación* ante el tribunal del condado, el tribunal puede emitir una *orden de posesión*, que es una orden que autoriza a un alguacil o agente supervisar el desalojo de todas las personas y sus pertenencias de la propiedad alquilada si el inquilino no se ha mudado.

¿Se están llevando a cabo los desalojos durante la pandemia (COVID-19)?

En primer lugar, algunas ciudades y condados han impedido que todos los desalojos se lleven a cabo, por lo que debería consultar con ellos para ver si pueden proporcionar más ayuda para los inquilinos.

En segundo lugar, la Corte Suprema de Texas detuvo todos los procedimientos de desalojo hasta después del 18 de mayo, excepto en los casos que involucran una amenaza de daño físico o actividad criminal. En esos casos, el propietario debe presentar una *denuncia jurada*, y el caso de desalojo puede seguir adelante si el tribunal determina que las acciones del inquilino, huésped o miembro del hogar representan una amenaza inminente de (i) daño físico al demandante, a los empleados del demandante u otros inquilinos, o (ii) actividad criminal.

Tercero, si su propiedad de alquiler fue financiada mediante cierto tipo de hipoteca respaldada por el gobierno federal, una nueva ley federal llamada el *CARES Act* impide que un propietario inicie el proceso de desalojo hasta después del 24 de julio de 2020 si las razones son por falta de pago del alquiler, recargos por retraso u otros cargos. Vaya aquí para consultar el [mapa de propiedades](https://bit.ly/2LGCd6v) (<https://bit.ly/2LGCd6v>) y ver si su propiedad está cubierta. Si la propiedad está cubierta por el CARES Act, un propietario no puede cobrarle cargos por retraso desde el 27 de marzo hasta el 24 de julio. Si el propietario de una propiedad amparada por el CARES Act quiere desalojarlo por falta de pago del alquiler, recargos por retraso u otros cargos, el propietario debe primero darle una notificación de 30 días para desalojar, pero no hasta después del 24 de julio, el propietario no puede presentar el caso de desalojo hasta que el período de notificación se termine. Si el propietario presenta el caso demasiado pronto, usted tiene una buena defensa para el caso de desalojo.

¿Esto significa que no tengo que pagar el alquiler?

¡NO! Aún está obligado a pagar el alquiler y cumplir con los requisitos de su contrato de arrendamiento. Si bien puede haber varios retrasos, aún puede ser desalojado eventualmente por no pagar el alquiler.

¿Cómo sabré si mi propietario tiene la intención de desalojarme?

Debe recibir un aviso por escrito para desalojar antes de que el propietario pueda presentar una demanda para desalojarlo. Este aviso de desalojo debe darle al menos tres días, salvo que su contrato de arrendamiento permita un tiempo más corto (no menos de un día). El aviso por escrito puede ser entregado personalmente a usted o cualquier persona en la unidad de más de 16 años, por correo o publicado en el interior de su puerta principal. En ciertas circunstancias inusuales, también puede ser pegada en el exterior de su puerta. La fecha en el aviso de desalojo no es la fecha en que será expulsado. Su arrendador tiene que ir a la corte para desalojarlo. Los requisitos de la notificación son diferentes si se encuentra en una vivienda pública o subsidiada, o si usted vive en una propiedad con una hipoteca que está cubierta por el CARES Act. Vea arriba.

¿Qué sucede si no me voy antes de la fecha de la notificación para desocupar?

Si no se va después de recibir el aviso de desalojo, el propietario puede presentar la demanda de desalojo ante el Tribunal de Justicia. Un agente le entregará los documentos a usted o cualquier persona mayor de 16 años de edad que se encuentre en la propiedad, aunque las órdenes de la Corte Suprema de Texas retrasan la entrega de estos documentos (excepto en casos de daño o actividades criminales) hasta después del 18 de mayo. Si la entrega personal fracasa después de dos intentos, el agente puede publicarlo en su puerta o deslizarlo por debajo.

Me han entregado la demanda de desalojo. ¿Y ahora qué?

Revise los documentos de la corte cuidadosamente. La petición debe indicarle exactamente por qué está siendo desalojado. Los documentos pueden indicarle cuándo debe comparecer ante el Tribunal de Justicia para explicar su versión del caso al juez. Debe seguir atentamente las instrucciones en los documentos. Si prefiere que un jurado escuche 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 establecida para su juicio. Debe comparecer ante el tribunal en la fecha y hora que le proporcionó el personal del tribunal o según lo indicado en los documentos del tribunal. Si no asiste a la audiencia, el arrendador pedirá un fallo predeterminado en su contra. Si pierde en la audiencia, puede apelar dentro de los cinco días.

¿Qué pasa si ignoro la demanda de desalojo?

Si ignora la demanda o no apela una sentencia en su contra, el propietario puede obtener una orden de posesión. Esta es una orden de la corte que le dice al agente o al alguacil que le dé al propietario la posesión de la propiedad. Antes de que el agente venga a removerlo a usted y sus pertenencias, deben avisarle con al menos 24 horas de anticipación y publicar el aviso en su puerta principal. Sus bienes personales pueden ser colocados afuera de la unidad. Su arrendador no está obligado a almacenarlos. Según la orden actual de la Corte Suprema de Texas, no se puede ejecutar ningún mandato judicial hasta después del 25 de mayo de 2020.