

ARCHIVANDO UN CASO DE DESALOJAMIENTO

NOTICIA DE DESALOJO: Por ley, el propietario debe darle al inquilino notificación por escrito acerca del desalojo antes de archivar la petición. La entrega puede ser en forma personal al inquilino o a cualquier persona viviendo en la residencia mayor de dieciséis (16) años, o por entrega personal que consista en pegar una copia de la noticia en la puerta de la residencia. La notificación también puede ser enviada por correo regular o certificado con regreso de recibo a la residencia en cuestión.

Si su causa de acción (razón para archivar) es:

- 1.) **INCUMPLIMIENTO DE UN ALQUILER ORAL O POR ESCRITO (i.e., falta de pago de renta, un perro en la residencia, mantenimiento de propiedad, etc.): NOTIFICACION DE TRES (3) DIAS POR ESCRITO (a menos que el contrato disponga algo diferente.)**
- 2.) **INQUILINATO TEMPORAL (Mes por Mes, Semana por Semana, etc.) DONDE EL DUENO DESEA POSSESSION (incluye un caso donde el inquilino se queda después que se termina el termino de alquiler): NOTIFICACION DE 3 DIAS POR ESCRITO SE REQUIRE** (a menos que el contrato disponga algo diferente). **INQUILINATOS TERMPORALES PUEDEN REQUERIR NOTIFICACION PARA TERMINAR EL ALQUILER O ACUERDO.**
- 3.) **INQUILINATO POR TOLERANCIA O INQUILINO POR INDULGENCIA:** Notificación de tres (3) días por escrito se requiere (a menos que el contrato disponga algo diferente).
- 4.) **INQUILINO DESPUES DE VENTA HIPOTECARIA POR IMPUESTOS O VENTA HIPOTECARIA DE FIDEICOMISARIO:** Si el inquilino paga la renta y no esta en falta del alquiler después de la venta hipotecaria, el comprador debe dar al inquilino a lo menos NOTIFICACION DE DESALOJO POR ESCRITO CON TREINTA (30) DIAS DE ANTICIPO, si el comprador no quiere continuar el alquiler. El inquilino se considera constante si durante el mes de la venta hipotecaria, paga la renta del mes al propietario antes de recibir notificación que una venta hipotecaria sea programada durante el mes o si paga la renta por mes el fideicomisario o el comprador que exige el pago.
- 5.) **OCCUPACION DE RESIDENCIA POR FUERZA O SIN PERMISO (DONDE PERSONA O PERSONAS OCUPAN UNA HABITACION SIN PERMISO Y SE REUSAN REGRESAR POSESION AL DUEÑO). AVISO POR ESCRITO O ORAL DE DESALOJO INMEDIATO O EN CIERTA FECHA.**
- 6.) **SI EL OCUPANTE ES INQUILINO DE LA PERSONA QUE OCUPO LA RESIDENCIA POR FUERZA: NOTIFICACION DE TRES (3) DIAS POR ESCRITO ES REQUERIDO.**
- 7.) **HONORARIOS DE ABOGADO Y COSTOS DE LA DEMANDA: NOTIFICACION DE DIEZ (10) DIAS POR CORREO REGISTRADO O CERTIFICADO CON REGRESO DE RECIBO (a menos que el contrato disponga algo diferente.):** Si el contrato dispone los honorarios del abogado, se requiere una notificación de diez (10) días. Si el propietario provee al inquilino noticia para los honorarios del abogado o si el contrato dispone que el propietario o el inquilino recupere gastos de abogado, el inquilino prevaleciente tiene derecho recuperar los gastos de abogado del propietario. El partido prevaleciente tiene derecho a recuperar todos los costos de la corte.

JURISDICCION: Caso de ocupación por Fuerza o Entrada y Ocupación por Fuerza DEBERAN ser archivados en el precinto del condado donde toda o parte de la propiedad esta localizada.

COSTOS: Los honorarios para la demanda contra una persona son \$121.00 (\$46.00 para archivar y \$75.00 para servir la demanda por el Contestable). Si hay que demandar a más de una persona, se cobran \$75.00 adicional por persona.

CITATORIO: Un citatorio es preparado por nuestra oficina y enviado con una copia de la petición a la oficina de la Contestable para ser entregado a la persona demandada. El citatorio con fecha de Audiencia con El Juez será entregado a el inquilino o cualquier persona mayor de dieciséis años de edad. La fecha de Audiencia para el demandante se le dará al momento que archiva su demanda en la corte.

Si el inquilino no se presente a la fecha de Audiencia, un Dictamen de Falta será rendido. Es responsabilidad del demandante presentarse a la Audiencia con el Juez, de lo contrario el caso será destituido por falta de meritos.

Deben traer todos los recibos de renta, libros mayores y contratos de alquiler, etc..., que usted puede necesitar para respaldar su demanda. Si tiene testigos, ellos deben asistir a la audiencia.

AUDIENCIA POR JURADO: Usted puede pedir una audiencia por jurado al pagar una cuota de \$22.00 antes de que pasen cinco (5) días de cuando le entregan el citatorio al demandado.

QUIEN PUEDE REPRESENTA AL DEMANDANTE:

- 1.) El dueño, agente (general) o el abogado pueden representar al demandante, si el caso es para cobrar rentas no pagadas, o si el inquilino no se sale después de que se termina el alquiler.
- 2.) **CUALQUIER OTRA RAZÓN** – Si el caso es por faltas en Contratos Administrativos, Juicios Hipotecarios, demandas por Entrada y Detención por Fuerza (inquilino entra y toma posesión por fuerza o sin autoridad lega), faltas en alquiler (perro en residencia, demasiadas personas en al residencia, etc...), Solo el dueño de la propiedad o un abogado para el dueño puede representar al demandante en un juicio por juez o jurado. Si el demandado en su caso no comparece en la audiencia, el propietario, un agente (gerente) o un abogado puede comparecer por el demandante y obtener un dictamen de fallo.

DESPUES DEL DICTAMEN: Si el dictamen es a favor del demandante para recuperar la residencia, y si el demandado no hace petición de Aguarde del Dictamen de Fallo dentro de cinco (5) días de la fecha que se firma el dictamen, su siguiente paso para recuperar la residencia es un **MANDAMIENTO DE POSESION**.

MANDAMIENTO DE POSESION: En el Sixto (6°) día después de que el dictamen por posesión es otorgado, usted puede pedir un Mandamiento de Posesión. Un Mandamiento de Posesión permite que el Contestable observe la mudanza del demandado o demandadas fuera de la propiedad y vea que no haya violación de la paz. La cuota para archivar el Mandamiento de Posesión son \$205.00 (\$5.00 para archivar y \$200.00 para los servicios del Aguacil del Condado).

AVISO:

LAS QUOTAS SON SUJETAS A CAMBIO

INFORMACION ADICIONAL: Usted puede demandar por renta atrasada en un máximo de \$10,000.00 junto con la demanda por Detención por Fuerza.

Si usted tiene preguntas adicionales, comuníquese con un abogado.

Judge Bobby Contreras – JP 2- Place 1
300 W. Hall Acres Ste. F
Pharr, Texas 78577
Ph: (956) 784-3540/ Fax: (956) 784-3541

Las tarifas están sujetas a cambios

<u>TIPO DE PROCESO</u>	<u>HONORARIOS</u>	<u>HONORARIOS</u>	<u>TOTAL</u>
	<u>PARA ARCHIVAR</u>	<u>PARA SERVICIO</u>	
<i>DESALOJO</i>	\$46.00	\$100.00 (POR PERSONA)	<i>\$146.00</i>
<i>WRIT OF EXECUTION</i> <i>Mandamiento de Ejecución</i>	\$5.00	\$200.00	<i>\$205.00</i>
<i>WRIT OF POSSESSION</i> <i>Mandamiento de Posesión</i>	\$5.00	\$200.00	<i>\$205.00</i>

FAVOR DE TRAER LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

- 1-PETICION ORIGINAL CON 2 COPIAS (FAVOR DE PROVEER COPIAS ADICIONALES PARA LOS ACUSADOS ADICIONALES)
- COPIA DE CARTA DE DESALOJO Y COPIA DEL RECIBO DE CORREO O LA CARTA SIN ABRIR SI ACASO EL INQUILINO NO FIRMO POR LA CARTA
- SERVICE MEMBER’S CIVIL RELIEF ACT - POR PERSONA DEMANDADA
- 1-COPIA DE LA CARTA DE DESALOJO
- FAVOR DE TRAER MONEY ORDER O CHEQUE DE BANCO PAGADO A JUSTICE OF THE PEACE 2-1
- (NO SE ACEPTA EFECTIVO NI CHEQUES PERSONALES)

Por favor, póngase en contacto con el Departamento de Elecciones al 956-318-2570 para verificar a qué precinto corresponde la dirección que está desalojando, nuestra oficina es el Precinto 2 Lugar 1.

PETICIÓN: CASO DE DESALOJO

CAUSE NO. _____

Demandante: _____ § IN THE JUSTICE COURT
_____ § PRECINCT NO. 2-1
_____ § HIDALGO COUNTY, TEXAS

VS

Demandado: _____ Subsidio de alquiler (si existe) \$ _____
_____ Porción del inquilino \$ _____
_____ TOTAL ALQUILER MENSUAL \$ _____

QUEJA: El demandante demanda a el/(los) siguientes acusado(s) _____ para el desalojo de los establecimientos del demandante (incluyendo almacenes y áreas de estacionamiento) ubicados en este distrito electoral. La dirección de la propiedad es: _____

Dirección: No. de Unidad (si lo hay) Ciudad Estado Código Postal

MOTIVOS PARA EL DESALOJO: El demandante alega los siguientes motivos de desalojo:

- Impago de Alquiler.** El (los) demandado (s) no pagaron el alquiler por los siguientes períodos de tiempo: _____. La cantidad de alquiler reclamada desde la fecha de presentación es: \$ _____. El demandante reserva el derecho a modificar por vía oral la cantidad en el juicio incluyendo la renta adeudada desde la fecha de presentación hasta la fecha del juicio.
- Otras violaciones del contrato de arrendamiento.** El demandado incumplido con los términos del contrato de arrendamiento (aparte de la falta de pagos de alquiler) del modo siguiente: _____
- Aplazamiento.** El(Los) demandado(s) ilegalmente aplazaron el término de la vigencia del alquiler o renovación del período de prorrogación, el día ___ de _____, 20__.

NOTIFICACION DE DESALOJO: Demandante ha dado una notificación por escrito de desalojo (según Capítulo 24.005 del código de propiedad de Texas) y demanda posesión. Dicha notificación fue entregada el día ___ de _____, 20__ por este método: _____

DEMANDA DE ALQUILER: Demandante incluye o no incluye una demanda de alquiler impago.

HONORARIOS DEL ABOGADO: demandante o busca o no busca abogado. El nombre, dirección, teléfono y fax del abogado son: _____

POSESIÓN INMEDIATA CON FIANZA: Si el demandante ha presentado una fianza para posesión inmediata, el demandante solicita que: (1) el tribunal establezca el monto de la fianza; (2) el Tribunal aprueba la fianza; y (3) los avisos apropiados, según lo requerido por las Reglas de Procedimiento Civil de Texas, se entregan a los Demandados.

SERVICIO DE CITACION: El servicio se solicita por el demandante sobre: servicio personal en casa o trabajo, o por entrega a una persona mayor de 16 años en el lugar de residencia habitual del acusado. Si es necesario, el demandante pide servicio alternativo según lo permitido por las reglas de Procedimiento Civil de Texas. Las otras direcciones de casa o trabajo donde el acusado puede ser notificado son: _____

El demandante no sabe de ninguna otra dirección de casa o trabajo del demandando en este condado.

REMEDIO: El demandante pide que el acusado sea notificado con la citación y que el demandante sea otorgada un juicio contra el acusado de: posesión de las instalaciones, incluyendo el retiro del acusado y de sus posesiones del establecimiento, impago de alquiler, si se manifiesta lo dicho anteriormente, serán incluidos los honorarios de abogado, gastos judiciales, intereses sobre las sumas anteriores en la tasa indicada en el contrato de arrendamiento, o si no tan indicado, a la tasa legal de juicios.

Por este medio solicito un juicio por jurado. La tarifa es de \$ 22 y debe pagado al menos 3 días antes del juicio.

Por lo presente doy mi consentimiento para que la respuesta y cualquier otra moción o alegato se envíen a mi dirección de correo electrónico de la siguiente manera

: _____.

Nombre del demandante impreso

Firma del demandante o agente o apoderado

Información del acusado (si se conoce):

Fecha de nacimiento: _____

Dirección del demandante o agente o apoderado

Últimos tres dígitos de la licencia: _____

Últimos tres dígitos del # Seguro Social. _____

Teléfono: _____

Ciudad

Estado

Código Postal

Número de teléfono y fax del demandante
o agente o abogado

SWORN TO AND SUBSCRIBED BEFORE ME THIS _____ DAY OF _____, 20_____

Notary

FORM 126 – SERVICEMEMBER’S CIVIL RELIEF ACT (LENE 1 POR PERONA DEMANDADA)

DOCKET NO. _____

NAME: _____

AFFIDAVIT
50 USC Sec. 520

Plaintiff being duly sworn on oath deposed* and says that defendant(s) is (are)
(CHECK ONE)

- Not in the military
- Not on active duty in the military and/or
- Not in foreign county on military service
- On active military duty and/or is subject to the Servicemembers Civil Relief Act of 2003
- Had waived his/her rights under the Servicemembers Civil Relief Act of 2003
- Military status is unknown at this time

PLAINTIFF

(Select the applicable title under the signature for the jurat below)

Subscribe and sworn to before me on this the ____ day of _____, 20__.

Notary Public in and for the State of Texas

SEAL

***Penalty for making or using false affidavit – a person who makes or uses an affidavit knowing it to be false, shall be fined as provided in Title 18, United States Code, or imprisoned for not more than one year of both.**