

Paquete de información jurídica de autoayuda:
Cuando le han prohibido el acceso a su residencia o su arrendador le ha cortado sus servicios públicos



Los paquetes de información legal de autoayuda se proporcionan en beneficio de los tribunales de justicia y las personas que buscan acceso a la justicia a través del sistema judicial. No constituyen asesoramiento legal, y el tribunal no es responsable de la exactitud de la información contenida en el paquete.

© Texas Justice Court Training Center 2020. TJCTC es una división de la Universidad Estatal de Texas, y un Esfuerzo Educativo de los Jueces de la Asociación de Paz y Alguaciles, financiado a través de una subvención de la Corte de Apelaciones Penales.

¿Qué puede solicitar si se le impide el acceso a su residencia o si su arrendador interrumpe sus servicios públicos?

Orden de recuperación: Si otro ocupante le impidió acceso a su residencia o residencia anterior, es posible que pueda pedirle a un juez una orden de recuperación que le autorice volver, acompañado de un oficial de paz, para recuperar ciertos artículos esenciales que le pertenecen (como ropa o medicinas).

Orden de reingreso: Si su arrendador le prohibió el acceso a su residencia, es posible que pueda pedirle a un juez una orden de reingreso ordenando al arrendador que le permita volver a entrar a la residencia.

Orden de restauración: Si su arrendador interrumpe sus servicios públicos, es posible que pueda pedirle a un juez una orden de restauración que ordene al arrendador que los establezca nuevamente.

Caso de reclamos menores: En algunas situaciones, es posible que pueda presentar un caso de reclamos menores para recuperar dinero de un arrendador que le a prohibido acceso a su residencia o ha interrumpido sus servicios públicos injustamente. Para presentar un caso de reclamos menores, consulte el paquete de información "Presentar un Caso de reclamos menores" en la página de Litigantes Auto-Representados en tjctc.org.

El secretario o juez no puede darle consejos sobre si debiese presentar o no una orden de recuperación, una orden de reingreso o una orden de restauración, o presentar un caso de reclamos menores. Sin embargo, la información y los formularios proporcionados en este paquete deben ayudarle.

Orden de recuperación

¿Qué es una orden de recuperación?

Una orden de recuperación es una orden de un tribunal de justicia que permite a una persona entrar en su residencia o ex residencia, en compañía de un oficial de paz, para obtener ciertas cosas que le pertenecen cuando el ocupante actual no les deja entrar o están en peligro de violencia doméstica.

¿Cómo obtengo una orden de recuperación?

Para obtener una orden de recuperación debe presentar una solicitud (disponible en www.tjctc.org/SRL) con un juez de paz en el que:

1. Explique que no puede entrar a su residencia o residencia anterior porque el ocupante actual le ha negado el acceso o presenta un peligro claro y de violencia doméstica actual para usted o su dependiente
2. Declare que no está sujeto a una orden de protección bajo un Código Familiar o una Orden de Protección de Emergencia y que de otra manera no se le prohíbe entrar a la residencia por ley u otra orden judicial.
3. Indique que usted o su dependiente requieren ciertos artículos personales ubicados en la residencia que se encuentran dentro de las categorías enumeradas a continuación (ver siguiente sección);
4. Describa específicamente los artículos que necesita;

5. Indique que usted o su dependiente sufrirán daños personales si esos artículos no se recuperan con prontitud;
Y
6. Incluya un contrato de arrendamiento o algún otro documento (como una factura de servicios públicos o su licencia de conducir) que muestre que actualmente está o estaba autorizado con anterioridad a ocupar la residencia.

¿Qué se me permite obtener?

Solo puede obtener artículos específicos que se encuentran en una de estas categorías

1. Historiales médicos.
2. Medicina y suministros médicos.
3. Ropa.
4. Artículos de cuidado infantil.
5. Documentos jurídicos o financieros.
6. Cheques o tarjetas bancarias o de crédito a su nombre.
7. Registros de Empleo.
8. Documentos de identificación personal.

9. Copias de registros electrónicos que contienen documentos legales o financieros.

¿Hay una tarifa para gastos incurridos en la tramitación de una demanda?

Sí. Usted tendrá que pagar la tarifa estándar para los gastos incurridos en la tramitación de una demanda (cuales son \$46 en la mayoría de los condados). Si el juez otorga la solicitud y firma la orden de recuperación, también deberá pagar una tarifa por la notificación de la orden de recuperación al ocupante (esta tarifa varía de un condado a otro). Si no puede pagar estos cargos de tramitación y servicio, puede presentar una Declaración de Incapacidad para Pagar los Costos judiciales (disponible en www.tjctc.org/SRL) en cuyo caso estas tarifas pueden ser eximidas.

¿Qué más tengo que hacer?

En la mayoría de los casos también tendrá que firmar una fianza (disponible en www.tjctc.org/SRL) en una cantidad requerida por el juez. El propósito de la fianza es proteger al ocupante en caso de que alguna propiedad sea recuperada injustamente. Usted puede poner dinero en efectivo para el bono o el bono tendrá que ser firmado por dos personas (podrían ser amigos o conocidos) que sirven como "garantías" o por una fianza corporativa que emita bonos en Texas. En algunos casos, el juez puede eximir el requisito de una fianza.

¿Cual es el siguiente paso?

El juez normalmente tendrá una audiencia judicial, que puede llevarse a cabo por teléfono o videoconferencia, y le dará al ocupante de la residencia un aviso sobre la audiencia y la oportunidad de participar. Pero el juez puede emitir una orden

de recuperación sin dar al ocupante de la residencia un aviso de la audiencia y la oportunidad de participar si:

- El ocupante presenta un peligro claro y actual de violencia doméstica para usted o su dependiente; Y
- Usted o su dependiente sufrirán daños personales inmediatos e irreparables si no puede recuperar sus pertenencias.

Si esas condiciones están presentes, asegúrese de ponerlas en conocimiento del juez en su solicitud. El juez decidirá cuándo tener la audiencia y si dar aviso o no al ocupante.

¿Cómo puedo recuperar mis cosas si el juez firma la orden de recuperación?

Si el juez firma la orden de recuperación y usted envía una fianza (si está obligado a hacerlo), entonces un oficial de paz (por ejemplo, un diputado de policía) lo acompañará a la residencia para que pueda recuperar los artículos que tiene derecho a recuperar. Antes de retirar su propiedad de la residencia debe dársela al diputado de policía para que puedan crear una lista de los artículos que se están retirando.

¿Sucederá algo más?

El ocupante de la residencia tiene derecho a presentar una queja ante el tribunal en un plazo de diez días alegando que parte o la totalidad de la propiedad tomada les pertenecía a el/ella o a sus dependientes. Si se presenta una queja de este tipo, el tribunal solicitará una audiencia judicial para decidir quién es el dueño de la propiedad en disputa.

Orden de Reingreso

¿Qué es una orden de reingreso?

Una orden de reingreso es una orden que requiere que un arrendador lo deje volver al lugar que está alquilando si se le prohibió el acceso a su residencia incorrectamente. La información discutida aquí solo se aplica si usted no puede entrar a su residencia (por ejemplo, un apartamento o una casa móvil); no se aplica si a usted se le prohibió la entrada a un negocio.

¿Cuándo puede un arrendador prohibirle la entrada?

Un arrendador solo puede prohibirle la entrada a su residencia para llevar a cabo reparaciones o construcciones necesarias o en caso de una emergencia, o si usted no ha pagado la totalidad o parte de su alquiler. Sin embargo, con el fin de prohibirle la entrada por no pagar el alquiler, el arrendador debió incluirlo en el contrato de arrendamiento, y tuvo que darle una notificación por escrito (al menos cinco días antes si se envía por correo o al menos tres días antes si se publica en el interior de su puerta) que establece:

- La fecha en que cambiarán las cerraduras;
- La cantidad de alquiler que tiene que pagar para evitar ser encerrado fuera de su residencia;
- La ubicación y la persona con la que puede discutir o pagar su alquiler durante el horario laboral normal; Y

- Que usted tiene el derecho de obtener una llave para la nueva cerradura en cualquier hora, incluso si no pagó el alquiler que debe.

Un arrendador no puede cambiar las cerraduras:

- Si usted u otro ocupante están en la residencia;
- Más de una vez durante un período de pago de alquiler; o
- En un día, o el día antes de un día, cuando el arrendador o su representante no están disponibles, o la oficina de administración no está abierta, para poder pagar el alquiler.

¿Qué tiene que hacer el arrendador si le prohíbe la entrada?

Un arrendador que cambia las cerraduras para prohibirle la entrada a su residencia debe darle una llave de la nueva cerradura, aunque usted no allá pagado el alquiler. (Si el arrendador quiere desalojarlo por no pagar su alquiler, entonces pueden presentar una demanda de desalojo.)

Si su arrendador cambia las cerraduras por no pagar el alquiler, debe poner un aviso por escrito en la puerta de su casa que indique:

- Donde usted puede ir las 24 horas del día para obtener una llave nueva o un número que pueda llamar donde respondan 24 horas al día para obtener una llave nueva dentro de dos horas;
- Que deben darle una llave nueva en cualquier hora, incluso si usted no paga lo que debe de alquiler; y

- El monto del alquiler y otros cargos que debe.

Si su arrendador viene a su residencia inmediatamente después de su llamada y usted no está allí para recibir la llave nueva, su arrendador tiene que dejar un aviso en la puerta de su residencia indicando cuando estuvo allí y donde usted puede ir para obtener la llave durante el horario laboral normal.

¿Qué pasa si renunció sus derechos en su contrato de arrendamiento?

Los derechos que tiene si su arrendador le prohíbe la entrada a su residencia, incluyendo su derecho a obtener una llave para la nueva cerradura, no se pueden renunciar en un contrato de arrendamiento por escrito. Por lo tanto, incluso si firmó un contrato de arrendamiento que dice que renunció a estos derechos, aquellos permanecen vigentes y cualquier renuncia en su contrato de arrendamiento debe ser ignorado.

¿Cómo obtengo acceso a mi residencia?

Si se le ha prohibido acceso a su residencia injustamente, puede pedirle a un juez de paz que emita una orden de reingreso ordenando al arrendador que le permita volver. Para ello, debe presentar una declaración jurada ante el tribunal de justicia en el condado en el que se encuentra la residencia, explicando los hechos relativos al bloqueo de acceso. También debe decirle al juez de paz los hechos relativos a la interrupción oralmente. *El juez puede hacer esto por conferencia telefónica o videoconferencia.*

¿Hay una tarifa para gastos incurridos en la tramitación de una demanda?

Sí. Usted tendrá que pagar la tarifa estándar para los gastos incurridos en la tramitación de una demanda (cuales son \$46 en la mayoría de los condados). Si el juez firma la orden de reingreso, también tendrá que pagar una tarifa por tener una orden de reingreso entregada al arrendador (esta tarifa varía de un condado a otro). Si no puede pagar estos cargos de registro y servicio, puede presentar una Declaración de Incapacidad para Pagar los Costos judiciales, en cuyo caso estos cargos pueden ser eximidos.

¿Cual es el siguiente paso?

Si el juez cree que su arrendador le prohibió el acceso a la residencia inapropiadamente, entonces el juez firmará una orden de reingreso sin esperar una respuesta del arrendador. Un policía o alguacil le entregará la orden de reingreso al arrendador o a la compañía de gestión. El arrendador puede solicitar una audiencia cual el juez debe honrar dentro de los siete días después de que la orden de reingreso se le entregó a su arrendador. Si el arrendador no solicita una audiencia antes del octavo día, entonces a usted se le dará por sentencia los gastos por solicitar la orden de reingreso (las tasas de presentación y servicio).

¿Y si mi arrendador aún no me deja entrar?

Si su arrendador todavía no le deja entrar en su residencia después de recibir la orden de reingreso, puede presentar una declaración jurada (una declaración bajo juramento) ante el juez explicando cómo han desobedecido la orden judicial. El juez establecerá una audiencia para decidir si el arrendador debe ser retenido en desacato a la corte.

¿Qué pasa si mi arrendador adquiere una orden de posesión?

Si su arrendador presenta una demanda de desalojo y gana, entonces puede tener derecho a una orden de posesión que requiera que usted desaloje la residencia. Si se emite una orden de posesión, esto toma el lugar de una orden de reingreso y da posesión de la residencia al arrendador en lugar de a usted.

Orden de restauración

¿Qué es una orden de restauración?

Una orden de restauración es una orden de un juez que requiere que un arrendador que haya interrumpido indebidamente los servicios públicos a su residencia los restaure nuevamente.

¿Cuándo puede un arrendador apagar sus servicios públicos?

Si usted paga sus servicios directamente a la compañía de servicios públicos, su arrendador no puede apagar o interrumpir sus servicios a menos que sea el resultado de reparaciones genuinas, construcción o una emergencia.

Si su arrendador paga por servicios público como parte de su contrato de arrendamiento, no puede apagar o interrumpir su servicio de electricidad, gas, agua o aguas residuales a menos que sea el resultado de reparaciones genuinas, construcción o una emergencia.

Si un arrendador interrumpe sus servicios públicos por alguna otra razón, por ejemplo, porque usted no ha pagado su alquiler, usted tiene ciertos derechos bajo la ley, incluyendo posiblemente el derecho a una orden de restauración.

¿Qué pasa si renunció sus derechos en su contrato de arrendamiento?

Los derechos que usted tiene si su arrendador desconecta indebidamente o interrumpe los servicios públicos de su residencia no pueden ser eximidos en un contrato de arrendamiento por escrito. Por lo tanto, incluso si firmó un contrato de arrendamiento que dice que renunció a estos

derechos, aquellos permanecen vigentes y cualquier renuncia en su contrato de arrendamiento debe ser ignorado.

¿Cómo puedo restaurar mis servicios públicos?

Si su arrendador ha interrumpido indebidamente sus servicios públicos, puede pedirle a un juez de paz que emita una orden de restauración ordenando a su arrendador que vuelva a restaurar sus servicios públicos nuevamente. Para ello, debe presentar una queja jurada ante el tribunal de justicia en el condado en el que se encuentra la residencia, explicando los hechos relativos a la interrupción de servicios por su arrendador. También debe decirle al juez de paz los hechos relativos a la interrupción oralmente. *El juez puede hacer esto por conferencia telefónica o videoconferencia.*

¿Hay una tarifa para gastos incurridos en la tramitación de una demanda?

Sí. Usted tendrá que pagar la tarifa estándar para los gastos incurridos en la tramitación de una demanda (cuales son \$46 en la mayoría de los condados). Si el juez firma la orden de restauración, también tendrá que pagar una tarifa por tener la orden de restauración entregada al arrendador (esta tarifa varía de un condado a otro). Si no puede pagar estos cargos de registro y servicio, puede presentar una Declaración de Incapacidad para Pagar los Costos judiciales, en cuyo caso estos cargos pueden ser eximidos.

¿Cual es el siguiente paso?

Si el juez cree que su arrendador desconectó incorrectamente sus servicios públicos, entonces el juez firmará una orden de restauración sin esperar una respuesta del arrendador. Un policía

o alguacil le entregará la orden de restauración al arrendador o la compañía de gestión. El arrendador puede solicitar una audiencia cual el juez debe honrar dentro de los siete días después de que la orden de restauración se le entregó a su arrendador. Si el arrendador no solicita una audiencia antes del octavo día entonces a usted se le dará por sentencia los gastos por solicitar la orden de restauración (las tasas de presentación y servicio).

¿Qué pasa si mi arrendador aún no vuelve a restablecer mis servicios públicos?

Si su arrendador se niega a conectar sus servicios públicos después de recibir la orden de la restauración, puede presentar una declaración jurada (una declaración bajo juramento) ante el juez explicando cómo su arrendador ha desobedecido la orden judicial. El juez establecerá una audiencia para decidir si el arrendador debe ser retenido en desacato a la corte.

¿Qué pasa si mi arrendador adquiere una orden de posesión?

Si su arrendador presenta una demanda de desalojo y gana, entonces puede tener derecho a una orden de posesión que requiera que usted desaloje la residencia. Si se emite una orden de posesión, esto toma el lugar de una orden de restauración y da posesión de la residencia al arrendador en lugar de usted, por lo que en ese momento su arrendador no tiene que volver a restaurar los servicios públicos.

Fuentes

Servicio de Referencia de Abogados de Texas - (800) 252-9690

Información del Centro de Capacitación de la Corte de Justicia de Texas para litigantes auto representados- www.tjctc.org/SRL

Sitio de Litigante Auto-Representado de la Oficina de La Administración de Tribunales:
www.txcourts.gov/programs-services/self-help/self-represented-litigants/

Información de la Barra Estatal de Texas, incluyendo Información Legal y Asistencia Legal Baja o Sin Costo: www.texasbar.com, y luego haga clic en "Para el Público."

Formularios e Información, incluyendo otros tipos de casos - www.texaslawhelp.org