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 $111.00 ($41.00 para archivar y $70.00 para servir la demanda por el Contestable). Si hay que demandar a más de una persona, se cobran $75.00 adicional por persona.

CITATORIO: **(Notificación para el acusado)** 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 compárese 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 (6º) 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 de el Contestable).

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

TIPO DE PROCESO	HONORARIOS PARA ARCHIVAR	HONORARIOS PARA SERVICIO	TOTAL
DESALOJO	$41.00	$75.00	***$116.00***
WRIT OF EXECUTION ***Mandamiento de Ejecución***	$5.00	$200.00	***$205.00***
WRIT OF POSSESSION ***Mandamiento de Posesión***	$5.00	$200.00	***$205.00***

FAVOR DE TRAER LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

- 1-PETICION ORIGINAL CON 2 COPIAS
- SERVICE MEMBER'S CIVIL RELIEF ACT
- JUSTICE COURT CIVIL CASE INFORMATION SHEET
- 1-COPIA DE LA CARTA DE DESALOJO
- COPIA DE EL RECIBO DE EL CORREO O LA CARTA SIN ABRIR SI ACASO EL INQUILINO NO FIRMO POR LA CARTA
- FAVOR DE TRAER MONEY ORDER O CHEQUE DE BANCO PAGADO A JUSTICE OF THE PEACE 2-1
- (NO SE ACEPTA EFECTIVO)

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.

PETITION: EVICTION CASE

CASE NO. (court use only) _____ ☐ **With suit for Rent** **COURT DATE:** _____

In the Justice Court, Precinct 2 Place 1, Hidalgo County, Texas

PLAINTIFF_____

(Landlord/Property Name)

VS.

DEFENDANT(S):_____

_____

Rental Subsidy (if any) $_____

Tenant's Portion $_____

TOTAL MONTHLY RENT $_____

COMPLAINT: Plaintiff (Landlord) hereby complains of the defendant(s) named above for eviction of plaintiff's premises (including storerooms and parking areas) located in the above precinct. Address of the property is:

_____

Street Address **Unit No. (If any)** **City** **State** **Zip**

1. **SERVICE OF CITATION:** Service is requested on defendants by personal service at home or work or by alternative service as allowed by the Texas Justice Court Rules of Court. Other addresses where the defendant(s) may be served are:

   _____

2. ☐ **UNPAID RENT AS GROUNDS FOR EVICTION:** Defendant(s) failed to pay rent for the following time period(s): _____. **TOTAL DELINQUENT RENT AS OF DATE OF FILING IS: $**_____

   Plaintiff reserves the right to orally amend the amount at trial to include rent due from the date of filing through the date of trial.

3. ☐ **OTHER GROUNDS FOR EVICTION/LEASE VIOLATIONS:** Lease Violations (if other than non-paid rent – list lease violations)

   _____

4. ☐ **HOLDOVER AS GROUNDS FOR EVICTION:** Defendant(s) are unlawfully holding over since they failed to vacate at the end of the rental term or renewal of extension period, which was the _____ day of _____, 20_____.

5. **NOTICE TO VACATE:** Plaintiff has given defendant(s) a written notice to vacate (according to Chapter 24.005 of the Texas Property Code) and demand for possession. Such notice was delivered on the _____ day of _____ and delivered by this method:_____

6. **ATTORNEY'S FEES:** Plaintiff ☐ will be or ☐ will NOT be seeking applicable attorney's fees. Attorney's name, address, and phone & fax numbers are:_____

7. ☐ **BOND FOR POSSESSION:** If Plaintiff has filed a bond for possession, plaintiff requests (1) that the amount of plaintiff's bond and defendant's counter bond be set, (2) that plaintiff's bond be approved by the Court, and (3) that proper notices as required by the Texas Justice Court Rules are given to Defendant(s).

   REQUEST FOR JUDGMENT: Plaintiff prays that defendant(s) be served with citation and that plaintiff have judgment against defendant(s) for: possession of premises, including removal of defendants and defendants' possessions from the premises, unpaid rent IF set forth above, attorney's fees, court costs, and interest on the above sums at the rate stated in the rental contract, or if not so stated, at the statutory rate for judgments under Civil Statutes Article 5069-1.05.

   ☐ **I give my consent for the answer and any other motions or pleadings to be sent to my email address which is:**

   _____.

_____
Petitioner's Printed Name

_____
Signature of Plaintiff (Landlord/Property Owner) or Agent

_____
Address of Plaintiff (Landlord/Property Owner) or Agent

_____
City State Zip

_____
Phone & Fax No. of Plaintiff (Landlord/Property Owner)or agent

DEFENDANT(S) INFORMATION (if known):
DATE OF BIRTH:_____

*LAST 3 NUMBERS OF DRIVER LICENSE:_____
*LAST 3 NUMBERS OF SOCIAL SECURITY:_____

DEFENDANT'S PHONE NUMBER:_____

Sworn to and subscribed before me this _____ day of _____, 20_____.

_____
Notary

FORM 126 – SERVICEMEMBER'S CIVIL RELIEF ACT

DOCKET NO. _____

CASE NO. _____

AFFIDAVIT
50 USC Sec. 520

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

- o Not in the military
- o Not on active duty in the military and/or
- o Not in foreign county on military service
- o On active military duty and/or is subject to the Servicemembers Civil Relief Act of 2003
- o Had waived his/her rights under the Servicemembers Civil Relief Act of 2003
- o 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.**

JUSTICE COURT CIVIL CASE INFORMATION SHEET (4/13)

CAUSE NUMBER *(FOR CLERK USE ONLY)*: _____

STYLED _____

(e.g., John Smith v. All American Insurance Co; In re Mary Ann Jones; In the Matter of the Estate of George Jackson)

A civil case information sheet must be completed and submitted when an original petition is filed to initiate a new suit. The information should be the best available at the time of filing. This sheet, required by Rule of Civil Procedure 502, is intended to collect information that will be used for statistical purposes only. It neither replaces nor supplements the filings or service of pleading or other documents as required by law or rule. The sheet does not constitute a discovery request, response, or supplementation, and it is not admissible at trial

. 1. Contact information for person completing case information sheet:

Name: _____

Telephone: _____

Address: _____

Fax: _____

City/State/Zip: _____

State Bar No: _____

Email: _____

Signature: _____

2. Names of parties in case:

Plaintiff(s): _____

_____

Defendant(s): _____

_____

_____

[Attach additional page as necessary to list all parties]

3. Indicate case type, or identify the most important issue in the case *(select only 1)*:

☐ ***Debt Claim***: A debt claim case is a lawsuit brought to recover a debt by an assignee of a claim, a debt collector or collection agency, a financial institution, or a person or entity primarily engaged in the business of lending money at interest. The claim can be for no more than $10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.

☐ ***Repair and Remedy***: A repair and remedy case is a lawsuit filed by a residential tenant under Chapter 92, Subchapter B of the Texas Property Code to enforce the landlord's duty to repair or remedy a condition materially affecting the physical health or safety of an ordinary tenant. The relief sought can be for no more than $10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.

☐ ***Eviction:*** An eviction case is a lawsuit brought to recover possession of real property, often by a landlord against a tenant. A claim for rent may be joined with an eviction case if the amount of rent due and unpaid is not more than $10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.

☐ ***Small Claims:*** A small claims case is a lawsuit brought for the recovery of money damages, civil penalties, personal property, or other relief allowed by law. The claim can be for no more than $10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.