Paquete de información legal de autoayuda:
Cuando se le ha bloqueado el servicio o el propietario le ha cortado los 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.

© Centro de Capacitación de la Corte de Justicia de Texas 2024. TJCTC es una división de la Universidad Estatal de Texas y un esfuerzo educativo de la Asociación de Jueces de Paz y Alguaciles, financiado a través de una subvención del Tribunal de Apelaciones Penales.

¿Qué puede solicitar si se le bloquea la entrada a su residencia o si su arrendador le corta los servicios públicos?

Orden de recuperación: Si otro ocupante **le impide la entrada a su residencia o residencia anterior**, es posible que pueda pedirle a un juez una **orden de recuperación** que lo autorice a volver a entrar, acompañado por un oficial del orden público, para recuperar ciertos artículos esenciales que le pertenecen (como ropa o medicamentos).

Orden de reingreso: Si su arrendador **lo deja fuera de su residencia**, es posible que pueda pedirle a un juez una **orden de reingreso que** le ordene al arrendador que lo deje volver a entrar.

Orden de restauración: Si su arrendador le corta los servicios públicos, es posible que pueda pedirle a un juez una **orden de restablecimiento** que le ordene al arrendador que los vuelva a abrir.

Caso de reclamos menores: En algunas situaciones, es posible que pueda presentar un caso de reclamos menores para recuperar dinero de un arrendador que lo deja fuera de su residencia o le corta injustamente los servicios públicos. Para presentar un caso de reclamos menores, consulte el paquete de información "Presentación de un caso de reclamos menores" en la página de Litigantes que se representan a sí mismos en tjctc.org.

El secretario o el juez **no pueden** aconsejarle sobre si debe o no solicitar un mandamiento de recuperación, un mandamiento de reingreso o un mandamiento de restauración, o presentar un caso de reclamos menores. Sin embargo, la información y los formularios proporcionados en este paquete deberían ayudarlo.

Recurso de recuperación

¿Qué es un Auto de Recuperación?

Un auto de recuperación es una orden de un tribunal de justicia que permite a una persona ingresar a su residencia o residencia anterior, acompañada por un oficial de paz, para obtener ciertas cosas que le pertenecen cuando el ocupante actual no la deja entrar o está en peligro de violencia familiar.

¿Cómo obtengo una orden de recuperación?

Para obtener una orden de recuperación, debe presentar una solicitud ante un juez de paz en la que:

1. Explicar que no puede ingresar a su residencia o residencia anterior porque el ocupante actual le ha negado el acceso o presenta un peligro claro y presente de violencia familiar para usted o su dependiente;
2. Declarar que no está sujeto a una orden de protección en virtud del Código de Familia o una Orden de Protección de Emergencia y que no se le prohíbe ingresar a la residencia por ley u otra orden judicial;
3. Declarar que usted y el ocupante actual no son partes de un caso pendiente de divorcio o anulación o que un decreto de divorcio o anulación entre usted y el ocupante actual no ordenó que el ocupante actual tuviera posesión de los artículos que se solicitan (*si cualquiera de los dos es el caso, la solicitud de un mandamiento de recuperación debe presentarse ante el tribunal de divorcio en lugar de un juez de paz*);

4. Indique que usted o su dependiente requieren ciertos artículos personales ubicados en la residencia que se encuentran dentro de las categorías enumeradas a continuación *(consulte la siguiente sección);*
5. Declarar que su derecho a la posesión de esos artículos no está sujeto a un decreto de divorcio o anulación del que usted y el ocupante actual sean partes;
6. Describa específicamente los artículos que necesita;
7. Declarar que usted o su dependiente sufrirán daños personales si esos artículos no se recuperan con prontitud; y
8. Incluya un contrato de arrendamiento o algún otro documento (como una factura de servicios públicos o su licencia de conducir) que demuestre que actualmente está o estuvo autorizado para ocupar la residencia.

¿Qué puedo obtener?

Solo puedes obtener artículos específicos que pertenezcan a una de estas categorías:

1. Registros médicos.
2. Medicamentos e insumos médicos.
3. Ropa.
4. Artículos para el cuidado de los niños.
5. Documentos legales 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 contengan documentos legales o financieros.
10. Animales de asistencia o animales de servicio (solo perros) utilizados por usted o sus dependientes.

11. Dispositivos de comunicación inalámbrica que le pertenezcan a usted o a sus dependientes.
12. Herramientas, equipos, libros o aparatos utilizados por usted en su oficio o profesión.

¿Hay una tarifa de presentación?

Sí. Tendrá que pagar la tarifa de presentación estándar de $54. Si el juez concede la solicitud y firma el mandamiento de recuperación, también tendrá que pagar una cuota para que se le entregue el mandamiento de recuperación al ocupante *(esta cuota varía de un condado a otro).* Si no puede pagar estas tarifas de presentación y servicio, puede presentar una Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte, en cuyo caso se pueden eximir estas tarifas.

¿Qué más tendré que hacer?

En la mayoría de los casos, también tendrá que firmar una fianza por la cantidad requerida por el juez. El propósito de la fianza es proteger al ocupante en caso de que se recupere indebidamente alguna propiedad. Puede poner dinero en efectivo para la fianza o la fianza deberá ser firmada por dos personas (podrían ser amigos o conocidos) que sirvan como "fiadores" o por una fiadora corporativa que emita fianzas en Texas. En algunos casos, el juez puede eximir del requisito de una fianza.

¿Qué pasa después?

Normalmente, el juez celebrará una audiencia, que puede llevarse a cabo por teléfono o videoconferencia, y notificará al ocupante de la residencia de la audiencia y le dará la oportunidad de participar. Pero el juez puede emitir una

orden de recuperación sin notificar al ocupante de la residencia de la audiencia y la oportunidad de participar si:

- El ocupante presenta un peligro claro y presente de violencia familiar para usted o su dependiente; y
- Usted o su dependiente sufrirán daños personales inmediatos e irreparables si no pueden 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 debe o no notificar al ocupante.

¿Cómo recupero mis cosas si el juez firma el auto de recuperación?

Si el juez firma el mandamiento de recuperación y usted paga una fianza *(si está obligado a hacerlo),* entonces un oficial de paz *(por ejemplo, un alguacil adjunto)* 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 oficial de paz para que pueda crear una lista de los artículos que se están retirando.

¿Pasa algo más?

El ocupante de la residencia tiene derecho a presentar una queja ante el tribunal en un plazo de 10 días alegando que parte o la totalidad de los bienes tomados le pertenecían a él o a su dependiente. Si se presenta una demanda de este tipo, el tribunal celebrará una audiencia y decidirá quién es el propietario 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 le permita regresar al lugar que está alquilando si el arrendador lo bloquea indebidamente. La información discutida aquí solo se aplica si se le bloquea la entrada de su **residencia** *(por ejemplo, un apartamento o una casa móvil);* No se aplica si se le bloquea el acceso a un **negocio.**

¿Cuándo puede un arrendador cerrarle la puerta?

Un arrendador solo puede dejarlo fuera de su residencia para realizar reparaciones o construcciones necesarias o en caso de emergencia, o si no ha pagado todo o parte de su alquiler. Sin embargo, para bloquearlo por no pagar el alquiler, el derecho del arrendador a hacerlo debe incluirse en el contrato de arrendamiento, y tiene que darle un aviso 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 indique:

- La fecha en la que cambiarán las cerraduras;
- La cantidad de alquiler que tiene que pagar para evitar que lo bloqueen;
- La ubicación y la persona con la que puede discutir o pagar su alquiler durante el horario comercial normal; y
- Que tiene derecho a obtener una llave de la nueva cerradura **a cualquier hora,** incluso si no paga el alquiler que debe.

Un arrendador no puede cambiar las cerraduras:

- Si usted u otro ocupante se encuentra 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 propietario o su representante no estén disponibles, o la oficina de administración no esté abierta, para que pueda pagar el alquiler.

¿Qué tiene que hacer el arrendador si te cierra?

Un arrendador que lo deja fuera de su residencia cambiando las cerraduras **debe darle una llave de la nueva cerradura incluso si no paga el alquiler**. *(Si el arrendador quiere desalojarlo por no pagar el alquiler, entonces puede presentar una demanda de desalojo).*

Si su arrendador cambia sus cerraduras por no pagar el alquiler, debe colocar un aviso por escrito en la puerta de su casa que diga:

- Donde puede ir las 24 horas del día para obtener una nueva llave o un número al que puede llamar y que se contesta las 24 horas del día para que le entreguen una llave dentro de las dos horas;
- Que **deben darle una llave nueva a cualquier hora, incluso si usted no paga nada del alquiler adeudado**; y
- El monto del alquiler y otros cargos que debe.

Si su arrendador llega a su residencia inmediatamente después de que usted llame y usted no está allí para obtener la nueva llave, debe dejar un aviso en la puerta de su casa que diga cuándo estuvo allí y dónde puede ir a buscar la llave durante su horario comercial normal.

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

Los derechos que tiene si su arrendador lo deja fuera de su residencia, incluido su derecho a obtener una llave de las cerraduras cambiadas, no pueden ser renunciados en un contrato de arrendamiento por escrito. Por lo tanto, incluso si firmó un contrato de arrendamiento que dice que renunció a estos derechos, todavía los tiene y cualquier renuncia de este tipo en su contrato de arrendamiento debe ser ignorada.

¿Cómo vuelvo a mi residencia?

Si ha sido excluido injustamente de su residencia, puede pedirle a un juez de paz que emita una orden de reingreso ordenando a su arrendador que le permita volver a entrar. Para ello, debe presentar una denuncia jurada ante el tribunal de justicia del recinto en el que se encuentra la residencia, explicando los hechos relacionados con el cierre patronal. También debe declarar verbalmente al juez de paz los hechos relacionados con el cierre patronal. *Es posible que el juez pueda hacerlo por conferencia telefónica o videoconferencia.*

¿Hay una tarifa de presentación?

Sí. Tendrá que pagar la tarifa de presentación estándar de $54. Si el juez firma el mandamiento de reingreso, también tendrá que pagar una cuota para que se le entregue el mandamiento de reingreso al arrendador *(este cargo varía de un condado a otro).* Si no puede pagar estas tarifas de presentación y servicio, puede presentar una Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte, en cuyo caso se pueden eximir estas tarifas.

¿Qué pasa después?

Si el juez cree que el arrendador lo dejó fuera indebidamente, entonces el juez firmará un mandamiento de reingreso sin esperar a que el arrendador lo escuche. Un alguacil o alguacil entregará la orden de reingreso a su arrendador o a su compañía de administración. El arrendador puede solicitar una audiencia que el juez debe celebrar dentro de los siete días posteriores a la entrega legal de la orden de reingreso a su arrendador. Si el arrendador no solicita una audiencia antes del octavo día, entonces usted tiene derecho a un fallo que le otorgue los costos de solicitar la orden de reingreso (los honorarios de presentación y servicio).

¿Qué pasa si mi arrendador aún no me deja entrar?

Si su arrendador aún no le permite ingresar a su residencia después de recibir la orden de reingreso, puede presentar una declaración jurada *ante* el juez explicando cómo ha desobedecido la orden judicial. El juez fijará una audiencia para decidir si el arrendador debe ser declarado en desacato al tribunal.

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

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

Recurso de Restauración

¿Qué es un Auto de Restauración?

Una orden de restauración es una orden de un juez que requiere que un arrendador que ha cortado indebidamente los servicios públicos de su residencia los vuelva a encender.

¿Cuándo puede un arrendador cortarle los servicios públicos?

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

Si su arrendador paga por el servicio público como parte de su contrato de arrendamiento, no puede cortar ni 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 le corta los servicios públicos por alguna otra razón, por ejemplo, porque usted no ha pagado el alquiler, usted tiene ciertos derechos bajo la ley, incluyendo posiblemente el derecho a una orden de restauración.

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

Los derechos que usted tiene si su arrendador corta o interrumpe indebidamente el servicio público de su residencia no pueden ser renunciados en un contrato de arrendamiento por escrito. Por lo tanto, incluso si firmó un contrato de arrendamiento que dice que renunció a estos derechos, todavía los tiene y cualquier renuncia de este tipo en su contrato de arrendamiento debe ser ignorada.

¿Cómo puedo restablecer mi servicio público?

Si su arrendador ha cortado indebidamente su servicio público, puede pedirle a un juez de paz que emita una orden de restauración ordenando a su arrendador que vuelva a encender los servicios públicos. Para ello, debe presentar una denuncia jurada ante el tribunal de justicia del recinto en el que se encuentra la residencia, explicando los hechos relacionados con el corte de servicios públicos por parte de su arrendador. También debe declarar oralmente al juez de paz los hechos relacionados con el corte. *Es posible que el juez pueda hacerlo por conferencia telefónica o videoconferencia.*

¿Hay una tarifa de presentación?

Sí. Tendrá que pagar la tarifa de presentación estándar de $54. Si el juez firma el mandamiento de restauración, también tendrá que pagar una cuota para que se le entregue el mandamiento de restauración al arrendador *(esta cuota varía de un condado a otro).* Si no puede pagar estas tarifas de presentación y servicio, puede presentar una Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte, en cuyo caso se pueden eximir estas tarifas.

¿Qué pasa después?

Si el juez cree que su arrendador desconectó indebidamente su servicio público, entonces el juez firmará una orden de restauración sin esperar a que el arrendador lo escuche. Un alguacil o alguacil entregará la orden de restauración a su arrendador o a su compañía de administración. El arrendador puede solicitar una audiencia que el juez debe celebrar dentro de los siete días posteriores a la entrega legal del mandamiento de restauración a su arrendador. Si el arrendador no solicita una audiencia antes del octavo día, entonces usted tiene derecho a un fallo que le otorgue los costos de solicitar el mandamiento de restauración *(los honorarios de presentación y servicio).*

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

Si su arrendador se niega a volver a encender sus servicios públicos después de recibir la orden de restauración, puede presentar una declaración jurada *ante* el juez explicando cómo su arrendador ha desobedecido la orden judicial. El juez fijará una audiencia para decidir si el arrendador debe ser declarado en desacato al tribunal.

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

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

Recursos

Asistencia Jurídica Gratuita - www.txcourts.gov/programs-services/legal-aid

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

Para verificar el estado militar – https://scra.dmdc.osd.mil/

Información del Centro de Capacitación de la Corte de Justicia de Texas para litigantes que se representan a sí mismos – www.tjctc.org/SRL

Sitio de la Oficina de Administración de Tribunales para Litigantes Auto-Representados - www.txcourts.gov/programs-services/self-help/self-represented-litigants/

Información del Colegio de Abogados del Estado de Texas, incluida la información legal y la asistencia legal de bajo costo o sin costo - www.texasbar.com, y luego haga clic en "Para el público".

Formularios e información, incluso para otros tipos de casos:
www.texaslawhelp.org