

EVICTION INFORMATION AND FORMS

1. It is your responsibility to prepare all eviction forms when filing an eviction suit if you choose not to hire an attorney. **Our office will supply you with this packet and samples, however we cannot give you any legal advice or help you fill out the forms.**
2. An eviction suit must be filed in the Justice precinct where the rental property is located.
3. Texas Property Code, Sec. 24.005 sets out the notice requirements for eviction suits.
4. The notice to vacate must be in writing and should be unconditional; i.e., it should tell the tenant to vacate by a specific date in no uncertain terms. A non-payment of rent notice form is included in this packet.
5. Unless there is an agreement in writing between the parties shortening the notice requirements, the landlord must wait three days after the notice to vacate is served before filing a suit for eviction.
6. When filing, the landlord must bring the following:
 - (a) a copy of the lease if there is a written lease.
 - (b) A copy of the notice to vacate
 - (c) \$131.00 for filing and service on one person (additional service is \$55.00 per person); and
 - (d) **all work and residence addresses and telephone numbers of the tenant(s) known by the landlord.**
7. Generally, all parties named in the lease should be sued and served with a citation in the eviction proceeding. Any judgment granted will run only against those who are specifically named and served. Personal service is required to obtain a default judgment for back rent, however a judgment for restitution of premises may be obtained with substitute service.
8. The owner's agent may file any type of eviction suit and may represent the owner at any default judgment hearing. If the case is contested an agent may represent either party if the case involves non-payment of rent or holding over. The parties or their attorneys must try all other types of evictions if the case is contested.
9. A suit for rent may be included with the eviction suit if the amount is within the jurisdiction of the Justice Court. **Charges for items other than rent cannot be joined with the suit for eviction.**
10. A default judgment can be granted if the tenant fails to appear on the date set for trial unless a continuance is granted by the Court.
11. The tenant may answer the suit by personally appearing in court with the civil clerk.
12. Either party to the lawsuit has (5) days to appeal the court's decision. The appeal is perfected by the filing of an appeal bond or pauper's oath at that time. A properly filed appeal stops all further Justice Court proceedings until a decision is rendered by the County Court-at-Law.
13. If neither party appeals, the landlord may obtain a Writ of Possession from the court after the five (5) day period for appeal has passed. The writ costs \$5.00 and is an order to the Sheriff to cause the tenant to vacate the premises. You must deliver the writ together with a fee of \$185.00 to the Sheriff's Department. Questions pertaining to the execution of the Writ should be directed to the Sheriff's Office, Civil Division.
14. **The court is held in English. You have the right to request a certified translator. The County of El Paso no longer pays for this service. It would be your responsibility to pay the cost.**

DO NOT DISCONNECT UTILITY SERVICES TO THE PREMISES BEFORE YOUR CASE COMES TO TRIAL WITHOUT CONSULTING AN ATTORNEY.

ANTES DE PRESENTAR SU DEMANDA DEBE USTED LEER ESTA INSTRUCCIONES

GESTIONES PARA DESPOJO EL TRIBUNAL DE JUSTICIA, 6 DISTRITO CONDADO DE EL PASO, TEXAS

2. Si decide no contratar abogado, es su responsabilidad preparar las formas para presentar su demanda para despojar. Nuestra oficina le proporciona este paquete de formas y ejemplos, pero **no podemos asesorarlo sobre la ley ni ayudarlo a llenar las formas.**
3. La demanda para despojar debe registrarse en el Tribunal del distrito en que se encuentra la propiedad en alquiler.
4. La Fraccion 24.005 de Codigo de Texas Sobre Propiedades, explica los requisitos para notificar en demandas para despojar.
5. La notificacion para despojar debe dars por escrito y debe ser incondicional; es decir, debe decirse la inquilino en terminos directos, que desaloje la propiedad en una fecha especifica.
6. El propietario debera esperar tres dias despues de que se entrega la notificacion de despojo antes de presentar su demanda, a menos que entre las partes exista un acuerdo para reducir los requisitos para notificar.
7. Al presentar su demanda, el propietario debera traer consigo:
 - (a) una copia del contrato de renta;
 - (b) una copia de la notificacion de despojo;
 - (c) \$131.00 para registrarla y para notificar a una persona (para notificaciones adicionales-\$55.00 por persona); y
 - (d) todas las direcciones y telefonos de las trabajos y domincilios del/de los inquilino (s) de los que este enterado el propietario.
8. En un proceso para despojar, generalmente todas las personas nombradas en un contrato de Renta deben ser demandadas y notificadas por citatorio. Cualesquier sentencia que se otorgue sera efectiva solamente contra las personas que se nombran especificamente y se han notificado.
9. El representante del propietario puede presentar cualesquier clase de demanda para despojo y puede representar al propietario en cualesquier audiencia para un fallo por falta de comparecencia. Si hay deputa, ambas partes pueden tener un representante si se trate de una demanda por no pagar renta o por retencion de la propiedad. Las partes o sus abogados deberan tartar todas las otras clases de despojos si el caso es disputado.
10. Junto con la de manda para despojo se puede presentar una demanda por renta si la cantidad que se debe queda dentro de la jurisdiccion del Tribunal de Justicia. Demandas por otras cosas que no sean renta no se pueden incluir en la demanda para despojar.
11. A menos que el Tribunal otorgue un aplazamiento, si el inquilino no comparece en la fench fijada para el juicio el Tribunal puede fallar en su contra por no comparecencia.
12. Sera necesario que el propietario, o su agente, co mparezca y declare bajo juramento para que un fallo por renta sea otorgado.
13. El inquil ino puede contestar la demanda presentandose personalmente en el Tribunal.
14. A mbas partes en la demanda tienen cinco (5) días para apelar la decision del Tribunal. La apelacion se efectua con presentar una fianza de apelacion, o presentado una declaracion de indigencia juradal Una apelacion debidamente presentada detiene todos los procedimientos en un Tribunal de Justicia hasta que haya un fallo por el Juzgado de Derecho del Condado(County Court at Law).

El propietario puede obtener del Tribunal un Interdicto de Despojo despues que los cinco (5) dias para apelar se han vencido. Ninguno de los dos partes apelan. El Interdicto cuesta \$5.00; esta es una orden para que el Sheriff pueda hacer que el inquilino desaloje la propiedad. Preguntas relacionados con la ejecucion del Interdicto deberan ser dirigidas a la oficina del Sheriff, Seccion Civil (546-2253).

La courte es en ingles. Si gusta puede pedir un Traductor certificado por el Estado. El Condado no paga por este servicio. Usted tiene la responsabilidad de pagar por este servicio.