



MANUAL DE DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Producido y distribuido como un servicio público por
la Asociación de abogados jóvenes de
Texas y el Colegio de Abogados del Estado de Texas

MANUAL DE DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Preparado y distribuido como un servicio público por la
Asociación de abogados jóvenes de Texas y
el Colegio de Abogados del Estado de Texas
2019

Obtenga más información en la red en
texaslawhelp.org

(c) 1985, 1987, 1991, 1994, 1998, 2001, 2004, 2008, 2009, 2012, 2014, 2019



PRÓLOGO

Este manual es para inquilinos y se publica como un servicio público por la Asociación de abogados jóvenes de Texas y el Colegio de Abogados del Estado de Texas. Nuestro objetivo es que la distribución y uso de este manual explique muchas de las preguntas y asuntos legales que surgen en las relaciones entre arrendadores e inquilinos.

Este manual tiene por objeto proporcionar orientación general solamente. No sustituye el asesoramiento de un abogado. Sin embargo, la Asociación de abogados jóvenes de Texas y el Colegio de Abogados del Estado de Texas esperan que al proporcionar a los residentes de Texas una comprensión mejor de sus derechos y recursos como inquilinos, este manual evitará que surjan muchos problemas legales.

TABLE OF CONTENTS

| | |
|--|----|
| RESUMEN | 1 |
| Advertencia | 1 |
| LA SELECCIÓN DE SU NUEVA RESIDENCIA | 2 |
| TARIFAS DE SOLICITUD | 3 |
| EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DISPOSICIONES IMPORTANTES | 3 |
| Renta y cargos por pagos atrasados | 4 |
| Reglamento interno | 5 |
| El derecho de entrada del arrendador | 6 |
| El lenguaje de las reparaciones | 6 |
| Ocupantes y visitas | 7 |
| Normas y políticas de estacionamiento y remolque | 7 |
| Plazo del alquiler y alquileres mes a mes | 8 |
| Cambio de las condiciones a mediados de o a finales de un arrendamiento | 8 |
| LA MUDANZA A SU NUEVA VIVIENDA | 9 |
| INFORMACIÓN SOBRE SEGURO DE INQUILINO DEL DEPARTAMENTO DE SEGUROS DE TEXAS | 9 |
| DERECHOS Y RECURSOS DEL INQUILINO | 11 |
| Reparaciones y mejoras | 11 |
| <i>Excepciones al deber de reparación del arrendador</i> | 12 |
| <i>Procedimiento para obtener reparaciones</i> | 13 |
| <i>Excepción por daños mayores</i> | 17 |
| <i>Represalias por solicitar reparaciones o Ejercicio de sus derechos como inquilino</i> | 17 |
| <i>Negarse a pagar la renta es casi siempre una mala idea</i> | 18 |
| <i>Mejora o cambio de las instalaciones</i> | 18 |
| <i>Propiedad inhabitable o clausurada</i> | 18 |
| <i>Multas gubernamentales</i> | 19 |
| Cerraduras y dispositivos de seguridad | 19 |
| <i>El arrendador debe cambiar las cerraduras entre arrendamientos</i> | 19 |
| <i>Procedimiento y remedios para problemas con cerraduras</i> | 19 |
| Detectores de humo | 20 |
| <i>Deber del arrendador de inspeccionar y reparar</i> | 20 |
| <i>Procedimiento y remedios para los problemas con detectores de humo</i> | 21 |
| <i>Desactivación del detector de humo por parte del inquilino</i> | 21 |

| | |
|---|----|
| Depósitos en garantía | 21 |
| <i>El arrendador debe reembolsar o explicar dentro de 30 días</i> | 22 |
| <i>Excepciones y misceláneo</i> | 22 |
| <i>Depósito en garantía de un inquilino fallecido</i> | 22 |
| <i>Depósitos para reservación</i> | 23 |
| <i>No use el depósito como renta del último mes</i> | 23 |
| <i>Derechos del inquilino respecto a emergencias, violencia familiar,</i> <i>agresión sexual del inquilino o un niño, y servicio militar</i> | 23 |
| Conocer al propietario y el administrador de las instalaciones | 25 |
| Discriminación | 25 |
| Deber del arrendador de hacer adaptaciones para los inquilinos con discapacidades | 26 |
| Notificación de documentos de la corte al arrendador | 27 |
| | |
| DEBERES Y CONSECUENCIAS DEL INQUILINO | 27 |
| Bloqueos | 27 |
| Desconexión de los servicios públicos | 28 |
| <i>El arrendador desconecta los servicios públicos intencionalmente</i> | 28 |
| <i>Corte de servicios públicos por impago del arrendador a la compañía</i> <i>de servicios públicos</i> | 29 |
| Derecho del arrendador a retirar propiedad | 30 |
| <i>El arrendador no puede retirar su propiedad</i> | 30 |
| <i>El arrendador puede retirar algunas propiedades del inquilino</i> | 30 |
| <i>Propiedad personal de un inquilino fallecido</i> | 31 |
| Subarrendamiento | 32 |
| Alquiler compartido | 32 |
| Desahucio | 32 |
| <i>Procedimiento y sugerencias</i> | 33 |
| <i>Apelación de un caso de desahucio</i> | 35 |
| | |
| TERMINACIÓN Y MUDANZA | 37 |
| Por acuerdo mutuo | 37 |
| El contrato de arrendamiento termina | 37 |
| <i>Fin del término explícito del arrendamiento</i> | 37 |
| <i>Terminación de mes a mes</i> | 37 |
| <i>Excepciones a no renovar o Terminación de un arrendamiento de mes a mes</i> | 38 |
| Término por faltas del arrendador o traslados militares | 38 |
| Término por incumplimiento del inquilino | 38 |
| El cambio de arrendador por lo general no termina el arrendamiento | 39 |
| Desacuerdos sobre la terminación | 39 |
| Consecuencias por terminar el contrato sin excusa | 40 |
| Mudanza | 40 |
| Casas móviles | 41 |

RESUMEN

El objeto de este manual es ayudar a los inquilinos en su búsqueda de respuestas a los problemas legales entre arrendadores e inquilinos. Un inquilino es una persona autorizada por un contrato de arrendamiento a ocupar una casa, duplex, apartamento o cuarto arrendado o alquilado para usarlo como residencia o vivienda permanente. Este manual no aborda leyes relativas a casas de huéspedes o moteles, o alquileres comerciales, aunque algunos de los conceptos legales contenidos en este manual podrían ser aplicables. La mayor parte del material legal en este manual se puede encontrar en las secciones 24, 54, 91 y 92 del Código de Propiedad de Texas, que está disponible en su biblioteca legal local y en la red en statutes.capitol.texas.gov. Otro buen recurso en internet para los clientes se puede encontrar en texaslawhelp.org.

A veces la ley solo se puede imponer por la vía judicial. Sin embargo, muchas disputas no llegan a la corte y se resuelven entre el arrendador y el inquilino. La negociación cortés y profesional por lo general es la solución más rápida y eficaz en cualquier disputa. La ley, en la forma en que se interpreta en este manual, meramente establece las directrices básicas para la negociación. A menudo, crear o ser parte de una organización es una opción atractiva porque dichas organizaciones alientan a los arrendadores a negociar de manera justa. Además, una organización de inquilinos puede recibir más atención de los medios de comunicación y los funcionarios electos locales que los inquilinos individuales, y el temor a la publicidad negativa o presión por parte de estos funcionarios puede afectar las acciones de un arrendador.

ADVERTENCIA: Este manual no tiene por objeto hacer que el lector sea experto en leyes sobre arrendadores e inquilinos, sino que simplemente pretende ser una guía para los derechos y responsabilidades legales del inquilino y el arrendador en diversas situaciones. **Si tiene pensado terminar su contrato de arrendamiento, retener la renta, reparar y deducir, usar su depósito para la renta, demandar al arrendador, o tomar otras acciones serias basadas en lo que ha leído en el Código de Propiedad o en este manual, consulte a un abogado o asociación de inquilinos para asegurar el cumplimiento de todos los requisitos legales.** Este manual no aborda todas las consideraciones que podrían ser aplicables en una situación dada. Además, las interpretaciones de los estatutos cambian rutinariamente con el tiempo. La sentencia de una corte también dependerá de las circunstancias exactas del caso individual. Si termina el arrendamiento indebidamente, retiene la renta, demanda al arrendador, etc., el arrendador podrá tener el derecho de cobrarle daños y perjuicios, y honorarios de abogados. **También debe estar consciente de las consideraciones prácticas de cualquier acción.** Por ejemplo, este manual indica los casos específicos en los que usted puede terminar un contrato de arrendamiento y mudarse. Aunque puede que usted haya terminado su contrato de arrendamiento adecuadamente, si el arrendador no está de acuerdo con su decisión, podrá tomar acción en contra de usted (inclusive retener su depósito y formular una declaración a las agencias de informes de crédito). Aunque las acciones del arrendador más tarde se podrían considerar ilegales, puede que usted tenga que pasar trabajo para lograr el resultado que desea.

Para encontrar el nombre de un abogado, comuníquese con su asociación de inquilinos local, colegio de abogados local, o visite texasbar.com. También puede llamar al Servicio de referencias para abogados e información del Colegio de Abogados del Estado de Texas al 1-800-252-9690 de lunes a viernes, de 8:30 a.m. a 4:30 p.m. Hora Central. Si tiene ingresos muy bajos, puede que cualifique para recibir asistencia legal gratis de una oficina de servicios legales, y si decide entablar una demanda, también puede presentar una declaración describiendo su estatus financiero en vez de tener que pagar costos judiciales. Si necesita el nombre y número telefónico de una oficina de servicios legales en su área, puede llamar a la

División de acceso legal del Colegio de Abogados del Estado de Texas al 1-800-204-2222, ext. 1855. En el sitio web del Colegio de Abogados del Estado, [texasbar.com/referral directory](http://texasbar.com/referral_directory) puede encontrar un directorio de remisiones de proveedores de servicios legales. También puede elegir representarse usted mismo en un Juzgado de Paz. Los juzgados de paz deciden de forma rutinaria las demandas presentadas por partes que no tienen abogado. Sigue siendo recomendable obtener consejos de un abogado o de su asociación local de inquilinos sobre la mejor forma de representarse.

SELECCIÓN DE SU NUEVA VIVIENDA

Lo más importante que puede hacer para evitar inconvenientes con su casa, apartamento o cuarto rentado es empezar con buen pie. Muchos problemas se pueden evitar si hace algunas cosas antes de acordar el arrendamiento, poner un depósito y firmar un contrato.

Revise el exterior del edificio. ¿Están las escaleras, las paredes exteriores, el techo, las aceras y el terreno alrededor de la casa o edificio en buenas condiciones? ¿La casa o edificio necesita pintura? ¿Los apartamentos tienen suficientes espacios de estacionamiento? Si hay un cuarto de lavandería para todos los residentes, échele un vistazo. Inspeccione la piscina. Entérese de cómo son los vecinos y lo que dicen del arrendador. Pregunte si alguna vez necesitaron que el arrendador les reparara algo. ¿Lo arregló rápidamente? ¿Llegó a arreglarlo? ¿Alguna vez han tenido alguna disputa con el arrendador? ¿Tuvieron que recurrir a un recurso legal? ¿Tienen cucarachas? ¿Tienen algún problema de moho? ¿Ha habido algún caso de vandalismo, robos, violaciones, atracos u otros crímenes? ¿Cómo es el área de noche? ¿Las instalaciones están bien iluminadas? Los departamentos de policía recopilan y mantienen estadísticas de los crímenes violentos y contra la propiedad según su ubicación. Puede solicitar esta información para la dirección, cuadra o vecindario a su departamento local. Estas preguntas son solo algunas de las que debe hacer o investigar. Asegúrese de sentirse cómodo con su situación de vivienda futura antes de tomar ninguna decisión importante.

NUNCA firme un contrato de arrendamiento y ni siquiera dé un depósito para un apartamento o casa hasta haber visto la vivienda exacta que estará alquilando. Algunos complejos de apartamentos le mostrarán un apartamento modelo. Con frecuencia, el apartamento que realmente alquilará no será tan bonito como el modelo. Cuando inspeccione la vivienda que podría alquilar, examínela detenidamente. Asegúrese de que el lugar no huele mal. Eso podría ser señal de moho causado por problemas del techo o de plomería. Asegúrese de que la estufa funcione. Revise el refrigerador. Encienda el lavaplatos. Revise el triturador de basura. Abra los grifos y asegúrese de que el agua caliente funciona. Jale la cadena del inodoro. Pruebe las unidades de calefacción y aire acondicionado. Abra todos los gabinetes y cajones de la cocina y el baño. Busque señales de insectos o roedores. Examine la alfombra atentamente. Revise alrededor de las ventanas. Revise las cerraduras de las puertas. ¿Hay alguna señal de fugas o daños por agua? ¿Tiene la casa o el apartamento detectores de humo que funcionen? Pruebe todas las luces.

Lleve consigo pluma y papel. Haga una lista de cualquier cosa que esté dañada o necesite reparación. Llévela una copia de su lista al arrendador y pídale que haga que reemplacen o reparen todos los artículos. Asegúrese de guardar una copia para usted. Si el arrendador promete arreglar los artículos, pídale que lo ponga por escrito (o mejor aún, niéguese a firmar el contrato de arrendamiento o a dar un depósito hasta que todos los artículos sean reemplazados o reparados a su satisfacción). Por último, es recomendable revisar el contrato de arrendamiento antes de que acepte alquilar o dar un depósito. Si la ciudad tiene una asociación de inquilinos o

una agencia del Better Business Bureau, llame y determine si alguien se ha quejado del arrendador, el complejo o la compañía administradora. Pregunte si el arrendador es el dueño de otras propiedades de alquiler. De ser así, verifíquelas también.

TARIFAS DE SOLICITUD

Algunos arrendadores cobran una tarifa de solicitud no reembolsable para pagar el costo o verificación de su solicitud de alquiler, o le podrían pedir un depósito de solicitud que sí es reembolsable en el caso de que su solicitud de alquiler sea rechazada. Cuando le den la solicitud, el arrendador debe poner a su disposición una notificación por escrito sobre los criterios de selección que se usarán para determinar si su aplicación será aceptada o denegada, y debe indicar que si usted no cumple con los criterios de selección o proporciona información incompleta, su solicitud podrá ser rechazada y no se le devolverá su tarifa de solicitud. Estos criterios de selección podrían incluir antecedentes criminales, historial previo de alquiler, ingresos actuales, historial de crédito, o no completar la información en la solicitud. Si el arrendador rechaza su solicitud pero no le proporciona una notificación de los criterios de selección, él o ella deberá devolverle su tarifa de solicitud y cualquier depósito de solicitud. Además, si usted pide que le reembolsen el depósito de su solicitud, el arrendador debe enviarle por correo un cheque de reembolso a la dirección que usted establezca. Si un arrendador actúa de mala fe al no reembolsarle su tarifa de solicitud o depósito, él o ella podrá ser responsable de la cantidad de \$100, tres veces la cantidad retenida de manera ilícita, y sus honorarios de abogados razonables.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DISPOSICIONES IMPORTANTES

No está de más recalcar la importancia del contrato de arrendamiento. Sus derechos y deberes básicos, así como los de su arrendador se encuentran en el contrato de arrendamiento. Si usted viola el contrato, el arrendador podrá tener el derecho de pedirle que se mude y responsabilizarlo por pagos de renta futuros y otros daños. Muchas personas firman este contrato de arrendamiento sin leerlo detenidamente. A menudo el contrato de arrendamiento consiste de un formulario largo que el arrendatario dirá que es el formulario “estándar” que todos firman. No firme un contrato de arrendamiento hasta que haya leído y piense que entiende el mismo. Un contrato de arrendamiento es válido desde el momento en que se firma, y por lo general usted no puede poner fin al arrendamiento si cambia de idea. *Ver “Consecuencias por terminación sin excusa”.*

Usted puede modificar un contrato de arrendamiento antes de firmarlo. La ley le permite hacer casi cualquier cambio a los términos del contrato siempre que el arrendador esté de acuerdo con el cambio. No tema proponer cambios al contrato de arrendamiento. Haga los cambios en tinta y asegúrese de que usted y el arrendador pongan sus iniciales en los cambios. **NO** salga de la oficina del administrador sin una copia del contrato de arrendamiento final. Si tiene una disputa con el arrendador, le será difícil confiar en promesas verbales que no estén por escrito. Usted y el arrendador deben firmar y fechar todas las páginas separadas del propio contrato de arrendamiento. Si tiene acuerdos sobre mascotas, reemplazo de la alfombra, pintura de las paredes, o quién paga los servicios públicos, dichos acuerdos deberán estar expuestos claramente por escrito. Cualquier cosa que quiera que se reemplace o repare deberá solicitarse por escrito. Lo prudente sería no alquilarle a un arrendador que no consigne el acuerdo por escrito.

La ley de Texas exige que un arrendador le dé al menos a un inquilino una copia del contrato de arrendamiento por escrito en un plazo de tres (3) días de ser ejecutado, o en un plazo de tres (3) días después de que un inquilino pida una copia escrita del contrato. Si el arrendador no le da una copia del contrato de arrendamiento a un inquilino dentro de los tres (3) días de solicitarlo, eso impedirá que el arrendador ejecute el arrendamiento, excepto por el impago de la renta, lo que aún podría ser ejecutado por el arrendador. Puede buscar medidas correctivas judiciales en el Juzgado de Paz contra un arrendador que no le proporcione una copia del contrato de arrendamiento. Y, cualquier recurso interpuesto para ejecutar un contrato de arrendamiento debe cesar hasta que al inquilino se le facilite una copia del contrato. Un arrendador cumple con esta sección si el contrato de arrendamiento se envía por correo en formato impreso, por correo electrónico o cualquier otra forma de comunicación electrónica, si las partes se han comunicado por ese medio anteriormente.

RENTA Y CARGOS POR PAGO ATRASADO

Un arrendador puede cobrar cualquier cantidad que desee en concepto de renta. No hay límite a los aumentos, siempre que el contrato haya vencido (o esté a punto de vencer) y se haya dado el aviso debido. Ver “Cambio de las condiciones a mediados o a finales de un arrendamiento”.

Con frecuencia su contrato de arrendamiento indicará que la renta vence el primer día del mes. Muchos contratos otorgan un “período de gracia” en el que la renta se puede pagar tarde sin recargo. Para los contratos de arrendamiento celebrados o renovados en o después del 1 de septiembre de 2019, no se permite que el arrendador cobre un cargo por pago atrasado si la cantidad total de la renta se paga en dos días completos después de la fecha de vencimiento. Pida siempre un recibo de los pagos con la firma del arrendador o el administrador de la propiedad y guárdelos mientras viva allí, especialmente si paga en efectivo o con giro bancario. Si un arrendador afirma no haber recibido un giro bancario suyo y usted no tiene un recibo, usted puede hacer un “rastreo” del giro bancario (para determinar quién lo puede haber cobrado) comunicándose con la compañía que emitió el giro bancario. Si alguno de los empleados del arrendador cobró el giro bancario, usted probablemente no sea responsable de ese pago de la renta. Rastrear un giro bancario puede tardar varias semanas, por lo tanto, debe asegurarse de comenzar el proceso rápidamente. Normalmente una empresa de giros bancarios volverá a emitir un giro bancario que no haya sido cobrado por el pago de una tarifa.

Un arrendador debe aceptar pagos de renta en efectivo a menos que el contrato escrito estipule lo contrario. Si paga su renta en efectivo, el arrendador debe entregarle un recibo escrito. El arrendador también debe llevar un registro de la fecha y la cantidad de cada pago en efectivo. Si un arrendador no entrega recibos o mantiene un libro de registros, usted puede entablar una demanda y tener derecho a una orden judicial que: (1) instruya al arrendador a cumplir con la ley (2) le conceda lo que sea mayor, un mes de renta o \$500 por cada violación; (3) le conceda costos judiciales y honorarios de abogado razonables.

Para los contratos de arrendamiento celebrados antes del 1 de septiembre de 2019, un arrendador puede cobrar un cargo razonable por pago atrasado si usted paga la renta más tarde de un día completo o más tarde de la fecha de vencimiento en su contrato de arrendamiento, y si el contrato notifica el cargo. Como se indica arriba, para los contratos de arrendamiento celebrados o renovados *después* del 1 de septiembre de 2019, el arrendador solo puede cobrar un cargo razonable por pago atrasado si usted paga la renta más de *dos* días completos después de la fecha de vencimiento. Si no paga su renta en la fecha de vencimiento (o en el período

de gracia si lo hay en el contrato), el arrendador normalmente tiene la discreción de terminar el contrato de arrendamiento o aceptar la renta y el debido cargo por pago atrasado. Si usted ofrece pagar la renta y el debido cargo por pago atrasado y el arrendador se niega a aceptarlo, puede que aún tenga una oportunidad en el tribunal si su contrato de arrendamiento dispone que debe darse aviso y un plazo para remediar una violación de su contrato. Un tribunal también puede considerar que su renta se ha pagado a tiempo si usted ha establecido un patrón claro e indiscutible de aceptación de pagos atrasados por parte de su arrendador. Usted debe argumentar que, si su arrendador ya no quería aceptar pagos atrasados, debería habérselo notificado con cierta anticipación. Ver “Terminación por incumplimiento del inquilino”. Si sospecha que el arrendador podría negarse a aceptar su renta, asegúrese de ofrecer el dinero en persona y con un testigo (no solo a través del teléfono) para que luego pueda demostrar en la corte que usted trató de pagar la renta.

Para los contratos de arrendamiento celebrados antes del 1 de septiembre de 2019 no hay límites legales específicos con respecto a los cargos por pago atrasado, pero deben guardar alguna relación razonable con los costos reales en los que incurra el arrendador a consecuencia del pago atrasado. Por ejemplo, si los costos de un arrendador como resultado del pago atrasado son \$15 y el arrendador cobró \$150 como recargo por pago atrasado, eso podría ser determinado como recargo inaplicable. Para los contratos de arrendamiento celebrados o renovados después del 1 de septiembre de 2019, el arrendador podrá imponer un cargo total del 10 al 12% de la renta mensual (dependiendo del número de unidades de alquiler de la propiedad) o el costo razonable al arrendador a consecuencia del pago atrasado, lo que sea mayor. Por ejemplo, el cargo total por pago atrasado (cargo inicial más cualquier cargo diario) en una propiedad de unidades individuales se considerará razonable si es menor que el 12% de la renta mensual, pero un arrendador podrá imponer un cargo mayor si los costos reales a consecuencia del pago atrasado son mayores que esa cantidad; si los costos reales no son mayores, el 12% es el cargo total máximo que se puede cobrar legalmente. Si se encuentra que un arrendador ha cobrado un cargo por pago atrasado sin aviso en el contrato en cuanto a dicho cargo, o si el cargo no es razonable porque es mayor que el límite del 10-12% y no guarda una relación razonable con los costos reales del arrendador, el arrendador podría ser responsable ante usted de \$100, tres veces la cantidad del cargo indebido por pago atrasado, más sus honorarios de abogado razonables. Además, un arrendador podría estar violando las Prácticas comerciales engañosas – Ley de protección del consumidor, si el arrendador cobra cargos por pago atrasado excesivamente extremos. Un tribunal también podría rehusarse a desalojar a un inquilino si la única supuesta violación es que el inquilino se haya negado a pagar un cargo por pago atrasado irrazonable. [Los inquilinos en el Programa de vales de elección de vivienda (anteriormente “Sección 8”), viviendas propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno, han monitoreado estrictamente la renta que varía con el nivel de ingreso y tiene protecciones adicionales para cargos por pago atrasado injustos.] Después del 1 de septiembre de 2019, los inquilinos también tienen derecho a un estado de cargos por pago atrasado por escrito por parte del arrendador, pero si el arrendador no proporciona ese estado, eso no excusará la responsabilidad del inquilino de pagar cargos razonables adeudados de acuerdo al contrato.

REGLAMENTO INTERNO

El reglamento interno o normas del apartamento por lo general son parte del contrato de arrendamiento, aunque no estén impresas en el formulario de arrendamiento mismo. Antes de firmar el contrato, pida una copia del reglamento. Si las reglas no se han escrito, pida al arrendador que las anote y firme y feche el documento. Tener reglas escritas evitará que el arrendador cambie las reglas a mitad del arrendamiento. En general, la mayoría de las reglas son aplicables siempre y cuando no discriminen ilegalmente. Ver “Discriminación”. Las reglas

pueden ser inaplicables si son completamente irrazonables. Por ejemplo, algunos tribunales inferiores han considerado que un toque de queda extenso en adultos es irrazonable. Si cree que las reglas de un arrendador son irrazonables, puede que sea mejor acatarlas temporalmente y mudarse en vez de tratar de desafiarlas, a menos que usted tenga un abogado o una organización de inquilinos que lo ayude. Ver “Resumen”.

POR FAVOR, TENGA EN CUENTA: Un arrendador puede decidir no renovar un contrato de arrendamiento por casi cualquier motivo, y si el arrendador le ha dado un aviso debido de no renovación de acuerdo al contrato, un tribunal probablemente mantendrá esa decisión. De hecho, el arrendador no está obligado a dar un motivo para no renovar un contrato de arrendamiento. De igual modo, un arrendador puede terminar un alquiler de mes a mes dando un aviso de no renovación con 30 días de anticipación. Hay algunas excepciones. Por ejemplo, un arrendador no puede rehusarse a renovar un contrato de arrendamiento por represalias contra un inquilino por pedir reemplazos o reparaciones. Además, un arrendador no puede rehusarse a renovar un contrato de arrendamiento por motivo de raza, color, religión, sexo, estado civil, origen nacional, o discapacidad, u orientación sexual del inquilino. Ver “Terminación y mudanza” y “Excepciones a no renovar o terminar un contrato mes a mes”. [Los inquilinos en el Programa de vales de elección de vivienda (anteriormente “Sección 8”), viviendas propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno, tiene más protecciones contra desalojos y reglas irrazonables.] Estos inquilinos deben comunicarse con su autoridad local de vivienda o con la oficina del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para quejarse de cualquier regla injusta.

DERECHO DE ENTRADA DEL ARRENDADOR

Estudie su contrato de arrendamiento detenidamente para determinar las circunstancias en las que el arrendador puede entrar a su casa o apartamento. A menos que el contrato de arrendamiento indique que el arrendador puede entrar en su casa o apartamento, él o ella NO tiene el derecho de hacerlo, excepto en emergencias y para inspecciones de rutina o reparaciones y, apropiadamente, cuando se lo notifiquen con anticipación. En cada contrato residencial (verbal o escrito), un inquilino tiene un derecho implícito al disfrute apacible y tranquilo de las instalaciones. Un inquilino también tiene el derecho a privacidad en su vivienda.

Es conveniente que use su propia cerradura con llave en la puerta de la casa o apartamento. Si quiere usar su propia cerradura con llave, asegúrese de indicarlo en su contrato de arrendamiento u obtener permiso por escrito de su arrendador. Además, la vivienda debe estar equipada con un cerrojo de pestillo sin llave en cada puerta exterior de la vivienda sin necesidad de que el inquilino lo solicite. Esto evitará las entradas indebidas mientras usted está en casa. Ver “Cerraduras y dispositivos de seguridad”.

LENGUAJE DE LAS REPARACIONES

Es el deber del arrendador arreglar o remediar la mayoría de las condiciones en su unidad que afecten su salud y seguridad a menos que usted ocasione daños por un uso fuera de lo normal, y siempre y cuando usted siga el procedimiento debido para solicitar esas reparaciones. Asegúrese de que el contrato de arrendamiento no diga que usted renuncia a sus derechos exigiendo que el arrendador haga estas reparaciones. Aunque esas cláusulas con frecuencia se consideran nulas, es mejor modificar el contrato que depender de los tribunales para resolver una disputa. Ver “Excepciones al deber del arrendador de hacer reparaciones”.

La ley de Texas NO requiere que un arrendador repare o remedie una condición que no afecte su salud o seguridad, tal como un lavaplatos defectuoso. Por lo tanto, debe leer el contrato de arrendamiento para ver si el arrendador promete reparar dichos problemas. Si él o ella no lo hace, usted debe pedirle que cambie el contrato para incluir la reparación de estos problemas. Ver “Reparaciones y mejoras”.

OCUPANTES Y VISITANTES

Las leyes de “vivienda justa” (antidiscriminación) prohíben la discriminación en contra de las familias con niños. Por ejemplo, es ilegal que un arrendador se rehúse a alquilarle a una familia solo porque tienen niños. Con frecuencia dicha discriminación se realiza en forma de políticas de ocupación. Un arrendador no puede tener límites de ocupación que discriminen contra las familias con niños. Las leyes de Texas por lo general limitan la ocupación a tres adultos (personas mayores de 18 años) por cada dormitorio de la vivienda, a menos que las leyes de vivienda justa le exijan al arrendador que permita un índice de ocupación mayor. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) ha determinado que, como regla general, la política de ocupación de un arrendador de dos personas por dormitorio es razonable, pero si dicha política de ocupación viola o no las leyes de vivienda justa dependerá de muchos factores. Al determinar si una política de ocupación viola las leyes de vivienda justa, el HUD considera factores tales como el tamaño y número de dormitorios, la edad de los niños, la configuración de la unidad (por ejemplo, habitaciones adicionales como cuartos pequeños o estudios, que podrían albergar más ocupantes), y otros factores como limitaciones físicas, por ejemplo, la capacidad de un sistema séptico o un sistema de alcantarillado. Por ejemplo, sería razonable que dos padres adultos compartieran su dormitorio con un niño pequeño, por lo que la política de ocupación de un arrendador que prohíba que dicha familia alquile un apartamento de un dormitorio probablemente estaría violando las leyes de vivienda justa.

Un arrendador por lo general no puede limitar los visitantes siempre que no perturben a otros residentes o violen las disposiciones del contrato de alquiler. Debe usar sentido común cuando se trata de sus visitantes. Por ejemplo, incluso si está cumpliendo con su contrato de arrendamiento, le sería conveniente evitar que el mismo visitante pase la noche demasiadas veces consecutivas sin permiso del arrendador para evitar cualquier acusación de tener un ocupante no autorizado. De igual modo, un visitante que recibe mucha correspondencia u otras entregas en sus instalaciones podría levantar sospechas de ser un ocupante no autorizado. Aunque el arrendador tiene la carga de la prueba de que un inquilino ha violado el contrato de arrendamiento en un caso de desahucio, le convendría evitar, en primer lugar, que surjan estas disputas. A menudo es mejor arreglar las cosas con su arrendador antes de que la disputa termine en los tribunales.

POLÍTICAS DE ESTACIONAMIENTO Y REMOLQUE

Si vive en un complejo con más de una unidad del mismo propietario, el mismo administrador, y una ubicación contigua, el arrendador le debe facilitar sus reglas y políticas aplicables escritas sobre estacionamiento y remolque de vehículos, y debe darle copias de cualquier cambio a esas reglas y políticas que se produzca durante el término del arrendamiento. Para hacer cambios las reglas y políticas durante el término del contrato, el arrendador debe obtener su consentimiento por escrito o los cambios deben estar basados en la necesidad o seguridad, y deben aplicarse a todos los inquilinos del complejo. A menos que los cambios se deben a una emergencia de construcción o servicio público, usted debe recibir una notificación con 14 días de anticipación sobre los cambios antes de que sean efectivos. Si un arrendador no sigue estos requerimientos

sobre las reglas y políticas de estacionamiento y remolque, él o ella podrá ser responsable de la cantidad de \$100, por cualquier gasto de remolque o almacenamiento en el que usted incurra si su vehículo es remolcado, más sus honorarios de abogado y costos judiciales razonables. Sin embargo, si usted no gana la demanda según las reglas y políticas de estacionamiento y remolque, usted podría ser responsable ante su arrendador de sus honorarios de abogado y costos judiciales razonables.

Independientemente de si el arrendador le notifica debidamente acerca de las reglas y políticas sobre estacionamiento y remolque, su arrendador es responsable ante usted de cualquier daño a su vehículo que se produzca debido a la negligencia del servicio de remolque que el arrendador contrate para retirar los vehículos estacionados que violen las reglas y políticas del arrendador si la compañía de remolque que causó el daño no tiene un seguro que cubra el daño.

PLAZO DE ALQUILER Y ALQUILERES DE MES A MES

Normalmente, un contrato de arrendamiento durará un período fijo de tiempo, usualmente de seis meses o un año. La ventaja de tener un contrato de arrendamiento con un término fijo es que lo protege de aumentos en la renta y cambios en las condiciones del contrato durante ese tiempo. El arrendador tiene la ventaja de tener la seguridad de que recibirán la renta por ese período. Una desventaja de tener un contrato de arrendamiento a largo plazo es que usted está obligado a las condiciones del contrato durante todo el período del arrendamiento, a menos que el arrendador viole sustancialmente el contrato o esté de acuerdo en terminarlo.

Si nunca tuvo un contrato de arrendamiento por escrito o si su contrato escrito ha vendido, usted probablemente es un inquilino de mes a mes. Un contrato de arrendamiento continúa de un mes al siguiente, como lo implica su nombre, hasta que usted o su arrendador le dé una notificación de la terminación con un mes de anticipación. (Si paga renta semanalmente, entonces usted es un inquilino de semana a semana, y solo se requiere una notificación con una semana de anticipación). Sin importar quién termine el contrato de arrendamiento, usted siempre debería guardar una copia de la terminación como prueba. *Vé* “Vencimiento y mudanza”.

CAMBIO DE LAS CONDICIONES A MEDIADOS O A FINALES DE UN ARRENDAMIENTO

Durante el arrendamiento, una parte no puede cambiar ningún término del contrato de arrendamiento sin el consentimiento de la otra parte. Si se llega a un acuerdo, debe hacerse por escrito, fechado y firmado por ambas partes. Asegúrese de guardar una copia para sus registros. A menos que se llegue a un acuerdo, las partes deben cumplir todos los términos del contrato de arrendamiento (inclusive cualquier regla de la vivienda). Antes del final del arrendamiento, cada parte puede proponer cambios a un contrato de arrendamiento futuro. (Para los arrendamientos de mes a mes, cada parte puede dar una notificación con 30 días de anticipación sobre un cambio propuesto. A menos que la otra parte termine claramente el contrato o no renueve el arrendamiento usando el requisito de notificación descrito en el contrato, se podrá presumir que esa parte ha aceptado los nuevos términos ofrecidos por la otra parte. Si no quiere aceptar un cambio en su arrendamiento, por ejemplo, aumento de la renta, intente negociar con el arrendador e indíquele que no renovará el contrato a menos que la renta sea menor. Siempre debe obtener acuerdos por escrito y firmados por el arrendador o el administrador de la propiedad. *Vé* “Deberes del inquilino y consecuencias”).

MUDANZA A SU NUEVA VIVIENDA

Cuando se mude a su nueva vivienda, asegúrese de que todos los reemplazos y reparaciones que el arrendador le prometió se hayan completado. Si no se han hecho algunas de las reparaciones, comuníquese con el arrendador inmediatamente. Si el arrendador no hace las reparaciones que prometió antes de que usted firme el contrato, él o ella podría ser responsable de violar las Prácticas comerciales engañosas – Ley de protección del consumidor. Comuníquese con un abogado o asociación de inquilinos para obtener más información. También debería escribir una lista anotando la condición del apartamento el día que se mude. Esta lista le ayudará a evitar disputas cuando se mude del apartamento y podría ser crucial a la hora de devolverle su depósito en garantía. Tome nota de cada mancha en la alfombra y cada artículo dañado. Entregue una copia de la lista al arrendador y guarde una copia para usted. El arrendador tiene el deber de probar todos los detectores de humo para verificar que estén funcionando debidamente cuando usted se mude. El arrendador también tiene el deber de reprogramar las cerraduras entre inquilinos.

INFORMACIÓN SOBRE EL SEGURO DE ALQUILER DEL DEPARTAMENTO DE SEGUROS DE TEXAS

Puede que el arrendador tenga una póliza de seguro para la propiedad que usted alquila, pero la póliza probablemente no cubrirá sus pertenencias. Puede que desee considerar comprar un seguro de alquiler para reemplazar o reparar sus pertenencias si son hurtadas, dañadas o destruidas. Los arrendadores pueden exigirle que tenga seguro de alquiler como parte de los términos del contrato, y en algunos casos podrían exigirle que adquiera seguro para la propiedad en sí que no cubra sus pertenencias.

El seguro de alquiler, a veces llamado seguro del inquilino, es un tipo de cobertura de propiedad residencial para las personas que alquilan casas o apartamentos. Las compañías de seguros pueden vender varios tipos de pólizas de inquilino en Texas, cada una con un nivel distinto de cobertura. Dos de los formularios de póliza, la Póliza de riesgos identificados (NPP) y la Póliza contra todo riesgo (ARP), están estandarizados. Esto significa que el lenguaje y las coberturas de las coberturas serán los mismos, independientemente de la compañía que redacte la póliza. Las pólizas de la NNP aseguran su propiedad contra pérdidas especificadas en la póliza, como fuego y robo. Las pérdidas no especificadas en la póliza no están cubiertas. La mayoría de los inquilinos adquieren pólizas NNP. Las pólizas ARP, como su nombre implica, son pólizas “contra todo riesgo” y aseguran su propiedad contra todo tipo de pérdida, a menos que esté específicamente excluida por la póliza. Las pólizas ARP son más costosas pólizas NPP porque cubren más riesgos. Las compañías también pueden vender pólizas alternativas o versiones modificadas de la NPP y la ARP si son aprobadas por adelantado por el Comisionado de seguros. Estas pólizas alternativas no están estandarizadas, por lo que las coberturas pueden variar. Lea su póliza detenidamente para saber qué cubre exactamente.

Todas las pólizas tienen un límite de dólares. Esta es la cantidad máxima que pagará la póliza, independientemente de la cantidad de su reclamo. Asegúrese de comprar una póliza con un límite de dólares lo suficientemente alto para reemplazar su propiedad personal si es robada o destruida. La mayoría de las pólizas en Texas tienen un deducible equivalente a un porcentaje del monto total de la cobertura. Un deducible es la cantidad que usted debe pagar de su bolsillo antes de que la compañía de seguros pague su reclamo. Por ejemplo, si tiene una póliza de \$25,000 con cobertura de reemplazo de costo y un deducible del 1 por ciento, usted

pagará los primeros \$250 del costo de la reparación o el reemplazo. La compañía entonces pagará el resto, hasta el límite en dólares de la póliza. Puede que algunas compañías requieran un deducible más alto por robo.

La cobertura de propiedad personal paga para reparar o reemplazar su propiedad personal, hasta el límite en dólares de su póliza. Además del límite total de dólares, las pólizas pueden limitar los pagos para ciertos tipos de propiedad. Por ejemplo, los límites pueden ser \$100 para el efectivo, \$2,500 para la propiedad personal usada con fines de negocio, \$500 para documentos valiosos, y \$500 para joyería, relojes y pieles. El seguro de alquiler también cubre su equipaje y otros artículos personales cuando viaja. La cobertura por lo regular está limitada al 10% de la cantidad de su póliza o \$1,000, lo que sea mayor.

La pérdida del uso paga los gastos adicionales para subsistir, como comida y vivienda, si debe mudarse de su casa o apartamento debido a una pérdida cubierta. La pérdida del uso por lo general está limitada al 20% de la cobertura de propiedad personal de una póliza. Por ejemplo, si tiene \$25,000 en cobertura de propiedad personal, su pérdida del uso sería \$5,000.

La responsabilidad personal lo protege contra un reclamo o demanda si alguien resulta lastimado en su vivienda. La póliza de un inquilino automáticamente asigna \$25,000 en cobertura de responsabilidad y paga sus costos legales. Hay una cobertura de responsabilidad adicional pagando una prima adicional.

Si una póliza provee menos cobertura que lo que usted quisiera, pregunte si puede comprar “endosos”. Los endosos aumentan o amplían la cobertura provista en la póliza básica, normalmente pagando una prima adicional. La disponibilidad de los endosos varía por compañía.

Las pólizas de inquilinos normalmente pagan el “valor efectivo real” de su propiedad. Esto significa que la compañía de seguros deducirá una cantidad por depreciación y desgaste del valor de su propiedad antes de pagar su reclamo. Por ejemplo, si alguien le roba su televisor de cinco años de uso, la compañía de seguros solo le pagará una cantidad equivalente al valor del mercado de un televisor de cinco años de uso del mismo modelo y tamaño o uno equivalente, menos su deducible. Por tanto, no recibirá lo suficiente para comprar un nuevo televisor. Por una prima más alta, puede comprar “cobertura del costo de reemplazo” que paga el costo completo de reemplazar su propiedad, menos su deducible y hasta el límite en dólares de su póliza. Normalmente puede añadir cobertura de costo de reemplazo a su propiedad pagando una prima adicional.

Si tiene cobertura de costo de reemplazo y una póliza NPP o ARP, su compañía de seguros pagará hasta cierta cantidad para reparar o reemplazar su propiedad dañada. Si el daño a la propiedad excede la cantidad indicada, la compañía pagará el valor real en efectivo primero. Entonces usted debe reparar o reemplazar la propiedad con un artículo de un tipo y calidad similar antes de que la compañía pague la cantidad restante de su reclamo. Otros tipos de pólizas puede que paguen el costo de reemplazo de forma diferente. Lea su póliza o pídala a su agente que averigüe cómo paga su póliza un reclamo.

POR FAVOR, TENGA EN CUENTA: Puede ser útil hacer un inventario completo de su propiedad personal si alguna vez presenta un reclamo. Incluya el artículo, su valor y un número de serie de haberlo. Guarde los recibos de los artículos costosos. Las fotografías o una cinta de video de su propiedad pueden ser especialmente valiosas para documentar su pérdida a la

compañía de seguros. Guarde una copia del inventario y cualquier foto o video de su propiedad en un lugar seguro, como una caja de seguridad.

Las tarifas pueden variar considerablemente entre compañías, incluso por la misma cobertura o una similar. Vale la pena comparar precios. Lo siguiente son algunas sugerencias:

- Haga un inventario de su propiedad para saber cuánta cobertura necesita. Asegúrese de adquirir suficiente cobertura para reemplazar su propiedad si se la roban o destruyen.
- Obtenga cotizaciones de varias compañías distintas.
- Pregunte acerca de los endosos si necesita o quiere más cobertura de la que provee la póliza.
- Al comparar precios, asegúrese de comprender la cobertura que provee cada póliza. Una póliza menos costosa podría proveer menos cobertura.
- Al pedir una cotización de precios o solicitar un seguro, responda las preguntas honestamente. Una información errónea podría producir una cotización de precio incorrecta o podría conducir a una denegación o cancelación de la cobertura.
- Asegúrese de considerar otros factores además del costo, como la solidez financiera de la compañía y su trayectoria de servicio al cliente. Compre solo a compañías y agentes licenciados. Puede verificar si los agentes o compañías están licenciados y obtener información sobre las finanzas de las compañías licenciadas y su historial de reclamos llamando a la línea de ayuda al consumidor del Departamento de seguros de Texas (1-800-252-3439) o visitando la web tdi.state.tx.gov.

Si tiene problemas para encontrar seguro del inquilino, la Texas FAIR Plan Association ofrece una póliza del inquilino a los clientes calificados que no pueden obtener seguro del inquilino de una compañía licenciada. Para cualificar para esta cobertura, al menos dos compañías de seguro licenciadas dedicadas al seguro de propiedad residencial en Texas deben haberle negado el seguro y no debe haber recibido una oferta válida de un seguro comparable por parte de una compañía licenciada de Texas. Las pólizas del FAIR Plan están disponibles solamente a través de agentes licenciados de Texas. Para obtener más información, comuníquese con su agente o con Texas FAIR Plan Association al 1-800-979-6440 o visite texasfairplan.org.

Para obtener respuestas a preguntas generales de seguros o para obtener información sobre cómo presentar un reclamo relacionado con seguros, llame a la línea de ayuda al consumidor del Departamento de seguros de Texas 1-800-252-3439 entre 8 a.m. y 5 p.m. Hora Central, de lunes a viernes, o visite la web tdi.state.tx.gov.

DERECHOS Y RECURSOS DEL INQUILINO

Esta sección del manual trata sobre los derechos y recursos de los inquilinos previstos en la ley de Texas. A menos que se indique lo contrario, un contrato de arrendamiento no puede eliminar o reducir ningún derecho o recurso descrito abajo. Sin embargo, su contrato de arrendamiento puede proporcionar protecciones y recursos adicionales. Asegúrese de leer su contrato primero para ver si se aborda su problema.

REPARACIONES Y MEJORAS

La ley de Texas requiere que los arrendadores hagan un esfuerzo diligente para reparar problemas sobre los que hayan sido notificados y que materialmente afecten la salud o seguridad física de un inquilino corriente. Ejemplos de elementos que afectan materialmente

la salud y seguridad de un inquilino corriente son obstrucciones del alcantarillado, cucarachas, ratas, falta de agua caliente, cableado defectuoso, goteras del techo, y, a veces, falta de calefacción o aire acondicionado. Si el problema viola una disposición de los edificios de su ciudad, la salud o un código de incendios, entonces es más probable que se considere un riesgo a la salud o a la seguridad. La ley estatal por lo general no abarca problemas como lavaplatos rotos, paredes que necesitan pintura, cortinas no satisfactorias, o césped que necesita cortarse. Sin embargo, su contrato de arrendamiento puede exigir al arrendador que repare estos problemas también. Si no está seguro sobre cómo clasificar el problema, consulte a un abogado, inspector de salud o de edificios, o a una asociación de inquilinos.

Un arrendador que tenga oficina de administración u oficina de superintendente en los predios debe proporcionarle un número telefónico que contestará las llamadas 24 horas al día con el fin de informar emergencias relacionadas con una condición de la propiedad que materialmente afecte su salud o seguridad física. El arrendador debe colocar el número telefónico en un sitio prominente fuera de la oficina de administración o del superintendente.

Las secciones restantes de “Reparaciones y mejoras” solo abordarán los requisitos y recursos previstos por la ley estatal como se describen arriba. Aunque puede que algunos de los consejos generales sean aplicables en otras situaciones, un inquilino no debe asumir que NINGUNO de los recursos mencionados abajo estén disponibles.

[Los inquilinos con vales de alquiler del Programa de vales de elección de vivienda (HCVRAP) (anteriormente “Sección 8”) o en viviendas propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno tienen derechos adicionales en cuanto a reparaciones. Por ejemplo, un inquilino con un vale de alquiler de HCVRAP puede pedir que la autoridad de vivienda que administra la HCVRAP inspeccione la unidad. Si hay reparaciones que requieren la atención del arrendador, la autoridad puede elegir que “detengan” (dejen) de pagar su parte de la renta de la vivienda del inquilino hasta que las reparaciones se terminen. Si el arrendador entabla una demanda de desahucio, el arrendador no podrá desalojar al inquilino basado en el impago de la renta de la autoridad de vivienda, siempre que el daño no haya sido causado por el uso anormal o imprudente de las instalaciones. Para obtener más información sobre estos programas, debe llamar a su autoridad de vivienda, abogado o asociación de inquilinos local.]

Excepciones al deber del arrendador de hacer reparaciones

La ley de Texas no requiere que un arrendador repare una condición causada por el inquilino o un invitado, un familiar o un ocupante legal del inquilino (a menos que la condición fuera causada por el uso normal de las instalaciones). La ley también estipula específicamente que el arrendador no tiene que suministrar guardias de seguridad para un complejo de apartamentos, aunque en algunas situaciones puede que se requiera mejor iluminación, cerraduras, verjas y otras medidas de seguridad.

Otras excepciones al deber de un arrendador de hacer reparaciones solo son válidas si el inquilino las ha aceptado en un contrato de arrendamiento escrito y ciertas condiciones se cumplen. También debe señalarse que esas excepciones rara vez se usan. Por ejemplo, la ley de Texas permite que los arrendadores con una unidad de alquiler cambien en el contrato de arrendamiento su deber de hacer reparaciones, pero solo si la unidad no tenía riesgos a la salud y la seguridad cuando el inquilino se mudó y el arrendador no tenía conocimiento de que habría problemas de reparación durante el arrendamiento, y solo si el arrendador pone una disposición de arrendamiento específica y clara en el contrato a este efecto y que esté subrayada o en letra negrita.

Un arrendador y un inquilino también pueden acordar en un contrato de arrendamiento que el inquilino tiene el deber de pagar por la reparación de ventanas, mosquiteros y puertas, pero solo si esa disposición del arrendamiento es específica y clara, está subrayada o en negrita, y las condiciones no fueron causadas por la negligencia del arrendador. De igual modo, un arrendador y un inquilino pueden acordar en un contrato de arrendamiento que el inquilino tiene el deber de pagar por la reparación de los daños causados por dejar las ventanas y puertas abiertas y por obstrucciones del alcantarillado si un juguete u otro artículo indebido se encuentra en la línea que lleva exclusivamente a la unidad del inquilino y es la causa del derrame, pero solo si dicha disposición del arrendamiento es específica y clara y está subrayada o en negrita en un contrato de arrendamiento escrito, y las condiciones no fueron causadas por el arrendador.

Un arrendador debe proporcionarle una vivienda sin riesgos de salud y seguridad, independientemente de lo que esté en el contrato de arrendamiento. Aparte de las excepciones mencionadas anteriormente, un arrendador puede no modificar sus deberes de acuerdo la ley para reparar una condición que afecte materialmente su salud y seguridad física. Si un arrendador intencionalmente intenta cambiar este deber verbalmente en su arrendamiento, usted podría tener un reclamo en su contra por daños reales, un mes de renta más \$2,000, y honorarios de abogado razonables. La ley presume que el arrendador actuó sin tener conocimiento, por tanto dé a su arrendador una notificación por escrito (y guarde una copia) si él o ella está violando la ley y pídale que cambie el contrato de arrendamiento. Si el arrendador se rehúsa, usted podría tener un reclamo más sólido en contra del arrendador.

Procedimiento para obtener reparaciones

Los tenientes que tengan problemas para exigir que el arrendador haga reparaciones deben tomar los siguientes pasos para usar los recursos previstos por la ley estatal (puede que su contrato de alquiler le otorgue más derechos):

1. Notifíquelo siempre

Debe notificar el problema a la persona a quien le paga la renta. Por teléfono es normalmente la forma más rápida, pero también debe entregar la notificación por escrito y guardar una copia para usted como prueba. Asegúrese de fechar la notificación. Muchos arrendamientos requieren que todas las peticiones de reparación se hagan por escrito. Si usted envía por correo los pagos de su renta, puede enviar por correo la notificación a la misma dirección. Enviar la notificación por correo certificado es la mejor prueba de que se ha recibido. **Si envía su primera notificación por correo certificado con acuse de recibo pidiendo reparaciones, no necesita enviar una segunda notificación por escrito para ejercer sus derechos y recursos según la ley estatal.**

2. Pague su renta

El arrendador no está obligado a hacer las reparaciones requeridas por la ley estatal a menos que esté al día en su renta. Debe cumplir con su obligación de pagar la renta o no podrá forzar al arrendador a cumplir con su obligación de hacer reparaciones. Debe estar al día en su renta al momento de entregar la primera notificación; de lo contrario, puede que esa notificación no tenga ningún efecto legal.

3. Dele un tiempo razonable al arrendador para que haga las reparaciones

El arrendador tiene un “plazo razonable” para reparar el problema después de recibir su notificación inicial. El plazo de tiempo considerado razonable dependerá de las circunstancias, aunque la ley presume que siete días es un plazo razonable. La naturaleza

del problema y la disponibilidad del material, mano de obra y servicios públicos son factores que se tomarán en consideración al determinar cuánto tiempo es un plazo razonable. Durante este tiempo, el arrendador debe hacer un esfuerzo diligente para reparar el problema. Para tuberías de agua rotas u obstrucciones del alcantarillado, el plazo razonable puede ser mucho menos de siete días. Para pequeñas goteras del techo, un plazo razonable puede ser mayor.

4. Quizás convendría llamar a un inspector de la ciudad. Si el arrendador ha tenido un plazo razonable para arreglar el problema y no lo ha hecho, usted puede decidir llamar al inspector apropiado de la ciudad o el condado (vivienda, salud o incendio). Esto puede poner una presión adicional en el arrendador si la condición viola las ordenanzas locales. El inspector también puede ayudarle a decidir si el problema afecta su salud o seguridad. Obtenga un informe escrito y el nombre de su inspector.

5. Envíe una segunda notificación y exija una explicación. Después de que el arrendador haya tenido un plazo de tiempo razonable para reparar la condición después de su notificación inicial, debe enviar una segunda notificación escrita para reparar o remediar la condición. **Recuerde, no tiene que enviar una segunda notificación si envió la primera notificación por correo certificado con acuse de recibo.** Debe pedirle una explicación al arrendador en esta segunda notificación por cualquier retraso, porque si no responde, usted tendrá un caso más fácil de probar si acude a los tribunales. Es una buena idea enviar esta notificación por correo certificado para probar que fue recibida por el arrendador. Recuerde guardar una copia de su notificación. La notificación debe decir que esta es su segunda notificación por escrito, que está exigiendo una explicación, y DEBE explicar lo que piensa hacer si el arrendador no repara la condición. Usted tiene tres alternativas básicas: (1) terminar el contrato de arrendamiento; (2) reparar y deducir la cantidad de su renta (ésta es una alternativa delicada, vea abajo); o (3) entablar una demanda para obtener una orden que instruya que se reparen los daños, etc. Hacer una lista de las alternativas en su segunda notificación y decidir luego las que usará puede ser una buena idea. También debe considerar involucrar a otros inquilinos, oficiales de la ciudad, y los medios de comunicación. Ver “Resumen”.

6. Recursos del inquilino

Si el arrendador claramente ha tenido un plazo de tiempo razonable para reparar la condición (usualmente siete días) y no ha hecho un esfuerzo diligente por remediar el problema y usted ha seguido debidamente los procedimientos anteriores, es posible que pueda ejercer una o más de las alternativas enumeradas en su notificación: (1) terminar el contrato de arrendamiento y mudarse; (2) encargarse usted mismo de resolver el problema y deducir de su renta la cantidad que gastó, pero solo si sigue TODOS los procedimientos mencionados abajo; o (3) demandar al arrendador por no hacer las reparaciones.

(a) Terminación del arrendamiento

Si decide terminar el arrendamiento, debe informar al arrendador en su segunda notificación que terminará el arrendamiento a menos que la condición sea reparada o remediada en un período de tiempo razonable (presumiblemente siete días). Recuerde, usted tiene el derecho de terminarlo solo si la condición afecta materialmente la salud o seguridad física de un inquilino corriente, ha entregado notificaciones debidas y no está atrasado en el pago de su renta. Ver “Advertencia”.

Si termina el contrato, debe mudarse. Puede dejar de pagar la renta el día que se mude o en la fecha de terminación (lo que ocurra más tarde). Si termina su arrendamiento correctamente, tiene derecho a un reembolso de la renta desde el día que terminó el

arrendamiento o se mudó, si pagó la renta por adelantado. También puede usar su depósito en garantía para pagar cualquier renta que deba, y puede hacerlo sin tener que acudir a los tribunales. Si terminó el arrendamiento debidamente, aún puede demandar al arrendador por un mes de renta más \$500, daños reales, honorarios de abogado, y costos judiciales. Sin embargo, si termina su contrato de arrendamiento, no puede demandar para obtener una reducción de la renta o hacer que la condición se repare, ni puede ejercitar ninguno de los recursos de reparación y deducción mencionados abajo.

Cuando se mude, el arrendador debe devolverle el depósito de garantía a menos que él o ella tenga motivos para deducir cierta cantidad del depósito (por ejemplo, por daños causados por usted a las instalaciones). Su arrendador no se puede quedar con su depósito de garantía solo porque usted terminó el contrato de arrendamiento bajo esas circunstancias. Si el arrendador no reembolsa la porción sin usar de su renta o injustamente retiene su depósito de seguridad, puede que usted desee entablar una demanda en su contra. Ver “Depósitos de garantía”.

(b) Uso de reparación y deducción

Este recurso implica muchos procedimientos y condiciones, y se recomienda encarecidamente que consulte con un abogado o asociación de inquilinos antes de tratar de usar su derecho de reparación y deducción.

En ciertas circunstancias, un inquilino puede contratar a un contratista para reparar una condición que afecte la salud o la seguridad después de haber enviado las notificaciones de rigor y haber esperado un tiempo razonable. Al inquilino se le permite deducir el dinero pagado al contratista del pago de la renta del SIGUIENTE mes. Ver “Advertencia”. Sin embargo, el recurso de reparación y deducción SOLO se puede usar si ocurre una de las cosas siguientes:

- el arrendador no ha remediado la obstrucción o el derrame de agua residual dentro de la vivienda o la inundación por tuberías rotas o el drenaje natural dentro de la vivienda;
- el arrendador ha aceptado suministrar agua y el agua ha cesado;
- el arrendador ha aceptado suministrar calefacción o refrigeración y el equipo no está funcionando adecuadamente, y el arrendador ha sido notificado por escrito por un funcionario de salud, vivienda o edificación que la falta de calefacción o refrigeración afecta materialmente la salud o la seguridad de un inquilino corriente; o
- el arrendador ha sido notificado por escrito por un funcionario de salud, vivienda o edificación que la condición afecta materialmente la salud o la seguridad de un inquilino corriente.

Después de dar una notificación adecuada y que se cumplan las condiciones definidas, debe esperar siete días para que el arrendador repare el problema antes de que usted pueda contratar un contratista para hacer las reparaciones. (Excepción: Usted no tiene que esperar nada si la condición implica problemas serios de aguas negras o inundación, y solo tiene que esperar tres días si la condición se trata de falta de agua potable, calefacción o aire acondicionado).

Aunque el recurso de reparación y deducción se puede usar con tanta frecuencia como sea necesario, la cantidad que se puede deducir para reparar una condición cualquiera NO PUEDE ser mayor que la renta de un mes o \$500, lo que sea mayor. [Los inquilinos en el Programa de vales de elección de vivienda (anteriormente “Sección 8”), viviendas propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno pueden reparar y deducir hasta la cantidad de la renta mensual de la vivienda al valor justo del mercado de pagos de renta

futuros, o \$500, lo que sea mayor.] Además, el total de las deducciones en cualquier es no puede exceder la renta de un mes o \$500, lo que sea mayor. La compañía o contratista que usted contrate para hacer las reparaciones debe aparecer en la guía telefónica o en anuncios clasificados de un periódico local y no debe tener ninguna conexión personal o comercial con usted. Usted no puede deducir reparaciones que haga usted mismo, a menos que el arrendador esté de acuerdo (obtenga el acuerdo por escrito). Adicionalmente, todas las reparaciones hechas de acuerdo a este recurso deben cumplir con los códigos de edificación aplicables, inclusive un permiso de construcción cuando sea requerido. Usted no puede contratar mano de obra o materiales en exceso de lo que puede deducir, y el arrendador no es responsable ante quienes suministren la mano de obra o los materiales para remediar la condición. Al deducir el costo de las reparaciones de un pago de la renta, usted debe proporcionar al arrendador, junto con el pago del saldo de la renta, una copia de la factura de las reparaciones y el recibo de su pago.

Un arrendador que no pueda obtener las piezas necesarias o que no pueda obtener mano de obra después de un desastre natural tiene el derecho de demorar el ejercicio del recurso de reparación y deducción de un inquilino entregando al inquilino un Affidávit de Demora. Este affidávit puede demorar las reparaciones hasta por 30 días, pero debe establecer las razones para la demora, incluyendo fechas, nombres, direcciones y números telefónicos de los contratistas, suplidores y técnicos en reparaciones contratados por el propietario. Los affidávits se deben hacer de buena fe, y el arrendador debe continuar los esfuerzos diligentes para reparar la condición. Un arrendador puede ser sancionado seriamente por expedir affidávits de demora ilegalmente. Hable con un abogado o asociación de inquilinos para obtener más información.

Si un desastre natural ocasiona que una unidad de alquiler sea inutilizable, entonces el arrendador podrá permitir que un inquilino utilice otra unidad que sea propiedad del arrendador; sin embargo, el arrendador no puede exigir que el inquilino ejecute un nuevo contrato de arrendamiento por un término mayor que el contrato anterior.

(c) Entablar una demanda

Si tiene éxito en una demanda relacionada con reparaciones, puede obtener una orden judicial exigiendo al arrendador que repare la condición, y también puede recuperar sus daños reales (costos directos como resultado de que el arrendador no hiciera las reparaciones), una reducción en la renta proporcional al valor reducido del alquiler, efectivo a partir de la primera notificación de reparación hasta que la condición se haya remediado, un mes de renta más \$500, honorarios de abogado razonables, y costos judiciales. Ver "Advertencia".

Entablar una demanda en el Juzgado de paz es menos costoso y más rápido que hacerlo en la Corte del condado o la Corte del distrito. En el Juzgado de Paz usted puede representarse a sí mismo. Sin embargo, al presentarla en un Juzgado de paz, estará limitada en aspectos importantes. Primero, la cantidad total que recupera no puede exceder de \$10,000, más los costos judiciales. Segundo, el Juzgado de paz no puede ordenarle al arrendador que repare la condición, como se describe arriba. Tercero, ninguna de las partes puede apelar el caso en la Corte del condado para obtener un nuevo juicio, por lo tanto, no se considerará obligada por la sentencia del Juzgado de paz. Una ventaja de entablar la demanda en una Corte del condado o Corte de distrito es que, si tiene éxito, puede obtener una orden judicial para hacer que el arrendador repare o remedie la condición que pone en peligro su salud o seguridad. Sin embargo, presentar la demanda en estas cortes probablemente requerirá la experiencia de un abogado, los costos serán mayores, y puede que a la corte le tome más tiempo revisar su caso.

Excepción por daños mayores

Ciertas reglas especiales se aplican si la condición poco segura es consecuencia de una pérdida por un siniestro asegurado, como incendio, humo, granizo, explosión o una causa similar. En esas circunstancias, no se requiere que el arrendador comience las reparaciones hasta que su compañía de seguros le pague. Él o ella todavía tiene un tiempo razonable después de recibir el pago del seguro para completar las reparaciones. Sin embargo, siempre y cuando sus invitados no hayan sido responsables del daño y las instalaciones estén prácticamente inutilizables con fines de residencia, usted (o el arrendador) podrán terminar el contrato de arrendamiento en cualquier momento antes de que finalicen las reparaciones mediante notificación escrita, y usted tendrá derecho a un reembolso prorrateado de cualquier renta pagada por adelantado y su depósito en garantía, a menos que el arrendador tenga razones para deducir una cantidad del depósito (como por daños causados por usted a las instalaciones). Alternativamente, usted puede tener derecho a una reducción de la renta proporcional a la medida en que las instalaciones estén inutilizables (a menos que el contrato de arrendamiento disponga otra cosa). Si no puede llegar a un acuerdo con el arrendador respecto a la reducción de la renta, puede entablar una demanda en la Corte del condado o en la Corte del distrito para solicitar la reducción de la renta.

Represalias por pedir reparaciones o ejercer sus derechos como inquilino

El arrendador está restringido por seis meses a tomar represalias en su contra por haberle dado una notificación de reparaciones, haberse quejado a una agencia de aplicación de código de la ciudad, o haber ejercitado un derecho o recurso otorgado a usted por el contrato de arrendamiento, una ordenanza municipal, o una ley estatal o federal. Las represalias ilegales se producen cuando el arrendador, en represalia por pedir reparaciones, quejarse a un inspector de la ciudad, o haciendo valer un derecho que usted tiene de acuerdo a su contrato de arrendamiento u otra ley, termina ilegalmente el arrendamiento, presenta una demanda de desalojo, lo priva del uso de las instalaciones, reduce sus servicios, aumenta su renta, o participa en una actividad que interfiere materialmente con sus derechos de acuerdo al contrato de arrendamiento. Hay varias excepciones. Por ejemplo, el arrendador puede aumentar la renta si el contrato de arrendamiento contiene una disposición para un aumento de la renta debido a un incremento de los impuestos de los servicios públicos o los costos de seguro. El arrendador también puede aumentar la renta o reducir los servicios si eso es parte de un patrón de aumentos en la renta o reducciones de servicios para todo el complejo. Además, el arrendador puede terminar el contrato de arrendamiento y desalojarlo si usted no paga su renta, causa daño intencional a las instalaciones, amenaza la seguridad del personal del arrendador o los empleados del arrendador, o rompe una promesa que hizo en su contrato.

Hay otros motivos disponibles para el arrendador para rescindir el contrato que no se consideran represalias. Desde luego, si recibió una notificación de terminación al final del contrato de arrendamiento antes de darle una notificación de reparación al arrendador, usted no está protegido. Es por eso que es conveniente proporcionar la primera notificación por escrito, fecharla y hacer una copia para su protección. Puede haber otra excepción para obtener daños por represalias si el arrendador cierra legalmente las instalaciones, pero usted normalmente tiene derecho a recibir una indemnización en esta situación. Ver "Propiedad inhabitable o clausurada".

Si el arrendador participa en una actividad que constituye represalia ilegal, usted puede entablar una demanda y solicitar una orden judicial en contra del arrendador que le conceda: (1) un mes de renta, más \$500; (2) los costos razonables por mudarse a otro lugar y otros perjuicios reales; y (3) honorarios de abogado y costos judiciales. Pero recuerde, el arrendador ganará si puede probar que las acciones no fueron con fines de represalias.

Retener la renta casi siempre es una mala idea

A su arrendador le pueden otorgar daños reales más otras sanciones estatutarias (y probablemente puede terminar su derecho a posesión y desalojarlo) si usted retiene cualquier parte de su renta sin haberlo acordado, a menos que: (1) usted obtenga primero una orden judicial permitiéndole hacerlo; (2) usted ha reparado y deducido adecuadamente como se describió anteriormente; o (3) usted ha terminado legalmente su contrato debido al comportamiento ilegal del arrendador respecto a las reparaciones, y usted está usando su depósito como renta, como se describió anteriormente. Si usted trata de usar su depósito como renta indebidamente, podrá ser responsable del triple de la cantidad que retuvo, además de los honorarios de abogado del arrendador. Ver “Advertencia”.

Mejora o cambio de las instalaciones

Si usted cambia las instalaciones y reduce su valor, el arrendador puede hacerlo responsable. Incluso si el cambio aumenta el valor, un inquilino no tiene el derecho absoluto de hacer una alteración, y podría ser responsable de regresar las instalaciones a su condición original. Si usted necesita una modificación razonable relacionada con su discapacidad, por ejemplo, una rampa para una silla de ruedas, el arrendador debe permitirle instalar una, por su cuenta, si es necesario para que usted use la vivienda. (Los inquilinos en viviendas públicas y subsidiadas tienen derechos adicionales; por ejemplo, puede que usted no tenga que pagar por modificaciones adicionales debido a su discapacidad). Ver “Deber del arrendador de acomodar a los inquilinos con discapacidades”. Si desea instalar un librero, colgar un candelabro, pintar las paredes, poner alfombras o hacer otras alteraciones, consulte su idea con el arrendador. Obtenga el permiso del arrendador primero. También puede intentar obtener el permiso del arrendador para deducir los costos de su renta del mes siguiente. Determine si puede llevarse lo que añadió cuando se mude. Entonces ponga el acuerdo por escrito. Si no puede llegar a un acuerdo, asesórese mejor con un abogado o asociación de inquilinos, aunque no hay ningún derecho absoluto de un inquilino para hacer una alteración.

Propiedad inhabitable o clausurada

El arrendador puede decidir clausurar la propiedad arrendada donde usted vive por una variedad de razones. Un arrendador NO PUEDE clausurar la propiedad a la mitad del término de arrendamiento (con o sin notificación previa) sin romper su acuerdo con usted. Si el arrendador hace esto, puede ser responsable de daños reales, gastos de mudanza, su depósito y otras sanciones estatutarias. Si una agencia gubernamental ha expropiado las instalaciones, comuníquese con ellos para discutir sus intenciones. Por lo general no pueden tomar ninguna acción en su contra por continuar ocupando las instalaciones, y puede que usted tenga derecho a alguna ayuda del municipio para su relocalización.

Un arrendador puede clausurar las instalaciones legalmente no renovando el arrendamiento, o puede terminar un alquiler de mes a mes notificándose con 30 días de anticipación. Si el arrendador hace esto como respuesta a sus peticiones de reparaciones, el arrendador también será responsable de sus gastos de mudanza, su depósito y otras sanciones estatutarias por violar la disposición de represalias del Código de la propiedad de Texas. Ver “Represalias por pedir reparaciones o ejercer sus derechos como inquilino”. Si se queda por más tiempo después de que el arrendador clausure la propiedad, el arrendador SOLO podrá desalojarlo a través de una acción judicial. Ver “Bloqueo” y “Desahucio”. Si el arrendador corta los servicios públicos, esto tendrá el mismo efecto que clausurar las instalaciones, y el arrendador probablemente aún será responsable en las situaciones descritas anteriormente. Es posible que pueda transferir los servicios públicos a su nombre o pueda hacer otros arreglos, especialmente si el arrendador ha cortado el servicio en mitad del término del contrato. Ver “Desconexión de servicios públicos”.

El arrendador puede permitirle que se transfiera a otra unidad propiedad del arrendador, aunque esto solo no condona su responsabilidad. Vea la nueva ubicación como se describe en “Selección de su nueva residencia” Asegúrese de que su depósito se transferirá también, y negocie para obtener gastos de mudanza (mediante un mes de renta gratis, por ejemplo). Obtenga cualquier acuerdo por escrito. Si las negociaciones cesan, comuníquese con un abogado o asociación de inquilinos y pida asesoramiento. En algunos casos, es posible que pueda transferirse y aún pueda demandar al arrendador por daños como se indicó anteriormente.

Multas gubernamentales

Si una entidad gubernamental como una oficina de cumplimiento del código de la ciudad oficina de cumplimiento del código de la ciudad le cobra una multa al arrendador, éste no podrá cobrarle la multa a usted a menos que usted o un ocupante de la propiedad haya causado el daño o condición que condujo a la multa.

CERRADURAS Y DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

Un arrendador debe instalar los siguientes dispositivos de seguridad sin necesidad de que usted lo pida: un pestillo de ventana en cada ventana exterior de la vivienda; una cerradura de perilla o cerrojo con llave en cada puerta exterior; una cerradura a clavija para puertas deslizante en cada puerta deslizante exterior de cristal de la vivienda; una cerradura de mango de puerta corrediza o una barra de seguridad para puerta corrediza en cada puerta corrediza exterior de cristal de la vivienda; y un cerrojo de pestillo fijo sin llave y una mirilla para puertas en cada puerta exterior de la vivienda. Los cerrojos con llave no se requieren en unidades reservadas para los adultos mayores (mayores de 55 años) o discapacitados si es parte de la responsabilidad del arrendador como parte de un contrato de arrendamiento escrito u otro contrato escrito para comprobar el bienestar de los inquilinos. Además, las cerraduras de puerta con llave o los cerrojos de perilla no se requieren en todas las puertas exteriores siempre que una puerta o, si la vivienda tiene puertas francesas, siempre que al menos una puerta francesa, tenga cerraduras de seguridad tanto con llave como sin llave, y el resto de las puertas tengan cerraduras sin llave.

Un arrendador puede que no le requiera que pague por la reparación o reemplazo de una cerradura u otro dispositivo de seguridad si se rompe debido al desgaste normal. Un arrendador puede que le requiera que pague por la reparación o reemplazo de una cerradura que se dañó por su uso indebido (o el uso indebido de un familiar o invitado suyo), pero solo si está autorizado por una disposición subrayada en un contrato de alquiler escrito. Usted tiene la carga de probar que usted, su familiar o su invitado no causaron el daño. A menos que un arrendador no instale, cambie o re programe de manera oportuna una cerradura después de notificarlo debidamente y pagar cualquier tarifa necesaria como se describe abajo, usted no puede instalar, cambiar o reprogramar una cerradura sin permiso del arrendador.

El arrendador debe reprogramar las cerraduras entre arrendamientos

Un arrendador debe reprogramar o cambiar todos los cerrojos de llave (u otras cerraduras de combinación) de las puertas exteriores entre cada arrendamiento y pagarlo por su cuenta. El arrendador debe reprogramarlos no más tarde del séptimo día después de que usted se mude. También puede pedirle al arrendador que re programe o cambie los cerrojos repetidamente durante el arrendamiento, pero estos cambios correrán por cuenta de usted.

Procedimiento y remedios para problemas con cerraduras

El arrendador debe instalar, reparar o reprogramar los dispositivos en un plazo de tiempo razonable, normalmente de siete días después de la solicitud. En casos de violencia que hayan

ocurrido en el complejo en los dos meses anteriores, una irrupción o un intento de irrumpir en su vivienda, o una irrupción o intento de irrumpir en otra unidad de su complejo en los dos meses anteriores, el período razonable se reduce a tres días. Usted debe notificarle al arrendador acerca de la violencia, irrupción o intento de irrupción para que se aplique el período de tiempo más corto. Entregue su notificación y solicitud de instalación o reparación por escrito y asegúrese de guardar una copia de la notificación. Si usted es responsable de pagar al arrendador por la instalación, reparación o modificación de las cerraduras, el arrendador puede exigir que los cargos se paguen por adelantado, pero solo en muy limitadas circunstancias.

Si el arrendador no instala, repara o reprograma las cerraduras en el plazo límite descrito anteriormente, usted debe notificar por escrito al arrendador pidiendo el cumplimiento. En algunas circunstancias, un arrendador puede ser responsable sin esta notificación escrita, pero usted tiene menos recursos y más reducidos. La notificación solicitando cumplimiento probablemente será su segunda notificación respecto a su problema de cerraduras o seguridad. Si el arrendador no cumple con los siete días de la notificación de cumplimiento (o tres días si ha habido juego sucio como el que se describe arriba, o si el contrato de arrendamiento no revela diversos derechos del inquilino respecto a los dispositivos de seguridad como se describe en esta sección), usted podrá hacer una o más cosas de lo siguiente: terminar unilateralmente el contrato; instalar o reparar el dispositivo de seguridad y deducir el costo de la renta; o entablar una demanda para obtener una orden judicial que exija al arrendador que ajuste su vivienda individual a los requisitos y para obtener daños reales, daños punitivos, una multa civil de \$500 y un mes de renta, costos judiciales y honorarios de abogado. Ver "Advertencia".

DETECTORES DE HUMO

La ley estatal requiere los detectores de humo, y también podrían ser exigidos por las ordenanzas locales. Para obtener información sobre si su comunidad ha adoptado dichas ordenanzas, consulte sus códigos de edificación, incendio o vivienda. El arrendador debe instalar al menos un detector de humo en cada dormitorio. Si un pasillo da acceso a varios dormitorios, se debe instalar un detector de humo en el corredor en la proximidad inmediata de esos dormitorios. En un apartamento estudio, donde la misma habitación se usa como comedor, sala y dormitorio, el detector de humo debe estar ubicado dentro de la habitación. Si la vivienda tiene varios niveles, se debe colocar un detector de humo en cada nivel.

Si un inquilino solicita un detector de humo para una persona con discapacidad auditiva, se debe instalar en el dormitorio de esa persona un detector de humo que pueda notificar y alertar a una persona con discapacidad auditiva.

Si un detector de humo de su casa o apartamento no está debidamente instalado, pida al arrendatario que lo vuelva a instalar notificándose por escrito. Es conveniente guardar copia de la notificación.

Deber del arrendador de inspeccionar y reparar

El arrendador tiene el deber de inspeccionar y probar el detector de humo al principio de su arrendamiento (o al momento de instalarlo). Después de que usted se haya mudado, el deber del arrendador se aplicará solamente si usted le notifica al arrendador un funcionamiento defectuoso o si le solicita una inspección o reparación. La notificación no tiene que ser por escrito, a menos que el arrendador y el inquilino acuerden en el contrato que dicha notificación debe ser por escrito (sin embargo, siempre es mejor notificar al arrendador por escrito y guardar una copia). El arrendador tiene un tiempo razonable para inspeccionar y reparar el detector de humo, teniendo en consideración la disponibilidad de los materiales, mano de obra y servicios públicos.

Un arrendador no tiene el deber de inspeccionar un detector de humo que usted o uno de sus familiares o invitados haya dañado, a menos que usted pague por adelantado por el costo razonable de repararlo o reemplazarlo. El arrendador tampoco tiene el deber de suministrar baterías de reemplazo para un detector de humo que funcione con baterías, siempre que el mismo estuviera funcionando cuando usted se mudó.

Procedimiento y remedios para problemas con el detector de humo

Si le pide al arrendador que instale o repare un detector de humo en su vivienda y él o ella no lo hace en un plazo de tiempo razonable, debe notificar nuevamente por escrito al arrendador indicando que si no cumple con su petición en un plazo de siete días usted podría ejercer los recursos previstos en el Subcapítulo 92 del Código de la propiedad de Texas. Si el arrendador no instala o repara un detector de humo en un plazo de siete días de su petición, usted puede entablar procedimientos judiciales contra el arrendador o puede terminar el contrato de arrendamiento sin los procedimientos judiciales. Ver "Advertencia".

Para tener éxito en los tribunales, usted debe estar al día en toda la renta debida al arrendador desde el momento en que le notificó por primera vez. Si usted, su familia o invitados causaron el daño al detector de humo, usted también debe haber pagado al arrendador por adelantado el costo razonable de la reparación o reemplazo del detector de humo. Si usted entabla un procedimiento legal contra el arrendador, puede que tenga derecho a obtener: (1) una orden judicial instruyendo al arrendador a que cumpla con su petición (pero no en un caso presentado al Juzgado de paz); (2) una orden judicial otorgándole indemnización por daños como consecuencia de que el arrendador no instalara, reparara o reemplazara el detector de humo; (3) una indemnización de un mes de renta más \$100 de multa al arrendador; y (4) costos judiciales y honorarios de abogado.

Desactivación del detector de humo por parte del inquilino

Usted puede ser responsable de daños ante el arrendador por retirar una batería de un detector de humo sin reemplazarla inmediatamente por una batería que funcione, o por desconectar o dañar intencionalmente un detector de humo, ocasionando que no funcione. Si el contrato de arrendamiento entre el arrendador y usted contiene una notificación subrayada o en letra negrita advirtiéndole que no desconecte o dañe intencionalmente un detector de humo, o advirtiéndole que debe reemplazar una batería que usted haya retirado del detector de humo, el arrendador podrá obtener una orden judicial instruyéndole que cumpla con la notificación del arrendador, que pague una multa civil de un mes de renta más \$100, y una sentencia en su contra por costos judiciales y honorarios de abogado razonables.

DEPÓSITOS EN GARANTÍA

El arrendador solo puede deducir daños y cargos de depósito en garantía por los que usted sea legalmente responsable según el contrato de arrendamiento o por daño físico a la propiedad por el que usted sea responsable. El arrendador no puede retener parte de su depósito en garantía para cubrir el desgaste normal. Desgaste normal significa deterioro o daño que ocurre basado en el uso previsto normal de las instalaciones, y no debido a su negligencia, descuido, accidente o abuso. Por ejemplo, el arrendador no puede retener parte de su depósito en garantía por una alfombra desgastada, agujeros pequeños de clavos, arañazos en el lavamanos o superficies de cocina, o huellas dactilares en las paredes. Un arrendador puede deducir por manchas grandes y permanentes en la alfombra y marcas de bolígrafos en las paredes causadas por usted o sus invitados. Incluso en estos casos, el arrendador no tendrá el derecho de reemplazar toda la alfombra o pintar la casa entera por cuenta de usted.

El arrendador debe reembolsar o explicar en 30 días

Su depósito de seguridad le debe ser reembolsado en un plazo de 30 días después de mudarse del apartamento o casa, si usted le dio una dirección de envío por escrito al arrendador. Usted puede darle su dirección de envío en cualquier momento; sin embargo, el deber del arrendador de darle un reembolso no existe hasta que usted lo haga. Si el arrendador ha causado la retención de todo o parte de su depósito en garantía, él o ella deberá darle un reembolso del saldo del depósito en garantía, si lo hay, junto con una descripción y una lista detallada de todas las deducciones en un plazo de 30 días después de que usted se mude (o en un plazo de 30 días de que usted le de una dirección de envío por escrito).

Se presume que un arrendador ha reembolsado un depósito en garantía o le ha dado una descripción detallada de las deducciones del depósito en garantía si el reembolso o lista detallada se ha puesto en el correo de los Estados Unidos y el matasello indica una fecha en o antes de 30 días de su mudanza o su notificación escrita de dirección de envío, lo que sea más tarde. Si un arrendador que tiene la dirección de envío de un inquilino no le devuelve el depósito en garantía o le da una lista de deducciones en o antes de 30 días de que el inquilino se mude o de la fecha en que el inquilino le de la dirección de envío escrita, lo que sea más tarde, se presumirá entonces que el arrendador actuó de mala fe. Si el arrendador retiene parte de su depósito en garantía de mala fe, usted puede demandarlo y recobrar \$100 más tres veces la cantidad del depósito en garantía que se retuvo indebidamente, más honorarios de abogado y costos judiciales. Si el arrendador, actuando de mala fe, no le da una descripción escrita y detallada de los daños y cargos a usted por una porción de su depósito en garantía que se haya retenido, él o ella ha renunciado a todos los derechos de retener cualquier porción del depósito en garantía o entablar una demanda contra usted por daños a las instalaciones. Los inquilinos que deseen demandar para recobrar sus depósitos pueden hacerlo sin un abogado en un Juzgado de paz. En estos tribunales, se le podrán conceder hasta \$10,000 más los costos judiciales.

Excepciones y misceláneo

La ley obliga al arrendador a mantener registros exactos de todos los depósitos en garantía; sin embargo, el arrendador no está obligado a mantener los fondos en una cuenta separada. Al arrendador tampoco se le exige que pague interés sobre el depósito en garantía. Al arrendador no se le exige que provea una descripción o una lista detallada de las deducciones, como se describen arriba, si se debe y no se pagó alguna renta cuando usted se mudó y no cabe duda de que la renta se debía. Si el contrato de arrendamiento requiere que usted notifique por adelantado su terminación, debe hacerlo. Sin embargo, puede que la notificación previa no sea una condición para el reembolso de su depósito en garantía a menos que el requisito de notificación por adelantado esté subrayado o impreso en letra negrita en el contrato de arrendamiento. Incluso si usted no notifica al arrendador, como se especifica en el contrato, y la disposición está firmada y subrayada, el arrendador tendrá que mostrar en qué forma se vio perjudicado por no notificarlo con antelación antes de que pueda quedarse con el depósito. Si la casa o apartamento se vende o transfiere en otra forma a un nuevo propietario, en nuevo propietario será responsable de devolver el depósito a menos que el nuevo dueño haya comprado la propiedad en una venta por ejecución hipotecaria. En este caso, el antiguo propietario sigue siendo responsable del depósito en garantía a menos que el nuevo propietario le notifique a usted por escrito que él o ella es responsable del depósito.

Depósito en garantía de un inquilino fallecido

A menos que su contrato de arrendamiento disponga otra cosa específicamente durante su arrendamiento, su arrendador puede pedirle el nombre, dirección y teléfono de una persona de contacto en caso de su muerte, y una declaración firmada autorizando a esa persona a recibir el reembolso del depósito en garantía. Si su arrendador no solicita esta información,

usted puede ofrecérsela en cualquier momento. Al momento de su fallecimiento, esta persona tendrá el derecho de recibir el saldo de su depósito en garantía del arrendador (menos cualquier deducción permitida, inclusive los costos de retirar y almacenar su propiedad después de su muerte). Si usted le da esta información al arrendador y también le da una copia de la sección del Código de propiedad que rige esta materia, el arrendador será responsable de los daños reales como resultado de no cumplir con estos requisitos.

Depósitos para reservación

A veces las personas dan un depósito para un apartamento o casa de modo que el arrendador no le arriende la unidad a nadie más. Este depósito no es un “depósito en garantía” y no se convierte en un “depósito en garantía” a menos que eso se especifique en un acuerdo entre el arrendador y el inquilino. Más bien, este depósito es parte de un acuerdo (a menudo una solicitud de alquiler) entre el arrendador y el depositante que garantiza que el depositante podrá alquilar la vivienda y garantiza al arrendador que, si el depositante decide no firmar un contrato, el arrendador se podrá quedar con el dinero. En otras palabras, si una persona da un depósito para reservar un apartamento o casa, esa persona no puede cambiar de idea en una semana o algo así y esperar que el arrendador le reembolse el depósito entero. La cantidad con la que el arrendador se puede quedar legalmente dependerá del acuerdo entre las partes, el tiempo que el depositante se tardó en cambiar de idea, y el perjuicio real sufrido por el arrendador. Además, un arrendador debe reembolsar un depósito a un solicitante si el solicitante es rechazado como inquilino. Un solicitante se considera rechazado por el arrendador si éste no le notifica su aceptación en o antes del séptimo día después de que el solicitante presente al arrendador una solicitud cumplimentada, o en o antes del séptimo día en que el arrendador acepte un depósito de solicitud si el arrendador no le provee al solicitante un formulario de solicitud. Un arrendador que de mala fe no reembolse un depósito de solicitud es responsable en el tribunal por \$100, tres veces la cantidad del depósito de solicitud, y honorarios de abogado razonables.

No use el depósito como renta del último mes

Usted no debe retener ninguna porción de la renta del último mes sobre la base de que el depósito en garantía sirve como garantía para la renta no pagada. [Hay excepciones si usted terminó el contrato legalmente porque el arrendador no hizo reparaciones o no pagó las facturas de los servicios públicos.] Si usted no acata este requisito, puede ser responsable ante el arrendador de tres veces la cantidad de la renta que se retuvo ilegalmente y por honorarios de abogado razonables.

Derechos del inquilino respecto a emergencias, violencia familiar, agresión sexual del inquilino o un niño, y servicio militar

Un arrendador no puede prohibir o limitar el derecho de un inquilino de llamar a la policía u otra ayuda de emergencia para responder a la violencia familiar. Además, el arrendador no puede imponer ninguna sanción, monetaria o de otro tipo, a un inquilino que llame para obtener esa ayuda. Cualquier disposición escrita en el contrato de arrendamiento que pretenda modificar los derechos y deberes anteriores del inquilino y el arrendador es nula. Si el arrendador viola sus derechos de acuerdo a esta disposición, tendrá derecho ante un tribunal a un mes de renta, daños reales, costos judiciales, honorarios de abogado y medidas cautelares. Un arrendador tampoco debe desalojar, amenazar con desalojar, o no renovar un contrato porque el inquilino ha sido víctima de un crimen, inclusive el crimen de violencia doméstica, o agresión o abuso sexual.

Si usted o un ocupante de la propiedad son víctimas de violencia familiar (por ejemplo, actos perjudiciales – inclusive el abuso, agresión sexual y amenazas – por parte de un familiar o

miembro del hogar contra otro familiar o miembro del hogar), usted podrá terminar su contrato de arrendamiento y dejar la propiedad sin ninguna obligación de pagar renta futura o cargos por terminación. Para ejercer este derecho, debe tener una orden de protección o mandamiento temporal, firmado por un juez, contra el ocupante o co-inquilino de su residencia. Una vez que usted entregue una copia de la orden de protección o mandamiento temporal al arrendador y haya desocupado la unidad, habrá terminado legalmente su arrendamiento y habrá evitado la responsabilidad de pagar renta futura y otras cantidades debidas según el contrato de arrendamiento por la terminación del mismo. Si su contrato de arrendamiento no contiene un lenguaje que le informe de sus derechos de terminar el contrato en situaciones que implican violencia familiar, o despliegue o traslado militar, usted estará liberado de responsabilidad de la renta pasada no pagada. Si el contrato de arrendamiento no contiene ese lenguaje, usted seguirá siendo responsable de la renta debida al arrendador antes de que usted terminara el contrato. Si un 19 arrendador no le permite terminar el contrato de arrendamiento en estas condiciones, él o ella podrá ser responsable ante usted de un mes de renta más \$500 y honorarios de abogado.

Si usted es una víctima, o si es el padre o madre o tutor legal de una víctima de agresión sexual de un niño, agresión sexual agravada de un niño, o abuso sexual continuo de un niño que se produce o se produjo durante los seis meses anteriores en las instalaciones o en cualquier vivienda en las instalaciones, entonces el inquilino podrá terminar contrato de arrendamiento y no ser responsable de la duración del término del contrato. Un inquilino que termine un contrato de arrendamiento en esta situación debe darle al arrendador una copia de uno de los siguientes documentos para terminar su contrato: (1) documentación de la agresión o abuso de la víctima expedida por un proveedor de atención de salud certificado que haya examinado a la víctima; (2) documentación de la agresión o abuso de la víctima expedida por de un proveedor de servicios de salud mental certificado que haya examinado o evaluado a la víctima; (3) documentación de la agresión o abuso de la víctima expedida por una agencia estatal o local; o (4) documentación de una orden de protección firmada por un juez.

Si usted es un miembro del ejército o un dependiente de un miembro del ejército, puede terminar su contrato de arrendamiento y dejar la propiedad sin más obligación de pagar renta futura o cargos por terminación si el contrato fue ejecutado por el miembro del ejército antes de entrar al servicio militar, o si el servicio militar ejecuta el contrato mientras está en el servicio militar y luego se le ordena un cambio permanente de estación o despliegue por más de 90 días. Para terminar el contrato de arrendamiento, debe notificar por escrito la terminación del contrato al arrendador y darle una copia de los documentos del gobierno que muestra que el inquilino ha ingresado en el servicio militar por que se le ordenó cambiar de estación o ser desplegado. Si su contrato de alquiler no contiene texto que le informe de sus derechos para terminar el contrato en situaciones que impliquen violencia familiar, o despliegue o traslado militar, usted será liberado de responsabilidad de pagar renta pasada no pagada. Si el contrato de alquiler no contiene tal lenguaje, usted seguirá siendo responsable de la renta que le deba al arrendador antes de haber terminado el contrato. Si un arrendador no le permite terminar el contrato de arrendamiento en estas condiciones, él o ella podrá ser responsable ante usted de un mes de renta más \$500 y honorarios de abogado.

Un arrendador que tenga una oficina de administración o una oficina de superintendente en el lugar debe darle un número telefónico que se contestará 24 horas al día con el fin de informar emergencias relacionadas con la condición de la propiedad que afecte materialmente su salud física o seguridad. El arrendador debe colocar el número telefónico en un lugar prominente fuera de la oficina del administrador o superintendente.

AVERIGUAR QUIÉN ES EL PROPIETARIO Y EL ADMINISTRADOR DE LAS INSTALACIONES

Como inquilino, tiene el derecho de saber el nombre y la dirección del propietario de las instalaciones. También tiene el derecho de saber el nombre y la dirección física de cualquier compañía de administración de propiedades que esté administrando su casa o apartamento. El arrendador puede satisfacer su deber de divulgación proporcionándole una copia escrita de la información colocando la información continuamente en un lugar visible del complejo de apartamentos o en la oficina del administrador residente, o incluyendo la información en su copia del contrato de arrendamiento escrito o en las reglas de la vivienda.

Si quiere saber el nombre y dirección del propietario y la compañía de administración de propiedades que administra su apartamento o casa, debe verificar primero si la información está en su contrato o colocada en la oficina. De no ser así, pídale la información al administrador. No tiene que notificar por escrito a menos que su contrato de arrendamiento lo requiera (pero siempre es mejor formular la petición por escrito y guardar una copia para sus registros). Si el arrendador no le provee la información que pidió, usted debe notificarle nuevamente por escrito que, si no le facilita la información en ocho o más días, usted podría ejercer los recursos previstos por el Código de la Propiedad de Texas.

Si estaba al día en la renta cuando notificó al arrendador y éste no ha cumplido con su segunda notificación después de ocho días (o intencionalmente le dio la información errónea), puede demandar al arrendador para obtener una orden del tribunal que (1) exija que el arrendador revele la información; (2) le otorgue los costos reales en los que incurrió para descubrir la información; (3) le imponga una multa al arrendador equivalente a un mes de renta más \$100; y (4) le otorgue honorarios de abogado y costos judiciales. También puede terminar el contrato de arrendamiento sin procedimientos judiciales. Ver “Advertencia”. Puede demandar al arrendador si le facilitó un nombre o dirección 20 incorrectos de la compañía de administración de propiedades publicando o indicando información errónea deliberadamente, o no corrigiendo deliberadamente la información que el arrendador sabe que es incorrecta. Puede demandar al arrendador en esas circunstancias incluso si su renta se ha vencido.

DISCRIMINACIÓN

Las leyes de “Vivienda justa” (antidiscriminación) prohíben que un arrendador discrimine en su contra por razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado civil, o discapacidad. Nadie puede tomar ninguna de las siguientes acciones por razón de su raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado civil o discapacidad:

- (1) rehusarse a alquilarle una vivienda;
- (2) rehusarse a negociar una vivienda;
- (3) hacer que la vivienda no esté disponible;
- (4) establecer distintos términos, condiciones o privilegios para alquilar una vivienda;
- (5) ofrecer distintos servicios o instalaciones de vivienda;
- (6) negar falsamente que haya vivienda disponible para inspección o alquiler;
- (7) negar el acceso o la membresía en una instalación o servicio (como un servicio de listados múltiples) relacionado con el alquiler de viviendas; y
- (8) amenazar, coaccionar, intimidar o interferir con cualquiera que ejerza un derecho de vivienda justa.

También es ilegal anunciar o hacer cualquier declaración que indique una limitación o preferencia por razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado civil o discapacidad.

Si cree que sus derechos han sido violados por razón de su raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad, tener hijos u origen nacional, debe comunicarse con la oficina de Vivienda justa en la ciudad donde vive o la oficina del Departamento de la vivienda y desarrollo urbano (HUD) de su área. También puede llamar al número nacional de HUD para quejas por discriminación, el 1-800-669-9777, o visite el sitio web del HUD, hud.gov. También debería comunicarse con su asociación de inquilinos local o un abogado para asesorarse. Si presenta una queja en una oficina de Vivienda justa de la ciudad o el HUD, debe hacerlo en el plazo de un año de la violación, y deben investigar el reclamo y comunicarse con usted con sus hallazgos. También puede entablar una demanda en un tribunal por daños, cargos y costos, pero debe hacerlo en el plazo de dos años de la violación.

Solo los siete grupos mencionados arriba están protegidos por las leyes estatales y federales de vivienda justa, aunque la ordenanza de su ciudad puede incluir otras protecciones, por ejemplo, para estudiantes, adultos mayores, u orientación sexual. Un arrendador puede usar cualquier otro factor para determinar a quién le quiere alquilar siempre que ese factor no tenga el efecto obvio de discriminar contra uno o más de los grupos. Por ejemplo, un arrendador no puede discriminar contra las personas que usan vestidos (esto claramente tiene el efecto de discriminar ilegalmente por razón de sexo). A partir de 2018, varias ciudades principales de Texas, inclusive Dallas, Austin, San Antonio, Fort Worth y Plano, han promulgado ordenanzas explícitas en contra de la discriminación que añaden orientación sexual a la lista de clasificaciones prohibidas de discriminación de vivienda. Pero un arrendador puede usar el historial financiero, antecedentes criminales, historial de alquiler anterior, y registros de desalojo para determinar si desea alquilarle a un inquilino.

Un arrendador por lo general no incurre en violación de las leyes de Vivienda justa (antidiscriminación) si desea desalojarlo si usted no ha pagado la renta o ha incumplido algunos otros términos del contrato de arrendamiento. No hay excepciones. Por ejemplo, puede ser ilegal que el arrendador les dé a los inquilinos de la Raza A más tiempo para pagar la renta antes de desalojarlos que el tiempo que les da a la Raza B. Si usted fuera de la Raza B y estuviera en esta situación, podría poder presentar una reclamación de Vivienda justa y quizás una defensa en un caso de desalojo.

Por último, un arrendador no puede tomar represalias o discriminar contra un inquilino por participar en una organización de inquilinos.

DEBER DEL ARRENDADOR DE ACOMODAR A LOS INQUILINOS CON DISCAPACIDADES

Un inquilino con una discapacidad tiene derecho a ajustes razonables para esa discapacidad. Si usted tiene una discapacidad, su arrendador **no puede**:

- (1) rehusarse a hacer ajustes razonables a las reglas, políticas, prácticas o servicios de ser necesarios para la persona discapacitada que usa la vivienda; y
- (2) rehusarse a permitirle que haga modificaciones razonables a su vivienda o áreas de uso común, por su cuenta, si son necesarias para que usted use la vivienda. (Los inquilinos en viviendas públicas y subsidiadas tienen derechos adicionales según las leyes de vivienda justa; por ejemplo, puede que no necesite pagar por modificaciones razonables para su discapacidad).

Si un arrendador no le concede su petición de ajustes razonables o modificaciones razonables, podrá estar violando sus derechos según las leyes de “Vivienda justa” (antidiscriminación). Dichas peticiones de ajustes garantizan que los inquilinos con discapacidades puedan disfrutar el acceso a la vivienda igual que un inquilino o posible inquilino sin discapacidades. Algunos ejemplos de ajustes y modificaciones razonables son: aceptar garantías alternas de crédito cuando el inquilino no tiene historial de crédito debido a una discapacidad; permitir que un inquilino que usa una silla de ruedas construya una rampa; permitir un animal de servicio en complejo de apartamentos que no permite mascotas; y permitir que un inquilino que reciba un cheque de beneficios por discapacidad el tercer día de cada mes pague la renta ese día sin incurrir en cargos por demora. Un arrendador cuya propiedad esté cubierta por las leyes de vivienda justa debe acceder a una solicitud de ajustes razonables de un inquilino a menos que la solicitud suponga una carga excesiva, una alteración fundamental del programa del arrendador, o a menos que exista otro ajuste que sea igual de razonable. Los inquilinos preferiblemente deberían hacer esas solicitudes por escrito e incluir una fecha límite razonable para que el arrendador responda. Un arrendador que no haga ajustes razonables para las discapacidades de un inquilino ha violado las leyes de vivienda justa, y el inquilino puede presentar un reclamo al HUD (1-800-669-9777) en un plazo de un año de la fecha de la violación, o entablar una demanda en un tribunal en un plazo de dos años.

NOTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DE LA CORTE AL ARRENDADOR

Si quiere demandar al arrendador, debe indicar el nombre de su arrendador como el demandado y hacer que le entreguen los documentos de la corte al arrendador o al agente del arrendador. Si el nombre y dirección comercial física del propietario le han sido facilitados por escrito, debe entregar los documentos de la corte en esa dirección. Si no le han dado esa información, y si el complejo de apartamentos está administrado por una compañía de administración cuyo nombre y dirección comercial le ha sido facilitada por escrito, esa compañía de administración es el agente apropiado para entregar los documentos de la corte. De lo contrario, el administrador residente o cobrador de la renta que atiende el complejo de apartamentos puede ser la persona apropiada a quien se le deben entregar los documentos de la corte.

DEBERES Y CONSECUENCIAS DEL INQUILINO

Los deberes principales de un inquilino son pagar la renta a tiempo y seguir las reglas del contrato de arrendamiento y las reglas de la vivienda del arrendador no molestando a los demás, no violar la ley en la propiedad, y no dañar la propiedad. Si el arrendador considera que usted ha violado una de estas condiciones, él o ella podría tomar alguna de las acciones descritas en esta sección. A veces estas acciones son legales y a veces son ilegales conforme a la ley estatal (independientemente de lo que se haya puesto en el contrato de arrendamiento).

BLOQUEOS

Un arrendador puede evitar que usted entre a sus instalaciones arrendadas solo cuando su renta no se ha pagado en su totalidad (y el arrendador sigue reglas muy estrictas y le permite regresar de inmediato), en una situación de emergencia, para hacer una reparación legítima, o cuando usted haya abandonado las instalaciones. El arrendador no puede cambiar las cerraduras basado en que usted no haya pagado la renta, a menos que el contrato de arrendamiento diga que lo puede hacer y primero le haya entregado o enviado por correo una notificación con tres días de anticipación indicando la fecha más temprana del bloqueo propuesto, la cantidad de renta que se debe, un lugar donde se pueda pagar, y su derecho de

recibir una llave de la nueva cerradura a cualquier hora, independientemente de si pagó la renta atrasada. Cuando su arrendador cambia las cerraduras de sus puertas porque usted está atrasado en el pago de la renta, el arrendador debe dejar otra notificación escrita en su puerta principal describiendo dónde puede obtener una nueva llave a cualquier hora y debe darle el nombre y lugar donde se encuentra la persona que le dará la nueva llave. La notificación debe indicar el hecho de que el arrendador debe darle la llave a cualquier hora (independientemente de si usted pagó o no parte de la renta atrasada) y la notificación debe indicar la cantidad de la renta y otros cargos por mora. La nueva llave se le debe dar inmediatamente, independientemente de si le paga algo al arrendador, o la notificación debe darle un número de teléfono que se contesta 24 horas al día y al que puede llamar para que se le entregue una llave dos horas después de llamar al número. Estas reglas se aplican sin importar lo que ningún contrato de arrendamiento pueda decir, e incluso si el arrendador está cerrando las instalaciones. El arrendador NO puede retirar una puerta, ventana, cerradura, pomo, o ningún otro aparato facilitado por el arrendador porque usted se haya atrasado en el pago de la renta, a menos que se retire para repararlo o reemplazarlo (en cuyo caso, una cerradura, un pomo o una puerta se deben reparar o reemplazar antes de que caiga la noche). El arrendador tampoco puede impedirle la entrada a un área común de la propiedad de alquiler.

Si el arrendador cambia las cerraduras de las puertas sin darle las notificaciones requeridas o sin darle una nueva llave, o retira una puerta u otro elemento indebidamente, usted puede terminar el contrato de arrendamiento o recuperar la posesión de las instalaciones. En cualquier caso, usted también puede conseguir una indemnización por daños directos, un mes de renta más \$1,000, más honorarios de abogado y costos judiciales razonables, menos cualquier renta atrasada que usted deba como inquilino.

Para poder entrar, debe comunicarse con el administrador, la compañía de administración o el propietario para obtener una nueva llave. Si el arrendador se rehúsa a darle una llave, puede acudir al Juzgado de paz en su área y solicitar una “orden de reentrada” que le ordenará al arrendador que le dé una llave de la vivienda.

DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El arrendador desconecta intencionalmente los servicios públicos

A veces un arrendador desconectará intencionalmente los servicios públicos de un inquilino en un intento de forzarlo a pagar la renta o mudarse. Incluso si está atrasado en la renta o ha violado alguna otra disposición de su contrato de arrendamiento, el arrendador no puede interrumpir sus servicios de basura, aguas residuales, gas o electricidad a menos que sea necesario debido a reparaciones legítimas, construcción o una emergencia. Un arrendador puede cortar los servicios solamente en circunstancias limitadas y dependiendo de cómo se pague el servicio eléctrico.

Si el arrendador desconecta los servicios públicos en violación de estas reglas, un inquilino puede recuperar la posesión de las instalaciones o terminar el contrato de arrendamiento, y el inquilino también tiene derecho a una indemnización por daños reales, un mes de renta o \$500 (lo que sea mayor), honorarios de abogado y costos judiciales, menos cualquier renta atrasada u otras sumas por las que el inquilino sea responsable ante el arrendador. Usted también debe ponerse en contacto con la PUC (*Comisión de servicios públicos*) para informar la violación llamando al 1-888-782-8477 o escribiendo a Public Utility Commission of Texas (PUC) Customer Protection, P.O. Box 13326, Austin, TX 78711-3326. También puede presentar una Orden para el restablecimiento de servicios públicos en el Tribunal de Justicia

de su jurisdicción El juez puede conceder una orden ex parte temporal que requiere que el arrendador reestablezca los servicios públicos hasta que se pueda celebrar una audiencia sobre los méritos en el tribunal. El arrendador no podrá ser responsable si la interrupción de los servicios públicos es consecuencia de reparaciones reales, construcción o una emergencia; sin embargo, se debe solicitar una reducción en la renta del mes siguiente. Si el arrendador está cortando los servicios 23 públicos porque está clausurando las instalaciones, podría seguir siendo responsable ante usted. Ver “Propiedad inhabitable o clausurada”.

Si tiene preguntas sobre los métodos de facturación del arrendador para servicios eléctricos con medidor independiente o con medidores maestros, tiene el derecho de inspeccionar las facturas de la compañía eléctrica al arrendador por el mes en curso y los 12 meses anteriores, así como el cálculo del costo promedio por unidad de facturación (kilovatio-hora) para el mes en curso y los 12 meses anteriores utilizados para evaluar la facturación de los inquilinos. Si tiene una disputa con el arrendador respecto a cualquier factura, el arrendador debe investigar su queja inmediatamente e informarle sus hallazgos en un plazo de 30 días. Si no está satisfecho con los resultados de la investigación, el arrendador le debe informar acerca del proceso de reclamo de la PUC y darle la dirección y número telefónico de la Oficina de Protección al Consumidor de la PUC (1-888-782-8477; PUC Customer Protection, P.O. Box 13326, Austin, TX 78711-3326).

Si el arrendador paga los servicios públicos directamente y usted le paga al arrendador por esos servicios públicos, el arrendador podrá desconectar sus servicios si: (a) el arrendador le dio una copia de la factura de servicios públicos, (b) usted no le pagó a su arrendador a tiempo por sus servicios públicos que se muestran en factura, y (c) el arrendador le notifica por escrito que se suspenderán los servicios públicos por falta de pago. Sin embargo, un arrendador no puede desconectar los servicios públicos de un inquilino en esta situación si el inquilino tiene ciertos problemas de salud o si la temperatura será inferior a 32 grados Fahrenheit o si hay una advertencia de altas temperaturas en su área.

Cuando un inquilino paga una tarifa mensual fija de servicios públicos al arrendador (no a la compañía de servicios públicos), como en un complejo de apartamento con todas las facturas incluidas, y el arrendador no paga los servicios públicos, o recibe una notificación de que los servicios públicos se interrumpirán para el complejo entero, el arrendador debe darle a cada inquilino de ese complejo una notificación de terminación o interrupción de los servicios públicos. El

arrendador, en estas circunstancias, también debe dar la misma notificación de terminación o interrupción de los servicios públicos al municipio en el que se encuentra el complejo o las instalaciones alquiladas. Esta misma notificación a los inquilinos y el municipio se aplica a una compañía de servicios públicos que, por cualquier razón, deba desconectar los servicios de un inquilino o complejo de apartamentos.

Corte de servicios públicos por impago del arrendador a la compañía de servicios públicos

Si una compañía de servicios públicos desconecta el servicio o notifica por escrito que el servicio se desconectará porque un arrendador que se supone que facilite los servicios públicos no ha pagado la factura de los servicios, el arrendador será responsable ante el inquilino independientemente de que la unidad sea una de “todas las facturas incluidas”, con medidores individuales o con medidores maestros. Si esto ocurre, usted puede terminar el contrato de arrendamiento por escrito y mudarse en un plazo de 30 días después de recibir la primera notificación, siempre que el arrendador no haya presentado evidencia de que la factura de los servicios públicos se pagó antes de su terminación. Asegúrese de dar una notificación por

escrito, fecharla y guardar una copia. Si usted termina debidamente el contrato de arrendamiento y piensa mudarse, puede deducir su depósito en garantía de la renta de su último mes (si no la ha pagado todavía) y demandar por daños reales (como gastos de mudanza), costos judiciales y honorarios de abogado. Ver “Advertencia”. En vez de terminar el contrato de arrendamiento, puede tratar de evitar la desconexión reconectando los servicios públicos a su nombre y deduciendo de su renta las cantidades pagadas a la compañía de servicios públicos. Si vive en un complejo de apartamentos, puede que daba organizar a la mayoría de los inquilinos del complejo para poder negociar con éxito con la compañía de servicios públicos. Si el arrendador no ha pagado la factura de los servicios públicos porque está clausurando las instalaciones. Ver “Propiedad inhabitable o clausurada”.

DERECHO DEL ARRENDADOR DE RETIRAR PROPIEDAD

El arrendado no puede retirar su propiedad

Un arrendador NO puede retirar puertas, ventanas, cerraduras, pomos, o ningún electrodoméstico (como un refrigerador o estufa) suministrado por el arrendador porque usted está atrasado en la renta. Si el arrendador indebidamente retira dicha propiedad, usted puede obtener una orden judicial para que la propiedad sea devuelta o para terminar el contrato de arrendamiento. Ver “Advertencia”. En cualquiera de los casos, usted también puede conseguir una indemnización por daños reales, un mes de renta más \$1,000, más honorarios de abogado razonables y costos judiciales, menos cualquier renta pasada que usted deba como inquilino.

El arrendador puede retirar algunas propiedades del inquilino

Si no paga la renta, el arrendador puede tener un derecho de retención (un derecho a posesión hasta recibir el pago) sobre toda su propiedad “no exenta” que se encuentre en su apartamento o casa, pero solo si esto se establece en su contrato de arrendamiento. El derecho de retención del arrendador le da el derecho de tomar su propiedad pacíficamente y venderla después de un período de tiempo adecuado para satisfacer la renta pendiente. El arrendador puede hacer cumplir un derecho de retención sin tomar ninguna acción judicial formal SOLO si no están definidos en el contrato de arrendamiento y la disposición está subrayada o impresa en letra negrita bien visible. El arrendador no puede vender o disponer de la propiedad a menos que eso también esté escrito en el contrato. Sin embargo, se permite que el arrendador retire todo lo que contenga un apartamento o casa, sin una disposición específica en el contrato de arrendamiento, cuando un inquilino ha abandonado las instalaciones. No hay un límite específico en cuanto a la cantidad de propiedad no exenta que el arrendador puede tomar. No obstante, si el arrendador toma propiedad (valorada a precio del mercado) con un valor considerablemente mayor que la renta que se debe, puede que tenga derecho a una demanda por confiscación ilícita. El arrendador tampoco puede tomar propiedad por cualquier otro cargo. Los programas de vivienda propiedad del gobierno o subsidiada por el gobierno por lo general prohíben la retención por parte del arrendador.

Los siguientes tipos de propiedad están exentos y no pueden ser tomados por el arrendador en ninguna circunstancia, a menos que la propiedad haya sido abandonada:

1. ropa;
2. herramientas, equipo y libros de la profesión del inquilino;
3. libros escolares;
4. un automóvil y un camión;
5. retratos y fotos de la familia y la biblioteca de la familia;
6. un sofá, dos sillones de sala, una mesa y sillas de comedor

7. todas las camas y la ropa de cama;
8. todos los muebles y utensilios de cocina;
9. comida y comestibles;
10. medicamentos y suministros médicos;
11. cualquier cosa que el arrendador sepa que le pertenece a otra persona que no vive en las instalaciones arrendadas;
12. cualquier cosa que el arrendador sepa que se compró en un acuerdo de crédito registrado y que todavía no se ha pagado;
13. todos los implementos agrícolas; y
14. juguetes de niños no utilizados por adultos.

El arrendador debe enviarle una notificación al menos con 30 días de anticipación sobre la venta, por correo certificado y correo regular, a su última dirección postal conocida; indicar la hora, fecha y lugar de la venta; y darle una lista detallada de la renta adeudada y el nombre de la persona de contacto para obtener la información. Usted puede recuperar la propiedad antes de la venta si paga la renta que se debe y los cargos razonables por empaque, mudanza y almacenaje (si estos cargos también están especificados en el contrato de arrendamiento). Durante la venta, la propiedad se vende al postor más alto en efectivo. Por lo general es bueno ir a la venta para asegurarse de que se haga debidamente. Se le permite ir a la venta y comprar su propiedad. El arrendador debe tomar el dinero que reciba de la venta y aplicarlo a la cuenta de alquiler. Como inquilino, tiene derecho a cualquier cosa sobrante. El arrendador debe darle una contabilización en un plazo de 30 días de su solicitud por escrito.

Si el arrendador viola esta ley deliberadamente, usted recobrar un mes de renta o \$500, lo que sea mayor, devolver cualquier propiedad no vendida o el producto de la venta, más los daños reales, y honorarios de abogado, menos cualquier renta vendida. Si la venta se condujo indebidamente, usted también podrá presentar un reclamo en contra del arrendador por violación a las Prácticas comerciales engañosas – Ley de Protección del Consumidor. Comuníquese con un abogado o una asociación de inquilinos para obtener más información.

Propiedad personal de un inquilino fallecido

A menos que su contrato de arrendamiento disponga otra cosa específicamente durante el término de su arrendamiento, el arrendador le puede pedir que le dé el nombre, dirección y número telefónico de una persona de contacto en caso de su fallecimiento, y una declaración firmada autorizando el acceso de esa persona a su unidad en presencia de un representante del arrendador y retirar su propiedad personal. Si el arrendador no solicita esta información, puede ofrecerla en cualquier momento. *Ver* también “Depósitos en garantía”.

Si usted es el único ocupante de su unidad, el arrendador tiene el derecho en el momento de su fallecimiento de retirar y almacenar su propiedad personal. El arrendador debe entregar su propiedad a la persona designada por usted (o si no ha designado a alguien todavía, una persona que legalmente tenga derecho a su propiedad), pero el arrendador puede requerir que la persona que tome su propiedad firme un inventario. El arrendador puede disponer de su propiedad 30 días después de enviar una notificación por correo certificado a la persona designada por usted para recoger su propiedad si la persona designada no se comunica con el arrendador y no toma posesión de su propiedad.

Si el arrendador le da una copia de la sección del Código de la propiedad que rige esta materia y usted no proporciona la información requerida, el arrendador no tendrá ninguna responsabilidad de su propiedad personal después de su muerte. Si le proporciona esta

información al arrendador y también le da una copia de la sección adecuada del Código de la Propiedad, el arrendador será responsable de los daños reales a consecuencia de no cumplir con estos requisitos.

SUBARRENDAMIENTO

A menos que el contrato de arrendamiento lo permita, un inquilino no puede subalquilar (alquilar la casa o apartamento a otra persona) sin el consentimiento por escrito del arrendador. Si un inquilino subalquila la casa o apartamento sin el consentimiento del arrendador, el arrendador podrá desalojar al subinquilino y demandar a ambos, el subinquilino y el inquilino original, por cualquier daño causado por el acuerdo de subalquiler.

Si el contrato de arrendamiento sí le permite subarrendar, el subalquiler podría seguir siendo complicado. A menos que el subinquilino y el arrendador firmen un contrato de arrendamiento entre ellos, usted será el arrendador del nuevo inquilino. Por ejemplo, su subinquilino tendrá que solicitarle a usted las reparaciones del apartamento. Entonces usted tendrá que solicitarle las reparaciones a su arrendador. Además, usted sigue siendo responsable ante su arrendador de la renta. Por tanto, si su subinquilino deja de pagar la renta, usted tendrá que pagar la renta a su arrendador y tratar de obtener un reembolso de su subinquilino. También será responsable ante su arrendador de cualquier daño causado por su subinquilino. Si tiene que mudarse de su apartamento, debe intentar que su arrendador y la persona que se va a mudar a su apartamento estén de acuerdo en celebrar un contrato de arrendamiento entre ellos. Debe hacer que su arrendador lo libere por escrito de cualquier responsabilidad futura conforme a su contrato. Esto evitará la situación indeseable en la que esté atrapado entre dos fuegos entre su arrendador y su subinquilino.

ALQUILER COMPARTIDO

También debe tener cuidado al compartir una propiedad de alquiler con otro inquilino con quien no esté familiarizado. Incluso si el nombre de ambos está en el contrato de arrendamiento, el arrendador por lo general los considerará a usted y su compañero de apartamento como un inquilino a los fines del contrato, y cada uno de ustedes será totalmente responsable de las obligaciones en el contrato, a menos que su contrato de arrendamiento especifique otra cosa. Por ejemplo, si su coinquilino se muda de las instalaciones, el arrendador podrá considerarlo responsable de la parte de la renta futura y pasada del coinquilino. Además, si usted y su coinquilino tienen un desacuerdo, su arrendador probablemente no puede bloquear, desalojar o sacar a esa persona del contrato de arrendamiento sobre esa base solamente. Como coinquilino, usted puede pedirle al arrendador que cambie las cerraduras y el costo corre por su cuenta; sin embargo, el arrendador tendrá que darle la nueva llave a cualquier otro inquilino en el contrato de arrendamiento.

DESALOJO

Un desalojo es una demanda presentada por un arrendador para sacar a alguien y sus posesiones de la propiedad del arrendador. Un arrendador puede entablar una demanda de desalojo en su contra si usted no paga la renta o si no cumple con alguna otra disposición del contrato de arrendamiento. Véase "Terminación por incumplimiento del inquilino". El arrendador solo puede terminar su derecho a la posesión y probablemente no terminará las

otras obligaciones del contrato de arrendamiento si usted viola una disposición del contrato por impago u otra infracción. *Ver* “Consecuencias por terminar el contrato sin excusa”. [Los inquilinos en el Programa de vales de elección de vivienda (HCVRAP) (anteriormente “Sección 8”), viviendas propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno deben haber cometido una violación sería del contrato de arrendamiento para que el arrendador pueda terminar el contrato.] Revise el contrato para ver qué constituye una violación del mismo. También podría ser desalojado si se queda más tiempo del permitido por el 26 contrato sin el permiso del arrendador. Sin embargo, hay excepciones. *Ver* “Excepciones a no renovar o terminar un arrendamiento de mes a mes”.

Procedimiento y sugerencias

Incluso si el arrendador tiene causa para desalojarlo, el arrendador y la corte deben tomar todos los siguientes pasos antes de que pueda ser desalojado legalmente. Un arrendador no puede sacarlo de su propiedad sin una orden final de un Juzgado de paz.

- (1) El arrendador primero tiene que darle una notificación por escrito para que desocupe la vivienda al menos tres días (72 horas) antes de que se presente una demanda para su desalojo. (El contrato de arrendamiento puede reducir o extender el período de tiempo de la notificación para desalojar. En esta etapa, no se ha presentado nada en el tribunal. Como los registros judiciales de desalojo son documentos públicos y son utilizados por muchos arrendadores para seleccionar a los posibles inquilinos, puede que sea mejor tratar de negociar una solución razonable a su disputa antes de que el arrendador entable una demanda. [Un inquilino en el HCVRAP, viviendas propiedad del gobierno o viviendas subsidiadas por el gobierno normalmente tiene derecho a períodos más largos de notificación, así como a una audiencia administrativa (llamada “audiencia para presentar agravios” o una reunión con el arrendador) antes de que cualquiera de estos procedimientos de desalojo pueda empezar, a menos que las alegaciones incluyan drogas o comportamiento criminal violento].

- (2) Si no se muda antes de la fecha límite de la notificación de desalojo, el arrendador podrá presentar un reclamo por escrito ante el Juzgado de paz apropiado (llamado una acción forzosa de entrada y retención o demanda “FED”). El reclamo debe indicar la razón específica que tiene el arrendador para terminar su derecho a posesión, contener una descripción completa de la propiedad de donde va a ser desalojado, y el arrendador debe jurar que el contenido del reclamo es cierto. El arrendador también puede pedir al tribunal que le conceda una atrasada, costos judiciales y honorarios de abogado (si está representado por un abogado). El Juzgado de paz no debe considerar otros daños (como cargos por atraso) reclamados por el arrendador en un caso de desahucio. El arrendador tendrá derecho a costos judiciales (o sea, la cantidad que el Juzgado de paz le cobra al arrendador por presentar la demanda) si el arrendador gana el caso (normalmente entre \$100 y \$200, dependiendo de su país de residencia). Si el arrendador gana el caso y está representado por un abogado, el arrendador puede recuperar los honorarios de abogado solo si el contrato de arrendamiento prevé los honorarios de abogado, o si el arrendador le envió una notificación por correo certificado con acuse de recibo o correo registrado al menos 10 días antes de la fecha en que se presente la demanda para que desaloje exigiendo que lo haga antes del día 11 después de la fecha de recibir la notificación y le advirtió de la posibilidad de tener que pagar honorarios de abogado. Si el arrendador tiene el derecho de recibir honorarios de abogado como se describe arriba y usted está representado por un abogado, usted puede obtener honorarios de abogado si usted gana el caso.

- (3) Después de que el caso se haya presentado correctamente, el tribunal le enviará una notificación oficial y una copia de los documentos de la corte avisándole de la fecha y hora en que debe comparecer en la corte o presentar una contestación (o respuesta) a la demanda de desalojo. Los documentos que reciba deben notificarle en inglés y español que puede llamar al Servicio de información y referencias para abogados del Colegio de Abogados del Estado de Texas al 1-800-252-9690 para obtener ayuda localizando a un abogado, y que puede cualificar para asistencia legal gratis o a bajo costo si no puede permitirse contratar un abogado. En muchas áreas de Texas, el Juez de paz simplemente fijará la fecha del juicio para el caso de desalojo, usualmente en un plazo de seis a 10 días, pero a veces antes. En otras áreas, primero tendrá que responder a la demanda de desalojo verbalmente o por escrito dentro de un plazo (por ejemplo, a las 10 a. m. el séptimo día después de recibir la citación de desalojo), momento en que la corte le notificará la fecha del juicio. Debe leer atentamente los documentos de la corte para saber y entender sus fechas límites. Si tiene una fecha límite para responder la demanda de desalojo y no lo hace, perderá el caso por rebeldía. Puede comunicarse con el Juzgado de paz para averiguar cómo maneja los casos. Si el funcionario que entrega los documentos de la corte no lo puede encontrar, puede que los deslice bajo la puerta o los sujete a la puerta. Un agente judicial o alguacil usualmente entrega los documentos. **ASEGÚRESE DE LEER TODOS LOS DOCUMENTOS EN SU TOTALIDAD.** Llame a un abogado, asociación de inquilinos o al tribunal si tiene alguna pregunta o desea impugnar el desalojo. Si usted y el arrendador resuelven juntos antes de la fecha del juicio, asegúrese de que el arrendador llame al tribunal para desestimar el caso. Si el arrendador no ha desestimado el caso, usted debe acudir al tribunal para asegurarse de que el caso sea desestimado.
- (4) **IMPORTANTE:** Aunque esto es algo poco frecuente, el arrendador tiene la opción de presentar una fianza para posesión inmediata. Si el arrendador lo hace, los documentos de la corte explicarán que el arrendador puede tomar posesión de las instalaciones seis días a partir de la fecha en que le entregaron los documentos de la fianza, **a menos que usted pida un juicio dentro de ese plazo de seis días.** Si el arrendador ha presentado una fianza para la posesión y usted no pide un juicio en el plazo de seis días, usted perderá la posesión de las instalaciones. Siempre es mejor solicitar el juicio por escrito presentado una petición a la corte. Haga una copia de su solicitud y traiga a la corte su solicitud original y la copia. El secretario del tribunal debe sellar ambos documentos con la fecha en que usted presentó la solicitud y devolverle una copia de archivo sellada. Solicitar un juicio no cuesta nada.
- (5) El arrendador y usted deben comparecer en la fecha fijada para el juicio en el Juzgado de paz para presentar evidencia. La fecha del juicio usualmente se celebra de 10 días de haber recibido los documentos de la corte, o si se le requiere que responda la demanda, unos días después de que usted presente su respuesta o responda ante el tribunal. Es muy raro que un Juez de paz posponga el juicio a menos que ambas partes estén de acuerdo en la demora. Ambas partes tienen el derecho de presentar su versión del caso, incluyendo testigos, recibos, cheques cancelados, fotografías, y cualquier otra evidencia que pueda respaldar su posición. Puede pedir que el caso sea decidido por un jurado pagando una tarifa adicional en un plazo de cinco días de recibir los documentos de desalojo. A veces es conveniente pedir un jurado, ya que algunos de los jurados mismos pueden ser inquilinos, y podrían entender mejor lo que significa ser un inquilino. No se le requiere que contrate un abogado para la audiencia ante el Juzgado de paz.

- (6) Si el juez o el jurado encuentran que debe ser desalojado, el juez dictará una sentencia en su contra, y si usted no apela esa sentencia en cinco días, el arrendador puede pedir al juez que emita una “orden de posesión” que permite que el sheriff o agente judicial lo desalojen físicamente. La orden no puede ser emitida hasta el sexto día después de que el Juez de paz firme la sentencia (contando fines de semana y días feriados). Además, una orden de posesión solo se puede emitir si usted no apela la decisión del juez antes del quinto día después de la decisión del juez. Ver Apelación de un caso de desahucio” abajo. Si no se presenta la audiencia, perderá el caso por rebeldía. Una vez que obtenga una orden de posesión, se le notificará con 24 horas de antelación que un sheriff o agente judicial supervisará el desalojo de todas las personas y propiedad de las instalaciones. Los agentes no pueden ejecutar una orden de posesión si está lloviendo, cayendo aguanieve o nevando. Como los agentes judiciales normalmente no trabajan los fines de semana o días festivos, usualmente las ordenes no se ejecutan esos días.
- (7) Si pierde su caso de desalojo ante los tribunales, el arrendador aún podrá permitirle que se quede en las instalaciones. Por ejemplo, el arrendador puede permitirle que se quede si paga la renta atrasada y los costos judiciales antes de que transcurra el plazo de seis días. **Advertencia:** A menos que obtenga un acuerdo por escrito firmado por el arrendador diciendo que la sentencia del tribunal es nula (o que el arrendador nunca ejecutará la sentencia) y lo presente al Juzgado de paz, el arrendador lo podrá desalojar en cualquier momento sin otra audiencia o período de gracia (siempre que sea el sexto día o más tarde después de la audiencia y usted no haya apelado la decisión del juez). El arrendador no necesitará ninguna razón y podría desalojarlo incluso si paga la renta atrasada. Por lo tanto, si el arrendador no va a firmar un acuerdo para disolver la sentencia (o una promesa de no ejecutarla nunca), puede que sea mejor mudarse.

[Tenga en cuenta que si usted es un inquilino que está alquilando un terreno para su casa móvil, la corte le debe dar 30 días para mover su casa móvil siempre que usted pague la renta por los 30 días al arrendador. Esto es así incluso si debe renta de meses anteriores. Esta ley se diseñó con el reconocimiento de que es difícil mover una casa móvil en poco tiempo. Si le paga al arrendador, asegúrese de obtener un recibo y darle una copia al tribunal para confirmar que el tribunal no emitirá la orden de desalojo hasta que venzan los 30 días. Debe hacer esto pronto después de que el juez emita un fallo en su contra, y con toda seguridad al quinto día después de la fecha en que se emitió la sentencia.]

Apelación de un caso de desahucio

La parte que pierda el caso en el Juzgado de paz puede apelar para obtener un nuevo juicio en el Tribunal del condado. Aunque es posible representarse a uno mismo a nivel del Tribunal del condado, las reglas son mucho más complicadas. Es mejor obtener representación legal. La parte que desee apelar tiene solo cinco días después de que el juez firme la sentencia para presentar una apelación ante el Juzgado de paz. Para determinar la fecha límite Empiece a contar desde el día después del juicio (o la fecha en que se firmó la sentencia, si es posterior). La fecha del juicio o sentencia es el “Día 0”, el siguiente día es el “Día 1”. Cuento los fines de semana y los días festivos, pero la fecha límite se extenderá hasta el 28 siguiente día que el tribunal esté abierto si el quinto día cae en fin de semana o día festivo. Por ejemplo, si el juicio es un jueves, la fecha límite para presentar la apelación es el martes. Si la sentencia se firma un lunes, la fecha límite para presentar la apelación es el siguiente lunes. Pídale información sobre las fechas límites y los documentos necesarios al secretario del tribunal, un abogado o una asociación de inquilinos.

Para apelar un caso en un Tribunal del condado, debe poner una fianza (una fianza es una promesa de pagar cierta cantidad) o presentar una declaración de pobreza o incapacidad para pagar la fianza. Si es el inquilino el que está apelando, el Juez de paz frecuentemente fijará la fianza en dos o tres veces la cantidad de su renta. Una fianza debe estar firmada por usted y dos personas más que tengan propiedad inmobiliaria en Texas (en las que no viva nadie) u otros bienes (por ejemplo, cuentas de ahorro, acciones bursátiles). El juez debe aprobar la fianza. Una fianza garantiza que los costos de la otra parte para la apelación se pagarán en caso de que usted pierda el caso. Un inquilino también puede depositar dinero en efectivo en el tribunal en vez de una fianza. La parte que apela también debe pagar costos judiciales por presentar la apelación en el Tribunal del condado. Si usted gana en el Tribunal del condado, se le devolverá la fianza y tendrá derecho a que el arrendador le pague los costos judiciales. Si pierde el caso, el arrendador podrá solicitar parte del dinero de la fianza, dependiendo de los costos por obtener la posesión y cualquier renta no cobrada.

Si tiene muy poco dinero, ingresos bajos y propiedad personal limitada, puede apelar presentando una declaración de pobreza en vez de depositar una fianza y pagar costos judiciales. Una declaración de pobreza es un documento firmado por usted en el que jura no tener suficiente dinero para depositar una fianza o pagar costos judiciales. El Juez de paz debe poner a su disposición una declaración jurada que usted puede usar y que cumplen con los requisitos de una declaración de pobreza (incluyendo, por ejemplo, su nombre, la cantidad de diversas formas de ingresos de usted y su cónyuge, la cantidad de dinero en efectivo disponible en sus cuentas corrientes y cuenta de ahorros, la propiedad que posee, sus deudas y gastos mensuales, y el número y edad de los dependientes que tenga). El documento debe estar notariado (a veces el secretario del Juzgado de paz hará esto por usted) y presentado ante el Juzgado de paz en o antes del quinto día después de que el Juez de paz tome una decisión sobre su caso. El arrendador o el condado pueden impugnar la declaración jurada y obligarlo, en una audiencia ante el Juez de paz, a probar su incapacidad para pagar. Si pierde esta “audiencia financiera”, tendrá cinco días para depositar una fianza regular ante el Juzgado de paz, como se describe arriba, o apelar esta decisión ante el Tribunal del condado. Si apela la decisión del Juez de paz de negar su declaración de pobreza, el Tribunal del condado establecerá una audiencia para considerar su evidencia de que no puede permitirse pagar la fianza. Si el Tribunal del condado no aprueba su declaración de pobreza, usted podrá permanecer en posesión de la unidad solo si presenta una fianza de apelación en un plazo de cinco días de la decisión del juez del Tribunal del condado.

Si los documentos de la apelación se presentan debidamente, usted podrá quedarse en las instalaciones durante la apelación. Sin embargo, si usted ha presentado una declaración de pobreza, como se describe arriba, y el arrendador alegó que usted violó el contrato de arrendamiento por impago de la renta, usted debe depositar la renta indicada en la sentencia (y notificación) en la fecha indicada en la notificación del Juez de paz, pero no más tarde de cinco días después de la fecha en que presentó la declaración de pobreza. Después de eso, debe continuar depositando pagos mensuales de renta en el tribunal de dondequiera que sea el caso, pero usualmente en el Tribunal del condado, en un plazo de cinco días de la fecha de vencimiento conforme al contrato de arrendamiento hasta la fecha del juicio. Si una agencia gubernamental paga parte de su renta (por ejemplo, en el caso de vivienda pública, vivienda subsidiada, o cupones de alquiler de un Programa de vales de elección de vivienda (anteriormente “Sección 8”), el Juez de paz deberá determinar y mencionar en la sentencia la parte que será pagada por el gobierno y la parte que pagará usted. Si el juez no determina correctamente estas cantidades, en un plazo de cinco días de la sentencia de la corte, usted debe impugnar por escrito la cantidad incorrectamente determinada por la corte de modo que solo tenga que pagar al tribunal su parte correcta de la renta. Si no hace estos pagos mensuales

de renta al tribunal, el Tribunal del condado, después de una audiencia, podrá emitir un orden de posesión para que lo desalojen de la residencia en espera del juicio, y usted podrá ser responsable de los honorarios de abogados razonables del arrendador en la presentación de una moción respecto a su impago de la renta al tribunal.

Sin importar quién apele el caso, un inquilino debe también presentar una “respuesta” escrita en el Juzgado de paz o en el Tribunal del condado en un plazo de ocho días de que el caso sea asignado a un Tribunal del condado. Una respuesta es un documento escrito que puede mencionar sus defensas para el juicio, pero puede ser simplemente un documento corto indicando las partes, el número de caso, y una declaración de que usted “por lo general niega las alegaciones” hechas por el arrendador. No tiene que ser sofisticado o contener términos legales para ser válido. Si no se presenta una respuesta, puede perder el caso de desalojo sin ir a juicio.

TERMINACIÓN Y MUDANZA

Un contrato de arrendamiento puede terminar de distintas formas: de común acuerdo entre ambas partes, cuando el contrato termina, conforme a la ley estatal o federal, o si una de las partes incumple (quebranta) el contrato. Una vez que el contrato de arrendamiento termina, ya no tiene el derecho de poseer las instalaciones.

POR ACUERDO MUTUO

Un arrendador y un inquilino pueden acordar cambiar o terminar por completo un contrato de arrendamiento en cualquier momento. Si tiene un acuerdo, asegúrese de ponerlo por escrito y hacer que el arrendador lo firme. Este método es especialmente útil para evitar que se presente una demanda en su contra por su renta o que aparezca un reclamo en su informe de crédito. Con frecuencia los inquilinos tienen que mudarse antes del final de su contrato de arrendamiento, pero no tienen una excusa legal, y este método (acuerdo entre arrendador e inquilino) resuelve el problema sin riesgos o preocupaciones. Ver “Consecuencias por terminar el contrato sin excusa”.

EL ARRENDAMIENTO TERMINA

Fin del término expreso del arrendamiento

Una disposición principal de cualquier contrato de arrendamiento especifica el tiempo de arriendo. Después de que vence el contrato, la relación arrendador-cliente usualmente continúa de mes a mes, a menos que una de las partes indique otra cosa. Por lo tanto, incluso si el arrendamiento está a punto de vencer, la parte que desee terminar el contrato en la fecha de vencimiento debe notificar la terminación según lo requiere el contrato. Con frecuencia los arrendamientos requieren una notificación con 30 días de anticipación para terminar el contrato, pero debe leer cuidadosamente su contrato para saber los requisitos específicos de su notificación. Además, es bueno dar la notificación por escrito, independientemente de los términos de su contrato de arrendamiento. Los inquilinos a veces pierden sus depósitos en garantía por no dar una notificación de terminación adecuada. Ver “Depósitos en garantía” Un arrendador puede no renovar un contrato de arrendamiento por CUALQUIER razón, a menos que el arrendador tome represalias ilegales o discrimine. Ver “Excepciones a no renovar o terminar un arrendamiento de mes a mes”.

Terminación de mes a mes

A menos que su contrato de arrendamiento especifique otra cosa, o el arrendador o usted pueden terminar un alquiler de mes a mes por CUALQUIER razón (excepto como represalia

o discriminación) notificando con un mes de anticipación. Por ejemplo, si tiene un desacuerdo con su vecino después de que hace una fiesta tarde en la noche y usted llama al arrendador para quejarse, el arrendador podría pedirle a usted que se mude en 30 días. El arrendador podría terminar legalmente el arrendamiento de mes a mes (o no renovar su contrato de arrendamiento al final del término). Si no se mudó, el arrendador probablemente tenga éxito en un caso de desalojo.

A menos que su contrato especifique otra cosa, una notificación con 30 días de anticipación puede fijar la fecha de terminación cualquier día del mes, siempre que esa fecha sea por lo menos un mes después de la fecha de la notificación. Si la notificación termina el arrendamiento en un día que no corresponde al final del mes o el principio de un período de pago de renta, solo tiene que pagar renta hasta la fecha de terminación.

Si paga renta más de una vez al mes y su contrato de arrendamiento no especifica cuándo debe dar la notificación de terminación, es suficiente dar una notificación equivalente al intervalo entre pagos de renta. Por ejemplo, si usted paga su renta semanalmente, usted o su arrendador deben dar una notificación de solo una semana de anticipación para terminar el arrendamiento. Una notificación por escrito no se requiere necesariamente, pero se recomienda encarecidamente.

Excepciones a no renovar o terminar un arrendamiento de mes a mes

Las únicas posibles excepciones al derecho del arrendador de terminar un arrendamiento de mes a mes (o no renovar al final del contrato) son si el arrendador está tomando represalias ilegales en su contra o si está discriminando ilegalmente en su contra.

[Los inquilinos en el Programa de vales de elección de vivienda (HCVRAP) (anteriormente “Sección 8”), viviendas propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno con frecuencia tienen una protección adicional con respecto a la renovación del arrendamiento. Muchos programas del gobierno requieren que el arrendador tenga una buena causa si no quiere renovar el arrendamiento (o desea terminar el arrendamiento de mes a mes). Usualmente el contrato de arrendamiento define lo que es una buena causa. Llame a un abogado, autoridad de vivienda o asociación de inquilinos para obtener más información.

TÉRMINO POR FALTAS DEL ARRENDADOR O TRASLADOS MILITARES

La ley de Texas le permite específicamente que termine un arrendamiento en algunas circunstancias cuando el arrendador no ha cumplido con sus deberes. Ver “Advertencia”. Una ley federal permite que el personal federal termine prematuramente sus contratos de arrendamiento sin penalidades si son trasladados por el ejército o desplegados por más de 90 días. Un inquilino en esta situación debe comunicarse con la agencia militar pertinente o su oficial de mando para obtener más información.

TERMINACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL INQUILINO

Si un inquilino viola una disposición del contrato de arrendamiento, el arrendador probablemente puede terminar el contrato. Lea su contrato para determinar si el arrendador puede terminar el arrendamiento por una violación en particular. No pagarla renta, molestar seriamente a los vecinos y cometer crímenes graves en la propiedad son causas justas para terminar el arrendamiento. Las violaciones técnicas pueden no ser suficiente para terminar el arrendamiento, dependiendo de las circunstancias. Por ejemplo, si usted tiene un patrón de pagar la renta tarde, y su arrendador tiene un patrón y práctica de aceptar su renta tarde, esta práctica puede cambiar legalmente la fecha de vencimiento, a menos que el arrendador le dé

una notificación escrita por adelantado indicando que esos pagos se considerarán causa para la terminación. Por lo tanto, un tribunal puede fallar a su favor en un caso de desalojo, aunque usted haya violado la disposición original del arrendamiento. Un tribunal también puede fallar a su favor cuando paga tarde si el contrato prevé los cargos por demora y usted ofreció pagar la renta y los cargos por demora (o al menos un cargo razonable). Ver “Renta y cargos por demora” Sin embargo, muchos jueces piensan que el arrendador tiene la discreción exclusiva de aceptar o no la renta tarde después de haber emitido una notificación de terminación o una notificación de desalojo.

Normalmente, si un inquilino viola una disposición del contrato de arrendamiento, el arrendador puede alegar inicialmente que él o ella ha “terminado el arrendamiento”. Sin embargo, el arrendador probablemente ha terminado su derecho de posesión y no sus otras obligaciones del contrato de arrendamiento. Ver “Consecuencias por terminar el arrendamiento sin excusa”. [Los inquilinos en el Programa de vales de elección de vivienda (HCVRAP) (anteriormente “Sección 8”), viviendas propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno deben cometer una violación grave de los términos del contrato de arrendamiento para que el arrendador pueda terminar el arrendamiento.

EL CAMBIO DE ARRENDADOR USUALMENTE NO TERMINA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si el arrendador vende o transfiere la propiedad, el nuevo propietario está obligado a honrar su contrato de arrendamiento y cualquier otro acuerdo entre usted y el antiguo propietario o administrador. Sin embargo, si un banco o alguna otra entidad ejecuta la hipoteca de la propiedad, el nuevo propietario no está obligado a honrar su contrato de arrendamiento (u otro acuerdo), pero debe darle una notificación por escrito para evacuar la propiedad al menos con 30 días de anticipación siempre que usted esté al día en la renta. Se considera que está al día en la renta si, durante el mes de la venta de ejecución hipotecaria, pagó la renta de ese mes al arrendador antes de recibir ninguna notificación de que estaba programada una venta por ejecución hipotecaria, o pagó la renta de ese mes al comprador no más tarde del quinto día después de la fecha de recibir una notificación escrita del nombre y dirección del comprador que requiere el pago. Si recibe una notificación de que el arrendador está al borde de una ejecución hipotecaria y otra persona está exigiendo que usted les pague la renta o desaloje la vivienda, consulte a un abogado o asociación de inquilinos para que lo asesoren.

DESACUERDOS SOBRE LA TERMINACIÓN

Un arrendador puede terminar su contrato si no paga la renta a tiempo, viola las reglas, o no actúa de acuerdo a otras disposiciones del contrato de arrendamiento. La mayoría de los arrendadores solo terminan su derecho a la posesión y siguen requiriendo que finalice la obligación de pagar renta. Sin embargo, incluso si el arrendador termina el arrendamiento (o su derecho a la posesión), sigue teniendo el derecho a disputar la decisión del arrendador y a quedarse en su casa o apartamento y exigirle a un juez o jurado que tome la determinación. El arrendador no puede sacarlo físicamente de las instalaciones a menos que se haya presentado una demanda de desalojo debidamente y se haya emitido una sentencia final y una orden de posesión en su contra.

CONSECUENCIAS POR TERMINAR EL CONTRATO SIN EXCUSA

Si no tiene una excusa legal para terminar el contrato anticipadamente (o el arrendador termina su derecho de posesión legalmente), puede considerársele responsable del resto de los pagos de la renta conforme al contrato de arrendamiento. Esta es la responsabilidad potencial máxima de renta por terminación prematura. Usted también puede ser responsable de daños a la propiedad, y también por cargos razonables de limpieza si se autoriza en el contrato de arrendamiento. Si se muda anticipadamente y su depósito es demasiado pequeño para cubrir estos cargos, el arrendador puede tomar otras acciones para cobrar los fondos y con frecuencia informará estos cargos a las agencias de crédito si sus esfuerzos de cobrar resultan infructuosos. Si quiere terminar su arrendamiento anticipadamente, debe tratar de negociarlo con el arrendador. Si hace un trato con él, rebaje el acuerdo (lo que legalmente se conoce como una liberación) por escrito para probar que ya no es responsable según el contrato de arrendamiento. En cualquier caso, debe notificar al arrendador sus intenciones de marcharse porque debe recibir crédito por cualquier renta cobrada después de haberse mudado y que otro inquilino lo haya reemplazado. Dar una notificación puede hacer posible que el arrendador encuentre otro inquilino antes de que usted se mude. El arrendador tiene el deber de mitigar los daños si usted abandona su residencia en violación de su contrato de arrendamiento. También puede encontrar otra persona que alquile su vivienda para eliminar prácticamente su responsabilidad, siempre que el arrendador la encuentre aceptable. Sin embargo, los arrendadores pueden cobrarle un “cargo por realquilar” por tener que preparar la vivienda para realquilarla y tener que volver a hacer todo el papeleo. El cargo por realquilar debe ser una cantidad razonable que cubra los gastos reales y no puede estar inflada irrazonablemente (no puede ser “penalizado” por quebrantar un contrato de arrendamiento). Si no se encuentra un nuevo inquilino, un arrendador puede cobrarle solo por el total de la renta adeudada conforme al resto de su arrendamiento (y no puede cobrarle ningún cargo por realquilar u otro cargo por terminación). Si se muda anticipadamente, con o sin un acuerdo, siga la recomendación indicada abajo. Esto puede evitar que se dicten sanciones adicionales.

MUDANZA

Cuando esté listo para mudarse al final del arrendamiento, debe darle al arrendador una copia escrita de su dirección para remitirle la correspondencia. Siempre es mejor dar una dirección local al arrendador. Su dirección para la correspondencia puede ser la dirección de su abogado, un familiar u otra persona que actúe como su agente. Deje siempre limpia la vivienda y devuelva las llaves personalmente. El arrendador podrá cobrarle por cada día que usted tenga las llaves. Tome fotos o cinta en video de la residencia, tenga testigos que recorran la vivienda, y pida al arrendador o administrador que recorra la vivienda como prueba de la condición del lugar cuando usted se fue. Además, pregunte al arrendador si hay algún daño que le piense cobrar. Haga una lista sobre la marcha y pida al arrendador que la firme. Tiene derecho a reparar o remediar estas cosas usted mismo. Si no está de acuerdo con el arrendador, trate de negociar en persona y por escrito. Si el arrendador no accede a recorrer la vivienda con usted (o a firmar la lista), envíele una carta pidiéndole un recorrido otra vez y mencione que él o ella no estuvo de acuerdo en recorrer el lugar con usted o firmar la lista). Guarde una copia de la carta. Luego, si el arrendador hace deducciones de su depósito para reparaciones que habría completado usted mismo (por un costo más bajo), tiene una base para disputar la cantidad de las deducciones. *Vé*r “Depósitos en garantía”.

CASAS MÓVILES

Este manual se escribió para los inquilinos que están alquilando una vivienda. Si está alquilando una casa móvil y un terreno las reglas y recomendaciones de esta publicación se aplican a usted de la misma forma en que se les aplican a los inquilinos que alquilan apartamentos o casas. Sin embargo, si está alquilando lote o terreno a un arrendador y usted es el propietario de la casa móvil en ese lote, este manual no está completo. Aunque muchas reglas y principios similares se aplican a los arrendatarios de terrenos para casas móviles, hay muchas otras reglas que no se mencionan en este manual que protegen a esos arrendatarios. Por ejemplo, el arrendador del lote le debe ofrecer un término de arrendamiento inicial de seis meses por lo menos. Independientemente del término de su arrendamiento, por lo general el arrendador debe notificarle 60 días antes de que venza el arrendamiento si no va a renovar el contrato de arrendamiento. Sin embargo, si el arrendador decide no renovar un contrato de arrendamiento debido a un cambio en el uso del terreno, debe notificarle 180 días antes del cambio en el uso del terreno. Además, si está atrasado en la renta y el arrendador quiere desalojarlo por eso, tiene que darle una notificación escrita del atraso, y usted tendrá diez días a partir de la notificación para pagar su renta atrasada y evitar el desalojo. Adicionalmente, si un juez falla en su contra en un caso de desalojo, el juez o podrá emitir una orden de posesión (para retirar su casa móvil del lote) antes de 30 días a partir de la fecha de la sentencia si usted paga la renta adeudada para ese período de 30 días. Estas y más reglas se describen en el Capítulo 94 del Código de la Propiedad de Texas que puede encontrar en la biblioteca pública o en internet en statutes.capitol.texas.gov. Otro recurso en internet para arrendatarios de lotes para casas móviles se puede encontrar en texaslawhelp.org.

Este panfleto y otros recursos legales gratis se pueden encontrar en internet en texasbar.com/resources. Para obtener copias impresas, comuníquese con el Departamento de Información Pública de el Colegio de Abogados del Estado de Texas por correo electrónico en pamphlets@texasbar.com o llamando al (800) 204-2222, ext. 1800



BE AN UNCOMMON LEADER.®