

MANUAL DE DERECHOS DEL INQUILINO



Creado como un servicio público por la
Texas Young Lawyers Association
y revisado por el Comité de Relaciones Públicas de
la State Bar of Texas – 2001

© 1985, 1987, 1991, 1994, 1998, 2001



PRÓLOGO

Este manual es para los inquilinos residenciales, su publicación es un servicio al público cortesía de la Asociación de Abogados Jóvenes de Texas. Deseamos sinceramente que su distribución y uso proporcione información sobre las muchas preguntas y asuntos legales que se presentan en la relación arrendador inquilino.

Este manual es solo para ofrecer orientación en general; no debe utilizarse como sustituto a la asesoría de un abogado. Es el deseo de la Asociación de Abogados Jóvenes de Texas que al ofrecer a los habitantes de Texas un mejor entendimiento de los derechos y remedios que la ley les otorga se eviten el surgimiento de muchos problemas legales.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	1
Advertencia	1
ESCOGIENDO DONDE SERÁ SU NUEVO HOGAR	2
EL CONTRATO Y LAS CLÁUSULAS IMPORTANTES	3
La renta y los recargos por pago tardío	4
Los reglamentos habitacionales	5
El derecho a entrada del arrendador	6
La cláusula de las reparaciones	6
Los ocupantes y las visitas.....	7
La vigencia del contrato y los contratos de mes a mes	7
Cambiando las condiciones a la mitad o al vencimiento del contrato.....	8
MUDÁNDOSE A SU NUEVO HOGAR	8
LOS DERECHOS DEL INQUILINO Y LOS REMEDIOS	9
Las reparaciones y las mejoras.....	9
<i>Excepciones a la obligación que tiene el arrendador de hacer reparaciones.....</i>	10
<i>Procedimientos para conseguir que se hagan las reparaciones.....</i>	11
<i>Excepción en casos de daños mayores</i>	15
<i>Represalias por solicitar reparaciones</i>	15
<i>Retener la renta casi siempre es mala idea</i>	16
<i>Mejorando o cambiando las premisas</i>	16
<i>Cuando están clausurando o condenando la propiedad.....</i>	16
Los cerrojos y mecanismos de seguridad	17
<i>Entre inquilino e inquilino el arrendador está obligado a reprogramar los cerrojos de llave</i>	18
<i>Procedimientos y remedios para los problemas con las cerraduras....</i>	18
Los detectores de humo	19
<i>Obligación del arrendador de inspeccionar y reparar.....</i>	19
<i>Procedimientos y remedios para los problemas con los detectores de humo.....</i>	19
<i>Cuando el inquilino deshabilita el detector de humo</i>	20
Los depósitos de seguridad	20
<i>El arrendador tiene que reembolsar o explicar dentro de 30 días....</i>	20
<i>Excepciones y misceláneos</i>	21
<i>El depósito del inquilino que fallece.....</i>	22
<i>Retención del depósito</i>	22
<i>No use el depósito para pagar la renta del último mes</i>	22
Averigüe quién es el propietario y quién administra las premisas	22
La discriminación	23
La entrega oficial de notificaciones de corte al arrendador	24

LOS DEBERES DEL INQUILINO Y LAS CONSECUENCIAS.....	24
Las atrancadas de puerta para que no entre	24
La desconexión de los servicios.....	25
<i>Desconexión intencional de los servicios por el arrendador.....</i>	<i>25</i>
<i>Desconexión de los servicios cuando el arrendador no le paga a la compañía de servicios.....</i>	<i>27</i>
El derecho del arrendador para sacar el menaje de casa.....	27
<i>El arrendador no puede sacar las cosas propiedad de él.....</i>	<i>27</i>
<i>El arrendador podría sacar algunas cosas propiedad del inquilino ...</i>	<i>27</i>
<i>La propiedad personal del inquilino que fallece</i>	<i>29</i>
El subarrendamiento.....	29
El coarrendamiento	30
El desalojo	30
<i>Procedimientos y sugerencias.....</i>	<i>31</i>
<i>Apelando un dictamen de desalojo.....</i>	<i>33</i>
 LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y LA MUDANZA....	 34
Por acuerdo	35
Terminaciones del contrato.....	35
<i>Poniendo fin a la extensión del contrato.....</i>	<i>35</i>
<i>Terminando un contrato de mes a mes.....</i>	<i>35</i>
<i>Excepciones a la no-renovación o terminación del contrato de mes a mes.....</i>	<i>36</i>
Terminación del contrato por incumplimiento del arrendador o cambios militares.....	36
Terminación por incumplimiento del inquilino.....	36
El cambio de arrendador usualmente no termina el contrato.....	37
Los desacuerdos respecto a la terminación del contrato	37
Las consecuencias cuando sin excusa se termina un contrato de renta.....	38
Al desocupar la vivienda	38

RESUMEN

Este manual se creó para ayudar al inquilino residencial a encontrar respuestas a los problemas legales reales que se le pueden presentar. El inquilino residencial es la persona que renta o arrienda una casa, duplex, departamento u otra habitación para utilizarla como su residencia u hogar permanente. Este manual no corresponde a las leyes concernientes a las casas de hospedaje o moteles, arrendamientos comerciales o a los derechos de los propietarios de casas portátiles, aún cuando algunos de los conceptos que contiene podrían aplicar. La mayor parte del material legal mencionado en este manual puede verse en las Secciones 24, 54, 91 y 92 del Código de Propiedad de Texas, el cual está a su disposición en la biblioteca de derecho y en la mayoría las bibliotecas públicas en su localidad.

Sucede con frecuencia que solo por medio del fuero legal se puede lograr el respeto a la ley. La mayoría de los conflictos nunca llegan a juzgado, porque se resuelven entre las partes; la justicia puede ser costosa, arriesgada y lenta. Es por eso que la negociación cortés y profesional es usualmente la manera más rápida y eficaz para resolver los conflictos. La ley, según se interpreta en este manual, solamente expone los pasos básicos para la negociación. A menudo es conveniente establecer o hacerse miembro de alguna organización de inquilinos, porque esas organizaciones exhortan a los arrendadores a negociar de manera justa. Además, una organización de inquilinos podría atraer más atención, que un inquilino individual, de los medios noticieros y de los oficiales públicos, y esta presión podría influenciar las acciones del arrendador.

ADVERTENCIA: Este manual no fue creado para convertir al lector en un experto en las leyes de arrendador-inquilino, sino que solo intenta ser un guía de los derechos y responsabilidades que en general tienen, en diversas circunstancias, el inquilino y el arrendador. Si usted piensa terminar su contrato de renta, retener la renta, reparar y restar de la renta, usar su depósito para el pago de renta, demandar a su arrendador, o tomar alguna acción basándose en lo que ha leído en el Código de Propiedad o en este manual, le aconsejamos que antes de actuar consulte con un abogado o con una asociación de inquilinos para que se asegure que reúne todos los requisitos. Este manual no incluye todos y cada uno de los elementos que pudieran necesitar ser considerados en ciertos casos. Además, la interpretación de los estatutos rutinariamente cambia con el tiempo. El dictamen de la corte también dependerá de las circunstancias exactas del caso en particular. Si usted indebidamente termina su contrato de renta, retiene la renta, demanda, etc., puede ser que el arrendador tenga derecho a exigir que usted le pague por los daños y los honorarios de abogado. También tiene que estar consciente de las consideraciones prácticas en cualquier demanda. Por ejemplo, este manual indica las situaciones específicas en las que usted puede terminar un contrato de renta y mudarse de la residencia. Aunque puede ser que haya terminado el contrato debidamente, si su arrendador no está de acuerdo con la decisión suya, el arrendador podría actuar en su contra (incluso retener el depósito y reportar su nombre a una agencia de reportes de crédito) Aún cuando pudiera ser que las acciones de su arrendador

posteriormente fueran consideradas ilegales, usted tendría que batallar para lograr justicia. Puede darse el caso que el arrendador tome represalias en su contra, por ejemplo: negarse a renovar el contrato, tratar de terminar un contrato de mes a mes, o subirle la renta. La ley específicamente dicta fundamento de caso en ciertos casos de represalias. *Vea* “Represalias por solicitar reparaciones”

Para encontrar un abogado comuníquese ya sea con su asociación de inquilinos o con la barra de abogados local. Los números de teléfono deben estar en el directorio telefónico. También puede llamar a la Oficina de Recomendación de Abogados de la State Bar of Texas al 1-800-252-9690. Si usted es de bajos ingresos posiblemente pueda recibir ayuda gratis de alguna agencia de servicios jurídicos, y si decide entablar una demanda también puede presentar una constancia detallando su situación económica con lo que evitará los costos de la corte. Si necesita el nombre y el número telefónico de una agencia de servicios jurídicos en su localidad llame a Texas Lawyers Care al 1-800-204-2222 Ext. 2155. Además, en el sitio electrónico www.texasbar.com de la Barra de Abogados Estatal se publica un directorio de proveedores de servicios legales. También puede representarse a sí mismo en un juzgado de Juez de Paz. Los Jueces de Paz rutinariamente resuelven casos de demandas presentadas por individuos sin abogado. Pero siempre es buena idea consultar con un abogado u pedirle sugerencias a una asociación de inquilinos sobre la mejor manera para representarse a sí mismo.

ESCOGIENDO DONDE SERÁ SU NUEVO HOGAR

Lo más importante que necesita hacer para evitarse problemas en su nueva residencia es comenzar con el pié derecho. Puede evitarse muchos problemas si hace algunas cosas antes de estar de acuerdo en rentar, poner el depósito o firmar el contrato de renta.

Inspeccione el exterior del edificio. ¿Están en buenas condiciones las escaleras, las paredes exteriores, el techo, las banquetas y los patios de las instalaciones? ¿Los edificios necesitan pintura? ¿Hay suficientes espacios para estacionamiento? Si hay una lavandería para todos los residentes, vaya e inspecciónela También inspeccione la alberca. Infórmese que tal son los vecinos y lo que dicen del arrendador. Pregunte si alguna vez necesitaron que el arrendador les hiciera alguna reparación y si se las hicieron rápido. ¿Han tenido problemas con el arrendador? ¿Hay cucarachas? ¿Alguien en los alrededores ha tenido problemas con vandalismo, robos, violaciones, atracos u otros delitos? ¿Qué tal es el área en la noche? ¿Hay suficiente iluminación en las premisas?

NUNCA firme un contrato de renta o deje un depósito hasta que personalmente haya visto la casa o departamento exacto que le van a rentar. Algunos complejos de departamentos le mostrarán un modelo. Con frecuencia el departamento específico que le van a dar no es tan bonito como el modelo. Cuando inspeccione el lugar que está pensando rentar, examínelo minuciosamente. Asegúrese que no hay malos olores. El mal olor puede ser debido a que hay moho u hongos causados por goteras del techo o de la cañería. Asegúrese que la estu-

fa funciona bien. Examine el refrigerador. Prenda la lavadora de platos. Asegúrese que el triturador del fregadero trabaja bien. Abra las llaves de agua y asegúrese que hay agua caliente. Jálele a la taza de los baños. Prenda el aire acondicionado y el calentador para ver si funcionan correctamente. Abra todos los gabinetes y los cajones de la cocina y los baños. Ponga atención para ver si encuentra señales de ratones o insectos. Examine la alfombra cuidadosamente. Examine las ventanas para ver si hay señales que penetra el agua o están dañadas por la humedad. ¿El departamento o casa cuenta con detectores de humo que funcionan bien? Prenda todos los focos y vea si funcionan.

Lleve papel y pluma. Haga una lista de todo lo que está dañado o necesita reparación. Lleve una copia de la lista al arrendador y pídale que repare todo lo que necesita reparación. Asegúrese de guardar una copia. Si el arrendador le promete hacer las reparaciones, pídale que se lo ponga por escrito (aún mejor, rehúese a firmar el contrato de renta o entregarle el depósito hasta que quede satisfecho con todas las reparaciones) Por último, es aconsejable hacer averiguaciones sobre el arrendador antes de estar de acuerdo en rentar o poner el depósito. Si en su ciudad hay una asociación de inquilinos, cámara de comercio (Better Business Bureau) o agencia de protección al consumidor, llame y pregunte si alguien ha presentado quejas en contra del arrendador, complejo de departamentos o compañía administradora. Pregunte si el arrendador tiene otras propiedades de renta. Si las tiene, también examínelas.

EL CONTRATO Y LAS CLÁUSULAS IMPORTANTES

Nunca está de más recalcar que el contrato de renta es sumamente importante. El contrato de renta contiene todos los derechos y responsabilidades básicas tanto de usted como del arrendador. Si usted infracciona el contrato puede ser que el arrendador tenga derecho a pedirle que se mude y que pague renta futura y otros daños. Mucha gente firma el contrato de renta sin antes leerlo cuidadosamente. Con frecuencia el contrato consiste de una forma larga, que el arrendador le dirá es la forma “estándar” que todo el mundo firma. No firme el contrato hasta que lo haya leído y entendido bien. El contrato es válido en el momento que usted lo firma; una vez firmado usualmente no podrá cambiar de idea. *Vea* “Las consecuencias cuando sin excusa se termina un contrato de renta”.

Puede modificar el contrato antes de firmarlo. La ley permite que usted haga casi cualquier cambio en las cláusulas del contrato, siempre y cuando el arrendador esté de acuerdo. No sienta temor de proponer cambios al contrato. Haga los cambios en tinta y asegúrese que tanto usted como el arrendador ponen sus iniciales contiguas a los cambios. NO se salga de la oficina del administrador sin que le hayan dado una copia del contrato final de renta. Si en el futuro tiene una disputa con el arrendador descubrirá que es difícil hacer valer las promesas verbales, las promesas siempre deben estar por escrito. Tanto usted como el arrendador tienen que firmar y fechar cada una de las páginas del contrato. Si llegan a un acuerdo respecto a las mascotas, el reemplazo de la alfombra, la pintura de las paredes o quién

paga por los servicios (electricidad, agua, gas) estos acuerdos deben quedar claramente por escrito. Cualquier cosa que necesite que reparen, reemplacen o arreglen debe solicitarlo por escrito. Usted sería muy inteligente al no rentar una casa o departamento si el arrendador no quiere poner los acuerdos por escrito.

LA RENTA Y LOS RECARGOS POR PAGO TARDÍO

El arrendador puede cobrar cualquier cantidad que desea de renta. No existen límites en los aumentos de renta, siempre y cuando el contrato se venza (o esté por vencerse) y se le dé al inquilino un aviso adecuado. *Lea* “Cambiando las condiciones a la mitad o al vencimiento del contrato”.

En general, la renta se debe pagar el primer día del mes. Muchos contratos dan un “período de gracia” en el que se puede pagar la renta sin recargo por pago tardío. Siempre pida su recibo y guárdelo mínimo por tanto tiempo como viva en el lugar, especialmente si paga en efectivo o con giro. Si el arrendador dice que no recibió el giro y usted no tiene un recibo, usted puede “rastrear” el giro para determinar quién lo cobró. Esto lo puede hacer comunicándose con la compañía que le expidió el giro. Si alguno de los empleados del arrendador lo cobró, usted no será responsable por la renta. Esto puede tomar varias semanas, así que asegúrese de comenzar el proceso pronto. Algunas veces la compañía que expide el giro reembolsa los giros que no se han cobrado después de varios meses.

El arrendador tiene que aceptar pagos de dinero en efectivo para la renta, a menos que el contrato estipule lo contrario. Si usted paga en efectivo el arrendador está obligado a darle un recibo por escrito. El arrendador también tiene que llevar un libro de registro en el que registra la fecha y la cantidad de todos los pagos en efectivo. Si el arrendador no le da recibo o no lleva un libro de registro, usted puede entablar una demanda y podría tener derecho a que por medio de un dictamen judicial: (1) se le exija al arrendador a cumplir con la ley; (2) se le otorgue a usted un mes de renta o \$500 lo que sea más, por cada incumplimiento; o (3) se dicte que el arrendador le pague los costos de la corte y honorarios razonables de abogado. El arrendador puede rehusarse a aceptar cheques personales, si está estipulado en el contrato.

Si usted paga la renta después de la fecha en que se vence según el contrato el arrendador puede cobrarle un recargo por pago tardío. Si usted no paga la renta para la fecha en que se vence (o para el término del período de gracia) el arrendador usualmente tiene la discreción ya sea de terminar el contrato o aceptar la renta y el recargo. Si usted ofrece pagar la renta y el recargo por pago tardío y el arrendador se rehúsa a aceptar el pago, existe la posibilidad del recurso de corte. Para esto tiene que leer el contrato cuidadosamente y alegar que según el contrato usted ofreció resolver el problema. La corte también puede considerar que la renta se pago a tiempo si usted estableció una secuencia de pago tardío aceptado por su arrendador. En este caso usted debe alegar que si su arrendador ya no deseaba aceptar la renta

tarde debió haberle dado un aviso con anticipación. *Lea* “Terminación del contrato por incumplimiento del inquilino”. Si el arrendador alguna vez se rehúsa a aceptar la renta, asegúrese de ofrecerle el dinero en persona y ante un testigo (no por teléfono)

Aunque no existen límites específicos legales, el sobrecargo por pago tardío no debe ser más de \$35.00 por un día tarde en el pago de la renta, en un contrato típico en donde la renta es \$400.00 por mes. Los arrendadores también pueden cobrar sobrecargos adicionales por cada día que la renta se pague tarde. En general, la cantidad total de los sobrecargos por pago tardío en un mes no debe ser más de la mitad de la renta que paga el inquilino por mes. Pero repetimos, la corte puede disponer que sobrecargos más altos o más bajos son aceptables, en este sentido nada es seguro. El arrendador algunas veces descuenta los sobrecargos del pago de la renta y después alega que el inquilino pagó la renta tarde otra vez; posteriormente el arrendador cobra sobrecargos otra vez. Tampoco existen leyes estatales específicas para este tipo de actividades. Pero, el arrendador podría estar infraccionando la ley de Prácticas Engañosas de Mercadeo – Ley de Protección al Consumidor si está cobrando sobrecargos excesivos por pago tardío. La corte también puede rehusarse a ordenar desalojo si el inquilino solamente se ha rehusado a pagar el sobrecargo. (Inquilinos – Inciso 8, los habitacionales de gobierno o habitacionales con subsidio de gobierno tienen rentas estrictamente supervisadas por el gobierno y las mismas varían de acuerdo al nivel de ingresos del inquilino, con protecciones adicionales respecto al cobro de los sobrecargos por pago tardío)

LOS REGLAMENTOS HABITACIONALES

Las reglas o reglamentos de casa o departamento usualmente son parte del contrato, aún si no están escritos en la forma del contrato; antes de firmar el contrato pida una copia de los mismos. Si los reglamentos no están por escrito, pídale a su arrendador que se los escriba, y que le firme y feche el documento. Al tener los reglamentos por escrito evitará que el arrendador los cambie a la mitad del contrato. En general, se puede imponer el cumplimiento a los reglamentos habitacionales, siempre y cuando no sean discriminatorios según la ley. *Lea* “La discriminación”. No pueden obligarlo a que cumpla con los reglamentos si son completamente irrazonables. Por ejemplo: algunas cortes menores han dictado que es ilegal el toque de queda universal para adultos. Si usted cree que los reglamentos de su arrendador son irrazonables, sería más conveniente que en lugar de desafiarlos cumpliera con ellos temporalmente y se mudara del lugar, a menos que tenga un abogado o una organización de inquilinos que lo respalde. *Vea* “Resumen”.

Si después de establecer el contrato el arrendador añade o cambia un reglamento que afecte los bienes personales suyos ubicados en el exterior de la residencia, por ejemplo: los reglamentos respecto al retiro de auto con grúa, el arrendador debe darle, por escrito, un aviso del cambio (ya sea en persona o por correo certificado o registrado) El aviso en persona se lo puede entregar en la mano o se lo puede entregar a uno de los ocupantes de 16 años o más de edad; o se lo puede

colgar o sujetar en el interior de la puerta de enfrente de la residencia, o en el exterior de la puerta si usted no tiene buzón, o tiene una puerta con cerrojo de pestillo fijo sin llave, un sistema de alarma o un animal peligroso. Si el arrendador no le da aviso, él será responsable por los gastos que usted tenga que hacer porque no le dio el aviso correspondiente. Sepa que el arrendador puede dejar de renovar el contrato o puede terminar un contrato de mes a mes con el simple hecho de darle aviso con 30 días de anticipación, y puede hacer esto casi por CUALQUIER motivo; y la corte probablemente dictará a favor del arrendador. Existen algunas excepciones. *Vea* “La terminación del contrato y la mudanza” y “Excepciones a la no-renovación o terminación del contrato de mes a mes”. (Inquilinos – Inciso 8, los habitacionales de gobierno y los habitacionales con subsidio de gobierno ofrecen más protecciones en contra de los desalojos y reglamentos irrazonables. Estos inquilinos deberían ponerse en comunicación con la oficina de viviendas local o con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EEUU (HUD) para presentar sus quejas respecto a los reglamentos injustos)

EL DERECHO A ENTRADA DEL ARRENDADOR

Estudie el contrato cuidadosamente para informarse respecto a las circunstancias en las que el arrendador puede entrar a la casa o departamento que le rentó. A menos que el contrato de renta estipule que el arrendador puede entrar, él NO tiene derecho a hacerlo, excepto quizá en casos de emergencia, o inspecciones de rutina y reparaciones, cuando le avisa por adelantado. En cada uno de los contratos residenciales (escritos o verbales) el inquilino tiene el derecho implícito al uso tranquilo y agradable de las premisas. El inquilino también tiene derecho a privacidad en su propio hogar. El arrendador no debe infraccionar ninguno de estos derechos al entrar sin el permiso del inquilino o sin antes de darle aviso por adelantado, sin importar lo que el contrato dice.

Puede ser que usted quiera tener su propio cerrojo con llave. Si quiere tener su propio cerrojo, asegúrese de estipularlo en el contrato u obtener permiso escrito de su arrendador para instalarlo. Además, todas las puertas exteriores de la residencia tienen que estar equipadas con cerrojos de pestillo fijo, el arrendador tiene que hacer esto sin necesidad de que usted se lo pida. Esto evitará que alguien entre a su hogar sin su permiso cuando usted está en su hogar. *Vea* “Las cerraduras y mecanismos de seguridad”. Usted puede considerar establecer o hacerse miembro de una organización de inquilinos, exhortar a los administradores a permitir que todos los inquilinos tengan su propio cerrojo con llave (o cambiar quién tiene acceso a las llaves), enviar a los administradores una carta advirtiéndoles que tiene intención de entablar demanda en contra de ellos en caso que note que le hayan robado algo y no hay señales de entrada forzada, o entablar demanda por infraccionar el derecho implícito arriba mencionado. *Pero, lea* “Advertencias”.

LA CLÁUSULA DE LAS REPARACIONES

Asegúrese que el contrato no dice que usted renuncia al derecho de

exigir que el arrendador haga las reparaciones de cosas que afectan la salud y seguridad suya. No es obligación suya hacer reparaciones o remediar situaciones que usted no causó por uso anormal. Aún cuando estas cláusulas a menudo se consideran inválidas, es mejor modificar el contrato que depender de las cortes para resolver la disputa. *Lea* "Excepciones a la obligación que tiene el arrendador de hacer reparaciones".

LOS OCUPANTES Y LAS VISITAS

El arrendador puede limitar la cantidad de ocupantes que vivirán en la casa o departamento. La cantidad máxima debe depender de la cantidad de recámaras y la edad de los ocupantes. La ley de Texas generalmente limita esta cantidad a tres adultos (individuos mayores de 18 años) por recámara en la residencia. El arrendador puede ser más exigente, siempre y cuando no sea por discriminación ilegal. Por ejemplo: si a la mitad del contrato de renta una pareja que vive en un departamento de una recámara tiene un bebé, el arrendador probablemente no puede pedirle a la pareja que se mude a un departamento de dos recámaras, porque esto penalizaría a la pareja solamente porque tuvieron un bebé. El arrendador generalmente no puede limitar la cantidad de visitas, siempre y cuando no molesten a otros residentes o infraccionen alguna cláusula del contrato. Pero, el inquilino debe tener mucho cuidado para no permitir que la misma visita se quede a dormir en la casa muchas noches seguidas sin el permiso del arrendador, de lo contrario el arrendador puede decir que esa visita es un ocupante no autorizado. Ciertamente, la persona que lo visita no puede recibir correo o entregas en el domicilio rentado por usted, o esto causaría sospechas. Demasiadas visitas (aún tres por hora) podría ser percibido incorrectamente como actividad ilícita de drogas. Aún cuando en los casos de desalojo el arrendador es el que tiene la obligación de comprobar que el inquilino ha infraccionado el contrato, sería más prudente que usted evite que estos tipos de disputas se originen. Por lo tanto, en lugar de sentirse ofendido por las preguntas del arrendador y no cooperar, sería más conveniente que, para eliminar sospechas, explicara la situación.

LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y LOS CONTRATOS DE MES A MES

Normalmente, la vigencia del contrato por escrito es por un período fijo de tiempo, típicamente seis meses o un año. La ventaja de tener un contrato es que usted estaría protegido en contra de los aumentos de renta durante la vigencia del contrato. Para el arrendador, la ventaja es la seguridad que recibirá la renta durante la vigencia del contrato. Una de las desventajas para usted es que tendrá que pagar la renta durante todo ese tiempo, viva o no viva en la residencia, a menos que el arrendador sustancialmente infraccione el contrato o esté de acuerdo en relevarlo del contrato.

Si usted nunca ha tenido un contrato por escrito o su contrato por escrito ha terminado, probablemente es un inquilino de mes a mes. El contrato de mes a mes continúa de un mes al siguiente, como su nombre lo indica, hasta que ya sea usted o el arrendador dé aviso de terminación con un mes de anticipación. (Si paga la renta por sem-

ana, usted es un inquilino de semana a semana y solamente se necesita aviso con una semana de anticipación) Sin importar quien de los dos termina el contrato, usted siempre debe guardar una copia del aviso de terminación para que tenga comprobante. *Lea* “La terminación del contrato y la mudanza”.

CAMBIANDO LAS CONDICIONES A LA MITAD O AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO

Durante el tiempo que dura el contrato de renta ninguna de las partes puede cambiar las condiciones del mismo sin el consentimiento de la otra. Si se llega a un acuerdo, el acuerdo debe hacerse por escrito, y estar fechado y firmado por ambas partes. A menos que se llegue a un acuerdo, ambas partes deben respetar todas y cada una de las condiciones del contrato (incluso los reglamentos habitacionales) Pero, un mes antes al término del contrato, cualquiera de las partes puede proponer cambios. En los contratos de mes a mes, cualquiera de las partes puede dar aviso con 30 días de anticipación, a cualquier hora y respecto a cualquier cambio. A menos que la otra parte claramente termine (o no renueve el contrato), se puede asumir que la otra parte ha aceptado las nuevas condiciones propuestas por el otro. Por ejemplo: si el arrendador le envía un aviso con treinta días de anticipación al vencimiento del contrato diciendo que le va a aumentar la renta \$50 dólares por mes, usted tendrá que pagar el aumento desde el primer mes del nuevo contrato (podría ser que no necesitara avisarle por escrito) Lo mismo es cierto si usted es inquilino de mes a mes y el arrendador le envía aviso digamos el 31 de octubre que le va a subir la renta \$50 a partir de diciembre. Si usted no quiere pagar la nueva renta procure negociar con el arrendador e indíquele que no renovará el contrato a menos que la renta sea menos. Si el arrendador se rehúsa, usted tendrá que indicarle (de preferencia por escrito) que no continuará rentando y después darle aviso con treinta días de anticipación que terminará el contrato. De lo contrario, usted tendrá que pagar el aumento de renta. Si usted no hace el pago, se supondrá que está atrasado en la renta. En este caso, el arrendador tiene derechos que puede ejercer en contra suya. En otras palabras, si su arrendador le dice 30 días antes que se termine el contrato que la renta aumentará el mes siguiente al vencimiento del contrato, usted sería responsable por el pago del aumento de renta ya sea que haya firmado o no haya firmado algún documento o el acuerdo haya sido verbal. El dictamen de corte podría ser que usted aceptó el acuerdo simplemente con base a su conducta. Sin embargo, como inquilino usted no debe asumir nada, porque los dictámenes de corte son diferentes según el caso. Usted siempre debe pedir que los acuerdos sean por escrito y estén firmados por el propietario o el administrador. *Lea* “Los deberes del inquilino y las consecuencias”.

MUDÁNDOSE A SU NUEVO HOGAR

Cuando se mude a la casa o departamento que rentó asegúrese que todas las reparaciones que el arrendador prometió han sido terminadas. Si no se ha terminado alguna reparación, llame al arrendador de inmediato. Si el arrendador no hace las reparaciones que prometió antes que usted firmara el contrato, puede ser que esté infraccionan-

do la Ley de Prácticas Engañosas de Mercadeo – Ley de Protección al Consumidor. Llame a un abogado o a una asociación de inquilinos para más información. También debería hacer una lista por escrito anotando las condiciones en las que la residencia estaba el día que usted se mudó. Esta lista lo ayudará a evitar disputas cuando se mude de la residencia, y también podría ser crucial para que le reembolsen el depósito. Haga una nota de cada mancha en la alfombra y cada cosa que esté dañada. Dele una copia de la lista al arrendador y guarde una copia para usted. Su arrendador tiene la obligación de probar todos los detectores de humo para asegurar funcionan bien cuando usted se muda. Entre inquilino e inquilino el arrendador está obligado a reprogramar los cerrojos con llaves nuevas..

LOS DERECHOS DEL INQUILINO Y LOS REMEDIOS

En este capítulo se habla de los derechos y los remedios que la ley de Texas ofrece a los inquilinos. A menos que se indique lo contrario, el contrato de renta no puede quitar o disminuir ningún derecho o remedio descrito a continuación. Pero, su contrato podría ofrecerle protecciones o remedios adicionales. Así que, asegúrese de leer primero el contrato para ver si contiene algo correspondiente a su problema.

LAS REPARACIONES Y LAS MEJORAS

La ley de Texas requiere que los arrendadores hagan un esfuerzo diligente para reparar cualquier cosa que materialmente afecte la salud física o la seguridad del inquilino común. Algunos ejemplos de cosas que materialmente afectan la salud y la seguridad del inquilino común son las cañerías tapadas, las cucarachas, las ratas, la falta de agua caliente, el alambrado defectuoso, las goteras del techo, y algunas veces la falta de aire acondicionado o calefacción. Si el problema infracciona alguno de los reglamentos de los códigos de construcción local, de salud y salubridad, o contra incendios, el problema puede más fácilmente ser considerado como un riesgo a la salud o seguridad. Los problemas tales como un lavaplatos descompuestos, paredes que necesitan pintura, cortinas insatisfactorias o césped que necesita cortarse generalmente no están amparados bajo las leyes estatales. Pero, es posible que su contrato estipule que el arrendador también tiene que arreglar estos problemas. Asegúrese de leer bien el contrato para que se entere. Si no está seguro cómo clasificar el problema, consulte con un abogado, con un inspector de salud y salubridad o de construcción, o con una asociación de inquilinos.

Es posible que la falta de reparación por parte del arrendador de algo que no afecta la salud o la seguridad (por ejemplo: un lavaplatos descompuesto) pueda manejarse como incumplimiento de contrato, aún si el contrato no menciona las reparaciones. La corte podría dictar que el arrendador es responsable si el arrendador claramente dio a entender que arreglaría cualquier cosa que se descompusiera en el departamento. La ley no ofrece un remedio fácil de usar, así que la solución más práctica sería que usted negociara cuidadosa y cortésmente. El resto de “Las reparaciones y las mejoras” solamente hablará sobre los requisitos y los remedios ofrecidos por la ley estatal según lo

arriba mencionado. Aún que algunos de los consejos en general podrían aplicar en otras situaciones, el inquilino no debe asumir que CUALQUIERA de los remedios a continuación mencionados va a estar a su disposición.

[Inquilinos – Inciso 8, los habitacionales de gobierno y los habitacionales con subsidio de gobierno ofrecen protecciones adicionales respecto a las reparaciones. En su localidad habrá alguna agencia que administra este tipo de programas, esa agencia puede inspeccionar y “rescindir” (dejar de pagar) la porción que paga por la renta del departamento del inquilino hasta que las reparaciones se hayan completado. Si el arrendador entabla demanda de desalojo, el inquilino tiene defensas. El arrendador no puede desalojar porque la agencia que administra el subsidio de renta no paga, siempre y cuando el daño o descompostura no haya sido causada por el uso anormal o descuidado de las premisas por parte del inquilino. Para más información respecto a este asunto el inquilino debe llamar a la agencia autorizada, a un abogado o asociación de inquilino]

Excepciones a la obligación que tiene el arrendador de hacer reparaciones

La ley de Texas no requiere que el arrendador repare alguna condición causada por el inquilino o visitante, miembro de la familia u ocupante ilegal del inquilino (a menos que el problema haya sido causado por el uso normal de las premisas) La ley también específicamente provee que el arrendador no necesita suministrar guardias de seguridad para los conjuntos de departamentos, aún si hay riesgos de seguridad, aunque en algunas situaciones podría ser que se requiriera mejor alumbrado, cerraduras, bardas y otras medidas de seguridad. La ley también exenta a los arrendadores que solamente tienen una unidad de renta. La ley de Texas permite que estos pequeños arrendadores cambien su deber de reparar completamente si la unidad estaba libre de riesgos de salud o seguridad cuando el inquilino se mudó (y el arrendador no sabía que habría problemas durante la duración del contrato) En tal caso, si el arrendador quiere hacer reparaciones de cosas que normalmente serían su responsabilidad, él debe poner una cláusula específica al respecto en el contrato y debe estar subrayada o con tinta de color más fuerte.

Cualquier arrendador puede requerir que el inquilino pague por las ventanas, telas de alambre y puertas rotas si el requisito está escrito específicamente y subrayado o en letra de color más fuerte en el contrato de renta por escrito sin importar quien las rompió, asumiendo que la ventana o la puerta no se rompió por el uso normal y el arrendador no causó el daño. El arrendador también puede exigir que el inquilino repare los daños causados por dejar abiertas las puertas o ventanas, y por las cañerías tapadas si al destaparlas se encuentra en la cañería que exclusivamente conecta con el departamento del inquilino un juguete u otro objeto impropio que es la causa por la que la cañería se tapó, si la cláusula es específica y está subrayada o en color más fuerte. De lo contrario, el arrendador tiene que hacer las reparaciones de estas cosas y pagar por ellas dentro del límite de tiempo y condiciones requeridas.

Aparte de estas excepciones, el arrendador debe suministrarle una residencia libre de riesgos de salud o seguridad, sin importar lo que dice el contrato. Si el arrendador intencionalmente trata de cambiar las obligaciones que le corresponden según el contrato (aparte de las excepciones previamente mencionadas), usted podría entablar demanda por daños reales, un mes de renta más \$2,000 y honorarios razonables de abogado. La ley asume que el arrendador actuó sin tener conocimiento, así que si el arrendador está infraccionando la ley, avísele por escrito pidiéndole que cambie el contrato (y guarde una copia para usted) Si el arrendador se rehúsa usted podría tener pruebas más fuertes para su demanda.

Procedimientos para conseguir que se hagan las reparaciones

Los inquilinos que tienen problemas para que el arrendador haga las reparaciones deben seguir los siguientes pasos:

1. Siempre dé aviso

Usted tiene que dar aviso del problema a la persona a quien le paga la renta. Llamar por teléfono es usualmente la manera más rápida, pero también debe dar aviso por escrito y guardar una copia para que tenga comprobante. Asegúrese de fechar el aviso. Muchos contratos requieren que todas las solicitudes de reparaciones se hagan por escrito. Si usted envía su renta por correo, también puede mandar el aviso por correo. Si lo envía por correo certificado usted tendrá un buen comprobante de que fue recibido; pero esto no es un requisito.

2. Pague su renta

El arrendador no está obligado a hacer reparaciones a menos que usted esté al corriente en la renta. Usted debe cumplir con su obligación de pagar la renta o no puede obligar al arrendador a cumplir con la obligación de hacer las reparaciones. La renta debe estar al corriente cuando usted da el primer aviso, de otra manera el aviso no tiene validez legal.

3. Espere un tiempo razonable

Si hace lo anteriormente mencionado, el arrendador cuenta con un “tiempo razonable” para componer el problema, después de recibir el aviso inicial. El tiempo que se considera razonable dependerá de las circunstancias. La naturaleza del problema, la disponibilidad razonable del material, de la mano de obra y los servicios son factores que se tomarán en cuenta para determinar cuanto tiempo es razonable. Durante este tiempo, el arrendador debe hacer un esfuerzo diligente para reparar el problema. En los casos de cañerías rotas o cañerías tapadas, el tiempo que se considera razonable es corto (generalmente uno o dos días) Para goteras chicas en el techo, el tiempo que se considera razonable es más largo.

4. Llame a un inspector

Si el arrendador ha tenido un tiempo razonable para componer el problema y no lo ha hecho, usted debe llamar al inspector correspondiente de la ciudad o condado (viviendas, salubridad o contra incendios) Si el problema infracciona las leyes locales, con esto presionaría al arrendador a hacer las reparaciones. El inspector

también podría ayudarlo a decidir si el problema es uno que afecta la salud o la seguridad. Asegúrese de que le den un reporte por escrito y el nombre del inspector.

5. De un segundo aviso y pida una explicación

Una vez que el arrendador ha tenido un tiempo razonable para componer el problema después del aviso inicial, usted debe enviarle un segundo aviso y pedirle una explicación por la demora. Si usted pide una explicación y el arrendador no responde dentro de los siguientes cinco días, usted tendría un mejor caso si tiene que irse a corte. Sería más conveniente que envíe este aviso por correo certificado para que pueda comprobar que el arrendador lo recibió. Recuerde guardar una copia del aviso. El aviso debe decir que es el segundo aviso, que está solicitando una explicación, y que TIENE que decir lo que usted planea hacer si el arrendador no repara la situación. Usted cuenta con tres alternativas básicas: terminar el contrato, reparar y restar la cantidad de la renta, o presentar una demanda. Puede ser una buena idea enumerar todas estas alternativas en el segundo aviso, y decidir después las que va a utilizar. También debería considerar obtener el apoyo de otros inquilinos, oficiales municipales y los medios noticieros. *Vea* "Resumen".

6. Los remedios que puede utilizar el inquilino

Si después de haber recibido el segundo aviso el arrendador claramente ha tenido una cantidad razonable de tiempo (usualmente siete días) para hacer las reparaciones y no ha hecho un esfuerzo diligente para remediar el problema, usted puede ejercer una o más de las alternativas que mencionó en el segundo aviso: terminar el contrato y mudarse de la casa o departamento, hacer las reparaciones y restar el costo de la renta, siempre y cuando haya seguido TODOS los procedimientos mencionados, y/o demandar al arrendador por no haber hecho las reparaciones.

(a) Terminando el contrato

Si usted decide terminar el contrato, en el segundo aviso tiene que informarle al arrendador que usted terminará el contrato a menos que lleve a cabo las reparaciones o remedie el problema dentro de siete días. Recuerde, usted solamente tiene derecho a terminar el contrato si el problema afecta la salud física o seguridad de un inquilino común y si usted no está atrasado en su renta. *Vea* "Advertencias"

Si usted termina el contrato, tiene que mudarse de la residencia. Puede dejar de pagar la renta el día que usted se salga o en la fecha de terminación (lo que sea más tarde) Si usted correctamente terminó el contrato, tiene derecho a que le reembolsen el saldo de la renta a partir del día terminó el contrato o se mudó (si pagó la renta por adelantado) Puede utilizar su depósito para pagar cualquier renta que se deba sin tener que ir a la corte. Si usted termina el contrato, como quiera podría demandar al arrendador (siempre y cuando usted le dio el aviso adecuado) por la cantidad de un mes de renta más \$500, daños reales, honorarios de abogado y costos de la corte. Pero usted no puede demandarlo para obtener una reducción en la renta o para que

haga las reparaciones, tampoco puede usted hacer la reparación y restar los remedios mencionados a continuación.

Cuando usted se muda de la residencia, el arrendador tiene que regresarle el depósito, a menos que tenga una razón para restarle alguna cantidad (por ejemplo por daños que usted causó en las premisas) El arrendador no puede quedarse con el depósito solamente porque, bajo las circunstancias mencionadas, usted terminó el contrato. Si el arrendador no le reembolsa la porción no devengada en el pago de su renta o ilegalmente retiene su depósito, usted podría demandarlo. *Vea* “Los depósitos de seguridad”.

(b) Haciendo las reparaciones y deducciones

Después de haber dado los avisos correspondientes y haber esperado un tiempo razonable el inquilino puede contratar a un contratista para que haga las reparaciones que afectan la salud y la seguridad. Al inquilino se le permite restar, del pago del SIGUIENTE mes, la cantidad que pagó por las reparaciones. *Vea* “Advertencias”. Pero, las reparaciones y deducciones pueden hacerse SOLAMENTE si ocurre lo siguiente:

- el arrendador no ha remediado un problema de cañería tapada o desborde de aguas negras dentro de la residencia, o cañerías rotas o drenaje natural de agua que inunda el interior de la residencia;
- el arrendador estuvo de acuerdo en suministrar agua y no hay agua;
- el arrendador estuvo de acuerdo en suministrar calefacción y aire acondicionado y el equipo no funciona adecuadamente, y un oficial de salubridad, viviendas o construcción le ha avisado al arrendador por escrito que la falta de calefacción o aire acondicionado afecta la salud o seguridad del inquilino en común; o
- el arrendador ha sido notificado por escrito por un oficial de salubridad, viviendas o construcción que la situación materialmente afecta la salud o seguridad del inquilino en común.

Después de haber dado el segundo aviso y haber cumplido con los requisitos arriba mencionados usted tiene que esperar siete días antes de contratar a un contratista para que haga las reparaciones. (Excepción: No tiene que esperar para nada si la situación es respecto a problemas de aguas negras o inundación, y solamente tiene que esperar tres días si es un problema respecto al agua de tomar, calefacción o aire acondicionado)

Aún cuando el remedio de reparar y restar puede ser usado tantas veces como sea necesario, la cantidad a deducir por reparaciones por un solo problema NO PUEDE ser más que la renta de un mes. [Inquilinos – Inciso 8 – Los inquilinos de habitacionales de gobierno y habitacionales con subsidio de gobierno pueden reparar y restar del pago

de la renta futura hasta la cantidad de renta mensual por la residencia en el mercado.] Además, el total de las deducciones en un solo mes no puede exceder la renta de un mes. La compañía o el contratista que contrate para que haga las reparaciones tiene que ser uno que esté listado en el directorio telefónico o en los avisos clasificados, y no puede tener ninguna conexión personal o de negocios con usted. Usted no puede restar las reparaciones que usted mismo haga, a menos que el arrendador esté de acuerdo (y que el acuerdo esté por escrito)

El arrendador tiene derecho a hacer que el inquilino espere antes de que ejercite el remedio de reparar y restar. Esto lo puede hacer con la entrega de un Affidávit de Demora. Este documento puede hacerlo esperar hasta 30 días, pero tiene que enumerar las razones por las que lo hacen esperar, incluso darle los nombres, fechas, direcciones y números de teléfono de los contratistas, proveedores y trabajadores con los que ha hablado el propietario. El Affidávit tiene que ser escrito de buena fe y el arrendador tiene que continuar haciendo esfuerzos diligentes para hacer la reparación. Al arrendador se le puede penalizar severamente si utiliza el Affidávit de Demora ilegalmente. Para más información consulte con un abogado o con una asociación de inquilinos.

(c) Entablando una demanda

Si usted gana la demanda la corte puede ordenar al arrendador a que repare el problema, y también puede recuperar los daños reales que le causó (los costos directos como resultado de que el arrendador no hizo las reparaciones), una reducción en la renta efectiva desde la fecha del primer aviso para que hicieran las reparaciones hasta que se remedió la situación, y un mes de renta más \$500, honorarios razonables de abogado y costos de la corte. *Vea* "Advertencias"

Es más económico y más rápido entablar la demanda ante un Juez de Paz que ante una Corte de Condado o de Distrito. Ante un Juez de Paz usted puede representarse a sí mismo fácilmente. Pero, en una demanda ante Juez de Paz usted estaría limitado en varios aspectos. Primero, la cantidad total que puede recuperar no puede ser más de \$5,000, más los costos de la corte. Segundo, el Juez de Paz no puede ordenar al arrendador a reparar el problema, como lo describimos arriba. Tercero, cualquiera de las dos partes puede apelar el caso en un Juzgado de Condado y pedir un nuevo juicio, consecuentemente no estar obligada bajo el dictamen del Juez de Paz. Una de las ventajas de las demandas ante Juzgados de Distrito o de Condado es que usted podría ganar una orden que obligue al arrendador a reparar o remediar el problema que afecta la salud o seguridad. Pero, para presentar demanda ante estas cortes usted probablemente necesitará a un abogado con experiencia, los costos pueden ser más caros y el caso podría tardar mucho tiempo para llegar a juicio.

Excepción en casos de daños mayores

Hay reglas especiales para los casos en donde la situación peligrosa se presentó como resultado de un percance, como por ejemplo debido a un incendio, humo, granizo, explosión o algo similar. Bajo esas circunstancias, el arrendador no está obligado a comenzar las reparaciones hasta que la aseguradora le pague por los daños. El arrendador todavía cuenta con un tiempo razonable, después de recibir el pago de la aseguradora, para completar las reparaciones. Pero, siempre y cuando ni usted ni sus invitados hayan sido responsables por los daños, usted puede terminar el contrato a cualquier hora antes de que se completen las reparaciones y tiene derecho que le reembolsen prorrateada cualquier renta que haya pagado por adelantado y tiene derecho al reembolso de su depósito. Alternativamente, usted podría tener derecho a una reducción en la renta en proporción a la porción de las premisas que están en desuso (a menos que el contrato estipule lo contrario) Si no puede llegar a un acuerdo respecto a la reducción en la renta y usted desea entablar demanda, la demanda tiene que ser entablada en un Juzgado de Condado o de Distrito.

Represalias por solicitar reparaciones

Por seis meses el arrendador está restringido de tomar represalias en contra suya debido a que usted le dio un aviso para que hiciera reparaciones. La represalia ilegal ocurre cuando el arrendador termina ilícitamente el contrato, entabla demanda de desalojo, priva al inquilino del uso de las premisas, disminuye los servicios al inquilino, aumenta la renta porque el inquilino solicitó que repararan las premisas, o se involucra en actividades que materialmente interfieren con los derechos, que bajo el contrato, tiene el inquilino. Existen varias excepciones. Por ejemplo: el arrendador puede aumentar la renta si el contrato tiene una cláusula de aumento de renta a consecuencia del aumento de impuestos de servicios o aumento en el costo del seguro. El arrendador también podría aumentar la renta o reducir los servicios si es parte de una tendencia de aumento o reducción de servicio para todo el complejo de departamentos. Es más, el arrendador todavía puede terminar el contrato y desalojarlo si usted no paga la renta, intencionalmente causa daños a la propiedad en las premisas, amenaza la seguridad personal del arrendador o de los empleados del arrendador, o rompe una promesa que usted hizo en el contrato. Sus derechos a posesión también pueden ser terminados. Usted también es responsable por las acciones de su familia y sus invitados.

Existen otros fundamentos admisibles, que no se consideran represalia, con los que el arrendador cuenta para terminar el contrato. Por supuesto, si usted recibió un aviso de terminación al vencimiento del contrato, antes de que le haya dado al arrendador un aviso pidiendo reparaciones, usted no está amparado. Por eso es una buena idea que el primer aviso siempre lo de por escrito y esté fechado, y que guarde una copia para su protección. Podría ser que existiera alguna otra excepción para obtener el pago de daños por represalia si el arrendador legalmente cierra las premisas, pero usted típicamente tendría derechos a pago de daños en esa situación. *Vea* "Cuando están clausurando o condenando la propiedad".

Si el arrendador se involucra en actividad que constituye represalia ilegal, usted puede solicitar una orden judicial en contra del arrendador que le otorgue (1) un mes de renta, más \$500; (2) costos razonables de mudanza a otro lugar; y (3) honorarios de abogado y costos de corte. Pero recuerde, el arrendador ganará si él puede comprobar que sus acciones no fueron con el propósito de discriminar.

Aún que el Código de Propiedades de Texas no provee protección específicamente en contra de otros tipos de represalias, usted podría ganar una demanda en contra del arrendador por otras clases de represalias indebidas. Antes de actuar en este sentido debería consultar con un abogado.

Retener la renta casi siempre es mala idea

A su arrendador se le pueden otorgar daños reales más otros pagos estipulados en los estatutos (y el arrendador probablemente terminará sus derechos a posesión y desalojarlo) si usted retiene cualquier porción de la renta sin antes haber llegado a un acuerdo, a menos que: (1) usted primero obtenga una orden judicial que le permita hacerlo; (2) ha reparado y restado de la renta habiendo seguido adecuadamente el proceso descrito previamente; o (3) ha terminado legítimamente el contrato debido a un comportamiento ilegal del arrendador con respecto a las reparaciones y usted está usando su depósito como renta, como describimos previamente, o le han cortado los servicios indebidamente. Si usted indebidamente trata de usar el depósito para pagar la renta, también podrían sancionarlo tres veces la cantidad que usted retuvo. Por lo tanto, solamente una organización de inquilinos con un gran número de miembros y en circunstancias extremas debe considerar esta táctica arriesgada y seria. *Vea "Advertencias"*.

Mejorando o cambiando las premisas

Si usted le hace cambios a las premisas y reduce su valor, el arrendador puede hacerlo responsable. Aún si el cambio aumenta el valor de la propiedad, el inquilino no tiene en absoluto el derecho de hacer ninguna alteración y pueden obligarlo a que restablezca las premisas a su estado original. Sin embargo, si el problema afecta su salud o seguridad, puede ser que el arrendador lo deje modificar las premisas (pagando usted) Por ejemplo, el arrendador podría no tener que pagar para alterar un departamento para hacerlo accesible en silla de ruedas, pero le podría permitir que usted lo altere pagando usted los gastos. En algunas situaciones, el arrendador no puede cobrarle por los gastos necesarios para restablecer el departamento a su estado original cuando usted se muda del departamento. Si usted quiere instalar un librero, colgar un candelabro, pintar las paredes, poner alfombra, o hacer alguna otra alteración, discuta su idea con el arrendador. Primero obtenga su permiso, y posiblemente consiga que lo deje restar el costo del siguiente mes de renta. Determine si cuando se mude del departamento se podrá llevar lo que hizo. Después ponga el acuerdo por escrito. Si no pueden llegar a un acuerdo, consulte con un abogado o con una asociación de inquilinos.

Cuando están clausurando o condenando la propiedad

El arrendador podría tener muchos motivos para decidir cerrar la

propiedad de renta donde usted vive. El arrendador NO PUEDE cerrar la propiedad a la mitad de un contrato (con o sin aviso) sin romper el contrato que tiene con usted. Si hace esto, el arrendador puede ser encontrado responsable por los daños reales, gastos de mudanza, el depósito y otras sanciones estipuladas en los estatutos. Si una agencia gubernamental condena las premisas, comuníquese con ellos para discutir sus intenciones. Generalmente, la agencia no puede entablar acción en contra suya por continuar ocupando las premisas, y posiblemente tenga derecho a alguna ayuda de la municipalidad para reubicarse.

El arrendador puede legalmente cerrar las premisas al no renovar el contrato, o puede terminar el contrato de mes a mes dándole aviso con 30 días de anticipación. Si el arrendador hace esto en respuesta a sus solicitudes de reparación, el arrendador también podría ser encontrado responsable por los gastos de la mudanza suya, su depósito, y otras sanciones de ley. Si usted se queda más tiempo, después de que el arrendador legalmente cierra la propiedad, el arrendador puede desalojarlo SOLAMENTE por medio de las cortes. *Vea* “Las cerradas de puerta para que no entre” y “Los desalojos”. Si el arrendador corta los servicios, esto tendrá el mismo efecto que cerrar las premisas, y el arrendador probablemente sea encontrado responsable en las situaciones descritas anteriormente. Posiblemente pueda conseguir cambiar los servicios a nombre de usted o hacer otros arreglos, especialmente si el arrendador corta los servicios a la mitad del contrato. *Vea* “La desconexión de los servicios”.

El arrendador podría permitirle que usted se cambie a otro departamento o casa de su propiedad, aunque esto solo no lo exime de responsabilidad. Examine la nueva residencia siguiendo los pasos en “Escogiendo su nueva residencia”. Asegúrese que también le transferirán el depósito y negocie para que le paguen los gastos de mudanza (por ejemplo: puede tratar de que le den un mes de renta gratis) Obtenga el acuerdo por escrito. Si las negociaciones se vienen abajo, busque a un abogado o a una asociación de inquilinos y pida consejo. En algunas circunstancias, usted podría conseguir el cambio y aún así demandar al arrendador por los daños descritos previamente.

LOS CERROJOS Y MECANISMOS DE SEGURIDAD

El arrendador tiene que instalar los siguientes mecanismos de seguridad y tiene que hacerlo sin necesidad que usted se lo pida; un cerrojo de picaporte en cada ventana que da al exterior de la residencia; un cerrojo de perilla o cerrojo de pestillo fijo con llave en cada puerta exterior; un cerrojo de clavija en cada puerta corrediza que da al exterior; una cerradura de aldaba o barra de seguridad para puerta corrediza en cada puerta corrediza de vidrio que da al exterior; y un cerrojo de pestillo fijo sin llave y una mirilla en cada puerta que da al exterior. Los cerrojos de pestillo fijo sin llave no son obligatorios en los departamentos reservados para la gente mayor (más de 55 años de edad) o los discapacitados, si parte del deber del arrendador es supervisar el bienestar del inquilino. Además, no es obligatorio que se instalen cerrojos de pestillo fijo con llave o cerrojos de perilla en cada una de las puertas exteriores –si la residencia tiene puertas francesas

(dobles) siempre y cuando una de las puertas dobles tenga instalado tanto un cerrojo de pestillo fijo con llave como uno sin llave, ambos, y el resto de las puertas tengan cerrojos de pestillo fijo sin llave.

El arrendador no puede exigir que usted pague por la reparación o el reemplazo de un cerrojo u mecanismo de seguridad cuando se descompone debido al uso y desgaste normal. El arrendador podría exigirle que pague por la reparación o reemplazo de un cerrojo que se dañó por mal uso suyo (o de su familia o invitado), pero solamente si el cobro está autorizado según una cláusula subrayada en el contrato. Sería responsabilidad suya comprobar que el daño no fue causado por usted, su familia o sus invitados. Usted no puede instalar, cambiar o reprogramar la llave de la cerradura, a menos que después de dar los correspondientes avisos y pagar la cuota según se describe a continuación el arrendador no instale, cambie o re-programe la llave de la cerradura.

Entre inquilino e inquilino el arrendador está obligado a reprogramar los cerrojos de llave

Cada vez que entra un inquilino nuevo, el arrendador tiene que reprogramar las llaves o cambiar todos los cerrojos de llave (u otras cerraduras de combinación) de las puertas exteriores, y tiene que ser pagado por él. El arrendador tiene que hacer esto a más tardar el séptimo día a partir de la fecha en que usted entra. También puede pedirle que re programe las llaves o cambie las cerraduras repetidamente durante el tiempo que usted renta, pero estos cambios usted los paga.

Procedimientos y remedios para los problemas con las cerraduras

El arrendador tiene que instalar, reparar o reprogramar los mecanismos de seguridad dentro de un tiempo razonable, usualmente siete días a partir de la fecha en que usted lo solicita. En casos cuando en los dos meses previos en el complejo ha ocurrido violencia, allanamiento o intento de allanamiento en su vivienda o en otra vivienda de las instalaciones, el tiempo razonable se acorta a tres días. Para que esto suceda usted tiene que avisar al arrendador que la violencia, allanamiento o intento de allanamiento ha ocurrido. Dé el aviso y solicite las reparaciones o cambios por escrito, y asegúrese de guardar una copia. Si usted es responsable por el pago de la instalación, reparación o modificación de las cerraduras, el arrendador podría pedirle que pague por adelantado, pero solo bajo ciertas circunstancias.

Si el arrendador no instala, repara o reprograma las cerraduras dentro de los límites de tiempo previamente mencionados, usted debe darle aviso por escrito pidiendo cumplimiento. Bajo ciertas circunstancias, puede ser que el arrendador sea encontrado culpable de incumplimiento, aún si no le diera aviso por escrito, pero sus opciones y soluciones disminuirían. El aviso solicitando cumplimiento posiblemente sea su segundo aviso respecto a las cerraduras o problemas de seguridad. Si el arrendador no cumple con sus obligaciones dentro de los siete días a partir de la fecha de su aviso pidiendo cumplimiento (o tres días si ha ocurrido actividad delictuosa del tipo previamente mencionado, o si el contrato no estipula los derechos del inquilino respecto a los mecanismos de seguridad descritos previamente) usted

tiene permitido hacer cualquier de lo siguiente: unilateralmente terminar el contrato; instalar o reparar el mecanismo de seguridad y restar el costo de la renta; o entablar demanda para que se dicte una orden judicial exigiendo que el arrendador rehabilite todas las viviendas de su propiedad con los mecanismos de seguridad obligatorios, y pedir compensación por gastos reales, punitivos, sanción de \$500 y un mes de renta, costos de corte y honorarios de abogado. *Vea "Advertencias"*.

LOS DETECTORES DE HUMO

Las leyes estatales (y posiblemente los reglamentos locales) dictan que es obligatorio instalar detectores de humo. Para informarse si su comunidad ha establecido este tipo de reglamento, consulte los códigos de construcción, vivienda o contra incendios. El arrendador tiene que instalar, mínimo, un detector de humo en el exterior inmediato a cada recámara. Si un corredor conduce a varias recámaras se puede instalar un solo detector ubicado en un sitio inmediato a las recámaras. En los departamentos pequeños, donde el mismo cuarto se usa como comedor, sala y recámara, el detector de humo debe estar ubicado en el interior del cuarto, no en el exterior. Si hay una recámara arriba de la sala o área de cocina, el detector tiene que estar ubicado en la techo de la escalera.

Los detectores de humo se deben instalar en el techo o la pared. Los de techo no deben instalarse menos de 6 pulgadas de la pared. Los de pared deben instalarse entre 6 a 12 pulgadas del techo. Si el detector de humo en su casa o departamento no está instalado adecuadamente, usted debe pedir por escrito a su arrendador que lo reinstale. Es buena idea que guarde una copia del aviso.

Obligación del arrendador de inspeccionar y reparar

Al comienzo del arrendamiento (o a la hora de la instalación) el arrendador está obligado a inspeccionar y probar el detector. Una vez que usted se ha mudado a la vivienda, este deber solo aplica si usted da aviso al arrendador que el detector no funciona o solicita una inspección o reparación. El aviso no necesita ser por escrito, a menos que el arrendador y el inquilino hayan acordado en el contrato que el aviso tiene que ser por escrito (pero siempre es mejor dar los avisos por escrito y guardar una copia) El arrendador cuenta con un tiempo razonable para inspeccionar y reparar el detector de humo, tomando en consideración la disponibilidad del material, mano de obra y servicios. El arrendador no está obligado a inspeccionar o reparar un detector de humo que usted, su familia o invitados ha descompuesto, a menos que usted pague por adelantado el costo razonable de la reparación o reemplazo. El arrendador tampoco está obligado a suministrar las baterías de repuesto para los detectores de baterías, siempre y cuando el detector funcionaba cuando usted se mudó a la vivienda.

Procedimientos y remedios para los problemas con los detectores de humo

Si usted le pide al arrendador que instale o repare un detector de humo en su vivienda e indebidamente no lo hace dentro de un tiem-

po razonable, usted debe darle otro aviso por escrito diciendo que si dentro de siete días no cumple usted ejercerá los remedios que el Código de Propiedades de Texas le ofrece. Si durante los siete días el arrendador no instala o repara el detector, usted puede entablar proceso judicial o puede terminar el contrato sin entablar proceso judicial. *Vea “Advertencias”.*

Para lograr un dictamen favorable, su renta tiene que estar al corriente desde que dio el primer aviso. Si el daño al detector fue causado por usted, su familia o invitados, también tendría que haberle pagado al arrendador, por adelantado, los costos razonables por la reparación o reemplazo del detector. Si entabla proceso judicial en contra del arrendador, podría tener derecho a: (1) una orden judicial dictando que el arrendador que cumpla con lo que usted solicitó (este tipo de orden no se dicta en Juzgados de Juez de Paz); (2) una orden judicial otorgándole pago por los daños que usted sufrió debido a que no se instaló, reparó o reemplazó el detector de humo; (3) que le concedan un mes de renta más \$100 como sanción a al arrendador; y (4) costos de corte y honorarios de abogado.

Cuando el inquilino deshabilita el detector de humo

Puede ser que lo hagan responsable por daños si quita la batería del detector de humo sin reemplazarla de inmediato con otra que funciona, o si desconecta o intencionalmente daña el detector causando que no funcione. Si el contrato entre usted y el arrendador contiene un requisito subrayado o en letra más oscura advirtiéndole que no desconecte o intencionalmente dañe el detector de humo, o advirtiéndole que reemplace la batería que usted quita, el arrendador podría ser capaz de obtener una orden judicial ordenándole cumplimiento, y dictando que usted pague los costos de corte y honorarios razonables de abogado.

LOS DEPOSITOS DE SEGURIDAD

El arrendador solamente puede descontar del depósito los daños y cargos por los que usted es legalmente responsable según el contrato de renta, o por daños a la propiedad. El arrendador no puede descontar del depósito para pagar por gaste y desgaste normal. El gaste y desgaste normal consiste de la deterioración o daño que ocurre con el uso normal intentado para las premisas, y que no es debido a la negligencia, descuido, accidente o abuso de parte suya. Por ejemplo: el arrendador no puede descontar parte del depósito por el desgaste de la alfombra, hoyitos de clavo en la pared, rayones en los lavabos o superficies de los gabinetes, o huellas en la pared. Puede ser que el arrendador descuente por las manchas grandes permanentes en la alfombra y marcas de crayones en las paredes que usted, su familia o invitados causaron. Aún en estos casos, puede ser que el arrendador no tenga derecho a reemplazar toda la alfombra o pintar toda la casa cobrándoselo a usted. Pero, el arrendador podría descontarle por el costo razonable de limpieza, si lo autoriza el contrato.

El arrendador tiene que reembolsar o explicar dentro de 30 días

El arrendador tiene que reembolsarle el depósito dentro de los 30 días a partir de la fecha en que usted se muda de la vivienda, siempre y

cuando le dé por escrito la dirección a donde enviárselo. Puede darle su dirección a cualquier hora, pero la obligación de reembolsar no comienza hasta que usted lo haga. Si hay motivo para retener todo o parte del depósito, el arrendador tiene que reembolsarle el saldo, si queda alguno, y adjuntar una explicación por escrito detallando los descuentos que le hizo, y tiene que hacerlo dentro de los 30 días a partir de la fecha en que usted se muda de la vivienda (si le dio la dirección a donde enviárselo)

Se asume que el arrendador le ha reembolsado el depósito o le ha dado una explicación de los descuentos si a más tardar el treintavo día a partir de la fecha en que usted se mudó el reembolso o la explicación fue puesta en el correo de los EEUU y franqueada con el sello de correos. Se asume que el arrendador está actuando de mala fe si tiene la dirección donde enviarle el reembolso o la lista de descuentos y no lo hace para el treintavo día a partir de la fecha en que usted se mudó. Si de mala fe el arrendador le retiene todo o parte del depósito, usted lo puede demandar y recuperar \$100 más tres veces la cantidad del depósito que indebidamente le retuvo, más los honorarios de abogado y costos de corte. Si de mala fe el arrendador no le da una explicación por escrito detallando los daños y cargos que le está descontando del depósito, el arrendador pierde todo derecho a retener ninguna porción del depósito o a demandarlo por daños a las premisas. Los inquilinos que desean entablar demanda por sus depósitos pueden hacerlo fácilmente sin abogado en una Corte de Juez de Paz. En estas cortes se le puede otorgar hasta \$5,000 más los costos de la corte. Consulte con un abogado o una asociación de inquilinos para sugerencias sobre como entablar demandas en Corte de Juez de Paz.

Excepciones y misceláneos

El arrendador está obligado por ley a mantener un libro de registro de todos los depósitos; pero, el arrendador no está obligado a guardar los depósitos en cuenta separada. Tampoco está obligado a pagar interés en los depósitos. El arrendador no está obligado a darle una explicación o lista de descuentos, como se dijo previamente, si usted debe renta o no la paga para el tiempo que se mude de la vivienda y no hay disputa en la deuda. Si el contrato requiere que usted dé aviso de terminación, usted tiene que hacerlo. Pero, el aviso por adelantado para la terminación podría no ser un requisito para el reembolso del depósito, a menos que esté en el contrato, a la vista, subrayado o en color resaltado. Aún si usted no da aviso, como lo requiere el contrato, y la cláusula está firmada y subrayada, para que el arrendador pueda quedarse con el depósito posiblemente tenga que mostrar cómo es que sufrió daños porque usted no le dio por adelantado aviso por escrito. Si la casa o departamento se vende o de alguna manera cambia de propietario, el nuevo propietario es responsable por la devolución del depósito, a menos que el nuevo propietario haya comprado la propiedad en una subasta de banco o hipotecaria. En este caso, el propietario antiguo sigue siendo responsable por el reembolso del depósito, a menos que el nuevo propietario dé aviso por escrito declarando que se él se hace responsable.

El depósito del inquilino que fallece

El arrendador puede pedirle el nombre, dirección y número de teléfono de una persona a quién llamar en caso que usted fallezca durante la vigencia del contrato y puede pedirle que firme una autorización para que esa persona reciba el reembolso del depósito, a menos que el contrato específicamente estipule otra cosa. Si su arrendador no le pide esta información, usted puede dársela voluntariamente a cualquier hora. Si usted fallece, esa persona tendrá derecho a recibir el saldo del depósito (con los descuentos permisibles, incluso los gastos de retiro y almacenaje de sus cosas después de su fallecimiento) Si usted le da esta información al arrendador y también le da una copia del capítulo del Código de Propiedades correspondiente a este asunto, el arrendador será responsable por los daños reales ocasionados por no haber cumplido con estos requisitos.

Retención del depósito

Algunas veces la gente deja un depósito para que el arrendador no rente la vivienda a otra persona. Este depósito usualmente no se convierte en depósito de seguridad (security deposit) hasta que el depositante firma el contrato y se muda a la vivienda. Hasta que el depositante firma el contrato el dinero es parte de un contrato separado entre el arrendador y el depositante, este contrato garantiza que el depositante va a poder rentar la vivienda y asegura al arrendador que podrá quedarse con el depósito si el depositante decide no firmar el contrato. En otras palabras, si una persona deja un depósito para reservar un departamento o casa, esa persona no podrá cambiar de idea a la semana o por ahí, y esperar que el arrendador le reembolse el depósito completo. La cantidad con la que el arrendador puede debidamente quedarse dependerá del acuerdo entre las partes, el tiempo que al depositante le tomó cambiar de idea, y el daño real que el arrendador sufrió.

No use el depósito para pagar la renta del último mes

Usted no puede dejar de pagar ninguna porción de la renta del último mes bajo el fundamento que el depósito de seguridad sirve como garantía del adeudo de renta. [Existen algunas excepciones si usted legítimamente terminó el contrato porque el arrendador no cumplió con su obligación de hacer reparaciones o pagar los servicios] Si usted no respeta este requisito podría ser responsable por el pago triple de la cantidad de renta que indebidamente retuvo y por los honorarios razonables de abogado.

AVERIGÜE QUIÉN ES EL PROPIETARIO Y QUIÉN ADMINISTRA LAS PREMISAS

Como inquilino, usted tiene derecho a saber el nombre y dirección del propietario de las premisas. También tiene derecho a saber el nombre y dirección de cual sea la empresa administradora de propiedades que administra la casa o departamento. El arrendador puede cumplir con este deber dándole una copia escrita con los datos, exhibiendo la información continuamente en un lugar a la vista en el complejo de departamentos o en la oficina del administrador residente, o incluyendo la información por escrito en el contrato de renta o en los reglamentos habitacionales.

Si usted quiere saber el nombre y dirección del propietario y de la empresa que administra su departamento o casa, primero tiene que ver si la información está en el contrato o exhibida en la oficina del administrador. Si no la encuentra, pídale al administrador que se la dé. Su solicitud no tiene que ser por escrito, a menos que sea un requisito en el contrato (pero siempre es mejor solicitar por escrito y guardar una copia) Si pasa una semana y el administrador no le da la información solicitada, usted debe enviarle otra solicitud por escrito diciendo que si no le da la información dentro de los siguientes siete días usted podría ejercer los remedios que le otorga el Código de Propiedades de Texas.

Si usted estaba al corriente en su renta cuando dio los avisos y el arrendador no ha cumplido con el segundo aviso pasados siete días (o intencionalmente le dio información incorrecta) usted puede demandar al arrendador para que: (1) se le exija que revele la información; (2) le otorguen a usted el costo real incurrido para obtener la información; (3) se le imponga una sanción al arrendador por la cantidad de un mes de renta más \$100; y (4) le paguen a usted los honorarios de abogado y los costos de la corte. Usted también puede terminar el contrato sin necesidad de irse a corte. *Vea* “Advertencias” También podría demandar al arrendador si le dio el nombre o dirección incorrecta del propietario o de la empresa administradora al exhibir intencionalmente, o comunicarle información incorrecta, o por intencionalmente no corregir información que el arrendador sabe que es incorrecta. Bajo estas circunstancias usted puede demandar al arrendador aún si está atrasado en la renta.

LA DISCRIMINACIÓN

Basándose en la raza, color, religión, sexo, discapacidad, origen nacional, o por tener hijos, el arrendador no puede tratar a ningún individuo de manera diferente a como trata a otros. Si usted cree que le han negado una vivienda o lo están tratando diferente debido a su raza, color, religión, sexo, discapacidad, origen nacional o por tener hijos, usted debe ponerse en contacto con la oficina de Equidad en la Vivienda (Fair Housing) en la ciudad donde usted vive, o con la oficina local del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EEUU (HUD), o con la Comisión de Derechos Humanos en la ciudad de Austin. También debería consultar con un abogado o una asociación de inquilinos. Si presenta una queja en la oficina de Equidad en la Vivienda o ante HUD, ellos investigarán y se comunicarán después con usted.

En este sentido la ley ofrece protección solamente a los siete sectores previamente mencionados. El arrendador puede utilizar cualquier factor para decidir a quién quiere rentarle, siempre y cuando el factor no tenga un efecto discriminatorio obvio en contra de uno o más de los sectores mencionados. Por ejemplo, el arrendador no puede discriminar contra los individuos que usan vestidos (esto claramente discriminaría ilegalmente contra el sexo femenino) Pero, el arrendador puede utilizar los antecedentes económicos, penales, de arrendamiento previo y desalojos para decidir si rentarle al individuo (asumiendo que estos factores no impacten claramente a uno de los sectores mencionados)

En general, el arrendador no estará infraccionando las leyes de Equidad en la Vivienda (leyes en contra de la discriminación) si quiere desalojarlo porque usted no pagó la renta o quebrantó alguna cláusula del contrato. Existen excepciones. Por ejemplo: podría ser ilegal que el arrendador de a los inquilinos de Raza A más tiempo para pagar la renta antes de desalojarlos que el tiempo que le da a los inquilinos de la Raza B. Si usted fuera de la Raza B y estuviera en esta situación, puede ser que si presenta queja ante Equidad en la Vivienda su queja sea válida y tenga defensa en caso de desalojo.

LA ENTREGA OFICIAL DE NOTIFICACIONES DE CORTE AL ARRENDADOR

Si desea demandar a su arrendador tendrá que poner el nombre del arrendador como la persona demandada, y también tendrá que entregar de manera oficial, a su arrendador o al agente de su arrendador, las notificaciones de la corte. Si a usted le han dado por escrito el nombre del propietario y la dirección de sus oficinas, usted debe entregar oficialmente los documentos en esa dirección. Si no le han proporcionado esa información, y el complejo de departamentos es administrado por una empresa administradora cuyo nombre y dirección le han dado por escrito, la empresa administradora es el agente adecuado en donde deben entregarse oficialmente las notificaciones de la corte. De lo contrario, el administrador residente o el servicio de cobrador de renta del complejo es la persona adecuada a quien deben entregarse oficialmente las notificaciones de la corte.

LOS DEBERES DEL INQUILINO Y LAS CONSECUENCIAS

Los deberes principales del inquilino son pagar la renta a tiempo, y respetar las cláusulas del contrato y los reglamentos habitacionales; no molestar a los otros, no infraccionar los reglamentos de la propiedad, no causar daños a la propiedad. Si el arrendador cree que usted ha infraccionado alguna de estas condiciones él podría tomar acción en contra suya según lo descrito en este capítulo. Algunas veces estas acciones son legales y algunas veces son ilegales de acuerdo a las leyes estatales (sin importar lo escrito en el contrato de renta)

LAS ATRANCADAS DE PUERTA PARA QUE NO ENTRE

El arrendador podría cambiar los cerrojos de las puertas cuando la renta no se ha pagado completa, en caso de emergencia para hacer reparaciones, o cuando usted ha abandonado las premisas. Cuando el arrendador cambia los cerrojos de la puerta porque usted está atrasado en la renta, el arrendador tiene que dejar un aviso por escrito en la puerta de enfrente diciendo donde puede recoger la llave nueva a cualquier hora y tiene que darle el nombre y el lugar donde se encuentra el individuo que le dará la llave nueva. El aviso de hecho tiene que decir que el arrendador tiene que darle la llave a cualquier hora (sin importar si usted paga o no paga cualquier cantidad de la renta atrasada) y el aviso tiene que enumerar la cantidad de renta y otros costos en los que usted está atrasado. La llave nueva se la deben dar de inmediato, sin importar usted no le paga nada al arrendador. Estas reglas rigen sin importar lo que podría decir el contrato y aún

si el arrendador está clausurando las premisas. El arrendador NO PUEDE quitar una puerta, ventana, cerrojo, perilla de puerta o ningún aparato doméstico suministrado por el arrendador debido a que usted está atrasado en la renta, a menos que lo quite para repararlo o reemplazarlo, en cuyo caso, el cerrojo, perilla de puerta o la puerta tiene que ser reparada y reemplazada antes que caiga la noche.

Si el arrendador cambia los cerrojos de las puertas sin dejarle el aviso obligatorio o sin darle la llave nueva, o quita una puerta u otro aparato indebidamente, usted puede terminar el contrato o recobrar posesión de las premisas. En cualquiera de los dos casos usted podría recuperar los daños reales, lo que sea mas un mes de renta o \$500, más honorarios razonables de abogado y costos de corte, menos la cantidad atrasada que adeuda de renta.

Para volver a entrar, usted debe comunicarse con el administrador, empresa administradora o propietario para pedir la llave nueva. La entrada forzada usualmente no es una buena idea, porque algún vecino o la policía podría pensar que es un delincuente. Si es necesario puede ir a una Corte de Juez de Paz en su localidad y pedir una "orden de entrada", en la que se le ordene al arrendador a darle la llave de la casa o departamento.

LA DESCONEXIÓN DE LOS SERVICIOS

Desconexión intencional de los servicios por el arrendador

Algunas veces el arrendador intencionalmente corta los servicios (el gas, electricidad, agua) para forzar al inquilino a pagar la renta o mudarse. Usualmente esta práctica es ilegal, pero depende de la manera en que el inquilino paga por los servicios.

1. Contratos con "Todas las cuentas incluidas"

Si el arrendador paga por los servicios, y si usted no hace pagos separados para la renta y los servicios (contratos con "todas las cuentas incluidas") la ley de Texas no prohíbe específicamente que el arrendador corte los servicios debido a la falta de pago de la renta. En ciertas condiciones de tiempo u otras situaciones extremas esta práctica puede ser indebida porque infraccionaría los reglamentos de salud de la localidad. Para más información comuníquese con el inspector salud o inspector de construcción local o con una asociación de inquilinos. El arrendador no puede cortar los servicios por ningún otro motivo, como por ejemplo: adeudo de cuotas por pago tardío o por molestar a los vecinos. Si el arrendador está cortando los servicios porque está clausurando las premisas, como quiera podría tener responsabilidades hacia el inquilino. *Vea* "Cuando están clausurando o condenando la propiedad".

Si el arrendador desconecta o amenaza con desconectar los servicios debido a la falta de pago de renta, usted debe alegar que le dé aviso por adelantado (por ejemplo cinco días) antes de desconectarlo, aún que no hay leyes específicas al respecto. Si usted ofrece pagar una cantidad equivalente a un mes del costo del servicio a cambio del uso del servicio y el arrendador se rehúsa, los juzgados puede percibir la desconexión como una artimaña para desalojarlo y pueden sancionar

al arrendador. Si el arrendador acepta su oferta, asegúrese de anotar el acuerdo en el cheque o giro, o pedir que el arrendador le firme un acuerdo por separado. Si usted ofrece pagar toda la renta atrasada después que le han cortado el servicio, el arrendador tiene que reconectar el servicio (sin importar si el arrendador realmente aceptó o no aceptó el pago de la renta)

2. Contratos en los que el arrendador “incluye” los servicios
El arrendador se convierte en empresa de mini servicios (gas, agua, electricidad) cuando actúa como medidor subordinado o central de la empresa de servicios al facturarle a usted el cobro del servicio. El arrendador tiene que cumplir con reglamentos especiales establecidos por las siguientes agencias: la Comisión de Servicios Públicos (Public Utility Commission) en cuestiones de electricidad, la Comisión Hidráulica (Water Commission) en cuestiones del agua), y la Railroad Commission en cuestiones de gas. Las tres agencias tienen básicamente los mismos reglamentos respecto a los medidores subordinados o centrales. El arrendador tiene que expedir factura por escrito mostrando el consumo y el costo, y darle un mínimo de siete días para pagar la cuenta. El servicio al inquilino solamente se le puede cortar después de darle aviso por escrito con cinco días de anticipación y si la cuenta de servicios no ha sido pagada. El arrendador no puede cortarle el servicio antes de los 12 días a partir de la fecha en que le expidió la factura. El aviso de terminación debe indicar el pago que está vencido en la cuenta de servicio y la fecha límite en que se debe pagar. El arrendador no puede cortarle el servicio el día anterior a un día en que la oficina estará cerrada (esto es para darle oportunidad de pagar la cuenta y reconectar el servicio) Es absolutamente ilícito que el arrendador le corte el servicio si usted ha pagado la cuenta del servicio (sin importar a qué “cuenta” el arrendador acreditó el pago) Pero, si usted no indica claramente para que esta haciendo el pago, el arrendador tendrá la discreción de acreditar el pago a otras cuentas. Por lo tanto, es una buena idea indicar claramente para qué es el pago que está haciendo (en otras palabras, escriba claramente en el cheque o giro “para la cuenta de gas, de agua, de electricidad) con esto puede evitar que le corten el servicio. Por supuesto, esto podría resultar en que se atrase en la renta, y en ese caso el arrendador tendría otros derechos. *Vea* “Las cerradas de puerta para que no entre”, “El derecho que tiene el arrendador para sacar el menaje de casa” y “El desalojo”.

Si el arrendador desconecta el servicio en contradicción a estos reglamentos, el inquilino podría tener derecho a que se le conceda pago por los daños, un mes de renta, honorarios de abogado y costos de corte. Debería reportar la infracción a la agencia correspondiente. El arrendador podría no ser responsable si la interrupción de los servicios es porque realmente se está haciendo alguna reparación, construcción o es debido a alguna emergencia, pero, por esto, usted debe pedir un descuento en la renta del mes siguiente. Si el arrendador está cortando los servicios porque está clausurando las premisas, como quiera podría tener responsabilidades hacia el inquilino. *Vea* “Cuando están clausurando o condenando la propiedad”.

3. El contrato por separado con la compañía de servicios
Es ilegal, bajo cualquier circunstancia, que el arrendador interrumpa

un servicio por el que el inquilino paga directamente a la compañía de servicios, a menos que el arrendador esté haciendo reparaciones o se presente una emergencia; pero, en estos casos usted debería pedir un descuento en la renta del mes siguiente. Si el arrendador indebidamente interrumpe el servicio, usted puede obtener una orden judicial para que lo reconecten o puede terminar el contrato. En cualquier caso, usted podría recuperar los daños reales, un mes de renta o \$500 lo que sea más, más los honorarios razonables de abogado y los costos de corte, a menos que usted tenga un adeudo de renta vencida.

Desconexión de los servicios cuando el arrendador no le paga a la compañía de servicios

Si la compañía de servicios desconecta el servicio o da aviso por escrito que están a punto de cortar el servicio debido a que el arrendador que se supone administra los servicios no ha pagado la cuenta, el arrendador tendría responsabilidades con el inquilino sin importar si la vivienda es “con todas las cuentas pagadas”, como medidor subordinado o medidor central. Si esto sucede, usted puede terminar el contrato y mudarse de la vivienda dentro de los 30 días a partir de la fecha del primer aviso, siempre y cuando el arrendador no haya presentado pruebas que la cuenta de servicios ha sido pagada antes de que usted termine el contrato. Asegúrese de dar aviso por escrito, fechado y guardar una copia para usted. Si usted debidamente termina el contrato y está planeando mudarse, puede restar de su último pago de renta el depósito de seguridad (si no había pagado la renta todavía) y presentar demanda por daños reales (por ejemplo: los costos de mudanza), costos de corte y honorarios de abogado. *Vea* “Advertencias” En lugar de terminar el contrato, usted puede tratar de evitar el corte del servicio al reconectarse directamente con la compañía de servicios, bajo su propio nombre, y de la renta desconectar las cantidades que le pagó a la compañía de servicios. Es posible que tenga que organizar a la mayoría de los inquilinos del complejo de departamentos para que pueda lograr éxito en las negociaciones con la compañía de servicios. Si el arrendador no ha pagado la cuenta de servicios porque está clausurando las premisas, puede ser que tenga responsabilidades con usted. *Vea* “Cuando están clausurando o condenando la propiedad”.

EL DERECHO DEL ARRENDADOR PARA SACAR EL MENAJE DE CASA

El arrendador no puede sacar cosas propiedad de él

Debido a un atraso en el pago de la renta el arrendador NO PUEDE retirar de la vivienda las puertas, ventanas, cerrojos, perillas de puerta ni ningún aparato doméstico (por ejemplo: el refrigerador o la estufa) que él proporciona. Si el arrendador indebidamente saca de la vivienda este tipo de cosas, usted puede obtener una orden judicial para que regrese lo que sacó o terminar el contrato. *Vea* “Advertencias”. En cualquiera de estos casos usted puede recuperar los daños reales que le causó, un mes de renta o \$500 lo que sea más, y honorarios de abogado y costos de corte, menos cualquier adeudo de renta atrasada que usted como inquilino adeuda.

El arrendador podría sacar algunas cosas propiedad del inquilino

Si usted no paga la renta, el arrendador puede ejercer la hipoteca (el

derecho a posesión) que tiene sobre todos los bienes personales de usted “no exentos” que se encuentran en su departamento o casa. Este hipoteca da derecho al arrendador a pacíficamente tomar posesión de los bienes personales suyos, y a venderlos, si después del debido período de tiempo y aviso usted no ha liquidado el adeudo de renta. El arrendador puede ejercer este derecho sin entablar caso en la corte SOLAMENTE si está estipulado claramente en el contrato, subrayado o en letra de color más fuerte y claramente a la vista en el contrato. El arrendador no puede vender o deshacerse de las cosas salvo que esté también estipulado en el contrato. Pero, aún si no lo estipula el contrato, el arrendador tiene permitido sacar todo el menaje de casa si usted ha abandonado las premisas. No existe límite a la cantidad de bienes “no exentos” que el arrendador puede tomar. Generalmente, si el arrendador toma posesión de bienes cuyo valor en el mercado suma más de tres veces el adeudo de renta, usted podría entablar juicio por confiscación indebida. El arrendador no puede ejercer este derecho a hipoteca por ningún otro tipo de adeudo. En otras palabras, el arrendador no puede restarle ninguna cantidad de un pago de renta y decir que está atrasado en la renta, y luego intentar ejecutar la hipoteca (tomar posesión de sus bienes) Los programas de habitacionales de gobierno o habitacionales con subsidio de gobierno generalmente prohíben este tipo de hipotecas.

Los bienes personales de las clases siguientes son bienes “exentos” y el arrendador no puede tomar posesión de los mismos bajo ninguna circunstancia:

1. Prendas de vestir.
2. Herramientas, equipo y libros del oficio del inquilino.
3. Libros escolares.
4. Un automóvil y una camioneta.
5. Las fotografías y retratos, y la biblioteca de la familia.
6. Un sofá, dos sillas de sala, una mesa de comedor y sillas.
7. Todas las camas, colchones y ropa de cama
8. Muebles de cocina y utensilios, incluso el congelador y horno de microondas del inquilino.
9. Comestibles y cosas de comida.
10. Las medicinas y provisiones médicas.
11. Cualquier cosa que el arrendador sabe que pertenece a otro que no vivía en las premisas rentadas.
12. Cualquier cosa que el arrendador sabe se compró bajo contrato de crédito establecido y que no se ha liquidado.
13. Todos los implementos de agricultura.
14. Juguetes de niños no usados por adultos.

El arrendador tiene que enviarle aviso de la venta, por correo certificado y correo ordinario, a la última dirección suya que él tenga, mínimo con 30 días de anticipación; el aviso debe indicar la fecha, hora y sitio en donde se llevará a cabo la venta; y debe contener una cuenta detallada del adeudo de renta y el nombre de la persona con la que puede hablar para obtener más información. Usted tiene permitido rescatar las cosas de su propiedad antes de la venta si paga el adeudo de la renta, y los costos razonables de empaque, mudanza y almacenaje (si estipulado en el contrato) El día de la venta, la propiedad se

vende al que pague más por ella con dinero en efectivo. Usualmente es una buena idea ir a la venta para asegurarse que se hace debidamente (algunas veces los arrendadores venden cosas a sus amigos por unos cuantos centavos) Usted tiene permitido ir a la venta y comprar sus cosas. El arrendador tiene que tomar el dinero que recibe de la venta y acreditarlo al adeudo de renta. Usted, como inquilino, tiene derecho a cualquier cantidad que sobre. El arrendador tiene que darle un estado de cuenta dentro de los 30 días a partir de la fecha en que usted se lo pida.

Si el arrendador intencionalmente infracciona esta ley, usted puede recuperar un mes de renta o \$500 lo que sea más, la devolución de cualquier cosa que no se haya vendido o los ingresos de la venta, además sus daños reales y los honorarios razonables de abogado menos cualquier adeudo de renta. Si la venta se condujo indebidamente, usted también podría tener demanda contra el arrendador por infraccionar la Ley de Prácticas Engañosas de Mercadeo – Ley de Protección al Consumidor. Para más información consulte con un abogado o asociación de inquilinos.

La propiedad personal del inquilino que fallece

El arrendador puede pedirle el nombre, dirección y número de teléfono de una persona a quién llamar en caso que usted fallezca durante la vigencia del contrato y puede pedirle que firme una autorización para que esa persona tenga acceso a su hogar y en presencia del arrendador saque los bienes personales suyos, salvo que el contrato estipule específicamente otra cosa. Si su arrendador no le pide esta información, usted puede dársela voluntariamente a cualquier hora. *Vea* también “Los depósitos de seguridad”.

Si usted era el único ocupante de la vivienda rentada, a su fallecimiento, el arrendador tiene derecho a sacar y almacenar la propiedad personal suya. El arrendador tiene que entregar las cosas a la persona nombrada por usted (o si no nombró a nadie, a la persona que legalmente tiene derecho a ellas) pero el arrendador podría pedir que el individuo que se lleva las cosas firme un inventario. El arrendador puede deshacerse de las cosas a los 30 días después de haber enviado un aviso por correo certificado a la persona que usted nombró para que recogiera sus bienes personales y ese individuo no fue a recogerlas.

Si el arrendador le da una copia del capítulo del Código de Propiedad (Property Code) que gobierna este asunto y usted no le da la información requerida el arrendador no tendrá responsabilidades respecto a los bienes personales suyos si usted fallece. Si usted le da a su arrendador esta información y también le da una copia del capítulo respectivo del Código de Propiedad el arrendador será responsable por los daños reales ocasionados por falta de cumplimiento.

EL SUBARRENDAMIENTO

Salvo que el contrato lo permita, el inquilino no puede subarrendar a otro (rentarle la vivienda a otra persona) sin el consentimiento del arrendador. Si el inquilino subarrienda a otro sin el consentimiento del arrendador, el arrendador podría desalojar al subarrendatario y

entablar demanda en contra tanto del inquilino original (el arrendatario original) como del subarrendatario para recobrar cualquier daño causado por el subarrendamiento.

Aún si el contrato le permitiera subarrendar a otro, sepa que este asunto es muy complicado. A menos que el subarrendatario y el arrendador firmen un contrato entre ellos, usted sería el arrendador del nuevo inquilino. Por ejemplo, el subarrendatario tendría que pedirle a usted las reparaciones y luego usted tendría que pedirle al arrendador que las lleve a cabo. Lo que es más importante, usted continúa siendo el responsable por el pago de la renta. Por lo tanto, si la persona a quien usted subarrienda deja de pagar la renta usted tendrá que pagarla y después ver si puede recuperarla del subarrendatario. También pueden hacerlo responsable por cualquier daño causado por el subarrendatario. Si usted tiene que mudarse del departamento debería procurar que al arrendador y la persona que va a mudarse al departamento se pongan de acuerdo para firmar un contrato entre ellos, y debe pedirle al arrendador que lo libere por escrito de cualquier responsabilidad que usted tenga bajo el contrato. Esto evitará la indeseable situación de verse atorado en medio del arrendador y el subarrendatario.

EL COARRENDAMIENTO

También debería ser muy precavido respecto al asunto de rentar junto con otro. Aún si los nombres de los dos están en el contrato, para asuntos de contrato el arrendador los tratará como si fueran una sola entidad. Por ejemplo, si el individuo con el que coarrienda se muda de las premisas, el arrendador puede hacerlo responsable a usted por todos los pagos de renta pasados y futuros que se deben. También, si usted y el individuo con el que coarrienda tienen un desacuerdo, el arrendador probablemente no podrá atrancarle la puerta, desalojarlo o quitar del contrato el nombre del individuo basándose solamente en el desacuerdo que tuvieron. La persona que coarrienda puede pedir, que a su cuenta el arrendador cambie los cerrojos, pero el arrendador tendría que dar llave del cerrojo nuevo a cualquier otro inquilino en el contrato.

EL DESALOJO

El desalojo es un proceso judicial cuyo resultado puede terminar siendo la expulsión física del inquilino, de todos los otros ocupantes y de todas las pertenencias de los mismos de un departamento o casa. Como inquilino, lo pueden desalojar si no paga la renta o no cumple con cualquier otra estipulación del contrato. *Vea* “Terminación del contrato por incumplimiento del inquilino”. Por su falta de cumplimiento, ya sea que no pague la renta u otra infracción al contrato, el arrendador podría terminarle solamente el derecho a posesión y no las otras obligaciones que usted tiene bajo el contrato. *Vea* “Las consecuencias cuando sin excusa se termina un contrato” [Para que el arrendador pueda terminar el contrato de un inquilino en Capítulo 8, habitacionales de gobierno o habitacionales con subsidio de gobierno, el inquilino tendría que haber cometido una infracción grave al contrato] *Lea* el contrato para que se entere de los motivos permisibles. También podría ser desalojado si cuando sin el permiso

del arrendador usted se queda más tiempo del que permite el contrato. Pero, existen excepciones. *Vea* “Excepciones a la no-renovación o terminación del contrato de mes a mes”.

Procedimientos y sugerencias

Aún si usted continúa indebidamente en posesión de las premisas, el arrendador y la corte tienen que llevar a cabo todos los procedimientos a continuación mencionados antes de que legalmente lo puedan desalojar.

- (1) Mínimo tres días antes de entablar demanda de desalojo el arrendador tiene que darle aviso por escrito pidiéndole que desocupe las premisas (el contrato de renta podría legalmente acortar o alargar este período de tiempo) En esta etapa del proceso todavía no se ha entablado demanda en la corte. Debido a que los documentos de corte son públicos y muchos arrendadores los utilizan para investigar a los inquilinos potenciales, sería mejor intentar negociar (o simplemente mudarse antes de la fecha límite) en lugar de arriesgarse a tener antecedentes desfavorables. Mudarse en este caso no significa que no puede después entablar demanda por desalojo indebido. Los inquilinos en Capítulo 8 –habitacionales de gobierno o habitacionales con subsidio de gobierno – usualmente tienen derecho a avisos con períodos de tiempo más largos, así como a una audiencia administrativa (conocida como “grievance hearing” o junta con el arrendador) antes de que se comience cualquier procedimiento de desalojo, a menos que alegaciones incluyan delincuencia de drogas o violencia.
- (2) Si usted no desocupa antes de la fecha límite indicada en el aviso, el arrendador puede entablar demanda de desalojo ante el respectivo Juez de Paz (este proceso se conoce como entrada forzada y apropiación, o demanda “FED”) La demanda tiene que especificar la razón específica por la que le quiere terminar el derecho a posesión de las premisas, contener una descripción completa de las premisas de las que se le va a desalojar, y también debe estar firmada bajo juramento. El arrendador también podría pedir que la corte le otorgue la renta atrasada, los costos de la corte y los honorarios de abogado. En los casos de desalojo el Juez de Paz no debe tomar en consideración ningún otro daño que el arrendador reclama (por ejemplo cuotas por pago tardío) Si el arrendador gana tendrá derecho a que la corte le otorgue \$60 por gastos de corte; también se le podrían otorgar los honorarios de abogado si está estipulado en el contrato, o sí 11 días antes de entablar la demanda de desalojo el arrendador le dio el aviso para que desocupara y le advirtió la posibilidad de tener que pagar los honorarios de abogado. Si el arrendador tiene derecho a los honorarios, de abogado como mencionamos previamente, pero si usted es el que gana también usted lo tiene.
- (3) Una vez que el caso está debidamente entablado tienen que entregarle oficialmente las notificaciones de la corte y una copia de los documentos de la corte diciéndole la fecha y la hora en que tiene que presentar su respuesta por escrito

(la respuesta) En muchas regiones, en la fecha límite para comparecencia el Juez de Paz realmente oír el caso. Usted debe llamar a la corte del Juez de Paz para informarse cómo manejan los casos. Los documentos de la corte se los pueden deslizar bajo la puerta, o se los pueden sujetar en la puerta si usted no se encuentra en casa. Los documentos de la corte usualmente los entrega un alguacil o sheriff. **ASEGÚRESE DE LEER TODO EL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** Si tiene preguntas o desea disputar el desalojo llame a un abogado, a una asociación de inquilinos, o a la corte (como último recurso) En casos de desalojo, probablemente no pueda presentar contra demanda. Si usted y su arrendador llegan a un acuerdo antes de la fecha del juicio, asegúrese que el arrendador llama a la corte y retira el caso. Si el arrendador no retira el caso, usted debería ir a la corte y asegurar que se retira.

- (4) El arrendador tiene la opción de depositar una fianza para tomar posesión inmediata de las premisas. Si hace esto, el arrendador podría tomar posesión de las premisas a los seis días de la fecha en que se le entregaron a usted los documentos de la fianza, a menos que dentro de los seis días usted pida llevar el caso a juicio. Siempre es mejor que la solicitud para juicio se haga por escrito ante la corte. Haga una copia de su solicitud y lleve el original y la copia al juzgado; el oficinista del juzgado sellará las dos con la fecha en que usted registró la solicitud y le regresará la copia sellada. No cuesta nada solicitar el juicio.
- (5) Usted y el arrendador tienen que comparecer en la Corte, en la fecha fijada para el juicio, para presentar las pruebas. La fecha del juicio usualmente es dentro de los 6 a 10 días de recibir oficialmente los documentos de la corte. En algunas cortes usted tiene que comparecer en persona o por escrito el día o antes del día de la “fecha de comparecencia” y negar las acusaciones antes de que tenga derecho a llevar su caso a juicio. Debe llamar a la corte para informarse que sistema usan. Es muy raro que el Juez de Paz posponga el juicio, a menos que ambas partes estén de acuerdo en la demora. Ambas partes tienen derecho a presentar su versión del caso, incluso presentar testigos, recibos, cheques cancelados, fotografías y cualquier otra prueba que pueda ayudarlos. Ya sea usted o el arrendador pueden pedir que el caso sea decidido por un jurado si pagan \$5.00 dentro de los cinco días a partir de la fecha en que se reciben los documentos de desalojo. Algunas veces es buena idea pedir juicio ante jurado, ya que puede ser que los que ejerzan de jurado a su vez sean inquilinos y tengan un mejor entendimiento de lo que es ser inquilino. En la Corte de Juez de Paz no se necesita abogado, pero puede contratar a uno si desea.
- (6) Si el juez o el jurado dicta que usted tiene que ser desalojado, el arrendador puede pedir una “orden de posesión” que le permita a un alguacil o sheriff físicamente desalojarlo. Esta orden no puede ser dictada hasta el sexto día después de la audiencia (contando los fines de semana y los

días festivos) El juez o el jurado pueden alargar este período de tiempo solamente durante la audiencia. Si usted no comparece en la audiencia automáticamente perderá su caso. El arrendador no puede evitar que usted entre a la casa o departamento durante el tiempo antes de que el alguacil o sheriff lo desaloje bajo la autoridad de la orden de posesión. Una vez que se dicta la orden de posesión, un alguacil o sheriff supervisará el desalojo de todos los individuos y propiedad personal de las premisas. La orden de desalojo no se puede ejecutar si está lloviendo, cayendo agua nieve o nevando. Debido a que los alguaciles y sheriff no trabajan los fines de semana y los días festivos, estas órdenes típicamente no son ejecutadas esos días.

- (7) Si usted pierde en la corte su caso de desalojo, el arrendador puede aún dejarlo que se quede en las premisas. Por ejemplo: el arrendador podría dejar que se quede si usted paga la renta atrasada y los costos de la corte antes que se terminen los seis días. Advertencia: A menos que usted obtenga del arrendador un acuerdo por escrito diciendo que anula el dictamen de la corte, o que el jamás lo hará valer, y lo registre en la corte del Juez de Paz, el arrendador puede desalojarlo en cualquier momento sin tener que pedir otra audiencia o darle un período de gracia (siempre y cuando sea el sexto día o después de la audiencia) El arrendador no necesitará ninguna razón para desalojarlo, y existe la posibilidad que lo haga aún si usted paga. Por lo tanto, si el arrendador no firma un acuerdo anulando el dictamen o prometiendo que nunca lo va a hacer valer, sería mejor que se mudara.

Apelando un dictamen de desalojo

La parte que pierde un caso de desalojo en la corte del Juez de Paz puede apelar la decisión ante una Corte de Condado. Aún cuando en los juzgados de condado es posible que el individuo se represente a sí mismo, es mejor contratar a un abogado ya que los reglamentos son mucho más complicados. La parte que desea apelar tiene solamente cinco días, a partir de la fecha en que se firmó el dictamen, para presentar los documentos correspondientes y pagar los costos de la corte en el juzgado de Juez de Paz. Para determinar la fecha límite comience a contar desde el día siguiente al juicio (o la fecha en que el dictamen fue firmado, si esa fecha es posterior) Cuente los fines de semana y los días festivos, pero si el quinto día cae en fin de semana o día festivo, la fecha límite puede extenderse hasta el siguiente día que la corte está abierta. Por ejemplo, si el juicio es un jueves, la fecha límite para presentar los documentos de apelación cae en martes. Si el dictamen se firmó un lunes, la fecha límite es el siguiente lunes. Consulte con uno de los secretarios de la corte, abogado o asociación de inquilinos para que se informe bien respecto a las fechas límites y los documentos necesarios. Para apelar su caso ante un Juzgado de Condado, usted tendrá que depositar una fianza (la fianza garantiza el pago de cierta cantidad) La fianza debe estar firmada por usted y otros dos que tengan propiedades en Texas en las que ninguno vive u otros bienes suficientes (Ejemplos: cuentas de ahorro, acciones, etc.) El juez tiene que aprobar la fianza. En caso que usted pierda, la fianza

za garantiza el pago de los costos de corte de la otra parte. En lugar de la fianza el inquilino puede depositar, en la corte, la cantidad en efectivo. La corte fija la cantidad de la fianza (usualmente la fija en la suma de dos veces lo que se paga mensualmente de renta) La parte que apela tiene también que pagar los costos de corte (aproximadamente \$120) Si usted gana en la Corte de Condado, usted recibirá el reembolso de la fianza y tendrá derecho a que el arrendador le pague los costos de la corte. Si usted pierde, el arrendador podrá solicitar que parte del dinero de la fianza se le otorgue a él, dependiendo de lo que le costó obtener posesión de la vivienda y la renta que perdió.

Si usted tiene muy poquito dinero, es de bajos ingresos y tiene muy pocos bienes personales, puede llenar un *affidávit de indigente* en lugar de depositar la fianza y pagar los costos. El *affidávit de indigente* es un documento que usted firma, en el que bajo juramento declara que es demasiado pobre para depositar la fianza y pagar los costos. El documento tiene que ser notariado y registrado en la Corte del Juez de Paz a más tardar el quinto día a partir de la fecha de la audiencia. Pero, en la audiencia con el Juez de Paz el arrendador puede disputar el *affidávit* y forzarlo a que compruebe su incapacidad para pagar. Si usted pierde la “audiencia para establecer situación económica” usted tiene cinco días para hacer lo siguiente: depositar la fianza normal en la Corte del Juez de Paz como se indicó anteriormente o solicitar por escrito que la Corte de Condado reexamine su situación económica.

Si los documentos de apelación son presentados debidamente, usted se puede quedar en las premisas durante el tiempo que tome el proceso de apelación. Pero, si usted ha presentado *affidávit de indigente*, como previamente descrito y el arrendador ha alegado que usted infraccionó el contrato al no pagar la renta, usted también tiene que depositar en la corte la renta de un mes y tiene que hacerlo dentro de los cinco días a partir de la fecha en que registró el *affidávit*. Hasta que su caso llegue a juicio usted tiene que continuar depositando mensualmente en la corte los pagos de la renta y tiene que depositarla dentro de los cinco días a partir de la fecha de vencimiento indicada en el contrato de renta. Si no cumple con esto, la Corte de Condado puede desalojarlo antes que su caso llegue a juicio. Sin importar quién está apelando el caso, el inquilino también tiene que presentar “una respuesta” ya sea en la Corte del Juez de Paz o en la Corte de Condado dentro de la semana a partir de la fecha en que el caso fue asignado al juzgado correspondiente. La respuesta consiste de una declaración por escrito en la que expresa la defensa de su caso; en su respuesta puede simplemente decir los nombres de los litigantes, el número del caso y que usted en general niega las acusaciones del arrendador. Para que sea válida la respuesta no tiene que ser elegante. Si no presenta su respuesta dentro de la semana, usted puede perder su caso antes que llegue a juicio.

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y LA MUDANZA

El contrato se puede terminar de varias maneras: por acuerdo de ambas partes, al término de la vigencia del contrato, de acuerdo a alguna ley estatal o federal, o por incumplimiento (infracción al con-

trato) de alguna de las partes. Una vez que el contrato termina, usted no tiene más derecho a posesión de las premisas.

POR ACUERDO

En el momento que quieran, por acuerdo mutuo, el arrendador y el inquilino pueden cambiar o completamente terminar el contrato. Si usted y su arrendador llegan a un acuerdo asegúrese que se ponga por escrito y que el arrendador lo firme. Esto es especialmente útil para evitar que le entablen demanda por adeudo de renta o registren una queja en su reporte de crédito. Con frecuencia sucede que el inquilino tiene que mudarse, sin excusa legal, antes que termina la vigencia del contrato; este tipo de acuerdo mutuo el inquilino se evita riesgos y preocupaciones. *Vea* “Las consecuencias cuando sin excusa se termina un contrato de renta”.

TERMINACIONES DEL CONTRATO

Poniendo fin a la extensión del contrato

Una de las cláusulas principales en cualquier contrato es la que especifica la vigencia del mismo. Usualmente sucede que al término de su vigencia el contrato se extiende y continúa de mes a mes, a menos que una de las partes indique lo contrario. Por lo tanto, aún si el contrato está a punto de vencerse, la parte que desea terminar el contrato en la fecha su de vencimiento tiene que dar aviso (de preferencia por escrito) con 30 días de anticipación a la fecha de vencimiento. Algunas veces los inquilinos pierden sus depósitos de seguridad porque no dan este aviso por escrito. *Vea* “Los depósitos de seguridad”. El arrendador puede dejar de renovar el contrato de renta por CUALQUIER motivo, excepto cuando está tomando represalias o discriminando. *Vea* “Excepciones a la no-renovación o terminación del contrato de mes a mes”.

Terminando un contrato de mes a mes

El inquilinato de mes a mes puede ser terminado por CUALQUIER motivo, tanto por el arrendador como por el inquilino, por medio de un aviso con un mes de anticipación. Por ejemplo: si usted tiene un conflicto con su vecino porque el vecino tuvo una fiesta ruidosa en la noche y usted llama al arrendador para quejarse, el arrendador podría pedirle que usted se mude en 30 días. Aún cuando puede ser que el arrendador no esté actuando muy inteligentemente como quiera puede terminarle el contrato de mes a mes (o dejar de renovarle un contrato al término de su vigencia) Si usted no desocupa, el arrendador probablemente ganaría si entabla demanda de desalojo.

El aviso puede fijar cualquier día del mes como fecha de terminación, siempre y cuando el día sea por lo menos un mes después de la fecha del aviso. Si el aviso termina el inquilinato en un día que no es fin de mes o al comienzo de un período de pago de renta usted solamente tendría que pagar renta hasta la fecha de terminación. Cuando la renta se paga más de una vez al mes, es suficiente dar aviso de terminación solamente igual al intervalo entre pago y pago de renta. Digamos que usted paga la renta por semana, para terminar el contrato usted o su arrendador solamente tienen que dar aviso de termi-

nación con una semana de anticipación. No es obligatorio dar aviso por escrito, pero es lo más aconsejable.

Excepciones a la no- renovación o terminación del contrato mes a mes

Las únicas posibles excepciones al derecho que tiene el arrendador para terminarle un contrato de mes a mes (o no renovar al vencimiento del contrato) son si el arrendador está ilícitamente tomando represalias o está discriminando en contra suya. Aún bajo estas circunstancias el arrendador puede lograr terminarle los derechos a posesión y desalojarlo. Pero, usted tendría claramente el derecho a demandar por desalojo indebido, daños reales, honorarios de abogado, sanciones de ley y otros daños. Esto puede parecer injusto, pero usted también tiene derecho a terminar el contrato de mes a mes en 30 días (o no renovar al terminar la vigencia del contrato) por cualquier motivo y sin excepciones.

El inquilino en Sección 8, habitacionales de gobierno o habitacionales con subsidio de gobierno con frecuencia tiene protección adicional respecto a la renovación de contrato. Muchos programas de gobierno requieren que el arrendador tenga una buena razón por la que no desea renovar el contrato de renta (o para terminar un contrato de mes a mes) Las razones válidas usualmente se encuentran descritas en el contrato. Para más información llame a un abogado, a una oficina de administración de la vivienda o a una asociación de inquilinos.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR O CAMBIOS MILITARES

La ley de Texas específicamente permite que usted termine el contrato en algunas (pocas) circunstancias cuando el arrendador no ha cumplido con el desempeño de sus obligaciones. *Vea "Advertencias"*. Una ley federal permite que, sin penalidades, el personal militar termine su contrato de renta cuando recibe orden de cambio de sus superiores. El inquilino que se encuentra en esta situación necesita comunicarse con la correspondiente agencia militar o su comandante militar.

TERMINACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL INQUILINO

Si el inquilino infracciona una cláusula del contrato, el arrendador probablemente puede terminar el contrato. Lea su contrato para que se informe si el arrendador puede terminarlo debido a una infracción en particular. El no pagar la renta, molestar demasiado a los vecinos y cometer delitos graves son razones válidas para terminar el contrato. Las infracciones técnicas también pueden ser razón suficiente para la terminación del contrato, dependiendo de las circunstancias. Por ejemplo: si usted consistentemente paga la renta tarde, la costumbre de pagar tarde puede lícitamente cambiar la fecha en que se debe pagar la renta (a menos que el arrendador le dé aviso por adelantado que los pagos tarde se consideran fundamento de caso para terminar el contrato) Por lo tanto, puede ser que en un caso de desalojo el veredicto de la corte sea a su favor, aún si usted infraccionó una cláusula

original del contrato. También puede ser que el veredicto sea a su favor si el contrato permite el pago de sobrecargos por pago tardío y usted ofreció pagar la renta y los sobrecargos (o al menos sobrecargos razonables) *Vea* “La renta y los sobrecargos por pago tardío” Pero, muchos jueces creen que la aceptación del pago de renta tarde está bajo la sola discreción del arrendador si el arrendador a dado el debido aviso de terminación o aviso de desocupación de las premisas.

Típicamente, cuando el inquilino ha infraccionado una cláusula del contrato el arrendador comienza diciendo que “él ya terminó el contrato” Pero, el arrendador probablemente habrá terminado el derecho suyo a posesión pero no habrá terminado las otras obligaciones que usted tiene bajo el contrato. *Vea* “Las consecuencias cuando sin excusa se termina un contrato de renta”. Para que se le pueda terminar el contrato a un inquilino en Sección 8, habitacionales de gobierno o habitacionales con subsidio de gobierno el inquilino tiene que haber cometido una infracción grave a las cláusulas del contrato. Para ver las razones válidas vea su contrato.

EL CAMBIO DE ARRENDADOR USUALMENTE NO TERMINA EL CONTRATO

Si el arrendador vende o transfiere la propiedad el nuevo propietario está obligado a respetar el contrato y cualquier otro convenio que usted haya hecho con el arrendador antiguo o su administrador. Pero, si un banco u otra entidad embarga la propiedad y la subasta el nuevo propietario no está obligado a respetar el contrato (o ningún otro acuerdo), aunque tiene que permitirle quedarse de menos 30 días a partir de la fecha de la subasta, siempre y cuando usted no infraccione ninguna cláusula del contrato y esté al corriente en el pago de la renta. Si usted recibe aviso que su arrendador está a punto de perder la propiedad y algún otro le está exigiendo que le pague la renta o desocupe, pida consejo o consulte con un abogado o asociación de inquilinos.

LOS DESACUERDOS RESPECTO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Si usted no paga la renta a tiempo, infracciona los reglamentos o no se conduce de acuerdo a las cláusulas del contrato el arrendador puede terminarle el contrato. Muchos arrendadores solamente terminan el derecho a posesión y continúan exigiendo que el inquilino complete su obligación de pagar la renta hasta la fecha de vencimiento del contrato. Pero, si el arrendador termina el contrato (o sus derechos a posesión) usted todavía tiene derecho a disputar la decisión del arrendador y quedarse en la residencia y pedir que un juez o jurado decida. El arrendador no puede físicamente sacarlo de las premisas a menos que haya entablado demanda de desalojo y el veredicto haya sido en contra suya. Debido a que los documentos de corte son públicos y muchos arrendadores los utilizan para averiguar los antecedentes de sus inquilinos potenciales, sería mejor que tratara de negociar (o simplemente mudarse antes de la fecha límite) en lugar de arriesgarse a tener antecedentes desfavorables en la corte (gane o no gane su caso) El desocupar las premisas no significa que usted no puede después demandar a su arrendador por desalojo indebido o terminación indebida. Si usted termina el contrato y el arrendador no

está de acuerdo con su decisión, el arrendador puede ejercer una variedad de acciones en contra suya. *Vea "Advertencias"*

LAS CONSECUENCIAS CUANDO SIN EXCUSA SE TERMINA UN CONTRATO DE RENTA

Si usted no tiene excusa legal para terminar el contrato antes de su vencimiento (o el arrendador legalmente termina el derecho suyo a la posesión de las premisas) pueden hacerlo responsable por el pago de la renta de los meses que faltan hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Este es el potencial máximo de su responsabilidad por la terminación prematura del contrato. Pero, si el contrato lo autoriza, también pueden hacerlo responsable por los daños a la propiedad y los costos razonables de limpieza. Si usted desocupa prematuramente y el depósito no es suficiente para cubrir estos gastos, el arrendador puede proceder de otras maneras para cobrar el saldo y si no logra cobrarlo usualmente envía reporte a las agencias de crédito. Si usted desea terminar el contrato antes de la fecha de su vencimiento sería mejor que tratara de llegar a algún arreglo con el arrendador. Si llegan a algún arreglo, pida que se lo escriba por escrito (ese documento se conoce como el relevo de responsabilidad) para que tenga comprobante que usted ya no sigue teniendo responsabilidad bajo el contrato. Cuando menos debería dar a su arrendador aviso de sus intenciones porque recibirá crédito por cualquier renta cobrada en su departamento después que usted lo desocupa. El dar aviso puede permitir al arrendador encontrar a otro inquilino antes que usted realmente desocupe la vivienda. Usted también puede ayudar a encontrar a alguien que quiera rentarla para prácticamente eliminar su responsabilidad, siempre y cuando el arrendador encuentre aceptable a esa persona. Pero, los arrendadores pueden cobrar una cuota razonable por "el realquiler" para compensar los gastos de preparación de la vivienda para el nuevo inquilino y rehacer el papeleo antes del tiempo normal. La cuota de realquiler tiene que ser una cantidad justa para pagar los gastos y no puede ser injustamente inflada (a usted no lo pueden "castigar" por "romper" el contrato) Si no se consigue un inquilino nuevo, el arrendador solamente puede cobrarle el total de la renta que usted debe por el tiempo que queda en el contrato (y no puede también cobrarle la cuota de realquiler o ninguna otra cuota por terminar el contrato. Si usted se muda prematuramente, con o sin acuerdo, siga los consejos descritos a continuación. Con eso evitará que le dicten sanciones adicionales.

AL DESOCUPAR LA VIVIENDA

Cuando esté listo para mudarse al final del contrato usted debe dar al arrendador una dirección donde pueda remitirle correo. Siempre es mejor dar una dirección local. La dirección para remitirle puede ser la dirección de su abogado, de un familiar o alguien que actúe como su agente. Siempre deje el lugar limpio y personalmente regrese las llaves. El arrendador puede cobrarle por cada día que usted no regrese las llaves. Tome fotografías o vídeo, pida que alguien lo acompañe de testigo y revisen la vivienda, y pídale al arrendador o administrador que la revise también para comprobar en que condiciones estaba el lugar cuando usted lo desocupó. También, pregúntele al arrendador

si hay algún daño por el que piensa cobrarle. Al ir revisando vaya haciendo una lista y pídale al arrendador que la firme. Usted tiene derecho a reparar o remediar los daños usted mismo. Si no se puede poner de acuerdo con el arrendador trate de negociar calmadamente, en persona y por escrito. Si el arrendador no revisa la vivienda con usted (o firma la lista) envíele una carta pidiéndole otra vez que lo acompañe a revisarla y afirme en la carta que usted le pidió que revisara la vivienda con usted (o firmara la lista) y él no lo hizo. Guarde una copia de la carta. Después, si el arrendador trata de descontarle del depósito para los costos de las reparaciones que usted pudo haber hecho (a menos costo) usted tendrá una buena base para disputar la cantidad de los descuentos. *Vea* “Los depósitos de seguridad”.

