

DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Algunos arrendadores prefieren establecer contratos verbales con un apretón de manos, pero es más probable que exijan que usted firme un contrato escrito. Asegúrese de haber leído cuidadosamente el contrato antes de firmarlo. Si usted quiere cambiar parte del contrato, discútalos con el arrendador. Si el arrendador está de acuerdo, ambos deberían decidir cómo escribirán el cambio para que sea parte del contrato. Después de hacer esto, usted y el arrendador deberían firmar con sus iniciales al lado de cada cambio. Por ejemplo, muchos contratos comúnmente prohíben

LOS DESACUERDOS

entre arrendadores e inquilinos son comunes, y pueden volverse muy delicados. Usted debería estar al tanto de sus derechos y obligaciones. La relación entre inquilinos y arrendadores en Texas se basa en varias leyes, especialmente el capítulo 92 del Código de Propiedad de Texas (Texas Property Code) y varios decretos judiciales. Sin embargo, la más importante fuente de información sobre la relación entre usted y el dueño de su hogar, es el acuerdo de arrendamiento, ya sea si se hizo por escrito o verbalmente.

que el inquilino tenga animales en casa, pero tal vez su arrendador le permitirá tener un animal si usted deja un depósito adicional de dinero como medida de seguridad.

SU DERECHO A LA PAZ Y TRANQUILIDAD

Como inquilino, usted tiene el derecho de disfrutar tranquilamente de la propiedad, tal como lo señala la ley. Esto quiere decir que el arrendador no puede desalojarlo sin una razón debida y tampoco puede disturbar el derecho que usted tiene a vivir en paz y tranquilamente. Si los demás inquilinos en su edificio lo están molestando, usted debería quejarse con el arrendador. El arrendador tiene el deber de asegurarse de que usted esté protegido contra la mala conducta de los demás inquilinos. Claro que usted tampoco puede causarle molestias a otros inquilinos. Salvo bajo ciertas circunstancias y condiciones, el arrendador no puede interrumpir el abastecimiento de servicios públicos a un inquilino (tales como agua y gas), a menos de que tal interrupción sea el resultado de auténticas reparaciones, construcción o en casos de emergencia.

SU DERECHO A LA SALUD Y SEGURIDAD

Usted tiene el derecho de exigir que el arrendador repare cualquier condición que materialmente afecte su salud y seguridad. Conforme a la ley de Texas, al rentar una propiedad, el arrendador está garantizando que tal sitio es adecuado para vivir. Bajo ciertas condiciones, usted y el arrendador tal vez tengan un acuerdo conforme al cual usted llevará a cabo ciertas reparaciones necesarias. El arrendador no se ve obligado a pagar o hacer reparaciones si usted o sus huéspedes crean una



condición peligrosa o insalubre debido a la negligencia, falta de cuidado, abuso, o por accidente—a menos de que tal condición se atribuye al consumo normal de la propiedad. Además, el arrendador debe instalar detectores de humo en la propiedad. Usted no puede renunciar a tal condición, y tampoco puede desconectar o desactivar el detector de humo.

SU DERECHO A LA SEGURIDAD

Aunque existan exenciones específicas conforme a la ley de Texas, una residencia debe estar equipada con mecanismos de seguridad, tales como picaportes para las ventanas; cerraduras de pestillo con llave para las puertas externas; clavijas de cierre para las puertas corredizas; picaportes o barras de cierre en los tiradores de las puertas corredizas; y mirillas en las puertas. Estos implementos de seguridad deben instalarse y ser pagados por el arrendador. Si no existen tales mecanismos, o si son defectuosos, usted tiene el derecho de pedir que se instalen o que se reparen.

SI TIENE PROBLEMAS...

Si el arrendador no lleva a cabo las reparaciones necesarias para proteger su salud, bienestar, o seguridad, y si usted se conforma a los procedimientos establecidos según la ley, usted quizás tenga el derecho de:

- Darle fin al contrato de arrendamiento;
- Contratar a alguien para reparar el problema, y subsecuentemente descontar el costo para tal reparación desde la renta; o
- Entablar una demanda para obligar al arrendador de llevar a cabo las reparaciones.

Usted debe seguir los siguientes pasos:

1. Envíe una carta al arrendador, por correo certificado con comprobante de recibo (certified mail, return receipt), en la cual señala las reparaciones que son necesarias. Usted también puede entregar tal correspondencia personalmente. Asegúrese de quedarse con una copia de la carta. También asegúrese de haber pagado toda la renta cuando el arrendador reciba la carta.
2. Su arrendador debería hacer un esfuerzo de buena fe para cumplir la reparación dentro de un plazo razonable, una vez que haya recibido el aviso que usted

envió. La ley presume que siete días son un plazo razonable, pero el arrendador puede refutar tal presunción legal. Si el arrendador no ha realizado un esfuerzo razonable para llevar a cabo la reparación dentro de siete días, y si usted no envió la primera carta de aviso a su arrendador por correo certificado con comprobante de recibo (certified mail, return receipt) o por correo registrado (registered mail), usted tendrá que enviar una segunda carta de aviso, en la cual solicita las reparaciones necesarias.

3. Si el arrendador todavía no lleva a cabo un buen esfuerzo dentro de un tiempo razonable después de haber recibido la carta enviada por correo certificado con comprobante de recibo o por correo registrado, usted quizás tenga el derecho a darle fin al contrato de arrendamiento, reparar el problema y descontar los gastos desde la renta, u obtener una orden judicial para que se cumplan las reparaciones. Usted debería consultar un abogado antes de tomar cualquiera de estos pasos.

Conforme a la ley de Texas, es ilegal que un arrendador tome represalias contra usted por haberse quejado sobre reparaciones necesarias, dentro de un plazo de seis meses desde la fecha en que presentó su queja. Claro que a usted lo pueden desalojar si no paga la renta a tiempo, si amenaza la seguridad del arrendador, o si usted intencionalmente daña la propiedad. Usted no tiene el derecho de no pagar la renta si el arrendador no cumple reparaciones y si la condición que debe ser reparada no afecta materialmente su salud o seguridad. Si usted trata de hacer esto, el arrendador podría demandarlo a usted.

REEMBOLSO DE SU DEPÓSITO

La mayoría de los arrendadores exigen que usted pague un depósito de seguridad (security deposit) para pagar los gastos de cualquier reparación que sean necesarios una vez que usted se mude, o para cubrir el último mes de renta si usted no la paga. Conforme a la ley, los arrendadores no pueden rehusar reembolsarle su depósito sin darle una razón válida.

DESCUENTOS POR DAÑOS

Conforme a la ley de Texas, usted debe darle su nueva dirección al arrendador, y el arrendador debe enviarle el depósito—salvo por el dinero que se haya descontado debido a daños—dentro de 30 días. Si el arrendador se queda con parte o todo el depósito, entonces él o ella debe proporcionarle una lista detallada de lo que se descontó y una descripción de los daños.

CONSUMO Y DETERIORO NORMAL

El arrendador no puede cobrarle por desgaste y deterioro normal de la propiedad, y solamente puede descontar dinero desde su depósito por daños reales que sean considerados como fuera de lo normal. Por ejemplo, si la alfombra se desgasta simplemente porque usted y sus huéspedes caminaron por encima de ella por un año, el arrendador no puede cobrarle para que compre una alfombra nueva. Sin embargo, si su cama de agua gotea y la alfombra se daña debido a la humedad, en tal caso a usted sí le pueden cobrar por este tipo de daño. Verifique si en su contrato de alquiler se estipula que usted debe avisarle con anticipación a su arrendador si usted desea mudarse. Muchos contratos de alquiler exigen que se le avise con 30 días de anticipación al arrendador como parte de la condición de reembolso del depósito.

REQUISITOS DE AVISO

Si usted le da su nueva dirección por escrito al arrendador, y si usted no recibe un reembolso de su depósito o una explicación dentro de 30 días después de haberse mudado, entonces póngase en contacto con el arrendador. Si usted no puede resolver el problema en una manera satisfactoria, póngase en contacto con un abogado. Usted puede ponerse en contacto con la Oficina de

Éticas Empresariales (Better Business Bureau), su concilio local de arrendadores (tenants council), o con la oficina regional de la Procuraduría General más cercana—estas entidades ofrecen servicios de mediación para poder resolver este tipo de problemas.

INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Para saber más acerca de los derechos de los inquilinos, el Departamento de Información Pública del Colegio de Abogados de Texas (Public Information Department, State Bar of Texas) ofrece un folleto con una explicación más detallada sobre la ley de Texas con respecto a los derechos de los inquilinos. Usted puede ponerse en contacto con el Colegio de Abogados de Texas llamando gratuitamente al (800) 204-2222, extensión 1800 (en Austin, llame al 427-1800) o por correo electrónico pamphlets@texasbar.com. Asimismo, en las grandes ciudades de Texas, existen concilios para arrendadores (tenants councils), los cuales pueden responder a preguntas y ayudar a resolver desacuerdos.

INFORMACIÓN PARA PONERSE EN CONTACTO

POR CORREO

Office of the Attorney General
Consumer Protection Division/010
P. O. Box 12548
Austin, Texas 78711-2548

POR INTERNET

Página Internet: www.oag.state.tx.us

POR TELÉFONO

Operador central

(512) 463-2100

División de Protección al Consumidor

(800)621-0508

Oficinas Regionales

Austin.....(512) 463-2070

Dallas.....(214) 969-5310

El Paso.....(915) 834-5800

Houston.....(713) 223-5886

Lubbock.....(806) 747-5238

McAllen.....(956) 682-4547

San Antonio.....(210) 225-4191

INFORMACIÓN PÚBLICA Y ASISTENCIA

(512) 463-2007

(800) 252-8011

REV 03/07