

Conozca sus derechos de inquilino



La Procuraduría recibe muchas llamadas de inquilinos que tienen problemas con los dueños. Las quejas incluyen desde temas de salud y seguridad

hasta el no regresar los depósitos y la falta de paz y tranquilidad.

La parte más importante de su relación con su arrendador es el contrato de renta. Asegúrese de leer muy bien el contrato antes de firmarlo. Si quiere cambiar alguna sección, hable de ello con el dueño, quizás esté dispuesto a hacer los cambios que usted solicita.

Las leyes de Texas le brindan protección adicional. Las leyes establecen que usted tiene derecho a “disfrutar tranquilamente”. Si otros inquilinos en el edificio lo están molestando, debe quejarse con el dueño; éste tiene el deber de asegurarse que usted esté protegido del mal comportamiento de los demás inquilinos.

Excepto bajo ciertas circunstancias, el dueño no puede interrumpirle los servicios públicos a un inquilino a menos que dicha interrupción sea resultado de reparaciones o construcción realizadas de buena fe o de una emergencia.

Usted tiene el derecho a exigir que se hagan reparaciones cuando

éstas afectan su salud y seguridad. Según la ley de Texas, al rentarle la unidad el dueño garantiza que ésta será un lugar adecuado para vivir. El dueño no tiene el deber de pagar por o hacer reparaciones si usted o sus invitados causan una condición insaludable debido a descuido, negligencia, abuso o accidente.

Una vivienda debe estar equipada con mecanismos de seguridad tales como pestillos en las ventanas y cerraduras que necesitan llave en la seguridad externa. El dueño debe pagar el costo de instalación de estos mecanismos. Si dichos mecanismos no existen o están defectuosos, usted tiene derecho a solicitar su instalación o reparación. El dueño también debe proveer alarmas contra incendios.

Si el dueño no hace las reparaciones necesarias para proteger su salud o seguridad y usted sigue los procedimientos que requiere la ley, usted podría tener derecho a la cancelación del contrato o a que se haga la reparación y se le descuenta el costo de la renta mensual. También podría presentar una demanda para obligar al arrendador a realizar las reparaciones.

Envíe al dueño una carta certificada explicándole las reparaciones que se necesitan. Asegúrese de que los pagos de la renta estén al corriente cuando reciba la notificación.

El dueño debe hacer un esfuerzo diligente por corregir el problema

dentro de un tiempo razonable. La ley asume que siete días son un tiempo razonable. Si el dueño no ha hecho un esfuerzo razonable por completar las reparaciones dentro de siete días y usted no envió la carta por correo certificado con comprobante de recibo o por correo registrado, necesitará enviar una segunda carta.

Si recibe una notificación de desalojo, no tiene que abandonar la unidad para la fecha indicada en el aviso. Si decide quedarse, el dueño puede presentar una solicitud de desalojo ante un juez de paz local.

El dueño todavía no puede sacar al inquilino o sus pertenencias sin una orden de la corte, excepto en casos de abandono o cuando se está llevando a cabo un embargo preventivo. Después de que él presenta la demanda de desalojo, el secretario de la corte envía el citatorio de desalojo a la oficina de la policía para que sea entregada al inquilino.

Si recibe un citatorio, revíselo con mucho cuidado. Le dirá cuáles son sus derechos. Usted tendrá entonces la oportunidad de presentarse ante el juez de paz para contar su parte de la historia. No necesita tener un abogado presente, pero quizás le sirva consultar a uno. Si pierde el caso todavía tiene la opción de apelar la decisión.

RECUERDE

Los derechos de los inquilinos

Lea el folleto de la Procuraduría General, Derechos de los Inquilinos
www.oag.state.tx.us

El Concilio de Inquilinos de Austin y el Colegio de Abogados de Texas proveen información adicional sobre los derechos de los inquilinos, incluyendo folletos. Usted puede contactar a esas organizaciones a las siguientes direcciones:

Austin Tenants' Council
1619 E. Cesar Chavez Street
Austin, Tx 78792
(512) 474-1961
www.housing-rights.org

State Bar of Texas
P.O. Box 12487
Austin, Tx 78711
(800) 204-2222
www.texasbar.com



ATTORNEY GENERAL OF TEXAS
GREG ABBOTT