



NUEVAS LEYES DE TEXAS SOBRE LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS

por Greg Abbott, Procurador General de Texas

LOS TEXANOS QUE RENTAN VIVIENDAS deben conocer las leyes estatales que gobiernan los contratos de renta.

La relación del inquilino con el dueño de la propiedad está controlada en gran parte por el contrato de arrendamiento o renta. Los inquilinos siempre deben pedir un acuerdo escrito y revisarlo cuidadosamente con el dueño para asegurar que entienden completamente los términos antes de firmar. Los inquilinos pueden pedirle al dueño que cambie el contrato antes de firmarlo, aunque este no tiene que aceptar los cambios.

En muchos casos, los dueños piden una solicitud de renta junto con una cuota de procesamiento. Conforme una nueva ley aplicable a todo contrato nuevo y de renovación después del 1 de enero de 2008, las cuotas de procesamiento se consideran pagos no reembolsables para compensar el costo de revisar las solicitudes. Si rechaza la solicitud, el dueño debe explicar por qué fue rechazada o reembolsar la cuota de procesamiento y cualquier depósito. Así, la nueva ley protege a los solicitantes garantizándoles que sabrán por qué fueron rechazados, o se les reembolsará su dinero.

Los inquilinos tienen derecho a “disfrutar tranquilamente” de la propiedad rentada y pueden quejarse con el dueño cuando otras personas se porten mal o perturben la paz. Una vez que se le avisa de un problema, el dueño debe remediar el comportamiento que impide que los inquilinos disfruten tranquilamente de la propiedad.

La ley de Texas también requiere que estos mecanismos de seguridad sean

instalados al costo del dueño: pestillas en las ventanas, cerraduras de pestillo en las puertas, y por lo menos un detector de humo en el techo o en una pared del apartamento. Al descubrir un mecanismo defectuoso o que falta, se le puede exigir al dueño que solucione la deficiencia. La ley da a los dueños un tiempo razonable, por lo general unos siete días, para instalar o reparar los mecanismos.

Los dueños tienen la obligación legal de asegurar que la propiedad no represente una amenaza a la salud o seguridad de los inquilinos. Sin embargo, no están obligados a reparar circunstancias inhabitables que resultan de daños causados por los inquilinos o sus invitados.

Si un dueño no repara problemas que afectan la salud o seguridad de los inquilinos, estos deben seguir ciertos pasos específicos para buscar una solución. Primero, tienen que asegurar que su renta esté completamente pagada y sin ningún atraso. Luego, los inquilinos deben resumir las reparaciones necesarias en una queja escrita. Para comprobar que el dueño recibió la queja, los inquilinos deben enviar la carta por correo certificado con comprobante de recibo. Al llegar la queja por correo al dueño, el servicio postal pedirá su firma en un recibo. Si los problemas no se resuelven y el inquilino tiene que tomar medidas legales, el recibo ayudará como prueba durante el proceso legal.

Los inquilinos que quieran evitar la corte tienen dos opciones más. Primero, si dieron el aviso obligatorio al dueño y todavía se niega a hacer reparaciones, pueden mudarse, aunque el contrato

no haya terminado. Alternativamente, pueden hacer reparaciones razonables ellos mismos y restar el costo del pago de la renta.

La ley también protege a los inquilinos que se les pide abandonar una propiedad después de recibir del dueño un “Aviso de desalojo”. Cuando los dueños les piden a los inquilinos que desalojen la propiedad, estos por ley no tienen que abandonar la propiedad para la fecha indicada en el aviso. De hecho, no pueden ser desalojados de una propiedad que rentan a menos que el dueño obtenga una orden legal que le permite sacar a los inquilinos y sus cosas.

A partir del primero de enero de 2008, los dueños pueden añadir lenguaje específico a los contratos de renta para sortear el trámite de desalojo. Ahora tienen la autoridad para cambiar las chapas de las puertas cuando los pagos están atrasados, si incluyeron dicha autoridad en el contrato de renta. Aunque la ley permite cambiar las chapas y dejar fuera a los inquilinos que no pagan la renta, no pueden ser desalojados legalmente a menos que exista una orden legal.

En Texas, los desacuerdos legales entre los dueños e inquilinos generalmente se resuelven en las cortes de casos menores. Si el dueño de la propiedad presenta una demanda de desalojo, el demandado recibirá un aviso. Los inquilinos pueden presentarse ante un juez de paz, dar su versión de los hechos y explicar por qué no deben ser desalojados. Los inquilinos que pierden su caso ante la corte de casos menores pueden apelar ante la corte del condado.

PUNTOS PARA RECORDAR



DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Según la ley de Texas, los inquilinos tienen el derecho de:

- Disfrutar tranquilamente de la propiedad que rentan
- Recibir el reembolso de la cuota de solicitud si la solicitud es rechazada y el dueño no explica por qué
- La instalación de mecanismos de seguridad pagados por el dueño, entre ellos pestillos en las ventanas, cerraduras de pestillo en las puertas y un detector de humo
- Presentar su caso de desalojo ante la corte de casos menores

El Concilio de Inquilinos de Austin y la Barra de Abogados de Texas proporcionan información adicional sobre los derechos de los inquilinos, incluyendo folletos:

Austin Tenants' Council

1619 E. Cesar Chavez Street
Austin, TX 78702
(512) 474-1961
www.housing-rights.org

Colegio de Abogados de Texas

P.O. Box 12487
Austin, TX 78711
(800) 204-2222
www.texasbar.com

Legal Aid

www.texaslawhelp.org

La página Internet de la Procuraduría General cuenta con información adicional en español e inglés sobre este y otros temas en www.texasattorneygeneral.gov.



ATTORNEY GENERAL OF TEXAS
GREG ABBOTT