



Fundada en 1975, Texas RioGrande Legal Aid, Inc. (TRLA) es una organización sin fines de lucro que presta servicios legales gratuitos a residentes de bajos recursos en 68 condados del sureste de Texas, y representa a trabajadores agrícolas migrantes y de temporada en todo el estado de Texas y seis estados del sur. Además, TRLA maneja programas de defensoría de oficio en varios condados del sureste de Texas. TRLA es el tercer proveedor más grande de servicios legales en la nación y el mayor en el estado de Texas. TRLA atiende a aproximadamente a 25,000 clientes cada año. Sin embargo, a más de 2.6 millones de residentes del sureste de Texas se les consideran elegibles para servicios de TRLA.

Los formularios a los que se hace referencia en este folleto se pueden encontrar en:

www.texastenant.org

Para obtener asistencia, llame al: 1-888-988-9996

www.trla.org

Los Derechos de Inquilinos en Texas

Todo inquilino en Texas tiene derechos y obligaciones conforme al Código de Bienes Raíces de Texas, las Normas de Procedimiento Civil de Texas, decisiones de las cortes y el contrato de renta (arrendamiento). Este folleto está diseñado para darle una descripción general de las leyes que se aplican a:

- Desalojos
- Solicitar reparaciones
- Desconexión de servicios públicos
- Derecho de retención
- Cambios de cerraduras
- Depósitos de seguridad
- Discriminación relacionada con la vivienda y protecciones para personas con discapacidad

El Código de Bienes Raíces de Texas es identificado por su nombre en inglés, "Texas Property Code." La Ley de Vivienda Justa es identificada como "Fair Housing Act." El "propietario" se refiere a la persona que le renta la propiedad, el manejador, dueño, o rentero.



Desalojos

Un desalojo es un proceso judicial presentado por alguien que renta propiedades ("propietario") para desalojar a inquilinos y sus pertenencias; también se le conoce como un "juicio de lanzamiento" o "acción reivindicatoria de propiedad."

Se le puede desalojar por violar su contrato oral o escrito de renta al, por ejemplo:

- No pagar la renta.
- Causar daños a la propiedad.
- Hacer cosas que afectan la salud y seguridad de los demás, como narcoactividad o delitos violentos.
- Molestar a los demás inquilinos por hacer mucho ruido.
- No mudarse cuando se vence y no se renueva el contrato de renta, lo que se conoce como "retención de tenencia o tenencia remanente."

Si el propietario desea desalojarlo por otro motivo que no sea la renta, debe seguir pagando la renta. Si el propietario desea desalojarlo por no pagar la renta, debe seguir pagando la renta; de lo contrario, se le puede desalojar por falta de pago. Si el propietario rechaza su pago, guarde el dinero porque tendrá que pagar la renta si el Juez decide a favor de usted en otras cuestiones.

EL PROCESO DE DESALOJO

Un propietario solamente puede desalojarlo al presentar una demanda de desalojo en un Juzgado de la Paz (Justice of the Peace Court). El propietario debe tomar los pasos siguientes:

El propietario debe proporcionarle primero un aviso por escrito que tiene que desalojar la vivienda. Se le debe entregar el aviso personalmente a usted o a una persona que tenga más de 16 años que se encuentre en la vivienda. El propietario también puede enviar el aviso por correo postal o colocarlo dentro o fuera de la puerta principal del hogar de renta. Texas Property Code, §24.005(a), (b), (f).

El propietario no puede penalizarlo por hacer valer su derecho a una vivienda justa

El propietario no puede tomar represalias en su contra por presentar una queja bajo las leyes de vivienda justa. El propietario no puede desalojarlo, negarse a renovar su contrato de renta, impedir que use las instalaciones, aumentar su renta, cancelar su contrato de renta, ni interferir con sus derechos amparados por el contrato de renta por haber presentado una queja. Sin embargo, el propietario puede presentar una demanda de desalojo por razones válidas, como el no pagar la renta o no cumplir con su contrato de renta.

Federal Fair Housing Act de 1968:

42 U.S.C. 3601 y siguientes;

24 CFR, Partes 100, 103 y 104.

Fair Housing Act de Texas:

Texas Property Code §301.001.

Reglamentos locales:

Revise su código municipal

Si el propietario no acepta a su animal de apoyo, le recomendamos lo siguiente:

1. **Piense sobre la conexión entre su animal de apoyo y su discapacidad.** ¿Cuáles son las maneras específicas en que el animal de apoyo mejora sus síntomas de la mañana a la noche?
 2. **Obtenga una carta de apoyo de su profesional médico.** En la mayoría de los casos, su profesional médico no tiene que revelar detalles sobre sus condiciones médicas. Sin embargo, la carta debe explicar como el animal mejora su salud.
 3. **Escriba una carta al propietario.** Esta carta se llama "solicitud de acomodación razonable." Explique como le ayuda el animal de apoyo e incluya cartas de sus proveedores médicos. Haga copias. Si entrega la carta en persona, obtenga un recibo. Si la envía por correo, mándela por correo certificado para que tenga un comprobante de que la envió.
 4. **El propietario no puede requerir pruebas de que el animal de apoyo esta registrado o entrenado como animal de servicio.**
 5. **El propietario sólo puede negarle su solicitud si no es razonable** porque causara una carga excesiva al propietario o requerirá un cambio fundamental en las prácticas del propietario.
- El aviso debe indicar la fecha final que usted debe salirse o desocupar la vivienda. El propietario puede presentar una demanda legal para desalojarlo si Usted no desocupa la vivienda antes del plazo citado en el aviso. El período para dar aviso dependerá del contrato de renta. Si el contrato de renta no especifica el período para dar aviso, el propietario debe darle aviso por lo menos con 3 días de anticipación para desocupar si él reclama que usted ha violado el contrato de renta.
 - Si no se renueva su contrato, el propietario tiene que darle dos avisos. El primero es un aviso de cancelación o aviso de intención de no renovar el contrato de renta. Si paga la renta mensualmente, el propietario debe darle un aviso de cancelación con por lo menos 30 días de anticipación. Texas Property Code §91.001. El segundo será un aviso para desocupar la vivienda. Texas Property Code §24.005.
 - Si no se muda de la vivienda después de que se venza el plazo, el propietario tiene que presentar una demanda de desalojo en el Juzgado de la Paz en el distrito ("precinct") donde se encuentra la vivienda que Usted renta. Texas Rule of Civil Procedure §510.3.
 - Un agente del orden público le entregará personalmente un aviso oficial y una copia de la demanda. Es importante que acepte la entrega personal de la demanda, para que Usted pueda saber cuando se debe presentar frente al Juez de la Paz.
 - Llegue a la **corte por lo menos 15 minutos antes de la audiencia.** Si no se presenta a la audiencia, el propietario probablemente pedirá una decisión en su contra por no haberse presentado.
 - El juez le permitirá a cada parte una oportunidad de hablar. Debe estar preparado. Lleve testigos y copias de documentos importantes, como su contrato de renta, comprobantes de pago o comunicaciones escritas entre usted y el propietario.

- Es probable que el juez decida a su favor, si el juez determina que: 1) usted no ha violado su contrato de renta; o 2) el propietario no le proporcionó el aviso requerido; o 3) usted cuenta con una defensa legal.
- Si el juez decide a su favor, puede seguir viviendo ahí.
- Si el propietario gana, el juez va a firmar un juicio que le otorga al propietario el derecho de posesión. Si usted no apela la decisión o no se muda dentro de un plazo de 5 días, la corte puede dar una “Orden de posesión” que le indique a un agente del orden público o al sheriff que proceda a sacarlo a usted y sus pertenencias. Un agente del orden público le dará un aviso con 24 horas de anticipación antes de que se ejecute la orden.

Si gana el propietario, el juez sólo puede otorgarle al propietario posesión del hogar, renta y los gastos de corte – no le puede otorgar cargos por demora, gastos de servicios públicos ni daños. Texas Rule of Civil Procedure §510.3 (d); (e). Si el propietario contrata un abogado, el juez solo puede otorgarle honorarios de abogado si el contrato de renta escrito lo permite o si el propietario le envía un aviso para desalojar con 10 días de anticipo por correo certificado en el cual indica que el puede cobrar honorarios de abogado en una demanda de desalojo. Texas Prop. Code §24.006.

Apelaciones

Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del Juez de la Paz. La apelación se enviará a un juez del condado.

Si usted apela, debe hacerlo dentro de 5 días después de que el Juez de la Paz firme el dictamen. Para calcular los 5 días para apelar, incluya sábados, domingos, y días festivos oficiales. Si no puede presentar su apelación debido a que el Juzgado de la Paz esta oficialmente cerrado antes de las 5:00p.m., su plazo límite será el siguiente día hábil de la corte. Si el quinto día cae en fin de semana o día festivo en que esté cerrada la corte, entonces la apelación vence al día siguiente en que esté abierta la corte. Texas Rule of Civil Procedure §510.9.

Animales de Asistencia o de Apoyo Para Personas con Discapacidad

Las leyes federales, estatales y locales para una vivienda justa protegen los derechos de personas que tienen discapacidades físicas o mentales y usan animales de asistencia en sus hogares para tareas (ejemplo: avisan si va a tener un ataque epiléptico) y/o apoyo emocional (ejemplo: le da consuelo durante un ataque de pánico). A estos animales también se les llama animales de servicio o de apoyo emocional.

Si tiene un animal de asistencia:

1. **El propietario no puede considerar al animal como un mascota.** Si el propietario tiene una regla general de no permitir mascotas, esto no aplica a un animal de apoyo porque no es un mascota. El animal es para el bienestar de su salud, como medicamento o una silla de ruedas.
2. **El propietario no puede cobrarle un “depósito de mascota” o “honorario de mascota” mensual.**
3. **Un propietario no puede prohibir un animal de cierto tipo.** Si el animal de asistencia es un perro, el propietario no puede poner límites de tamaño, peso o raza.
4. **Usted sigue siendo responsable de:**
 - Recoger los desechos de su animal de apoyo.
 - Pagar por cualquier daño causado por su animal de apoyo.
 - Asegurarse que su animal no moleste a los demás.
 - Darle cuidado y mantenimiento a su animal de apoyo.
 - Atender problemas de comportamiento como, agresión o ladrar demasiado. Organizaciones que rescatan animales le pueden ayudar.
 - Seguir reglas locales, como usar una correa para su animal de apoyo en lugares públicos.

Acomodaciones Razonables Para Personas con Discapacidad

Un propietario debe permitirle una acomodación que es necesaria si es razonable, lo que significa que no cuesta demasiado o que no causara un cambio sustancial al programa de vivienda. Usted tiene derecho a una acomodación razonable a partir del momento que la necesita.

Usted puede solicitar una acomodación razonable verbalmente o por escrito. Primero puede pedirla de manera verbal y luego darle seguimiento con una solicitud por escrito, si el propietario no toma acción rápidamente. Debe guardar una copia de su solicitud para sus archivos. En su solicitud por escrito:

1. Describa la acomodación específica que necesita;
2. Explique por qué necesita esta acomodación;
3. Presente su información de contacto; y
4. Firme la solicitud y ponga la fecha.

Un propietario tiene derecho de pedirle un comprobante que tiene una discapacidad y que necesita una acomodación. Lo que necesita mostrar dependerá de su discapacidad. El comprobante más común es una carta de un profesional médico.

Si su propietario le niega la acomodación aún después de haberle dado un comprobante que la necesita, puede presentar una queja administrativa ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) o la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas (Texas Work Force Commission) y/o presentar una demanda civil. Si el propietario propone una acomodación alternativa que funcionara igual, entonces es posible que tenga que aceptarla. Si la alternativa que el propietario propone no funciona, puede:

1. Darle una carta a su propietario de parte de su profesional médico que explica la razón por la que no va a funcionar;
2. Comunicarse con un abogado que le ayude; o
3. Presentar una queja administrativa o una demanda.

- Para presentar una apelación, tiene que pagar una fianza en efectivo (puede ser por medio de un fiador, no solo efectivo) o presentar una Declaración Jurada de Indigencia Para Pagar Fianza de Apelación. Una fianza en efectivo consiste en dinero que se paga la corte y el juez fija la cantidad. Si no puede pagar una fianza en efectivo, puede presentar una Declaración Jurada de Indigencia Para Pagar Fianza de Apelación, lo cual es una declaración firmada y notariada que indica que Usted no tiene dinero para pagar el costo de la apelación.
- **Si presenta una apelación y se le está desalojando por falta de pago de renta, para permanecer en la vivienda también debe depositar la cantidad de renta correspondiente al período de renta (por lo general, un mes de renta) en el registro de la corte dentro de 5 días de que presento la apelación.** El Juzgado de la Paz debe notificarle sobre esta obligación. Texas Rule of Civil Procedure §510.9(c)(5)(B)(i).
- Además, durante la apelación, si desea permanecer en la vivienda, debe depositar la renta con el registro de la corte del condado dentro de un plazo de 5 días a partir del momento en que se vence su renta de acuerdo con el contrato de renta cada mes. Si no paga la renta mensual cuando se vence, el tribunal puede dar una orden de desahucio, que le dará 24 horas para mudarse. Texas Rule of Civil Procedure §510.9(c)(5)(B)(ii).
- El proceso de apelación puede demorar cerca de un mes o más. Se le dará aviso por correo certificado- asegúrese de recibir cualquier correo certificado. Habrá otro juicio y un juez del condado tomará una decisión sin considerar lo que sucedió en el Juzgado de la Paz. Si gana en la corte del condado, se puede quedar en la vivienda. Si pierde, tendrá que mudarse o presentar una fianza en garantía ante la corte del condado dentro de 10 días y apelar ante una corte apelaciones. Este proceso es muy complicado y necesitaría contratar un abogado. Puede ganar sólo si el juez del condado cometió errores.

Reparaciones

Tiene el derecho de vivir en una vivienda de renta sana y segura. Si está al corriente con su renta y no ha causado problemas que necesiten reparación, el propietario tiene la obligación de hacer las reparaciones. Violaciones incluyen: cucarachas, fugas en desagües, goteras en el techo, fallas en el aire acondicionado y/o calefacción, entre otros.

El propietario tiene la obligación de hacer las reparaciones, si:

1. El problema de mantenimiento afecta su salud y su seguridad. Por ejemplo, una fuga de agua, cables eléctricos que emiten chispas, obstrucciones en desagües, así como plagas de cucarachas/ratas califican, pero una lavatrastos que no funciona probablemente no califica.
2. Está al corriente con la renta; y
3. El problema no lo causó usted, ni miembros de su hogar ni sus invitados.

El propietario debe realizar las reparaciones que no afectan su salud y su seguridad, si el propietario dijo que lo haría en el contrato de renta.

Cómo pedir reparaciones

Texas Property Code §92.051 a 92.061 explica la manera en que debe pedir reparaciones que afectan su salud y su seguridad. Esto es un resumen de los pasos que debe tomar.

1. **Siga pagando puntualmente la renta total.** Aunque no parezca justo, aún si su vivienda está en malas condiciones, Usted debe seguir pagando la renta.

Después de que presente la queja administrativa, la agencia se comunicará con el propietario dentro de 20 días.

La agencia cuenta con 100 días a partir del momento en que Usted presenta su queja para investigar. La agencia le notificará si no es posible completar la investigación en 100 días.

Si la agencia no encuentra evidencia de discriminación, va a descartar su queja. Si la agencia encuentra una razón para creer que hubo discriminación, entonces dará una descripción de los eventos y de las acciones que se podrían considerar discriminatorias. A esto se le llama el "cargo."

Si recibe un cargo de la agencia, tiene dos opciones:

- i. Audiencia administrativa ante la agencia. Si la agencia decide que hubo discriminación, entonces la agencia puede ordenarle al propietario que pague sus daños, gastos de corte y honorarios de abogado. También puede obligar al propietario a que deje de tomar acciones discriminatorias.
- ii. Procurador General. Después de recibir un cargo de la agencia, Usted puede pedir que el procurador general (el abogado para el estado de Texas) presente una demanda a nombre suyo. Si logran comprobar discriminación, la corte puede concederle daños, honorarios de abogado, gastos de corte, y obligar al propietario a que deje de tomar acciones discriminatorias.

Cómo presentar una demanda civil. Esto puede hacerse en corte estatal o federal, sin importar si Usted ya presentó una queja administrativa. Si tiene éxito en comprobar la discriminación, la corte puede concederle daños, honorarios de abogado, gastos de corte, y obligar al propietario a que deje de tomar acciones discriminatorias.

Las Leyes de Vivienda Justa Se Aplican a Todos los Propietarios, Con Algunas Excepciones

1. Los propietarios que poseen más de tres casas uni-familiares a la vez tiene que apegarse a la ley.
2. Si una organización religiosa posee viviendas, la organización puede dar preferencia o solo rentar a personas de la misma religión, pero no puede discriminar por ninguna otra razón.
3. Si la vivienda está destinada para residentes de la tercera edad, entonces el propietario puede discriminar debido a estatus familiar (tener hijos menores de 18 años que vivan con usted), pero no por otra razón. Las viviendas para personas de la tercera edad se consideran viviendas que tienen una restricción de edad de 62 años o más o requieren que por lo menos una persona por vivienda tenga 55 años o más de edad.

Cómo hacer valer su derecho a una vivienda justa

Si su propietario discrimina en contra de usted, lo que incluye negarle una acomodación razonable para su discapacidad, Usted puede presentar una queja administrativa dentro de un plazo de un año a partir de cuando ocurrió la discriminación o presentar una demanda civil dentro de un plazo de dos años, o ambas opciones.

Presente una queja administrativa ante:

- Dept. of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano o HUD) de EE. UU. en www.hud.gov o llame al 1-800-669-9777 o,
- Texas Workforce Commission Civil Rights Division (División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas) en www.twc.state.tx.us/ o al 1-888-452-4778.

2. **Escriba una carta para el propietario que tenga la fecha y una lista que especifique las reparaciones que necesita.** No es suficiente decirle al propietario que necesita las reparaciones por teléfono, en persona o mediante mensaje de texto. Tiene que solicitarlas por escrito. Haga una copia de la carta y envíela por correo certificado, de modo que no tenga que enviar una segunda carta. Es mejor enviar también la carta por correo normal al mismo tiempo.
3. **Incluya una oración en la carta pidiéndole al propietario una explicación escrita, en caso de que el no pueda hacer las reparaciones dentro de un plazo de 7 días.**
4. **El propietario tendrá 7 días para hacer las reparaciones, a menos que la reparación sea de emergencia.** En casos de emergencia, el propietario tendrá que realizar las reparaciones en menos de 7 días.
5. **Si envía la carta por correo normal, tendrá que enviar una segunda carta si el propietario no realiza las reparaciones** y él tendrá otros 7 días mas para hacer las reparaciones. También puede enviar un mensaje por correo electrónico, pero probablemente no sea suficiente aviso en sí.
6. **En cualquier momento durante estos pasos, puede llamar a los inspectores de cumplimiento del código de la Ciudad (“code compliance”).** Se pondrán en contacto con usted para fijar una cita para inspeccionar toda la vivienda, no sólo las cosas de las que usted se quejó. Si ellos establecen que hay violaciones, le darán al propietario un límite de tiempo para arreglar los defectos. Pídale a los inspectores una copia de las cartas que le envíen al propietario.
7. **Tome fotografías que muestren las reparaciones que son necesarias y conserve comprobantes** por cualquier dinero que haya gastado debido a los problemas de reparación, como un recibo de agua bastante alto por causa de una fuga en el sistema de agua.

Si el propietario no hace las reparaciones:

Si usted ya le dio las notificaciones adecuadas al propietario, le ha permitido al personal de mantenimiento hacer las reparaciones y han pasado más de 7 días, puede hacer lo siguiente:

- 1. Dar por terminado su contrato de renta.** Escríble una carta al propietario diciéndole que está dando por terminado el contrato de renta y la fecha en que se saldrá. Tiene el derecho que le reembolsen la renta que ha pagado por los días que ya no vivirá ahí y de recuperar su depósito de seguridad, menos cualquier daño que haya causado. Texas Prop. Code §92.056 (e)(1),(f).
- 2. Hacer usted mismo las reparaciones y deducirlo de la renta. Debido a los pasos adicionales que tiene que tomar, no lo haga sin hablar antes con un abogado.** Usted puede ser responsable de los daños que cause mientras realiza las reparaciones. Texas Prop. Code §92.0561.
- 3. Presentar una Petición de Reparaciones en un Juzgado de la Paz.** El Juez de la Paz puede ordenarle al propietario que realice las reparaciones. Texas Prop. Code §92.0563 (a)(1).
- 4. Demandar al propietario** y solicitar que se reduzca la renta desde la fecha en que hizo la solicitud de reparación; además, que la corte le conceda una multa de un mes de renta y \$500, daños actuales, honorarios de abogado y gastos de corte.

El propietario no puede pedirle que tome responsabilidad por las reparaciones que son la obligación del propietario. Si el propietario le pide verbalmente o por escrito que renuncie al derecho de que el propietario haga las reparaciones, usted tiene el derecho de demandar al propietario según la sección 92.0563(b) del Código de Bienes Raíces (Texas Prop. Code).

Derechos de Vivienda Justa

Tanto el gobierno federal como el Estado de Texas tienen Actas de Vivienda Justa ("Fair Housing Acts") que prohíben ciertos tipos de discriminación en la renta y venta de viviendas.

Las leyes prohíben la discriminación debido a:

- Raza
- Nacionalidad de origen
- Discapacidad:
 - Tener una discapacidad o la percepción de tener una discapacidad; y/o
 - Negarle un acomodación razonable a una persona que tenga una discapacidad
- Religión
- Sexo
- Estatus familiar:
 - Tener hijos menores de 18 años; o
 - Embarazo

Discriminación:

Las siguientes acciones, **si se realizan debido a** raza, color, nacionalidad de origen, discapacidad, religión, sexo o estatus familiar, son ilegales:

- El propietario se rehúsa a rentarle una vivienda.
- El propietario de alguna manera le niega la vivienda o hace que esta no esté disponible para usted.
- El propietario le impone términos, condiciones o privilegios diferentes a los de los demás inquilinos.
- El propietario le da diferentes servicios o instalaciones que a los demás inquilinos.
- Si tiene una discapacidad, el propietario se niega a darle un acomodación razonable o se niega a permitir que usted pague para modificar la vivienda.

Cómo Presentar una Demanda en un Juzgado de la Paz

Si demanda al propietario, presente la demanda ante cualquier Juzgado de la Paz en el condado y distrito ("precinct") donde se ubica la vivienda de renta o donde vive el propietario. Texas Rule of Civil Procedure §502.4 (b). Debe presentar su demanda dentro de cuatro años a partir de la fecha que el propietario violó la ley.

Para demandar al propietario:

1. Presente su petición. La Corte debe tener formularios en blanco. Tendrá que pagar por presentar la demanda o, si no tiene dinero, puede presentar una Declaración Jurada de Indigencia Para Pagar. Tendrá que darle a la Corte una dirección física en donde se le pueda notificar a su propietario que ha sido demandado.
2. Un agente del orden público le entregará al propietario una copia de la demanda. La respuesta del propietario se vence 14 días después de que el agente haya entregado la demanda.
3. La Corte debe notificarle a Usted la fecha de la audiencia, pero usted debe estar al pendiente también.
4. En la audiencia, sea puntual y vaya preparado. Cada parte tendrá la oportunidad de hablar, presentar evidencias y hacer preguntas a testigos.
5. Aún si Usted gana, puede ser difícil cobrar el dinero. Si el propietario no presenta una apelación, pídale al secretario de la Corte que prepare un Resumen del Fallo 21 días después de que se firme la decisión. Preséntelo ante el secretario del condado en el registro de escrituras en cada condado en que el propietario tenga propiedades o donde pueda intentar comprar propiedades. Después de 10 años, el Resumen se vencerá y tendrá que presentar uno nuevo antes de que venza. Si el propietario no apela en 21 días y no le ha pagado, puede conseguir una orden de ejecución, que le ordene al agente del orden público tomar y vender cierto tipo de propiedades para pagar lo que dice el dictamen. Es posible que tenga que contratar a un abogado para que le consiga una orden de corte llamada "orden de embargo" ("writ of garnishment"), que le ordene a un banco pagarle a Usted de las cuentas bancarias del propietario.

Su arrendador no puede castigarlo por pedir reparaciones

Durante 6 meses después de que Usted pida que se hagan reparaciones o llame a los inspectores de la ciudad, **el propietario no puede:**

1. Dar por terminado su contrato de renta y enviarle un aviso de desalojo o presentar una demanda de desalojo contra usted por solicitar reparaciones, a menos que usted viole el contrato de renta.
2. Subir la renta.

Si el propietario presenta una demanda de desalojo contra usted y usted piensa que se debe a que usted solicitó reparaciones:

1. Junte su evidencia: fotografías, cartas que envió en las que solicitaba las reparaciones, testigos, informes o reportes de los inspectores de la Ciudad, comprobantes de sus gastos y de sus pagos de renta y otros comprobantes.
2. Llame a los inspectores de la ciudad y pídale que acudan a su audiencia.
3. En la audiencia, explíquelo al juez que usted cree que el propietario está tomando represalias. Muestre comprobantes de la fecha en que usted solicitó las reparaciones y la fecha en la que el propietario le pidió que se mudara. Pídale al Juez que se refiera a las secciones 92.331 - 92.335 del Código de Bienes Raíces de Texas (Texas Property Code).

Desconexión de Servicios Públicos

Si paga su servicio de agua, gas o electricidad como parte de su renta, el propietario solamente puede desconectar sus servicios públicos para hacer reparaciones, construcción o emergencias de buena fe. El propietario nunca puede desconectarle el servicio de agua o de gas por falta de pago de renta o de los servicios públicos. Si el propietario desconecta sus servicios públicos ilegalmente, usted puede:

1. **Solicitar una orden de reconexión** en el Juzgado de la Paz. Esta orden le exigirá al propietario que vuelva a conectar los servicios. Texas Prop. Code §92.0091.
2. **Dar por terminado el contrato de renta.** Texas Prop. Code § 92.008 (f)(1).
3. **Demandar al propietario** por daños reales, un mes de renta, más \$1,000; honorarios de abogado y gastos de corte, menos cualquier renta o deuda que Usted le deba. Texas Prop. Code §92.008 (f)(2).

Si su servicio de electricidad es asignada o se mide individualmente y Usted no le paga al propietario, éste le puede cancelar el servicio de electricidad luego de avisarle adecuadamente. La sección 92.008 del Código de Bienes Raíces ofrece algunas otras protecciones.

Si el servicio público ha sido, o está a punto de ser, desconectado debido a que el propietario no le pagó a la compañía de servicios públicos, usted puede:

1. **Pagarle a la compañía de servicios públicos** para que le reconecten el servicio y deducir esa cantidad de su renta. Debe darle una copia del comprobante al propietario de inmediato. Texas Prop. Code §92.301(b)(1).
2. **Dar por terminado el contrato de renta por escrito y mudarse dentro de los 30 días que recibió el primer aviso de desconexión,** si el propietario no le ha mostrado haber pagado el recibo antes de la desconexión. Dé su aviso por escrito (por correo certificado o delante de un testigo), ponga la fecha y conserve una copia y prueba de haberlo entregado. Texas Prop. Code §92.301(b)(1), (d)(1)(2).
3. **Demandar al arrendador** por daños y perjuicios reales, entre otros: gastos de mudanza y conexión de servicios públicos, salarios perdidos, honorarios de abogados y gastos de corte. Texas Prop. Code §92.301(b)(6)(7).

Si el propietario no le devuelve el depósito de seguridad:

Si solicitó su depósito de seguridad, le dio al propietario su dirección de correo y han pasado más de 30 días y el propietario no le ha devuelto su depósito ni le ha dado una lista de los daños que el propietario dice que usted causó, puede demandarlo un Juzgado de la Paz. Texas Prop. Code §92.109.

- Cuando se presente a corte, lleve copias de todas las comunicaciones escritas que haya tenido con el propietario, incluyendo el contrato de renta, el recibo de su depósito, fotografías o vídeos de la vivienda y cualquier testigo que pueda dar fe acerca de la condición de la vivienda.
- El propietario tiene la obligación de comprobar que es razonable que él se quede con parte del depósito.
- Si el propietario no le devuelve el depósito o el saldo del depósito y una descripción y lista de daños, Usted puede pedirle a la corte que le conceda \$100, lo triple del balance del depósito de seguridad que no le regresaron injustamente, y honorarios de abogado.
- Un propietario se supone que no actúa en buena fe si no le da por escrito una descripción y una lista detallada de los daños y cargos dentro de un plazo de 30 días a partir de la fecha en que usted se muda y le avisa por escrito de su nueva dirección. Si la corte decide que el propietario actuó de mala fe, él no puede quedarse con ninguna parte de su depósito ni demandarlo a usted por daños a la propiedad; además, él deberá responder por sus honorarios de abogado en una demanda por recuperar el depósito.

Si usted **no pagó un depósito de seguridad** y le ha dado al propietario una nueva dirección, el propietario tiene que decirle a usted por escrito antes de hacer un reclamo a su crédito en las agencias de informes de crédito o enviar un reclamo a una agencia de cobranza de deudas. Si el propietario tiene su dirección nueva y no le envía el aviso, él no le puede cobrar daños y cargos. Texas Prop. Code §92.110.

4. Dele o envíele al propietario *por escrito* una dirección donde le pueden mandar su depósito. (No es necesario que sea donde vive, solamente un lugar de confianza donde puede recibir correo.) Conserve una copia del aviso que le dio al propietario. **El propietario tiene 30 días a partir de la fecha en que se muda (o la fecha en que Usted le da el aviso de su nueva dirección, lo que sea mas tarde) para enviarle un balance de su depósito de seguridad o la contabilidad/lista de cargos.** Texas Prop. Code §92.103.

Daños que su propietario puede reclamar

El propietario puede usar el depósito de seguridad para cobrarle cargos que se deben legalmente conforme al contrato de renta y daños sustanciales o materiales a la vivienda.

Ejemplo: Una ventana rota, un agujero en la pared o una mancha grande en la alfombra. Usted debe responder por el daño, aun si un invitado lo causó.

El propietario no puede cobrarle por desgaste y deterioro normal, que significa el daño causado por usar la vivienda para el propósito previsto. Texas Prop. Code §92.103.

Ejemplo: Alfombra desgastada, unos cuantos agujeros pequeños por tener clavos en la pared o polvo en los abanicos son ejemplos de desgaste y deterioro normal. Además, el propietario no puede cobrarle daños que causaron inquilinos anteriores.

Siempre pague su renta. Aún si el depósito de seguridad excede su renta mensual, si no paga alguna parte del último mes de renta puede ser responsable al propietario hasta tres veces de la cantidad de renta que no haya pagado, además de honorarios de abogado. Texas Prop. Code §92.108.

Derecho de Retención (Cuando el Propietario Toma Sus Cosas)

No se les permite tomar cosas personales a los propietarios que reciben crédito fiscal por ofrecer vivienda para personas de bajos recursos (Low Income Housing Tax Credit), a las autoridades de vivienda pública y los propietarios que reciben subsidios.

Otros propietarios pueden tomar ciertas cosas, SOLO SI:

1. Su contrato de renta por escrito indica que pueden apoderarse de sus cosas si Usted se atrasa en la renta y esto está escrito en negritas o subrayada. Texas Property Code §54.043.
2. El propietario no puede tomar cosas como ropa, herramientas para desempeñar su trabajo, libros, fotografías, un sillón, dos sillas de sala, mesa y sillas de comedor, utensilios de cocina, alimentos, medicamentos, un automóvil y una troca, cama/ropa de cama y juguetes.
3. Si el propietario toma cualquier cosa, él debe dejar un aviso de las cosas que se llevó, con quién puede comunicarse para que se las devuelvan y la cantidad que usted debe pagar para recuperar sus cosas.

Si el propietario toma sus cosas en violación de la ley, usted puede demandar al propietario y pedir daños reales, que le regresen todo lo que aun no se haya vendido, que le den las ganancias de cualquier venta de sus cosas que se haya llevado a cabo, menos cualquier cantidad que Usted deba, así como honorarios de abogado. Si su contrato de renta tiene una fecha antes del 1 de enero de 2016, puede también pedir \$500 o un mes de renta, lo que sea más. Si su contrato de renta se firmó después del 1 de enero de 2016, puede también pedir \$1,000 y un mes de renta. Texas Property Code §54.046.

Cambio de la cerradura o chapas

No se les permite cambiar las cerraduras a los propietarios que reciben crédito fiscal por ofrecer vivienda para personas de bajos recursos (Low Income Housing Tax Credit), a las autoridades de vivienda pública y los propietarios que reciben subsidios.

Otros propietarios sólo pueden cambiar las cerraduras, si:

1. Usted no ha pagado su renta;
2. Su contrato de renta por escrito indica que el propietario puede cambiar las cerraduras;
3. Su propietario le ha dado un aviso escrito y se lo entregó personalmente o colocó adentro de su puerta, por lo menos 3 días o, si se envía por correo postal local, por lo menos 5 días, antes de cambiar sus cerraduras. Este aviso por escrito debe indicar:
 - el día más próximo en que le pueden cambiar las cerraduras;
 - la cantidad de renta que tiene que pagar para evitar que le cambien las cerraduras;
 - el nombre/la dirección de la persona con quien puede comunicarse acerca del cambio de cerraduras y la renta; y
 - que Usted tiene el derecho de recibir una llave para la nueva cerradura a cualquier hora, aún si no paga la renta que debe. Texas Property Code §92.0081(c).

Si le han cambiado las cerraduras:

1. **Comuníquese con el propietario y exíjale una llave.**
2. **Solicite una orden de reingreso en un Juzgado de la Paz, si su propietario no le da una llave nueva.** Texas Prop. Code §92.009.
3. **Demande al propietario** y pida daños, una multa de un mes de renta además de \$1000, honorarios de abogado y gastos de corte, menos cualquier cantidad que Usted deba. Texas Prop. Code §92.0081(h)(2).

Depósito de Seguridad

Antes de mudarse a la vivienda:

1. Lea el contrato de renta cuidadosamente y preste atención a cosas que le puedan cobrar, por ejemplo, por pintar la vivienda. Usted puede negociar estos cargos antes de firmar.
2. Haga un recorrido de *inspección* de la vivienda con el propietario.
3. Tome *fotografías* de daños que ya existen o de las reparaciones que hacen falta.
4. Haga una lista por *escrito* de daños que ya existen y pídale al propietario que la firme, si es posible.

Antes de salirse de la vivienda:

Revise su contrato de renta con varios meses de anticipación antes de que se venza el contrato para saber con cuanto tiempo de anticipación tiene que avisarles que se va a mudar cuando se venza el contrato. La mayoría de propietarios requieren por lo menos un aviso de 30 días de anticipación, pero algunos exigen un aviso de 60 días. Conserve una copia de su aviso.

- Si no dio aviso con 30 días de anticipación, revise su contrato de renta. Algunos contratos incluyen un requisito que tiene que dar una notificación por escrito que se va a salir si quiere recibir su depósito de seguridad – si el contrato tiene este requisito, debe estar subrayado o **negritas**.

Cuando se salga de la vivienda:

1. Haga un recorrido de inspección final con el propietario. Pídale al propietario una lista escrita y firmada de lo que está dañado en la vivienda y guarde una copia. Si él no hace un recorrido con usted, inspeccione la vivienda con un amigo.
2. Tome fotografías o vídeos de la vivienda y de su condición. Pida a testigos que estén presentes, de ser posible.
3. Entréguele todas las llaves al propietario y pida un recibo para comprobante que regrese las llaves.