

Solicitando Reparos y Mantenimiento en su Vivienda Rentada



Tiene derecho al reparo de cualquier condición que amenaza su SALUD o SEGURIDAD

CONDICIONES QUE REQUIEREN REPARO CAEN EN DOS CATEGORIAS

- 1. Condiciones que amenazan la salud o seguridad** de un inquilino común y
- 2. Condiciones que no hacen esto.**

Un ejemplo de un reparo que no amenaza la salud o seguridad es un sistema de eliminación de desechos del lavaplatos o la basura, que no funciona apropiadamente, pero no es peligroso.

Para inquilinos que viven en cualquier lugar de Texas, el arrendador debe proveer:

- Una vivienda que es decente, segura y sanitaria
- Reparos de condiciones que amenazan la salud o seguridad de un inquilino común
- Un aparato en buenas condiciones para proveer agua caliente con una temperatura
- mínima de 120 grados Fahrenheit
- Detectores de humo
- Cerrojos seguros en todas las puertas y ventanas, incluyendo un mecanismo para asegurar sin llave

El subcapítulo B del Capítulo 92 del Código de Texas sobre la Propiedad (§92.051 – §92.061) describe el proceso que el inquilino debe seguir para hacer cumplir los derechos de reparación, y provee remedios específicos para un inquilino si el arrendador rehúsa hacer reparos. Lea más en: <http://www.statutes.legis.state.tx.us/>

Fuente de informacion:
Concilio de Inquilinos de Austin
<http://www.housing-rights.org>

Ciudad de Waco, Desarrollo de Viviendas y Comunidad
<http://www.waco-texas.com/housing.asp>

PIDIENDO REPAROS:

- Toda la renta debe estar pagada.**
Un inquilino que está atrasado en la renta o se queda con la renta porque no se han hecho reparos puede ser desalojado y pierde todo derecho de tener reparaciones hechas hasta que se pague la renta. La única vez que el inquilino puede quedarse con la renta es cuando el inquilino ha dado las notificaciones requeridas y está ejerciendo el derecho a reparar y deducir.
- Si un arrendador no responde a peticiones de reparación orales o por teléfono, el inquilino debe enviar una carta por correo certificado o registrado al arrendador y / o gerente que incluye:**
 1. La fecha;
 2. El nombre y la dirección del inquilino;
 3. Una descripción del problema de reparación;
 4. Una declaración que el problema es una amenaza a la salud o seguridad;
 5. Una petición que las reparaciones comiencen dentro de una cantidad razonable de tiempo (se presume siete días para la mayoría de los reparos. Si hay una emergencia, entonces se puede dar una notificación de tan poco como 24 horas);
 6. Una petición de una respuesta por escrito si el trabajo no se puede terminar para la fecha límite; y
 7. Una firma.
- Después de que ha pasado la fecha límite designada en la primera carta, y si el arrendador no ha hecho un esfuerzo diligente de hacer los reparos, un inquilino debe escribir una segunda y última notificación igual que la primera. (Esta segunda notificación NO TIENE QUE ser enviada si la primera notificación es mandada por correo certificado, con solicitud de recibo de recepción, o por correo registrado [disponible en la oficina de correos].. Si la primera notificación se manda por cualquier método diferente a este, entonces SE DEBE enviar una segunda notificación.)**
- Después de que el arrendador ha sido notificado de las reparaciones necesarias, y ha rehusado responder o remediar el problema, el inquilino puede presentar un pleito en un juzgado sin un abogado y buscar una orden para el reparo, la reducción en la renta, la pena civil de \$500 más la renta de un mes, los daños efectivos, y los honorarios del abogado si se contrata un abogado. Guarde copias de la(s) carta(s).**

Pidiendo Reparos – Parte 2



SUS RESPONSABILIDADES

Según las leyes estatales y locales, Ud. necesita:

- Asegurarse de que su apartamento, todos sus aparatos domésticos y artículos fijos de plomería se mantienen limpios y protegidos
- Usar apropiadamente todos los aparatos, artículos fijos y sistemas (de calefacción, plomería, etc.)
- Reparar cualquier cosa que haya dañado o roto
- Disponer propia y cuidadosamente de toda la basura

Si hay cualquier cosa defectiva en el apartamento (excepto en casos de mal uso), o si las condiciones se ponen peligrosas, notifique inmediatamente a su arrendador.

“¿Qué pasa si mi arrendador no hace reparos?”

Si se han enviado todas las notificaciones requeridas, y el arrendador no ha hecho un esfuerzo diligente para hacer reparos para la salud y la seguridad antes de la fecha límite, entonces el inquilino puede, según el Código de Propiedad de Texas:

- ☑ **Rescindir el contrato de arrendamiento y mudarse.** El inquilino debe darle al arrendador una notificación por escrito que el inquilino está rescindiendo el contrato. La notificación debe dar la fecha en que el inquilino se mudará. El inquilino tiene derecho al reembolso del depósito de seguridad conforme a la ley y al reembolso de la renta para lo que queda del mes después de mudarse el inquilino. El inquilino también puede deducir de la renta el depósito de seguridad. Un inquilino que se muda también tiene derecho a los otros remedios enumerados abajo (excepto el mandato judicial que dirige los reparos y el mandato judicial para la deducción parcial de la renta cuando se lleva al arrendador a corte) y / o
- ☑ **Llevar al arrendador al juzgado de ciudad, condado o distrito donde puede emitirse un mandato que:**
 - Dirige al arrendador a hacer reparos;
 - Autoriza la reducción parcial de la renta desde la fecha de la primera petición de reparación;
 - Le concede al inquilino la renta de un mes más \$500;
 - Le concede al inquilino el dinero por los daños efectivos, los honorarios razonables del abogado y los costes del juzgado y / o
- ☑ **Reparar y deducir.**

La ley de reparar y deducir es complicada, y se le recomienda al inquilino obtener ayuda adicional antes de ejercer este remedio. Contacte a un abogado.

SUGERENCIAS EN CUANTO A PERSUADIR A LOS ARRENDADORES A COMPLETAR LAS REPARACIONES

- ☑ **Haga sus peticiones de reparación por escrito**
El tener peticiones por escrito ayuda a mejorar su caso si tiene que recurrir a ir al juzgado un día. Asegúrese de que todas sus peticiones están fechadas y son lo más específicas posible. Haga copias de toda comunicación.
- ☑ **Haga que el arrendador responda por escrito**
El hacer que los arrendadores le den los compromisos de reparación por escrito también ayudará sus posibilidades de tener hechas sus reparaciones, y también le ayudará a preparar su pleito si va al juzgado.
- ☑ **Presente peticiones junto con otros que han sido afectados**
Si otros inquilinos son afectados por su problema, únase con ellos para escribirle a su arrendador una petición en conjunto pidiendo reparaciones. Si los arrendadores no responden a peticiones de este tipo, de hecho han acordado hacer los reparos.
- ☑ **Llame la atención a toda amenaza a la seguridad**
El enfatizar el peligro que le causa a Ud. o a otros la situación corriente puede ayudar a facilitar los reparos.

Si se siente discriminado a causa de su raza, color, origen nacional, religión, género, minusvalidez (mental o física), o estatus familiar, puede llamar la
Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades

1-800-669-9777

