

AUTOAYUDA PAQUETE DE REPARACIÓN



LONE STAR
LEGAL AID

Descargo de responsabilidad: Lone Star Legal Aid se esfuerza por actualizar todos los materiales para tener en cuenta los cambios en las leyes aplicables. Este paquete de autoayuda se basa en la ley en el momento en que fue creado. La ley cambia con frecuencia y está sujeta a diversas interpretaciones por parte de diferentes tribunales. Los cambios futuros en la ley pueden hacer que parte de la información en este paquete de autoayuda sea inexacta.

Este paquete de autoayuda no tiene la intención de, y no reemplaza, el consejo o la asistencia de un abogado en función de su situación particular. Este paquete de autoayuda no constituye asesoramiento legal ni forma una relación abogado-cliente entre usted y Lone Star Legal Aid o cualquiera de sus abogados.

Este paquete de reparación de autoayuda es para fines informativos para que pueda hacer valer sus derechos de reparación en su residencia de alquiler. Para hacer valer sus derechos de reparación, la ley requiere que esté al día con el alquiler en el momento de realizar la solicitud de reparación.

Este paquete contiene:

1. Un ejemplo de carta de solicitud de reparación inicial (página 5)
2. Una carta de solicitud de reparación inicial para rellenar el espacio en blanco (página 6)
3. Un ejemplo de segunda carta de solicitud de reparación (página 7)
4. Una segunda carta de solicitud de reparación para rellenar el espacio en blanco (página 8)
5. Un aviso para completar el espacio en blanco para rescindir la carta de arrendamiento (página 9)
6. Una petición (demanda) para obtener alivio bajo el Código de Propiedad de Texas § 92.0563 (páginas 10-11) que se presentará en un Tribunal de Justicia aplicable

PASO 1 | Fondo

La ley de Texas tiene pocas protecciones para los inquilinos. Sin embargo, una protección importante que tienen los inquilinos en Texas es el derecho a que su arrendador repare cualquier condición que afecte materialmente su salud y / o seguridad (y no sea causada por el inquilino, los miembros del hogar o los invitados del inquilino, a menos que sea causada por el desgaste normal). Los inquilinos en Texas tienen derecho a una vivienda decente, segura e higiénica, con cerraduras seguras en puertas y ventanas, agua caliente y detectores de humo. Esta protección para viviendas de alquiler seguras está escrita en el Código de Propiedad de Texas § 92. Hay pasos muy específicos que un inquilino debe tomar para tener derecho a esta protección. Este paquete tiene la intención de proporcionarle las herramientas que necesita para seguir estos pasos para obtener reparaciones a las que puede tener derecho legalmente.

PASO 2 | Considere sus circunstancias y determine si tiene derecho a reparaciones

Se deben marcar algunas casillas para calificar para las reparaciones que realizará su arrendador bajo el Código de Propiedad de Texas. Piense en lo siguiente. Si responde "sí" **a las dos** preguntas siguientes, es probable que tenga derecho a reparaciones bajo el Código de Propiedad de Texas y debe continuar con el paso 3.

1. ¿Su alquiler está al día?
2. ¿La condición que necesita reparar afecta materialmente su salud y / o su seguridad?

1. Las condiciones que afectan la salud y / o la seguridad suelen ser cosas como fugas de plomería, moho, roedores, insectos, problemas eléctricos, falta de agua caliente, detector de humo que no funciona, ventanas o puertas rotas, etc.
2. Las cosas que son inconvenientes o feas como manchas de alfombras, problemas cosméticos, un lavaplatos roto, lavadora o secadora que no funciona, etc., **generalmente no** se consideran problemas que afecten la salud y / o la seguridad, y por lo tanto, los propietarios generalmente **no están** obligados a hacer estas reparaciones de conformidad con el Código de Propiedad de Texas. Si ese es el caso, los recursos en este paquete no serán adecuados para usted. Sin embargo, puede haber disposiciones en su contrato de arrendamiento que requieran que su arrendador haga reparaciones y requiera diferentes acciones.

PASO 3 | Revise la solicitud de reparación inicial de muestra y rellene los espacios en blanco en el formulario de solicitud de reparación inicial

Revise la solicitud de reparación inicial de ejemplo (página 5).

Complete el formulario de solicitud de reparación inicial para completar el espacio en blanco (página 6) con información específica de sus circunstancias de reparación. No dude en adjuntar cualquier información o documentos adicionales a su carta en apoyo de su solicitud de reparación. Por ejemplo, es posible que tenga una carta del médico que explique cómo la afección ha afectado su salud y seguridad, o imágenes del problema. Puede escribir algo diferente al formulario para rellenar el espacio en blanco, pero las partes importantes son que:

1. incluir la fecha en que se envió la carta;
2. incluir su nombre y dirección;
3. identificar el problema a reparar;
4. declarar que el problema es una amenaza para su salud y/o seguridad;
5. solicitar que la reparación del problema se realice en un plazo razonable;
6. solicitar una respuesta por escrito si las reparaciones no pueden completarse dentro de los siete días posteriores a la fecha de la carta;
7. firmar la carta;
8. entregar la carta a la persona/lugar adecuado, **y**
9. entregar la carta por **correo** regular de primera clase a través de USPS **y** (b) correo certificado, correo certificado u otro correo rastreable (como FedEx o UPS).

Asegúrese de dirigir y enviar la carta por correo a la persona / lugar correcto. Revise su contrato de arrendamiento, que debe contener una sección sobre dónde deben enviarse "avisos" como este. Esto es a veces al final de un contrato de arrendamiento.

Guarde una copia de la solicitud por escrito, así como cualquier recibo de la oficina de correos y detalles de seguimiento.

Algunos contratos de arrendamiento especifican que el correo electrónico o un sitio web o "portal" es donde se deben enviar los avisos. Si este es el caso, envíe por correo electrónico o cargue el aviso de conformidad con el contrato de arrendamiento, pero también envíe copias en papel por correo, si es posible. **Si envía por correo electrónico o carga la solicitud de reparaciones, asegúrese de guardar el correo electrónico e imprimir/guardar un PDF de la pantalla de envío en cualquier sitio web o "portal".**

PASO 4 | Enviar un segundo y último aviso por escrito similar al primer aviso, si es necesario

Si el arrendador no hace un esfuerzo diligente para reparar los problemas que solicitó reparar dentro de un período de tiempo razonable (siete días a partir de la recepción de su solicitud de reparación inicial por escrito), debe enviar un segundo y último aviso por escrito que sea casi idéntico al primer aviso por escrito.

Revise la segunda solicitud de reparación de ejemplo (página 7).

Complete el formulario de solicitud de reparación inicial para completar el espacio en blanco (página 8) con información específica sobre su reparación y circunstancias de notificación previa. Una vez más, asegúrese de que este segundo aviso tenga todo lo requerido del primer aviso por escrito (en el paso 3 anterior). Entregar la carta por ***ambos*** (a) correo regular de primera clase a través de USPS **y** (b) correo certificado, correo certificado u otro correo rastreable (como FedEx o UPS).

Guarde una copia de esta segunda y última solicitud por escrito, así como cualquier recibo de la oficina de correos y detalles de seguimiento. Si envía por correo electrónico o carga la segunda solicitud en un sitio web / portal, asegúrese de guardar el correo electrónico e imprimir / guardar un PDF de la pantalla de envío en cualquier sitio web o "portal".

Paso 5 | Opciones si el arrendador aún no hace reparaciones: mudarse, demandar y/o reparar y deducir

Si han pasado más de siete días desde que su arrendador recibió su primera solicitud de reparación por escrito, usted ha enviado un segundo aviso por escrito y su arrendador aún no ha hecho un esfuerzo diligente para hacer la reparación solicitada, usted tiene algunas opciones bajo el Código de Propiedad de Texas. **Se recomienda encarecidamente que obtenga asesoramiento legal profesional antes de ejercer cualquiera de las siguientes opciones.**

Opción 1: Rescindir el contrato de arrendamiento y mudarse. Si desea ejercer esta opción, deberá notificar por escrito a su arrendador que terminará su contrato de arrendamiento, proporcionar una fecha para mudarse, declarar que tendrá derecho a un reembolso del depósito de seguridad y un reembolso del alquiler por el resto del mes siguiente a la fecha de mudanza. También puede demandar a su arrendador por daños y perjuicios, como se describe en la opción 2 a continuación.

Opción 2: Demande a su arrendador. Puede demandar a su arrendador en la justicia, el condado o el tribunal de distrito y solicitar una orden de reducción en su alquiler que se remonta a su primera solicitud de reparación, una adjudicación de un mes de alquiler más \$ 500, daños reales (es decir, pertenencias personales destruidas relacionadas con la reparación, facturas médicas por condiciones causadas por los problemas de salud y / o seguridad solicitados para ser reparaciones), honorarios razonables de abogados y costos judiciales. Si no ha terminado su contrato de arrendamiento y se ha mudado, como se detalla en la opción 1, también puede solicitar que la orden ordene al propietario que haga reparaciones en la residencia.

Opción 3: Reparar y deducir. Esta opción es complicada y técnica. Sin ser demasiado específico, esta opción permite que un inquilino contrate a un tercero calificado y desinteresado (es decir, no al inquilino o a uno de los familiares o amigos del inquilino) para hacer las reparaciones y luego deducir hasta un mes de alquiler o \$ 500, lo que sea mayor, del alquiler que le deben al propietario. Esta simple explicación no cubre todos los detalles finos que **deben** cumplirse si desea utilizar esta opción. **Si desea seguir esta opción, especialmente debe buscar asesoramiento legal profesional antes de hacerlo.**

EJEMPLO DE SOLICITUD DE REPARACIÓN INICIAL

enero 1, 2023

Nombre de aviso en el
arrendamiento de
apartamentos falsos
Calle principal 123
Houston, Texas 77002

Re: Solicitud de reparaciones | 123 Main Street, Unit A, Houston, Texas

77002 Estimado nombre de aviso en el contrato de arrendamiento,

Yo, Sam Sample, soy un inquilino que vive en Fake Apartments, 123 Main Street, Unit A, Houston, Texas 77002.

Le escribo para solicitarle que repare las siguientes condiciones:

1. No hay agua caliente en mi apartamento.
2. Hay moho alrededor del marco de mi puerta principal y alrededor de mis salidas de aire.
3. La plomería en el baño no funciona correctamente y hay un fuerte olor a aguas residuales.
4. Hay cucarachas en todo mi apartamento. Se necesitan servicios de exterminio.

Creo que estas condiciones constituyen una amenaza para mi salud y / o seguridad y me gustaría que se reparen o remedien dentro de un período de tiempo razonable, que la ley presume que es dentro de los siete (7) días a partir de la fecha en que reciba esta carta.

Si no puede resolver alguno de los problemas de reparación dentro de un período de tiempo razonable, solicito una explicación por escrito de los motivos de la demora dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción de esta carta.

Atentamente,
Sam Sample
Sam Sample

**A través de USPS CMRRR (número de seguimiento 0000 0000 0000 0000 1234) y
Correo de primera clase de USPS**

Fecha: _____

Para: _____

Re: **Solicitud de reparaciones**

Dirección para reparaciones: _____

Estimado _____,

Yo, _____, soy un inquilino que vive en _____

_____.

Le escribo para solicitarle que repare la(s) siguiente(s) condición(es):

Creo que la(s) condición(es) detallada(s) detallada(s) anteriormente constituye una amenaza para mi salud y/o seguridad y me gustaría que la(s) condición(es) sea reparada(s) o remediada(s) dentro de un período de tiempo razonable, que la ley presume que es dentro de los siete (7) días a partir de la fecha en que reciba esta carta.

Si no puede resolver alguno de los problemas de reparación dentro de un período de tiempo razonable, solicito una explicación por escrito de los motivos de la demora dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción de esta carta.

Sinceramente

**A través de USPS CMRRR (Tracking No. _____) y
USPS First Class Mail**

EJEMPLO DE SEGUNDA SOLICITUD DE REPARACIÓN

enero 11, 2023

Nombre de aviso en el
arrendamiento de
apartamentos falsos
Calle principal 123
Houston, Texas 77002

Re: Segunda y última solicitud de reparaciones | 123 Main Street, Unit A, Houston, Texas
77002

Estimado nombre de aviso en el contrato de arrendamiento,

Yo, Sam Sample, soy un inquilino que vive en Fake Apartments, 123 Main Street, Unit A, Houston, Texas 77002. Las reparaciones que se enumeran a continuación se solicitaron originalmente en una carta que recibió el 4 de enero de 2023. No ha realizado las reparaciones solicitadas.

Una vez más, le escribo para solicitarle que repare las siguientes condiciones:

1. No hay agua caliente en mi apartamento.
2. Hay moho alrededor del marco de mi puerta principal y alrededor de mis salidas de aire.
3. La plomería en el baño no funciona correctamente y hay un fuerte olor a aguas residuales.
4. Hay cucarachas en todo mi apartamento. Se necesitan servicios de exterminio.

Creo que estas condiciones constituyen una amenaza para mi salud y / o seguridad y le pido que las repare o remedie dentro de un período de tiempo razonable, que la ley presume que es dentro de los siete (7) días a partir de la fecha en que reciba esta carta.

Si no puede resolver alguno de los problemas de reparación dentro de un período de tiempo razonable, solicito una explicación por escrito de los motivos de la demora dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción de esta carta. **Si no cumple con esta solicitud, ejerceré mis derechos bajo el Código de Propiedad de Texas, Capítulo 92, Subcapítulo B. Puedo rescindir mi contrato de arrendamiento y mudarme, buscar recursos judiciales y / o ejercer el derecho a reparar y deducir. Esta es su notificación final antes de ejercer uno o más de estos derechos.**

Atentamente,
Sam Sample
Sam Sample

***A través de USPS CMRRR (número de seguimiento 0000 0000 0000 0000 5678) y
Correo de primera clase de USPS***

Fecha: _____

Para: _____

Re: **Segunda y última solicitud de reparaciones**

Dirección para reparaciones: _____

Estimado _____,

Yo, _____, soy un inquilino que vive en _____

_____.

Las reparaciones enumeradas a continuación se solicitaron originalmente en una carta que recibió el

_____. No ha realizado las reparaciones

solicitadas. Una vez más, le escribo para solicitar que repare la(s) siguiente(s) condición(es):

Creo que la(s) condición(es) detallada(s) detallada(s) anteriormente constituye una amenaza para mi salud y/o seguridad y me gustaría que la(s) condición(es) sea reparada(s) o remediada(s) dentro de un período de tiempo razonable, que la ley presume que es dentro de los siete (7) días a partir de la fecha en que reciba esta carta.

Si no puede resolver alguno de los problemas de reparación dentro de un período de tiempo razonable, solicito una explicación por escrito de los motivos de la demora dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción de esta carta. **Si no cumple con esta solicitud, ejerceré mis derechos bajo el Código de Propiedad de Texas, Capítulo 92, Subcapítulo B. Puedo rescindir mi contrato de arrendamiento y mudarme, buscar recursos judiciales y / o ejercer el derecho a reparar y deducir. Esta es su notificación final antes de ejercer uno o más de estos derechos.**

Sinceramente

**A través de USPS CMRRR (Tracking No. _____) y
USPS First Class Mail**

Fecha: _____

Para: _____

Re: **Aviso para rescindir el contrato de arrendamiento**

Dirección para la terminación del arrendamiento: _____

_____ Estimado

_____,

Según lo permitido por el Código de Propiedad de Texas § 92.056, por la presente ejerzo el derecho de rescindir mi contrato de arrendamiento como resultado de su incumplimiento de mi solicitud de reparar las condiciones que afectan mi salud y / o seguridad dentro de un tiempo razonable. Recibí notificaciones solicitando estos

reparaciones en _____ y _____.

Estaré desalojando las instalaciones de alquiler ubicadas en _____

_____, el _____.

Por favor, reembolse mi depósito de seguridad y el monto prorrateado de cualquier alquiler a partir de la fecha en que entrego la posesión de las instalaciones de alquiler dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que entrego la posesión de las instalaciones de alquiler. Estos fondos pueden enviarse por correo a la siguiente dirección:

Sinceramente

**A través de USPS CMRRR (Tracking No. _____) y
USPS First Class Mail**

CAUSA NO. ____

DEMANDANTE

§ EN EL TRIBUNAL DE JUSTICIA

§

§

v.

§ NÚMERO DE FINAL. _____

§

§

ACUSADO

§ _____CONDADO

(TEXAS)

PETICIÓN: CASO DE REPARACIÓN Y REPARACIÓN

DEMANDA: El demandante presenta esta petición contra el demandado mencionado anteriormente de conformidad con la Regla 509 de las Reglas de Procedimiento Civil de Texas y la Sección 92.0563 del Código de Propiedad de Texas porque existe una condición en la propiedad de alquiler residencial del Demandante que afectaría materialmente la salud o seguridad de un Demandante ordinario.

Información sobre propiedades residenciales de alquiler:

_____ Dirección de la calle Número de unidad (si corresponde) Código postal del estado del condado de la ciudad

Información de contacto del demandado (en la medida en que se conozca):

_____ Dirección de la calle Unidad No. (si corresponde) Ciudad Condado Código Postal del Estado Número de teléfono

NOTIFICACIÓN DE CITACIÓN: El demandante solicita la notificación de la citación al Demandado y, si es necesario, la notificación alternativa de conformidad con la Regla 509.4 de las Reglas de Procedimiento Civil de Texas. El demandante marcará la casilla junto a cada declaración que sea verdadera: El demandante recibió por escrito el nombre del demandado y la dirección comercial. El demandante recibió por escrito el nombre y la dirección comercial de la compañía administradora del demandado. El nombre de la sociedad de gestión del demandado es _____. Para el conocimiento del Demandante, esta es la información de contacto de la compañía administradora:

_____ Dirección de la calle Unidad No. (si corresponde) Ciudad Condado Código Postal del Estado Número de teléfono

El nombre del gerente local del demandado es _____. Para el conocimiento del demandante, esta es la información de contacto del administrador local:

_____ Dirección de la calle Unidad No. (si corresponde) Ciudad Condado Código Postal del Estado Número de teléfono

El nombre del cobrador de alquileres del demandado que sirve a la propiedad residencial de alquiler es _____. Para el conocimiento del Demandante, este es el contacto del cobrador de alquileres

información:

_____ Dirección de la calle Unidad No. (si corresponde) Ciudad Condado Código Postal del Estado Número de teléfono

CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD: La condición de la propiedad que afecta materialmente la salud física o la seguridad de un demandante ordinario que el demandante busca reparar o remediar es:

ARRENDAMIENTO Y AVISO: El demandante marcará la casilla junto a cada declaración que sea verdadera:

El contrato de arrendamiento es oral. El contrato de arrendamiento es por escrito. El contrato de arrendamiento requiere que el aviso para reparar y remediar una condición sea por escrito. El demandante dio aviso por escrito para reparar o remediar la condición en . La notificación por escrito para reparar o remediar la condición se envió por correo certificado, devolución, recibo solicitado o correo certificado en

_____ . El demandante dio aviso oral para reparar o remediar la condición en

_____. Nombre de la(s) persona(s) a la(s) que se notificó: _____

_____. Lugar donde se notificó: _____

ALQUILER: En el momento en que el demandante dio aviso para reparar o remediar la condición, el alquiler del demandante era:

corriente (no se debe pagar alquiler); no es actual, pero el demandante ofreció pagar el alquiler y el demandado no lo aceptó; o no está al día y el demandante no ofreció pagar el alquiler adeudado.

El alquiler del demandante vence el día del mes semana _____(especifique cualquier otro período de pago del alquiler). El alquiler del demandante es de \$ _por mes semana _

_____ (especifique cualquier otro período de pago del alquiler). Alquiler del demandante: no

está subsidiado por el gobierno está subsidiado por el gobierno de la siguiente manera, si se conoce: \$ pagado por _____ el gobierno y \$ pagado por el ___ demandante.

ALIVIO SOLICITADO: El demandante solicita el siguiente alivio (marque todo lo que corresponda): una orden judicial para reparar o remediar la condición; una orden judicial que reduzca el alquiler del Demandante en la cantidad _____ de \$ para comenzar el; _____ daños reales por un monto de \$ _;

una multa civil de un mes de alquiler más \$500; honorarios de abogados; y costas judiciales. El demandante afirma que el alivio total solicitado no excede los \$ 10,000, excluyendo intereses y costos judiciales, pero incluidos los honorarios del abogado.

Por la presente solicito un juicio con jurado. La tarifa es de \$ 22 y debe pagarse al menos 14 días antes del juicio.

Por la presente doy mi consentimiento para que la respuesta y cualquier otra moción o alegato se envíen a mi dirección de correo electrónico de la siguiente manera: _____

Nombre impreso del demandante

Firma del demandante o abogado del demandante

Dirección del demandante o
Abogado del demandante

Ciudad

Estado

Zip

Número de teléfono y fax del demandante
o abogado del demandante