

Derechos de los inquilinos tras un desastre



Use esta guía si:

- + Usted es inquilino
- + Usted fue evacuado recientemente debido a un desastre natural
- + Su arrendador no ha reparado los daños causados por un evento de desastre

Derechos de los inquilinos

Recuperarse de un desastre puede ser abrumador. Puede ser especialmente desafiante para aquellos inquilinos que posiblemente no conozcan sus derechos, qué pueden esperar de su arrendador o si serán obligados a abandonar su vivienda. Esta guía le ayudará a entender sus derechos, cómo avanzar y qué recursos están disponibles para ayudarle en su recuperación.

Si usted está rentando una casa o apartamento que ha resultado dañado por un desastre, primero necesita determinar si el daño es mínimo o si el inmueble es "inhabitable". La habitabilidad de su unidad de alquiler tendrá un impacto sobre sus derechos. La ley estatal considera a las unidades de alquiler que han sido dañadas parcialmente de manera diferente a aquellas que han resultado completamente dañadas o "totalmente inutilizables para fines residenciales".

La información siguiente le ayudará a determinar cuál descripción aplica para usted.

2

LLAME A SU AGENTE DE SEGUROS Y A FEMA

Como su arrendador no es responsable por ninguna pérdida o daño a sus pertenencias personales, muchos inquilinos tienen seguro de alquiler. Si usted tiene seguro de alquiler, llame a su compañía de seguros para iniciar una reclamación. Es posible que le pidan que envíe documentación del daño, o pueden enviarle un ajustador de seguros. El seguro de alquiler convencional posiblemente no cubra daño por inundación. Los inquilinos pueden comprar protección contra daños por inundaciones por medio del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP). Si usted cuenta con protección de inmuebles por medio del NFIP, aún necesita llamar a su agencia de seguros para iniciar su reclamación.

Si el evento de desastre es un desastre declarado usted puede ser elegible para asistencia individual FEMA. Es posible que FEMA pueda proporcionar alojamiento temporal y cubrir sus gastos de mudanza y almacenamiento relacionados con el desastre. Si usted da un mal uso a los fondos de FEMA, podría tener que reembolsar a FEMA. Los inquilinos pueden presentar una solicitud para recibir ayuda para ayudar a reemplazar bienes personales dañados (tales como ropa, artículos domésticos, enseres, aparatos, herramientas y computadoras). Si pierde su trabajo a causa del desastre, puede presentar una solicitud para recibir asistencia de desempleo de FEMA.

4

HABLE CON SU ARRENDADOR

Después de un desastre, usted debe llamar a su arrendador para ver si puede negociar algo que funcione bien para ambos. Si termina por cancelar su contrato de alquiler debe darle un aviso por escrito a su arrendador. También debe pedir, por escrito, un reembolso de su depósito de garantía y renta pagada previamente, si es el caso. Debe proporcionar su nueva dirección a su arrendador por

escrito para recibir el reembolso. Si permanece en su vivienda, pero esta necesita reparaciones, debe enviar a su arrendador una lista pormenorizada de todo el daño por escrito. Guarde una copia de todas las comunicaciones con su arrendador. Si no puede llegar a un acuerdo con su arrendador sobre las reparaciones, entonces tiene el derecho a presentar una demanda y buscar un mandato judicial que reduzca su renta.

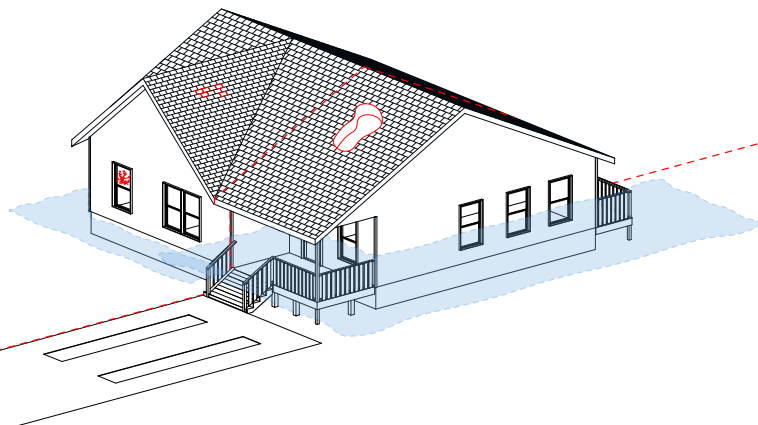
TORMENTA



1

DETERMINE EL DAÑO

Ver gráfica en la pág. 5



3

DOCUMENTE EL DAÑO

Tome fotos o videos de todo el daño a sus artículos personales y a su casa o apartamento de alquiler. Desglose todos sus bienes personales que resultaron dañados en el desastre. Haga una lista de todas las reparaciones necesarias.

DAÑO TOTAL

Envíe una solicitud por escrito para dar por terminado su contrato de alquiler. Su arrendador debe devolver su depósito en 30 días. Si su arrendador no reembolsa su depósito de garantía o renta previamente pagada, contacte a una asistencia legal local para solicitar ayuda.

SI ES DAÑO PARCIAL

Elabore una lista pormenorizada de los daños. Hacer el esfuerzo de realizar reparaciones en un "plazo razonable", o 7 días. Si su contrato de alquiler ha vencido, su arrendador puede forzarlo a mudarse dándole un aviso de 30 días.

Daño parcial

El daño parcial, o daño mínimo, incluye daño exterior mínimo, daño al techo, inundación menor u otros tipos de daño que dejan su unidad de alquiler habitable, y libre de cualesquier riesgos potenciales a la salud debido a un evento de desastre.

Su arrendador debe ser capaz de solucionar un daño parcial después del evento de desastre. Esto podría incluir solucionar el daño causado por agua, aplicar tratamiento para el moho, arreglar ventanas, arreglar fugas en el techo o grietas en los muros y reparaciones al daño exterior. Aunque es incómodo, el daño parcial no debería afectar su capacidad de vivir en su hogar.

¿Lo sabía?
Su contrato de alquiler determinará en gran parte cuáles son sus derechos de alquiler tras un evento de desastre.

tejas faltantes o
daño menor al techo

canaletas
dañadas

daño exterior
menor

ventanas
rotas

inundación
menor

Daño parcial

daño importante
al techo

daño significativo a
los muros exteriores

inundación importante

daño importante a
los cimientos

Daño total

daño a los sistemas
eléctricos o de plomería

daño
estructural

Daño total

El Código de Propiedad de Texas describe el daño completo como "inutilizable para fines residenciales". Desafortunadamente, el código de propiedad no define claramente el daño completo, ni cómo distinguirlo del daño parcial. Debido a esto, es posible que usted tenga que ser su propio abogado al discutir el daño con su arrendador.

Los ejemplos de daño completo incluyen inundación importante, daño estructural, daño a los sistemas eléctricos o de plomería o cualquier tipo de daño que pudiera volver inseguro habitar la unidad. Su arrendador tal vez no acepte que la unidad está completamente dañada, y si este es el caso, es posible que esto tenga que ser resuelto en un juzgado. ¡Es importante que documente todos los daños! Tome fotos, haga una lista de bienes dañados y perdidos y guarde todos los recibos. Como ejemplos adicionales de daño completo se incluyen:

¿Lo sabía?
El Código de Propiedad de Texas determinará sus derechos tras un evento de desastre. (Sección 92)

Daño parcial



Liberarme de mi contrato

- + Usted **no puede dar por terminado su contrato de alquiler** tras un desastre, a menos que su contrato diga que puede hacerlo.
- + Si no puede vivir en ninguna parte de su vivienda a causa del daño, su unidad podría estar completamente dañada y usted tiene el **derecho a cancelar su contrato de alquiler**.

Solicitar que se me reduzca mi renta mensual

- + Su arrendador **no tiene que reducir su renta a** causa de daños causado por un desastre.
- + **No reduzca por su cuenta su renta**, a menos que su contrato de alquiler le dé ese derecho. Si retiene su renta, o no paga la cantidad total, su arrendador tiene el derecho a iniciar procedimientos de desalojo.
- + **Hable con su arrendador** y elaboren un acuerdo. Si no puede hacerlo, entonces tiene el derecho a presentar una demanda y buscar un mandato judicial que **reduzca su renta**.
- + Si su renta está subsidiada por el gobierno, usted tiene el derecho a solicitar que su parte de la renta sea reducida. Tiene que **contactar a la agencia** que le ayuda con la renta para obtener una reducción.



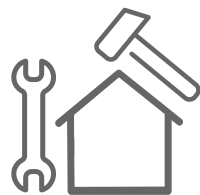
Usted no tiene que mudarse

- + Si puede vivir en su vivienda y tiene un contrato de alquiler, su arrendador no puede obligarlo a que se mude inmediatamente. Un arrendador puede darle un aviso donde le diga que se salga antes de una fecha determinada y luego presentar una demanda después de esa fecha. Usted no puede ser desalojado **sin motivo**.
- + **Si su contrato de alquiler ha vencido**, es posible que su arrendador pueda obligarlo a mudarse dándole un aviso de 30 días.
- + **Si su arrendador cambia las chapas** y se rehúsa a darle una llave, contacte a su juez de paz local. El juez de paz puede ordenarle a su arrendador que quite el seguro a su puerta inmediatamente **firmando un "mandato judicial de reingreso"**.



Habitar la vivienda durante las reparaciones

- + Usted puede **seguir habitando su vivienda durante las reparaciones o hasta** que termine su contrato de alquiler. Su arrendador solo puede obligarlo a mudarse si su vivienda es insegura para habitarla.
- + **Revise su contrato de alquiler** para ver si cubre qué sucederá en caso de reparaciones de importancia.
- + Su arrendador puede mudarlo temporalmente mientras hace reparaciones exhaustivas, pero debe regresarlo a su vivienda si su **contrato de alquiler no ha terminado**.



Daño total

Usted puede dar por terminado su contrato de alquiler

- + Antes de dejar de pagar la renta, debe **darle a su arrendador un aviso por escrito** de que usted está cancelando su contrato de alquiler porque su unidad ya no es habitable debido al daño causado por un desastre.
- + Si necesita ayuda para redactar su carta de aviso de terminación, puede contactar a su Asistencia Legal local, Texas **Legal Aid**, o a **otra organización de apoyo legal para** solicitar ayuda. Asegúrese de enviar su carta por correo certificado, con acuse de recibo, por correo registrado o entregado en persona para proporcionar un registro de que el arrendador recibe la carta.



Usted tiene derecho a su depósito y renta prorrateada

- + Una vez que se dé por terminado su contrato de alquiler, usted tiene derecho a un **reembolso prorrateado de la renta desde el día** en que se salió.
- + También tiene derecho a la devolución de su depósito de garantía, **menos las deducciones legales** por el desgaste normal.
- + Asegúrese de que su arrendador tenga su **dirección a dónde remitirle correo**.



Su arrendador puede ofrecerle una unidad sin daños para que se mude.

- + **Si su arrendador es propietario** de una unidad sin daños, puede ponerla a su disposición **para que usted se mude**.
- + Si usted elige **mudarse a otra unidad** de la cual su arrendador es propietario, aplicarán los términos de su contrato de alquiler actual. No puede hacerle firmar un nuevo contrato de alquiler.
- + Su arrendador no puede obligarlo a mudarse a otra de sus unidades.



¿Cuáles son mis opciones?

Si mi arrendador no está haciendo las reparaciones necesarias...

- + Acuda al tribunal de justicia para conseguir un mandato de reparación. Los jueces de paz tienen autoridad para ordenar a los arrendadores que reparen o atiendan condiciones que afectan la salud física o la seguridad de un arrendatario. Sin embargo, el costo de la reparación no puede exceder \$10,000.
- + Para solicitar reparaciones, se recomienda que usted envíe a su arrendador una carta fechada con una descripción de todas las reparaciones necesarias. Asegúrese de enviarla por correo certificado, con acuse de recibo, por correo registrado o entregada en persona para proporcionar un registro de que el arrendador recibe la carta. Guarde una copia de la carta para usted. Asegúrese de que la renta esté al corriente cuando se reciba el aviso. Si su renta no está completamente pagada su arrendador puede oponerse a hacer las reparaciones.
- + Si el arrendador no ha hecho ningún esfuerzo por reparar los problemas dentro de un plazo razonable, o 7 días, después de recibir la carta enviada por correo certificado, con acuse de recibo, o por correo registrado, usted podría tener derecho a dar por terminado el contrato de alquiler, reparar el problema y deducir el costo de su renta, o solicitar que un tribunal ordene que se hagan las reparaciones.
- + Antes de entablar cualquier procedimiento usted debería consultar con un abogado. La asistencia legal podría estar disponible para usted a través de su Asistencia Legal local, una clínica de University Law, o su Sindicato de Arrendatarios local o el Sindicato de Arrendatarios de Texas.

Si he recibido una notificación de una demanda de desalojo...

- + Lea detenidamente los papeles y asegúrese de presentarse en el tribunal para declarar su versión de la historia.
- + Tiene el derecho a representarse a sí mismo. También puede llamar a Lone Star Legal Aid para solicitar información o para que lo representen si usted califica. En algunos tipos de procedimientos de desalojo usted puede llevar a un amigo para que le ayude.
- + Usted tiene el derecho a apelar incluso si pierde en el Juzgado de Paz.

Si mi arrendador no devuelve mi depósito...

- + Por ley, su arrendador no puede rehusarse a devolver su depósito sin una razón válida.
- + Su arrendador debe devolver su depósito, menos cualesquier deducciones por daños, en un plazo de 30 días. Si su arrendador hace alguna deducción de su depósito, debe darle una lista de todas las deducciones con una descripción de los daños.
- + Usted debe darle a su arrendador una dirección a dónde remitirle correspondencia con el fin de recibir su depósito de garantía devuelto.

Si mi arrendador me ha ofrecido una unidad sin daños en una de sus propiedades...

- + Si su arrendador le ofrece una unidad sin daños en la misma propiedad o en otra propiedad, puede mudarse si lo desea.
- + Su arrendador no puede forzarlo a que se mude.
- + El plazo de su contrato de alquiler original continuará aplicando incluso si usted se muda, su arrendador no puede hacerlo que firme un nuevo contrato de alquiler.



Un contratista hace reparaciones a una vivienda inundada por tormentas severas.

A los arrendadores se les exige que hagan reparaciones dentro de un plazo razonable.

Asistencia adicional...

¿Necesita más ayuda o información sobre Derechos de los Inquilinos en Texas?

- + Lea el Manual de Derechos de los Arrendatarios en TexasLaw.org
- + Llame a la línea directa sin costo de la Asociación de la Barra de Texas al (800) 504-7030 (disponible en inglés, español y vietnamita).
- + Visite el Centro de Autoayuda Legal de la Biblioteca de Leyes del Estado de Texas en sll.texas.gov o llame al 1-844-829-2843

¿Necesita ayuda con un problema con su arrendador?

- + Comuníquese con su Sindicato de Arrendatarios local o con el Sindicato de Arrendatarios de Texas

¿Necesita más información sobre asistencia individual por desastres?

- + Visite DisasterAssistance.gov o llame a FEMA al 800-621-FEMA (3362)



Crédito de la foto:
Dominio público

Foto aérea de daños por inundaciones causados por el huracán Harvey.

Referencia:

1. Derechos de los Inquilinos, Recuperación ante Desastres, Lone Star Legal Aid
2. Derechos de los Inquilinos, Procurador General de Texas
3. Asistencia por Desastre FEMA.
4. Sindicato de Arrendatarios de Texas
5. TexasLawHelp.org

Acerca de este proyecto:

El taller buildingcommunityWORKSHOP ha desarrollado cuatro guías para recuperación ante desastres, para ayudar a apoyar a aquellas personas que se están recuperando de un evento de desastre. El contenido de esta guía fue desarrollado con el apoyo de Lone Star Legal Aid.

Este Proyecto de recuperación del huracán Harvey fue financiado en parte por una subvención de la Cruz Roja Americana.



Un inspector de FEMA revisa los daños que dejó a su paso el huracán Harvey.

Los inquilinos pueden solicitar asistencia de FEMA para obtener ayuda con la mudanza y el reemplazo de bienes dañados.



02

Cruz Roja Guías para recuperación ante desastres

- 01 Cómo evitar fraudes cometidos por contratistas
- 02 Derechos de los inquilinos tras un desastre
- 03 Guía para el seguro contra inundaciones
- 04 Legitimar un título después de un desastre