

La Clínica de Desarrollo Comunitario de la Facultad de Ley de la Universidad de Texas A&M ha recopilado algunas preguntas frecuentes que los inquilinos residenciales tienen sobre la distancia social y pandémica COVID-19 que afectan sus obligaciones de arrendamiento.

Dejé el local/espacio y ya no la uso como resultado de COVID-19. ¿Todavía tengo que pagar mi renta?

Sí, aún está sujeto a los términos de su contrato de alquiler hasta que finalice su contrato de arrendamiento. Siempre revise su contrato de arrendamiento para determinar lo que usted y su arrendador acordaron antes de tomar una decisión sobre cómo proceder.

Dejé el local/espacio y ya no la uso como resultado de COVID-19. No puedo seguir pagando el alquiler. ¿Cuáles son mis opciones?

Su obligación de pagar el alquiler no puede cambiar, pero solicite a su arrendador un alojamiento o intente llegar a un acuerdo. Es mejor documentar sus comunicaciones con el arrendador o el administrador de la propiedad por escrito, a través de una carta o un correo electrónico. Incluso si habla con el propietario en persona o por teléfono, es importante hacer un seguimiento en un correo electrónico para documentar su entendimiento de cualquier acuerdo o representación realizada durante la conversación.

No puedo seguir pagando el alquiler, pero mi contrato de arrendamiento vencerá pronto. ¿Puedo usar mi depósito de seguridad para compensar parte de mi saldo adeudado?

La ley de Texas prohíbe a un inquilino retener el alquiler del último mes por considerar que el depósito de seguridad cubrirá el saldo adeudado. Texas considera la retención de la renta del mes pasado como un movimiento de "mala fe". Sin embargo, su arrendador puede trabajar con usted para aceptar el depósito de seguridad si devuelve la propiedad en buenas condiciones sin necesidad de compensar ninguna parte del depósito de seguridad existente para reparaciones.

No pagué el alquiler y mi arrendador me encerró. ¿Es esto legal?

Si. Un arrendador puede bloquearlo por no pagar el alquiler o abandonar la propiedad. El abandono no está claramente definido², pero si abandonó sus instalaciones durante más de 5 días y se llevó la mayoría de sus pertenencias, el propietario puede usarlo como evidencia para mostrarle a un tribunal que abandonó la vivienda. Su arrendador tiene la obligación legal de notificarle la intención de bloquearlo y debe proporcionar el nombre, el número, la dirección y las horas en que alguien puede proporcionarle una clave para ingresar a la vivienda y retirar sus pertenencias.³

Tex. Prop. Código § 92.108 (2019).

La simple falta de uso de su departamento, como abandonar su departamento con solo algunas de sus pertenencias con la intención de regresar, es probablemente evidencia insuficiente para determinar el abandono. El tribunal, no su arrendador, determinará si ha abandonado su vivienda.

Tex. Prop. Código § 92.0081 (b) (2019).

El dueño me encerró pero pagué el alquiler. Cuales son mis derechos?

Si su arrendador no sigue el procedimiento adecuado establecido por la ley de Texas, es posible que pueda recuperar los daños o la posesión de su suite / unidad.

Quiero desocupar mi local/espacio y no sé cómo hacerlo. ¿Qué pasos debo tomar?

Informarle al arrendador que le gustaría rescindir su contrato de arrendamiento es la mejor ruta posible. Su arrendador tiene todo el derecho de continuar esperando pagos de alquiler durante todo el plazo del arrendamiento, pero también puede optar por llegar a un acuerdo con usted y permitir la terminación anticipada. Su arrendador tiene el derecho de acelerar todos los pagos de alquiler esperados si no cumple con su contrato de arrendamiento, así que tenga cuidado al abordar la situación. Revise su contrato de arrendamiento cuidadosamente para comprender las expectativas y los derechos de su arrendador.

Sé que hay una moratoria en los procedimientos de desalojo hasta el 18 de mayo de 2020. ¿Qué significa eso para mí?

La Corte Suprema de Texas ha ordenado a todos los tribunales del estado que suspendan los procedimientos de desalojo hasta el 18 de mayo de 2020. Esa es la fecha más temprana en que un propietario puede proceder con un desalojo en un tribunal. Los tribunales individuales pueden extender la moratoria sobre los desalojos, pero no están obligados a hacerlo. Póngase en contacto con el juzgado de su condado para obtener más información. Además, las órdenes de posesión de propiedades residenciales no pueden ejecutarse hasta el 25 de mayo de 2020. Esto significa que un agente no puede venir y retirar sus pertenencias hasta después de esa fecha.

Llego tarde a mi renta y mi arrendador me ha indicado que quiere desalojarme. ¿Qué significa eso y cómo puede hacer eso?

La moratoria en los procedimientos de desalojo no significa que los casos de desalojo ya no puedan presentarse. La Corte Suprema de Texas ha permitido que continúen algunos procedimientos si involucran casos de violencia o destrucción severa de propiedad. Sin embargo, los procedimientos de desalojo simplemente se detienen. Los propietarios pueden continuar publicando avisos para desocupar si usted no paga el alquiler o está en incumplimiento por violar otra parte de su contrato de arrendamiento. Sin embargo, el proceso de desalojo real en la corte debe esperar hasta después de que termine la moratoria. La ley estatal prohíbe a su arrendador tomar el asunto en sus propias manos sin una orden judicial.

Esto suele ser una disposición de arrendamiento. Mire en su contrato de arrendamiento cuáles son las habilidades de su arrendador para mitigar las pérdidas si está en incumplimiento.

Duodécima orden de emergencia sobre el estado de desastre de COVID-19, SUP. CONNECTICUT. TEXAS. (Misc. Docket No. 20-9059) (27 de abril de 2020), <https://www.txcourts.gov/media/1446470/209059.pdf>.

Leí en alguna parte que los propietarios no deben cobrar cargos por pagos atrasados durante COVID-19, pero mi propietario todavía me está cobrando el saldo adeudado. ¿Porqué es eso?

Una de las disposiciones de la Ley federal CARES ha ordenado al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. ("HUD") que coloque una moratoria en los procedimientos de desalojo y que cobre cargos por pago atrasado hasta el 24 de julio de 2020. Esta moratoria solo se aplica a las propiedades que " (1) participar en un programa de vivienda cubierto o en el programa de vales de vivienda rural, o (2) ha recibido un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal o un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado por el gobierno federal ". Consulte con su autoridad de vivienda local o la oficina regional de HUD para obtener más información para ver si su complejo de apartamentos ha participado en alguno de estos programas.

Si su complejo de apartamentos participa en uno de los programas de vivienda mencionados anteriormente, aún se le puede cobrar un recargo por demora una vez que se haya levantado la moratoria. Puede pedirle al arrendador que complete un Acuerdo de plan de pago COVID-19, que le permitiría establecer un plan de pago para cosas tales como alquiler, servicios públicos y basura. Los cargos por pagos atrasados no se pueden cobrar en virtud de un Acuerdo del plan de pagos, pero nuevamente, si aún llega tarde una vez que el plan de pagos ha finalizado, su arrendador puede cobrarle cargos por pagos atrasados por cualquier cantidad adeudada.

La Asociación de Apartamentos de Texas ha aconsejado a los propietarios de propiedades de alquiler que renuncien a los cargos por pagos atrasados hasta nuevo aviso, pero depende de los propietarios determinar si seguir ese consejo. Pregúntele al administrador de la propiedad o al arrendador si tiene algún plan para renunciar a los cargos por pagos atrasados durante la pandemia COVID-19.

Me mudé de mi apartamento como resultado de la cuarentena, y mi arrendador / administrador de la propiedad está dispuesto a trabajar conmigo para pagar el alquiler adeudado en cuotas. ¿Qué pasos debo tomar para protegerme de la responsabilidad?

Debe asegurarse de que el acuerdo para pagos a plazos esté por escrito. La mayoría de los arrendamientos residenciales (como los arrendamientos de la Asociación de Apartamentos de Texas) requieren que todas las comunicaciones sustantivas relacionadas con su arrendamiento sean por escrito. Enviar correspondencia por correo certificado es una buena forma de comunicarse con el arrendador o el administrador de la propiedad, mientras que enviar mensajes de texto es menos preferible.

COVID-19 Tasas de retraso y la Ley CARES, TEX. REALTORS, <https://www.texasrealestate.com/wp-content/uploads/COVID-19LateFeesCARESAct.pdf> (última visita el 19 de abril de 2020). Acuerdo de plan de pago COVID-19, NAT'L APARTMENT ASS'N, https://www.naaqh.org/sites/default/files/naa-documents/final_-_naa_payment_plan_agreement.pdf (última visita el 19 de abril de 2020). Recursos para inquilinos de coronavirus, TEX. APARTMENT ASS'N, <https://www.taa.org/wp-content/uploads/2020/03/TAA-Coronavirus-Renter-Resources-1.pdf> (última visita el 19 de abril de 2020). Tex. Prop. Código § 91.005 (2019).

Me mudé de mi apartamento como resultado de la cuarentena, pero encontré a alguien que está dispuesto a hacerse cargo de mi contrato de arrendamiento. ¿Está permitido dadas las circunstancias, y si es así, qué pasos debo tomar?

La ley de Texas establece que es ilegal subarrendar su vivienda sin el consentimiento previo de su arrendador, generalmente por escrito. Sin embargo, si un contrato de arrendamiento dice algo en el sentido de que usted renuncia a su capacidad de subarrendar (incluso con el consentimiento del arrendador), aún puede intentar negociar con el arrendador para subarrendar la unidad / suite. Un subarriendo crea una relación entre usted, su arrendador y su subarrendatario, o el inquilino de reemplazo. Aún será responsable del alquiler bajo los términos de un subarriendo.

Si no desea ser responsable de los pagos de alquiler, debe considerar asignar su contrato de arrendamiento a un tercero. Una asignación de arrendamiento es una opción para usted si no desea o no puede continuar pagando el alquiler. Si su arrendador puede aceptar liberarlo de su responsabilidad o solo si garantiza al cesionario o inquilino de reemplazo. Como siempre, es clave mantener un diálogo abierto y honesto con el propietario.

Mi complejo de apartamentos quiere cobrarme una "tarifa de descuento" por dejar mi apartamento antes de que finalice mi contrato de arrendamiento. ¿Qué es eso y cuáles son mis opciones?

Un recargo no es una forma de "comprar" su contrato de arrendamiento. Una tarifa de subarrendamiento generalmente se calcula como una estimación de lo que gastará su complejo de apartamentos para encontrar un nuevo residente. Los acuerdos estándar de la Asociación de Apartamentos de Texas mencionan una tarifa de subarrendamiento que generalmente oscila entre el 70% y el 85% del cargo de alquiler más alto por el término de su contrato de arrendamiento. Su arrendador aún puede acelerar el resto de sus futuros cargos de alquiler además de la tarifa de relanzamiento. Siempre es bueno hablar con su arrendador sobre opciones en escenarios como este y ver si está dispuesto a negociar con usted.

Me mudé de mi apartamento como resultado de la cuarentena y no planeo pagar más mi alquiler, pasado o presente. ¿El propietario tiene alguna obligación conmigo?

Su arrendador tiene la obligación legal de mitigar los daños si ya no paga el alquiler y se mudó de su apartamento. Cualquier disposición de arrendamiento que renuncia a este deber es nula según la ley de Texas. Si su arrendador puede arrendar su vivienda después de desocuparlo y recibe el mismo alquiler o más de lo que pagó, entonces se debe reducir la cantidad que le debe al arrendador. Esencialmente, la ley de Texas no permite que su arrendador se "enriquezca injustamente" al cobrarle el alquiler de su contrato de arrendamiento y al mismo tiempo cobrar el alquiler de un nuevo inquilino que lo reemplazó.

¹ Tex. Prop. Code § 91.006 (2019).

¹ Tex. Prop. Code § 24.005 (2019).

No tengo ningunos bienes, entonces, ¿debería importarme si el propietario procede con un desalojo?

Un desalojo generalmente se informa a las agencias de crédito y aparece en su registro indefinidamente. Un historial de desalojos, incluso si es solo uno, a menudo puede contar en su contra cuando un posible propietario lo está evaluando como nuevo inquilino. Además, debe considerar si un miembro de la familia, un amigo u otra persona importante es el garante de su contrato de arrendamiento. Si lo son, también serán responsables de cualquier deuda pendiente.

Como no estoy trabajando, no podré pagar el alquiler el próximo mes. Tengo la intención de quedarme en el local/espacio, pero no sé si mis compañeros de habitación seguirán pagando el alquiler. ¿Cómo trato con esta situación?

Revise su contrato de arrendamiento y determine lo que está obligado a pagar. La mayoría de los arrendamientos hacen que todos los inquilinos sean responsables del monto total del alquiler, en lugar de aceptar pagos individuales por la "parte" del alquiler de cada inquilino. Su arrendador tiene el derecho de desalojarlo si no se realiza el pago completo del alquiler, y el arrendador también puede cobrar cargos por multas o multas si hay una disposición en el contrato de arrendamiento que lo permita.

Mi arrendador me notificó que procederán con un desalojo tan pronto como el tribunal lo permita como resultado de no pagar mi renta. ¿Qué debo esperar del proceso judicial?

El arrendador debe notificarle con al menos 3 días de anticipación que tiene la intención de presentar una demanda para recuperar la posesión de su vivienda. Los fines de semana y días festivos están incluidos en el aviso de tres días.

Una vez que el arrendador presenta un desalojo (llamado una demanda de "detención forzosa") en el Tribunal de Justicia de Paz del Condado, los inquilinos generalmente tienen entre 10 y 21 días antes de que el tribunal determine la posesión y el alquiler. Es posible que a los tribunales les lleve más tiempo programar estos juicios como resultado de un retraso, particularmente en los casos que solicitan jurados.

Si el arrendador obtiene una orden judicial de posesión, como resultado de probar que se debe el alquiler o porque el inquilino no se presentó a la corte, el inquilino generalmente tiene alrededor de 5 días para apelar la orden ante el Tribunal del Condado.

¿Qué sucede si pierdo el traje de detención forzada (también conocido como el desalojo)?

Si, después de perder su demanda de desalojo inicial, no apela ni pierde la apelación, su arrendador puede obtener una orden de posesión después de 6 días de la orden judicial. Un alguacil o alguacil publicará un aviso fuera de su vivienda indicando la fecha y hora en que regresarán para retirar a los inquilinos y su posesión de la unidad. El aviso se coloca no menos de 24 horas antes de la ejecución.

¿Dónde puedo obtener más información legal o asesoramiento?

Existen varios sitios web que contienen información general sobre derechos y responsabilidades legales. Estos sitios web proporcionan información basada en la ley y la práctica legal de Texas. Tenga en cuenta que su contrato de arrendamiento u otro contrato de alquiler puede contener disposiciones que sean contrarias a la ley de Texas y, por lo tanto, un abogado deberá revisar su contrato de arrendamiento para asesorarlo adecuadamente.

Linea Legal es una línea directa gratuita de asesoramiento legal que funciona los martes entre las 5:30 p.m. y las 7:30 p.m. para responder preguntas legales básicas. Llame al 512-472-8303 durante ese período de tiempo para obtener más información. Aquí hay algunos recursos adicionales:

Recursos de desalojo del condado de Tarrant:

Recursos de Desalojo del Condado de Tarrant:

- Tarrant County Eviction Self-Help Packet (English):
<https://www.tarrantcounty.com/content/dam/main/justices-of-the-peace/JP1/SelfHelpLegalInfoPktEvDefn.pdf>
- Tarrant County Eviction Self-Help Packet (Spanish):
https://www.tarrantcounty.com/content/dam/main/justices-of-the-peace/JP1/SRLPaquetedeautoayuda_casodedesalojoensucontra_final_WhenanEvictionCaseHasBeenFiledAgainstYou.pdf

Asistencia Legal:

- Texas A&M Legal Clinics
<https://law.tamu.edu/legal-assistance>
- Legal Aid of Northwest Texas
<https://internet.lanwt.org/locations/fortworth>
- Tarrant County Bar Association Lawyer Referral Service
<https://texaslawhelp.org/directory/legal-resource/tarrant-county-bar-association-lawyer-referral-service>

Otros Recursos Legales:

- Texas Law Help:
<https://texaslawhelp.org/house-apartment/eviction-other-landlord-issues>
- Texas State Law Library:
<https://guides.sll.texas.gov/disaster-emergency/landlord-tenant>

Escuela de Ley de la Universidad de Texas A&M
Clínica de Desarrollo Comunitario

- Attorney General of Texas:
<https://www.texasattorneygeneral.gov/consumer-protection/home-real-estate-and-travel/renters-rights>
- Texas Young Lawyers' Association:
<https://www.housing.af.mil/portals/79/documents/AFD-160628-021.pdf>
- [Texas Tenants' Union](https://txtenants.org/)
<https://txtenants.org/>