

La Clínica de Derecho del Emprendimiento de la Universidad Texas A&M Escuela de Ley ha recopilado algunas preguntas frecuentes que los inquilinos comerciales tienen sobre cómo la pandemia COVID-19 y las pautas de distanciamiento social afectan sus obligaciones de arrendamiento.

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

Sí, usted todavía está obligado por los términos de su contrato de alquiler hasta que su contrato de arrendamiento termina. Revise siempre su contrato de arrendamiento para determinar lo que usted y su arrendador acordaron antes de tomar una decisión sobre cómo proceder.

Dejé mi suite/unidad y ya no la uso como resultado de COVID-19. No puedo continuar pagando el alquiler. ¿Cuáles son mis opciones?

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

No puedo continuar pagando el alquiler, pero mi contrato de arrendamiento expirará 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 con el argumento de que el depósito de seguridad cubrirá el saldo adeudado. Texas considera ¹la retención del alquiler del último mes 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 cualquier parte del depósito de seguridad existente para reparaciones.

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

Sí. Un arrendador puede bloquearlo por no pagar el alquiler o abandonar la propiedad. Un arrendador también puede bloquearlo si tiene razones para creer que abandonó su unidad o suite. A menos que el contrato de arrendamiento indique lo contrario, se presume que los inquilinos abandonan sus suites si quitan una parte sustancial de los bienes, equipos u otros artículos de la suite y la eliminación de esos artículos no es parte del curso de negocios típico del inquilino. ²Su arrendador tiene la obligación legal de notificarle de la intención de

¹Tex. Prop. Código 93.010 (2019).

²Tex. Prop. Código 93.002(d) (2019).

bloquearlo, y debe proporcionar el nombre, número, dirección y las veces que alguien puede proporcionar una llave para ingresar a la vivienda y eliminar sus pertenencias.

Mi casero me encerró, pero pagué el alquiler. ¿Cuáles 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 suite/ apartamento y no sé cómo hacerlo. ¿Qué pasos debo seguir?

Hacerle saber a su arrendador que le gustaría terminar su contrato de arrendamiento es la mejor ruta posible para tomar. Su arrendador tiene todo el derecho de esperar pagos de alquiler durante todo el plazo del contrato de arrendamiento, pero el arrendador 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 usted incumple su contrato de arrendamiento, así que tenga cuidado de abordar la situación. Revise su contrato de arrendamiento cuidadosamente para entender las expectativas y los derechos de su arrendador.

Me mudé fuera de mi suite/ apartamento como resultado de la cuarentena, pero encontré a alguien que está dispuesto a tomar más 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, por lo general lo hace por escrito. Sin embargo, si un contrato de arrendamiento dice algo en el efecto de que renuncie a su capacidad de subarrendar (incluso con el consentimiento del arrendador), todavía puede intentar negociar con su arrendador para subarrendar la unidad / suite. Una subarrendar crea una relación entre usted, su arrendador y su sublessee, o el inquilino de reemplazo. Usted seguirá siendo responsable del alquiler bajo los términos de un subarrendamiento.

Si no desea ser responsable de los pagos de alquiler, entonces 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 su alquiler. Si su arrendador puede aceptar liberarlo de responsabilidad o aceptar sólo si usted garantiza al cesionario o inquilino de reemplazo. Como siempre, mantener un diálogo abierto y honesto con su arrendador es clave.

Me mudé fuera de mi suite/ apartamento como resultado de la cuarentena y no planea pagar a mi arrendador más alquiler, pasado o presente. ¿Mi arrendador todavía tiene alguna obligación conmigo?

Su arrendador tiene el deber legal de mitigar los daños si ya no está pagando el alquiler y ya no está ocupando la unidad/suite. Cualquier disposición de arrendamiento que renuncie a este deber es nula bajo la ley de Texas. Si su arrendador puede arrendar su ³suite después de desalojar y está recibiendo el mismo o más alquiler que usted pagó, entonces la cantidad que

usted tiene debido al arrendador debe reducirse. Esencialmente, la ley de Texas no permite que su arrendador sea "injustamente enriquecido" al seguir cobrando por el alquiler en su contrato de arrendamiento, mientras que también cobra el alquiler de un nuevo inquilino que lo reemplazó.

No puedo pagar el alquiler, pero mi propietario no me ha bloqueado aún. ¿Cuáles son mis opciones?

En muchas situaciones, las acciones del arrendador no funcionan como un reloj. Si su arrendador aún no se ha "dado cuenta" o ha tomado medidas en su contra, es posible que desee comunicarse con su arrendador para ver si puede llegar a un acuerdo. Mientras tanto, podría considerar solicitar beneficios de desempleo y solicitar un préstamo con la Administración de Pequeñas Empresas del gobierno federal para tratar de adquirir algunos fondos para ayudar con los gastos. Algunas ciudades, condados y estados también tienen programas de préstamos especiales para pequeñas empresas que pueden estar disponibles.

Dirijo un restaurante/bar que ha sufrido debido a las restricciones DE COVID-19. Me preocupa que, incluso cuando el estado comienza a reabrir, que no voy a ser capaz de hacer alquiler por bastante tiempo. ¿Qué debo hacer?

Usted debe informar a su arrendador y administrador de la propiedad que usted prevé dificultades en el pago del alquiler. Hacerle saber a su arrendador que puede tener dificultades para pagar sus facturas más pronto que tarde es importante porque su arrendador puede estar dispuesto a elaborar un plan de pago con usted ahora, en lugar de dentro de unas semanas. Si su arrendador no está dispuesto a llegar a un acuerdo, es posible que pronto reciba un aviso por una acción de desahogar forzosa (también conocido). Una vez más, lo mejor es documentar todas sus comunicaciones en un escrito.

¿Mi arrendador está obligado a hacer concesiones de alquiler para mí durante la pandemia?

A partir de ahora, su arrendador no está obligado a hacer concesiones de alquiler o trabajar con los inquilinos que no pueden pagar el alquiler. Sin embargo, cada arrendador es diferente y puede elegir trabajar con usted si está interesado en mantenerlo como inquilino.

Escuché que los desalojos no están avanzando hasta el 18 de mayo de 2020, pero mi propietario comercial todavía quiere desalojarme de mi apartamento o suite. ¿Por qué?

Los arrendamientos comerciales y los arrendamientos residenciales tratados de manera diferente bajo la ley de Texas, y la ley proporciona a cada tipo de arrendamiento diferentes protecciones en algunas situaciones. Los procedimientos de desalojo de arrendamiento comercial todavía pueden ser programados con tribunales individuales, pero los tribunales del condado tienen la opción de retrasar los desalojos comerciales más allá de lo que la Corte Suprema de Texas ha ordenado en su orden de emergencia más reciente.⁴A partir del 7 de mayo de 2020, los desalojos comerciales de desalojo en el condado de Tarrant se mantendrán en

⁴Duodécima Orden de Emergencia con respecto al Estado de Desastre COVID-19, SUP. CT. TEX (Misc. Docket No. 20-9059) (27 de abril de 2020), <https://www.txcourts.gov/media/1446470/209059.pdf>.

Zoom solo hasta nuevo aviso. Es importante tener en cuenta que los desalojos comerciales generalmente no son considerados esenciales por los tribunales locales, por lo que se les puede dar menor prioridad.

Trabajo en un edificio comercial de varios inquilinos, como un centro comercial o un centro comercial. Varios de los negocios a mi alrededor están vaciando completamente sus unidades. ¿Qué significa eso?

Cada relación comercial entre arrendador e inquilino es diferente. En algunos casos, los inquilinos que retiran su propiedad se hacen para evitar que el arrendador coloque un gravamen en la propiedad del inquilino. En situaciones como esta, un arrendador puede interpretar la eliminación de la propiedad por parte de un inquilino como el abandono del espacio. En la mayoría de los contratos de arrendamiento, si un inquilino abandona el espacio, un arrendador puede bloquear al inquilino, iniciar un procedimiento de desalojo para recuperar la posesión y colocar un arrendador en la propiedad comercial, para mitigar sus pérdidas, particularmente si ese inquilino ya estaba en incumplimiento de pago por no pagar el alquiler.⁵

¿Cuáles son algunas de las cosas que un arrendador puede hacer a la propiedad en mi unidad o suite después de que estoy en incumplimiento de pago por no pagar el alquiler?

Si su contrato de arrendamiento lo permite, su arrendador puede colocar el gravamen de un arrendador en la propiedad que dejó en su unidad. Un gravamen permite al arrendador vender su equipo y mercancía en un intento de asegurar parte del dinero que se le debe al arrendador bajo el contrato de arrendamiento.⁶

He quitado la mayoría de la propiedad en mi apartamento o suite, pero quiero saber lo que podría suceder al resto de mi propiedad.

Si su arrendador tiene razones para creer que usted abandonó su unidad/suite, lo que significa que usted quitó la mayoría de sus pertenencias y propiedad, entonces el arrendador tiene la capacidad de eliminar y almacenar cualquier propiedad restante durante 60 días.⁷ Se supone que su arrendador debe notificarle, por escrito, indicando que se están aferrando a su propiedad y le informará dónde puede recuperarla. Después de 60 días, el arrendador puede deshacerse de su propiedad. Si eliminó su propiedad porque está operando su negocio en línea o fuera de su casa, debe comunicarlo a su arrendador, así como su intención de continuar pagando el alquiler.

Mi arrendador me factura los gastos del área común (es decir, CAM, seguro de propiedad, impuestos de propiedad) cada mes, aunque no podemos operar completamente como un negocio debido a COVID-19. ¿Pueden hacer eso?

Normalmente, los gastos de área común o de operación en un contrato de arrendamiento de triple red son estimaciones para el año. Pagar una tarifa de marketing o estacionamiento de piso es diferente en su contrato de arrendamiento es diferente. Aunque su

⁵ Tex. Prop. Code §§ 91.004, 93.002(e)-(f) (2019).

⁶ Tex. Prop. Código 91.004 (2019).

⁷ Tex. Prop. Código 93.002(e) (2019).

arrendador normalmente no está obligado a hacerlo, si su contrato de arrendamiento lo permite, puede solicitar que el arrendador reconcilie estos gastos del área común para incluir cualquier reducción en los costos de operación que se produjeron como resultado de órdenes gubernamentales para cerrar su negocio y / o el centro comercial.

Como resultado de COVID-19, mi arrendador ha pedido que pague mi próximo mes de alquiler antes que el primero. ¿Se les permite hacer eso?

Un contrato de arrendamiento puede permitir que un arrendador le pida que pague el alquiler antes del comienzo del mes para ese mes, pero no pueden cobrarle cargos por mora si no lo hace a menos que su contrato de arrendamiento se lo permita. A menos que firme una enmienda de arrendamiento que cambie las disposiciones de alquiler/tarifa tardía, el arrendador no debería poder penalizarlo por no pagar el alquiler antes de lo que el contrato de arrendamiento ha descrito.

¿Dónde puedo obtener más información legal o asesoramiento?

Hay una serie de 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 son contrarias a la ley de Texas y, por lo tanto, un abogado tendrá que revisar su contrato de arrendamiento para asesorarle adecuadamente.

LegalLine es una línea directa gratuita de asesoramiento legal que opera el martes entre las 5:30 PM y las 7:30 PM para responder a preguntas legales básicas. Llame al 512-472-8303 durante ese período de tiempo para obtener más información. Estos son algunos recursos adicionales:

Recursos de desalojo del condado de Tarrant

- Paquete de autoayuda para desalojos del condado de Tarrant (Inglés):
<https://www.tarrantcounty.com/content/dam/main/justices-of-the-peace/JP1/SelfHelpLegalInfoPktEvDefn.pdf>
- Paquete de Autoayuda para desalojos del condado de Tarrant (español):
https://www.tarrantcounty.com/content/dam/main/justices-of-the-peace/JP1/SRLPaquetedeautoayuda_casodedesalojoensucontra_final_WhenanEvictionCaseHasBeenFiledAgainstYou.pdf

Asistencia Legal Local:

- Clínicas Legales de Texas A&M
<https://law.tamu.edu/legal-assistance>
- Texas C-BAR
<https://www.trla.org/nonprofits>
- Servicio de Referencia de Abogados de las Asociación de Abogados del Condado de Tarrant
<https://texaslawhelp.org/directory/legal-resource/tarrant-county-bar-association-lawyer-referral-service>

Ayuda de la Ley de Texas:

- Ayuda de la Ley de Texas:
<https://texaslawhelp.org/house-apartment/eviction-other-landlord-issues>
- Biblioteca de Leyes del Estado de Texas:
<https://guides.sll.texas.gov/disaster-emergency/landlord-tenant>
- Fiscal General de Texas:
<https://www.texasattorneygeneral.gov/consumer-protection/home-real-estate-and-travel/renters-rights>
- Asociación de Abogados Jóvenes de Texas:
<https://www.housing.af.mil/portals/79/documents/AFD-160628-021.pdf>