

Guía para arrendatarios en San Antonio



Mary Agnes Illustration

Índice

1. Acerca de esta guía.....	3
2. Aspectos a tener en cuenta antes de rentar.....	5
a. Costes y tarifas de solicitud.....	5
b. Visitar las viviendas de renta.....	6
c. Entender el contrato de renta.....	7
d. Firma del Contrato de Renta.....	9
e. ¿Qué tipo de preguntas debo hacer?.....	10
f. Cambio del Contrato de Renta a Mitad de	
Período	11
g. Rescisión del Contrato de Renta	11
3. Seguro de Arrendatarios	12
4. Mantenimiento	13
5. Corte de Servicios Públicos	15
a. Asistencia para el pago	16
6. Cierres	17
7. Desalojo	18
a. Proceso de Desalojo	19
b. Notificación de Desalojo en 3 días	20
c. ¿Necesito un Abogado?	21
d. ¿Qué pasa si no me presento a la audiencia de desalojo	
22	
e. ¿Qué pasa en el juicio?	23
8. Tras Sentencia Favorable al Propietario	24
a. Apelar un Desalojo	24
b. Auto de Posesión	25
c. ¿Necesito un abogado?	26
9. Derechos de la Equidad en la Vivienda	26
a. Clases Protegidas	26
b. Discapacidades	28
c. Animales en Servicio.....	28
10. Conozca Sus Derechos.....	29
a. Represalias	29
b. Organización de los Arrendatarios	32
c. Violencia Domestica.....	32
d. Violencia en Viviendas con Subsidio Federal...32	

11. Colaboración con los Vecinos para Tratar los Problemas de Vivienda	31
12. Asistencia para la Renta	33
13. Resolución para el Consejo de la ciudad sobre los Derechos de los Arrendatarios	34
14. Programa de Derecho de Asesoramiento	35
15. Programa de Inspección Proactiva de Apartamentos	35
16. Recursos Legales.....	36

¡Involúcrese!



Créditos a Mary Agnes Rodriguez por las ilustraciones de todo el folleto (a menos que se indique lo contrario).

Acerca de esta Guía

Esta guía fue creada por Texas Housers para ayudar a nuestra comunidad de San Antonio a navegar el complicado proceso de rentar una casa y responder a las preguntas que nuestros arrendatarios puedan tener. Ya sea que el propietario de su vivienda esté atrasado con las órdenes de trabajo o que usted se encuentre al borde del desalojo, esperamos que esta guía le recuerde que no está solo en esta situación y que tiene asistencia a su disposición.

Lo invitamos a utilizar este folleto de la manera que considere más adecuada: téngalo a mano en su casa para comprobar si se han violado sus derechos, préstelo a sus vecinos cuando tengan problemas con la renta o llévelo a cualquier nuevo espacio de renta que esté considerando.

Como arrendatario, tiene derechos y responsabilidades. El proveedor de su vivienda de renta también tiene la responsabilidad de proporcionarle condiciones de vida seguras e higiénicas y de mantener su unidad como corresponde.



AVISO LEGAL: La información contenida en esta guía se proporciona únicamente con fines informativos y no debe considerarse un sustituto del asesoramiento jurídico sobre ningún tema. Para consultar los recursos legales, véase la **Página 36** de esta guía.

Navegación Rápida



Información Importante



Recursos



Medidas que puede tomar usted



Preguntas e Inquietudes



Asterisco

Aspectos a tener en cuenta antes de rentar

- Tenga a mano su identificación, calificación crediticia, prueba de ingresos y la tarifa de solicitud*.
- Revise los requisitos de elegibilidad que deben proporcionar los propietarios.
- Es probable que los administradores de la propiedad revisen sus antecedentes penales y de desalojo.
- Visite siempre la propiedad en persona.

Costes y tarifas de solicitud

A menudo, las propiedades de renta requieren que el arrendatario gane entre 2 y 3 veces la renta mensual, pero pagar más del 30% de sus ingresos en renta puede conllevar una sobrecarga

- 1. Tarifas de Solicitud:** Cubre el coste de una comprobación de antecedentes y de crédito. Son obligatorios y no reembolsables **a menos que** no se le proporcionen los requisitos de elegibilidad mencionados anteriormente.
 - » **Los requisitos de elegibilidad deben facilitarse por escrito y suelen ir acompañados de un formulario de acuse de recibo en el que se indica que los ha recibido. Si no firma el acuse de recibo, se presume que no los ha recibido.**
 - » **Si su solicitud es rechazada y no ha recibido los requisitos ni el acuse de recibo de la solicitud, deberá reintegrarse la tarifa. Si no se le devuelve la tarifa, tiene derecho a \$100, tres veces la tarifa y los honorarios razonables del abogado. Hable con un abogado antes de presentar una demanda.**
- 2. Depósito de Solicitud:** No siempre es necesaria. Reembolsable si su solicitud es rechazada y debe devolverse en un plazo de 30 días. Si su solicitud es aceptada, la tarifa se convertirá en un “depósito de retención”, que se utiliza para evitar que el propietario ceda su vivienda mientras estudia su solicitud.

*La tarifa puede devolverse si no te dan los criterios de selección del arrendatario y los motivos por los que puede denegarse la solicitud.

3. Depósito de Seguridad: Suele ser obligatorio, pero sólo después de firmar un contrato de renta. A menos que viva en una vivienda pública o subsidiada, no hay límite a la cantidad que se puede cobrar como depósito de seguridad, pero todos los detalles deberán figurar en el contrato de renta. Esta tarifa ayuda a cubrir el coste de cualquier daño que pueda causar a la vivienda. Si no se producen daños, el depósito se reembolsará al final del contrato de renta.

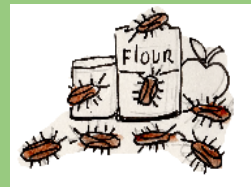
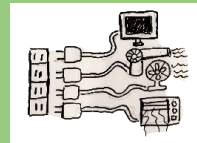
» Si no le devuelven el depósito de seguridad, tiene derecho a saber en qué se ha utilizado.

Visitar las viviendas de renta:

Pida ver la vivienda que va a rentar. Si observa que la vivienda necesita reparaciones, pregunte al propietario si va a hacerlas. Si el propietario se compromete a hacerlas, asegúrese de obtener su promesa por escrito. Cuando se reúna con el propietario, tome nota del trato que le da y de sus preocupaciones.

Cosas que hacer durante la visita:

- Inspeccione las cañerías. Busque fugas e indicios de daños causados por el agua.
- Preste atención al olor y a los signos de humedad, que podrían indicar la presencia de moho.
- Compruebe todos los electrodomésticos: frigorífico, cocina, lavavajillas y detector de humo.
- Abra todos los armarios y cajones.
- Busque agujeros en las paredes y el suelo; arañazos en el suelo u otras superficies; manchas o moho en la moqueta, las paredes, el baño, etc.
- Busque señales de bichos, ratas u otras plagas.
- Pruebe las cerraduras y asegúrese de que todas las puertas y ventanas las tienen.
- Busque pintura desprendida o descascarillada. Si la casa es anterior a 1978, asuma que existe riesgo de plomo.



» El propietario está obligado a incluir una declaración sobre el riesgo de plomo y un folleto titulado “Proteja a su familia del plomo en su casa”.

- Anote cualquier desperfecto que observe.
- Por si acaso, es una buena costumbre tomar fotos del aspecto que tenía la vivienda antes de mudarse. De este modo, habrá pruebas fotográficas de cualquier daño preexistente.

Entender el contrato de renta

Un contrato de renta es un acuerdo legal entre el arrendatario (usted) y el propietario. **Puede ser un acuerdo verbal o escrito. Puedes ser arrendatario y tener un contrato de renta sin que exista un acuerdo por escrito.**

La renta incluye una lista de responsabilidades tanto del arrendatario como del propietario.

Al firmarlo, ambas partes se comprometen a cumplir su parte

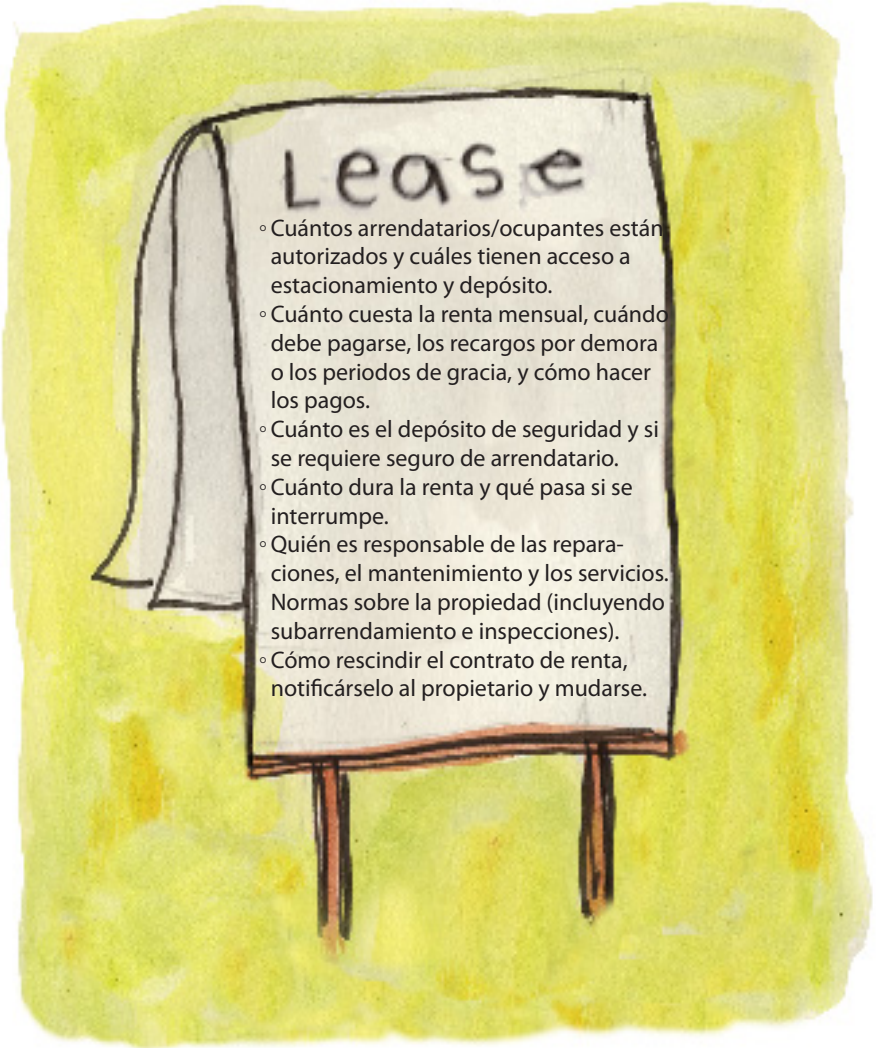


La ley de Texas establece las responsabilidades de los propietarios cuando rentan a un arrendatario*. **Entre estas responsabilidades están:**

- Presentar una notificación de desalojo
- Responsabilidades de reparación
- Reembolso y/o rendición de cuentas de un depósito de seguridad
- Proporcionar cerraduras de puertas y pestillos de ventanas adecuados
- Instalar detectores de humo
- Mitigar los daños causados por la ruptura del contrato de renta.

* Salvo que se indique lo contrario en las disposiciones locales.

Toda persona que vaya a vivir en la vivienda de renta con usted debe figurar como **arrendatario/ocupante autorizado**. Los arrendatarios son plenamente responsables del cumplimiento de las condiciones del contrato, incluido el pago de la renta. Sin embargo, los ocupantes autorizados no son responsables legales de la renta. El contrato de renta suele



Firma del Contrato de Renta

Un contrato de renta por escrito suele ofrecer más protección que un acuerdo verbal. Si le resulta difícil mudarse y tiene intención de quedarse al menos un año, intente conseguir un contrato de renta por escrito que dure un año.

Lea todo el contrato de renta. Nunca firme sin leer todas las secciones. Si no está satisfecho con las condiciones de la renta, considere la posibilidad de negociar o hablar con el propietario. Si continúa insatisfecho, considere la posibilidad de buscar otro lugar. Una vez firmado, guarde una copia del



Si se encuentra en una audiencia judicial, y solo tiene un acuerdo de renta oral, proporcione tanta información al tribunal por escrito como sea posible (son válidos un mensaje de texto o un correo electrónico, no tiene que ser un pedazo físico de papel).

Excepciones:

- Su propietario puede aumentar la renta si el contrato de renta tiene una disposición para un aumento de la renta debido al
- aumento de los impuestos de servicios públicos, el costo del seguro, o por otra razón indicada en el contrato de renta.
- Su propietario también puede aumentar la renta o reducir los servicios después de que haya expirado el contrato de renta si forma parte de un patrón de aumentos de renta o reducciones de servicios para todo el complejo y todos los arrendatarios.
- Su propietario puede rescindir el contrato de renta y desalojarlo si usted no paga la renta, causa intencionadamente daños materiales a las instalaciones, pone en peligro la seguridad personal del propietario, de sus empleados o de otras personas, o incumple una promesa hecha en el contrato de renta.



¿Qué tipo de preguntas debo hacer?

¿De cuanto es la renta mensual?



¿Quién es el responsable de las reparaciones y el mantenimiento?

Cómo rescindir el contrato de renta, notificárselo al propietario y mudarse.

Cambio del Contrato de Renta a Mitad de Período

Para cambiar las condiciones del contrato de renta en mitad de este, debe contar con el consentimiento del propietario. Lo mejor es que el consentimiento y los cambios consten por escrito en un documento firmado y fechado por el arrendatario y el propietario. Solo después de que el documento esté escrito, firmado y fechado podrán aplicarse las nuevas condiciones del contrato de renta.



Rescisión del Contrato de Renta

La mayoría de los contratos de renta estándar estipulan que, si el propietario o el arrendatario no notifican por escrito la no renovación, el contrato se renovará automáticamente mes a mes una vez finalizado el período inicial. El plazo para notificar la no renovación varía, pero suele ser de 30 o 60 días.

Formas de rescindir su contrato de renta:

- Acuerdo escrito y firmado con el propietario.
- Automáticamente cuando en la fecha de finalización del contrato, a **menos que el contrato exija que lo notifique con antelación.**
- El propietario o usted incumplen las normas del contrato de renta y **se notifica que se va a rescindir el contrato.**

Aspectos a tener en cuenta antes de rescindir el contrato de renta:

- Los requisitos de limpieza de cómo debe estar el lugar cuando se retire.
- La cantidad que debe pagar, incluida la renta, daños o **tarifas de rearmamiento** (anulación total del contrato de renta para que un nuevo arrendatario firme un nuevo contrato).
- El tiempo que debe esperar para que le devuelvan su depósito de seguridad, si corresponde.
- Tenga en cuenta que un contrato de renta es un acuerdo importante entre usted y su propietario que conlleva obligaciones legales. Es importante seguir el procedimiento adecuado al rescindir el contrato de renta para evitar posibles complicaciones legales y dificultades económicas.

Seguro de Arrendatarios

El propietario es responsable de la propiedad, mientras que usted es responsable de los objetos de su vivienda. El seguro del arrendatario protege sus pertenencias en caso de robo, incendio, inundación u otras catástrofes. Si tiene un seguro de arrendatario, llame a su compañía de seguros para iniciar un reclamo. Es posible que el seguro de arrendatario estándar no cubra los daños por inundación.



¿Qué ocurre si no tengo seguro de arrendatario?

Si usted no tiene seguro de arrendatario y se produce un robo, incendio, inundación u otro desastre, usted será responsable de **TODOS** los daños a su propiedad.

Departamento de Seguro de Texas: Entender el Seguro del Arrendatario



Mantenimiento

Antes de solicitar una reparación, asegúrese de estar al día en el pago de la renta y en el cumplimiento de cualquier otro requisito del contrato de renta. No puede retener (no pagar) su renta, aunque el propietario no haya reparado una condición que necesite reparación. Retener la renta probablemente provocará su desalojo en Texas.

Para los arrendatarios que vivan en cualquier parte de Texas, el arrendador debe proporcionar:

- Una vivienda que sea decente, segura e higiénica;
- Reparaciones de condiciones que pongan en peligro la salud o seguridad del arrendatario;
- Agua caliente a una temperatura mínima de 110° Fahrenheit;
- Detectores de humo; y
- Cerraduras seguras en todas las puertas y ventanas, incluido un dispositivo de cierre sin llave.



Tiene derecho a las reparaciones que afecten a su salud y seguridad. Asegúrese de completar los pasos necesarios con el fin de abordar estas preocupaciones. Si ha experimentado problemas como: filtros de aire sucios, moho, pintura con plomo, plagas o situaciones similares, ha llegado el momento de solicitar una reparación de mantenimiento.

- Complete una solicitud de reparación por escrito

0

- » Declare su nombre, dirección y las reparaciones que necesite.
- » Especifique cómo se ve afectada su salud y seguridad y dónde deben realizarse las reparaciones.
- » Firme y feche el aviso.

Solicitud por escrito de reparaciones

Este es un modelo de solicitud de reparación por escrito.



- Saque una foto y haga una copia
- Envíela al lugar donde paga su renta por correo regular y por correo certificado.
 - » Puede entregar la solicitud de mantenimiento en persona, pero asegúrese de obtener un sello con la fecha o la firma del propietario y una copia de esta. Si el propietario no ha respondido, pasados 7 días, envíe otro aviso.
- Conceda al propietario 7 días para reparar; o un plazo razonable si se trata de una emergencia.
- Haga un seguimiento por teléfono o correo electrónico del estado de las reparaciones.

¿Qué hago si necesito reparaciones?



Presente una Petición de Reparación y Remediación a través del Juzgado de Paz. Para que este proceso funcione, **debe** tener un contrato de renta por escrito e informes por escrito.

Si SU PROPIETARIO INTENTA TOMPAR REPRESALIAS...

Reúna pruebas, incluidos los informes de aplicación del código, e infórmese sobre el Programa de Inspección Proactiva de Apartamentos de la Ciudad.

Contrate a un abogado o pida asistencia legal gratuita con Texas RioGrande Legal Aid (TRLA).

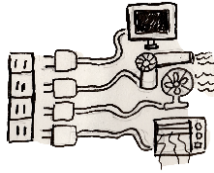
En la audiencia, haga saber al juez que su propietario tomó represalias aportando pruebas que lo demuestren.

Corte de Servicios Públicos

Los servicios públicos incluyen servicios importantes como:



Agua Residuos



Gas y Electricidad



Alcantarillados y Residuos

Los propietarios suelen exigirle que abra sus propias cuentas de servicios públicos y que los pague usted mismo todos los meses. Su contrato de renta le dirá quién es responsable de qué.

¿Qué significa esto?

Por ejemplo:

Los PROPIETARIOS suelen pagar el agua y la recolección de residuos, mientras que los arrendatarios suelen ser responsables de su servicio de Internet.



Si paga el agua, el gas o la electricidad como parte de la renta, el propietario sólo puede cortar los servicios necesarios para reparaciones, obras o en caso de emergencia. **Su PROPIETARIO no puede cortar el agua o el gas por impago de la renta o de los servicios.** Si sus servicios públicos están submedidos o asignados y usted no paga al propietario, éste sólo podrá rescindir sus servicios previo aviso adecuado.

Qué hacer si no ha pagado los servicios públicos y éstos fueron cortados:

Póngase en contacto con el Programa de Asistencia para Servicios Públicos del DHS en la página 17 para obtener asistencia financiera.

Póngase en contacto con su PROPIETARIO para llegar a un acuerdo para que le vuelvan a conectar los servicios. El proceso de corte de servicios públicos por falta de pago del arrendatario es muy complejo.

Es posible que desee consultar con un profesional jurídico que pueda evaluar su situación y aconsejarle sobre posibles vías de actuación.

Texas RioGrande Legal Aid (TRLA)
(210) 212-3703

Qué hacer si su PROPIETARIO no ha pagado a la compañía de servicios y le han cortado los servicios:

Póngase en contacto con la compañía de servicios públicos para discutir las opciones para volver a conectar los servicios públicos.

Si sufrió pérdidas económicas como consecuencia del corte de los servicios públicos por parte del propietario, como por ejemplo: gastos de mudanza, salarios perdidos, honorarios de abogados, costas judiciales o gastos de conexión de los servicios públicos, es posible que desee consultar a un profesional del derecho que pueda evaluar su situación y aconsejarle sobre las posibles medidas a tomar.

Texas RioGrande Legal Aid
(TRLA)
(210) 212-3703

Asistente para el Pago

Hay varios programas que ofrecen ayuda financiera si usted o un ser querido se encuentran en una situación económica difícil:

Programas de Asistencia de Vivienda*:

Servicios Vecinales y de Vivienda

Número de Teléfono: (210)-207-5910

Horarios: Lunes - Viernes: 8:00 AM - 4:30 PM

*La asistencia depende de la capacidad de financiamiento.



**NEIGHBORHOOD &
HOUSING SERVICES**

Caridades Católicas *

Los lunes solo hay personal para atender las llamadas de asistencia para la electricidad. Durante todo el día, de martes a viernes, tienen personal para atender las llamadas de asistencia para la renta.

Número de teléfono: (210)-226-6178

Horarios: Lunes - Viernes: 8:00 AM a 5:00 PM

*Debe tener: Contrato de Renta, Aviso de Desalojo o Aviso de

Electricidad:

Departamento de Servicios Humanos: Programa de Asistencia para Servicios públicos*

Número de teléfono: (210)-207-7830

Horarios: Lunes - Viernes: 8:00 AM a 3:45 PM

*Solo Electricidad - Si la persona paga directamente a CPS

Línea Directa para Residentes del Condado de Bexar

Destinado a Servicios Públicos

Número de teléfono: (210)-335-3666



Cierres

Si su propietario le cierra con llave la casa dejándolo afuera, usted puede ponerse en contacto con ellos, y exigir que se le permita volver a entrar y se le dé una llave. Si el propietario no le da la llave, puede solicitar un Auto de Reingreso en el Juzgado de Paz mientras inicia acciones legales contra el propietario.

Los propietarios pueden cambiar las cerraduras si **TODO lo siguiente ha ocurrido:**

- No ha pagado la renta.
- Su contrato de renta por escrito estipula que puede sacarlo.
- Su propietario ha entregado en mano o ha interior de su puerta un aviso por escrito, al

se envía por correo local, al menos 5 días, antes de cambiar las cerraduras.



crédito: Clipart World

El aviso debe indicar:

- El día más próximo en que puede producirse el cierre.
- El importe de la renta que debe pagar para evitar el cierre.
- Nombre y dirección de la persona de contacto en relación con el aviso.
- Su derecho a recibir una llave de la nueva cerradura a cualquier hora, aunque no pague la renta que debe.

Aunque siga debiendo dinero o su contrato de renta establezca que el propietario tiene derecho a cerrarle la puerta, el propietario debe darle acceso a su vivienda si usted lo solicita.

Desalojo

Desalojo implica que el propietario expulsa al arrendatario de la vivienda rentada.

Un arrendatario puede sufrir un desalojo por estos motivos:



- No pagar la renta.
- Causar daños a la propiedad.
- Hacer cosas que afecten a la salud y la seguridad de los demás, como consumir drogas o cometer delitos violentos.
- No mudarse cuando su contrato de renta se vence y no se renueva, lo que se llama "quedarse en la propiedad".
- Incumplir el contrato de renta.

Proceso de Desalojo

Si un propietario está tratando de desalojarlo por no pagar la renta, el propietario **debe:**

Permitir un período de gracia de 2 días antes de cobrar una multa por retraso.



Entregar una Notificación de Desalojo en 3 días (a menos que el contrato de renta permita menos tiempo).

Presentar una notificación de desalojo una vez finalizado el período de notificación de desalojo.

Acudir a los tribunales para presentar su caso.



Recibir una sentencia de la corte JP* antes de poder solicitar un Auto de Posesión.

Obtener un Auto de Posesión.

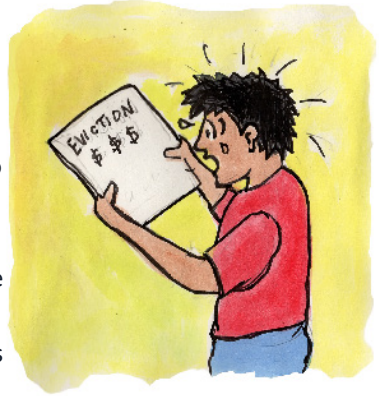
* Juzgado de Paz

Notificación de Desalojo en 3 Días

Usted debe recibir una notificación por escrito para desalojar antes de que el propietario pueda presentar una demanda para desalojarlo. Su propietario puede entregarle una Notificación de Desalojo el día después de la fecha de vencimiento de la renta.

La Notificación de Desalojo **debe entregarse SOLO*** de una de las

1. Entregando en mano a usted, el arrendatario.
2. Fijado en el interior de la puerta de entrada.
3. Enviada por correo ordinario, correo registrado o correo certificado.
4. Colocada en el exterior de la puerta de entrada si el propietario no puede entrar en la vivienda y no hay buzón (en un sobre cerrado con las palabras "Documento importante" o un texto similar escrito en el anverso).
5. Notificación colocada en la puerta principal o en una zona visible de la entrada principal si el propietario no puede acceder a la puerta principal debido a que la puerta está cerrada, al sistema de alarma o a la presencia de un animal peligroso.



La notificación de 3 días debe incluir:

- Nombre y dirección de los arrendatarios.
- Fecha en que se entregó, el motivo de la notificación y la fecha/hora final en que debe desalojar.
- Declaraciones explicando que tiene 3 días para mudarse, que el propietario puede presentar una demanda de desalojo si no se muda, y cómo se entregó la notificación.

La notificación también puede incluir la opción de pagar la renta dentro de esos 3 días.

Cosas que debe recordar si ha recibido una Notificación de Desalojo:

- Si su propietario quiere desalojarlo por algo que no sea la renta, siga pagando la renta.
- Si su propietario rechaza su pago, guarde el pago de la renta porque es posible que tenga que utilizar ese dinero para pagar cualquier tarifa si el tribunal falla a su favor.
- Guarde registros de todo lo que sea incorrecto en la propia Notificación de Desalojo o de todo lo que sea incorrecto en la forma en que se entregó la Notificación de Desalojo
- » Ejemplo: La Notificación de Desalojo contiene una dirección incorrecta.
- El plazo de notificación comienza el día en que se entregó la Notificación de Desalojo. Se incluyen fines de semana y días festivos. Una Notificación de Desalojo debe ser de al menos 3 días, a menos que usted acuerde en su contrato de renta un período de notificación más corto o más largo (nunca menos de 24 horas).
- Si vive en un inmueble cubierto por la Ley CARES, puede tener derecho a un plazo de preaviso más largo antes de que el propietario
- le expida una Notificación de Desalojo. Póngase en contacto con TRLA para recibir asistencia si ha recibido una Notificación de Desalojo.

IMPORTANTE: La fecha que figura en la Notificación de Desalojo no es la fecha en que será desalojado. El propietario aún tiene que acudir a los tribunales para desalojarlo. Una vez que obtengan una Notificación de Desalojo se le puede desalojar. La Ciudad de San Antonio requiere que el propietario entregue al arrendatario una Notificación de Desalojo. Si no recibió una Notificación de Desalojo, póngase en contacto con Cumplimiento del Código marcando 3-1-1 para denunciar una infracción.

¿Necesito un abogado?

La probabilidad de que el juez falle a su favor aumenta significativamente si usted tiene un abogado que lo represente.

No recomendamos que un miembro de su familia lo represente en la corte. TRLA ofrece servicios jurídicos gratuitos a las personas de bajos ingresos que cumplan los requisitos.

¿Qué pasa si no me presento a la audiencia de desalojo?

Si no asiste a la audiencia, el propietario recibirá una **sentencia en rebeldía** contra usted. Una sentencia en rebeldía es una victoria automática para el propietario, lo que significa que puede desalojarlo. Si no comparece y obtiene una sentencia en rebeldía, puede presentar una apelación.



Puede solicitar una “**Moción para Anular una Sentencia en Rebeldía de Desalojo**” si no se presentó a la audiencia por una **buena razón**.

Si faltó a su audiencia, puede impugnar una sentencia en rebeldía. Algunas buenas razones pueden ser:

No recibió la debida notificación de la audiencia o tuvo una emergencia, como un accidente de coche o una enfermedad familiar, que no le permitió acudir a la audiencia.

*Esta es una guía detallada que brinda más información:



<https://bit.ly/3EVzOi9>

*Este enlace no constituye asesoramiento jurídico. Póngase en contacto con TRLA si necesita ayuda para utilizar este recurso.

¿Qué pasa en el juicio?

Tenga testigos y documentos preparados de antemano.

El propietario llamará a cualquier testigo que tenga. Ellos testificarán y contarán su versión ante el tribunal/jurado.

- Usted tendrá la oportunidad de interrogar a los testigos que llamen.
- Puede hacer preguntas a los testigos relacionadas con los hechos del caso.



Antes de que el juez decida, cada parte puede hacer un alegato final en el que puede explicar por qué cree que debería ganar su caso.

Puede haber jurado o no. El demandante (el propietario) y el demandado (usted, el arrendatario) tendrán la oportunidad de dirigirse al tribunal.



Después de interrogar a los testigos del propietario, es su turno de presentar testigos. También **puede testificar usted mismo** y mostrar cualquier documento que pueda tener, incluyendo: documentos, contratos, cheques cancelados y recibos.



El jurado o el juez tomarán una decisión. El proceso queda concluido.

Tras Sentencia Favorable al Propietario

A menos que haya presentado una apelación a tiempo, en el sexto día después de una sentencia a favor del propietario, éste puede solicitar al Juzgado de Paz un “Auto de Posesión” para desalojarlo.

Apelar un Desalojo

Si ha recibido una orden judicial de desalojo, tiene derecho a apelar. Debe presentar el recurso en el **plazo de 5 días** (incluidos los fines de semana) a partir de la audiencia. **Puede permanecer en la vivienda mientras se tramita el recurso.**

Puede apelar al:

- Depositar en el juzgado un depósito en efectivo por la suma de la fianza de apelación fijada por el Juez de Paz, o bien
- Presentar una Fianza de Apelación con dos buenas garantías (una garantía es una organización o persona que asume la responsabilidad de pagar la deuda en caso de que el deudor no pueda hacer el pago), que el tribunal debe aprobar, o
- Presentar una Declaración Jurada de Incapacidad de Pago de la Fianza de Apelación. Esto es lo que hacen la mayoría de los arrendatarios que apelan. El secretario del tribunal debe darle el formulario si lo solicita, pero también puede encontrarlo a continuación.

bit.ly/3sOzZbu

Aquí está el formulario de
Declaración Jurada de
Incapacidad de Pago de
Apelación



*Estos enlaces no constituyen asesoramiento jurídico. Póngase en contacto con TRLA si necesita ayuda para utilizar estos recursos.

*Aquí cuenta con información adicional



trla.org/eviction-guide

Auto de Posesión

Si usted no apela, su propietario puede solicitar al tribunal un **Auto de Posesión**.

De este modo, se ordena a un alguacil o a un agente de la autoridad que se apodere de la propiedad y tome el control de la misma. Facilitan la entrega de la propiedad al propietario. A continuación, el alguacil colocará una notificación de 24 horas en la puerta de su casa en la que se indicará la fecha y hora en que el alguacil regresará y lo sacará a usted y sus posesiones.

Si usted no se muda, el alguacil o sheriff ejecutará el Auto de Posesión para mantener la paz mientras su propietario lo desaloja a usted y a sus cosas.



En virtud del Auto de Posesión, antes de que el alguacil regrese para desalojarlo, **su propietario no puede:**

- Cambiar las cerraduras y no darle una copia de la nueva llave a petición.
- Quitar la puerta principal.
- Apagar la calefacción o la electricidad.
- Desalojarlo personalmente a usted o a sus pertenencias sin la presencia de un alguacil o sheriff.

Recursos Tras el Desalojo

Si ha sido desalojado y necesita asistencia inmediata, los números y organizaciones que se indican a continuación pueden proporcionarle ayuda mientras se recupera.

Departamento de Servicios Vecinales y de Vivienda

Solicite asistencia para mudarse. Número de teléfono: (210)-207-5910

Correo electrónico: evictionhelp@sanantonio.gov

*contingente a la disponibilidad de fondos y la elegibilidad

Línea Telefónica de Conexiones para Personas sin Hogar del Departamento de Servicios Humanos:

Must meet HUD's Debe cumplir con la definición de HUD de literalmente sin hogar para completar la evaluación HomeLink.

Número de teléfono: (210)-207-1799

Refugio Familiar de Emergencia (El Ejército de Salvación):

Número de teléfono: (210)-352-2046

Roy Maas Youth Alternatives/ Línea directa para la juventud:

Número de teléfono: (210)-340-8090

Centro para Mujeres y Niños Maltratados:

Número de teléfono: (210)-733-8810

Haven for Hope

Derechos de Equidad en la Vivienda

Clases Protegidas

Todos los arrendatarios tienen derecho a que se les proporcione un lugar considerado habitable que incluya plomería, electricidad y calefacción en buen estado.

Es ilegal ser discriminado por: origen nacional, etnia, color, religión, sexo, discapacidad.





¿Qué se considera discriminación?

Hacer cualquiera de las siguientes cosas por pertenecer a una clase protegida.

- Negarse a arrendar.
- Negarse a negociar una vivienda.
- Establecer condiciones y privilegios diferentes para la renta de una vivienda.
- Proporcionar servicios e instalaciones de vivienda diferentes.
- Negar falsamente que la vivienda esté disponible para su inspección o renta.
- Blockbusting: agentes inmobiliarios que persuaden a los propietarios para que renten su vivienda a un precio diferente.
 - Amenazar, coaccionar, intimidar o interferir en el derecho de alguien a ejercer una opción de equidad en la vivienda o con ayudar a otros a ejercer ese derecho.

Si usted siente que está siendo discriminado, puede presentar una queja ante el Consejo de Equidad en la Vivienda de la Región Principal de San Antonio.

Llame al (210) 733-3247

Discapacidades

Una discapacidad física o mental puede incluir impedimentos auditivos, de movilidad y visuales, alcoholismo crónico, enfermedad mental crónica, SIDA o una discapacidad intelectual que limite sustancialmente una o más actividades principales.

Si se considera que usted o un arrendatario que vive con usted tiene una discapacidad física o mental, **su propietario no puede hacer lo siguiente:**

- Negarse a permitir las modificaciones razonables necesarias en su vivienda o en las zonas de uso común, a su cargo.
 - » **Si es razonable**, el propietario puede permitir cambios solo si usted se compromete a restaurar el lugar a como estaba originalmente antes de mudarse.
- Negarse a hacer ajustes razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios si son necesarios para que una persona con discapacidad pueda utilizar la vivienda.
 - » **Ejemplo:** Un edificio con una política de “no mascotas” debe permitir que un arrendatario con discapacidad visual tenga un perro guía.
 - » **Ejemplo:** Si recibe el pago del SSDI después del vencimiento de la renta, puede solicitar que se modifique la fecha de vencimiento de la renta, lo que le permitirá pagarla a tiempo.

Animales de Servicio

Si usted tiene un animal de servicio, **su propietario no puede:**

- Considerar al animal de servicio una “mascota”.
- Cobrarle una “fianza por mascota” o una “tarifa mensual por mascota”.
- Prohibir o limitar los animales de servicio por tipo.
- Exigir pruebas de que el animal de servicio está registrado o entrenado como animal de servicio. Si persisten, póngase en contacto con Texas RioGrande Legal Aid.



Si su propietario **no acepta** su animal de servicio:

USTED PUEDE:

- Obtener una carta de apoyo de su profesional médico.
- Escribir una carta a su propietario. Esta carta se llama “solicitud de adaptación razonable”.

Esta es una plantilla para una solicitud de adaptación razonable:



<https://bit.ly/3J0xbhM>

La siguiente es una guía más detallada sobre los derechos de las personas con discapacidades:



Conozca Sus Derechos

Represalia

Las represalias pueden adoptar muchas formas, como echar a un arrendatario de su vivienda, intentar desalojarlo, negarle servicios, rescindir el contrato de arrendamiento o aumentar las tarifas del arrendatario.



- **Tiene derecho a** realizar cualquiera de las siguientes acciones sin sufrir represalias:
- Solicitar reparaciones.
- Informar de una infracción del código de la vivienda o de un problema de servicios públicos a una agencia gubernamental, empresa de servicios públicos o entidad sin fines de lucro.
- Presentar una denuncia a la policía.
- Ejercer un derecho que tenga según su contrato de renta, la ley de la ciudad, la ley estatal o la ley federal.
- Formar o participar en una organización de arrendatarios.



Si el propietario toma represalias contra usted, puede demandarle por un mes de alquiler más \$500, daños reales, costas judiciales y honorarios de abogado. Consulte esta situación con un asesor jurídico. Texas RioGrande Legal Aid (TRLA), llame al (210) 212-3703. Está protegido contra las represalias en los 6 meses siguientes a la fecha del acto.

Organización de los Arrendatarios

Una **organización de arrendatarios** es un grupo de vecinos que se reúnen para abordar problemas en la propiedad y trabajan juntos para encontrar soluciones.

Tiene derecho a unirse, formar o participar en una organización de arrendatarios. La ley estatal establece que el arrendador no puede reducir los servicios, desalojarle o decidir no renovar el contrato por participar en una organización de arrendatarios. Esta protección está en vigor durante 6 meses después de que el arrendatario se afilie, forme o participe en una organización de arrendatarios. Y recuerde que debe estar al día en el pago de la renta.

¿Cómo puedo colaborar con mis vecinos para resolver los problemas de mi apartamento?

Los arrendatarios toman medidas para solucionar un problema en su vivienda.

Después de hablar con otros arrendatarios, descubren que tienen problemas similares.

Los arrendatarios deciden formar una organización de arrendatarios.

Los arrendatarios se reúnen para hablar de sus problemas.

Los arrendatarios intentan reclutar a otros arrendatarios para crear una base más sólida.

Los arrendatarios votan para formar una organización de arrendatarios.

Los arrendatarios organizan elecciones para elegir a los dirigentes de la organización.



Los dirigentes deciden los detalles de las reuniones, crean estatutos para formalizar las decisiones, crean objetivos a corto y largo plazo, planifican estrategias y colaboran con todos para alcanzar los objetivos de la organización. Los dirigentes siguen revisando los estatutos y celebran elecciones periódicas.



Trabajar junto con los demás hará que todos sean responsables de sus derechos y responsabilidades como arrendatarios y propietarios. En grupo, hablen con la dirección o presenten juntos solicitudes de reparación para resolver los reclamos. Si continúa teniendo problemas, póngase en contacto con el 3-1-1.

Violencia Doméstica

Si vive con un maltratador en una vivienda de renta en Texas, **tiene derecho a rescindir su contrato de arrendamiento sin penalización alguna** si le entrega al arrendador una copia de una orden de protección y una copia de la documentación de la violencia familiar contra el arrendatario o un ocupante.

Aquí encontrará más información sobre los derechos de vivienda en caso de Violencia Doméstica:



Violencia en Viviendas con Subsidio Federal

La Ley de Violencia contra la Mujer (“VAWA”) protege a los solicitantes, arrendatarios y participantes en ciertos programas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) contra el desalojo, la denegación de asistencia para la vivienda o la terminación de la asistencia para la vivienda basada en actos de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. La protección de la VAWA está disponible para las víctimas independientemente de su sexo, identidad de género u orientación sexual.

Asistencia para la Renta

La Ciudad de San Antonio ofrece asistencia para la renta y la reubicación a los arrendatarios que han experimentado dificultades financieras inesperadas.

¿Alguna de las siguientes situaciones se aplica a usted?

- He quedado desempleado.
- Me redujeron las horas de trabajo.
- Me redujeron el salario en el trabajo.
- Tuve que recibir atención médica cara.
- Tuve otros gastos inesperados.
- Ya no puede pagar el aumento de la renta.

¿Cumpló los requisitos para recibir ayuda?

Para calificar, usted debe ser un residente de la Ciudad de San Antonio y cumplir con los criterios de ingresos del hogar. Para averiguar si usted es elegible, llame al 210-207-5910.*

*La asistencia depende de la disponibilidad de fondos. Para obtener más información sobre la elegibilidad del programa vaya a sa.gov/NHSD.

Siestas calificaciones y situaciones se aplican a usted, por favor llame a un orientador de vivienda de la ciudad al (210)-207-5910 y dígalos que usted está interesado en el programa de asistencia para la renta o reubicación.

Si usted necesita ayuda para hacer la solicitud, Texas Rio Grande Legal Aid le ayuda a completar la solicitud. Envíe un correo electrónico a terp.help@trla.org o llame al (210)-212-3703 para recibir asistencia.

Resolución del Consejo de la Ciudad sobre los Derechos de los Arrendatarios

El 4 de mayo de 2023, el Consejo de la Ciudad de San Antonio aprobó una Resolución de Apoyo a los Derechos de los Arrendatarios. La resolución enumera los derechos de las leyes locales, estatales y federales existentes para proteger la salud y la seguridad de los arrendatarios en San Antonio.

Sus derechos incluyen:

- Su proveedor de vivienda de renta está obligado a proporcionarle una copia de la **Notificación de los Derechos de los Arrendatarios** dentro de 1 día si emiten una Notificación de Desalojo.
- Su proveedor de vivienda de renta está **obligado** a darle una copia del contrato de arrendamiento si se lo solicita.
- Los propietarios deben cumplir el **Código de Mantenimiento de la Propiedad de la Ciudad** y hacer un seguimiento de las solicitudes de reparación.
- Tiene derecho a **no ser discriminado** por motivos de etnia, color, nacionalidad, religión, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil, orientación sexual o identidad de género.
- Su proveedor de vivienda de renta **no puede tomar represalias** contra usted por solicitar reparaciones en su unidad, informar de infracciones del código, organizar o participar en una organización de arrendatarios.
- Si tiene una discapacidad física o mental, tiene derecho a que el proveedor de su vivienda de renta realice ciertas **adaptaciones razonables**.
- Si vive en desarrollos financiados con fondos federales, como Viviendas Públicas o participa en el programa de Vales de Elección de Vivienda, puede solicitar **traducciones o interpretaciones** de los documentos de su vivienda.

Para obtener más información sobre otros derechos, protecciones y responsabilidades de los arrendatarios, visite www.sa.gov/tenantsrights.

Texas Housers continuará impulsando políticas como las recomendadas en la lectura porque el trabajo y la defensa de Texas Houser se basan en estos cuatro derechos:

1. El derecho a elegir dónde vivir en una casa decente/accesible.
2. El derecho a permanecer en un vecindario y no ser expulsado involuntariamente.
3. El derecho a la igualdad de trato en las instalaciones, beneficios y servicios públicos.
4. El derecho a tener voz en las decisiones que afectan a la vida, el hogar y la comunidad.

Apoyo contra el Desalojo (Programa de Derecho a Asesoramiento)

La Ciudad de San Antonio se enorgullece de asociarse con Texas RioGrande Legal Aid (TRLA) para ofrecer servicios de asistencia jurídica a los hogares con bajos ingresos que están experimentando un desalojo o inestabilidad de la vivienda. Si usted ha recibido una noti-



ficación para comparecer ante el Juzgado o tiene una sentencia en su contra, póngase en contacto con el programa de Derecho a Asesoramiento (RTC) de inmediato al 210-212-3703 o al 1-800-772-3703.
righttocounsel@trla.org.

Programa de Inspección Proactiva de Apartamentos

El Programa de Inspecciones Proactivas de Apartamentos asegura que los complejos de apartamentos de San Antonio con 5 o más unidades están cumpliendo con los estándares de vida para los arrendatarios mediante la inspección de los complejos de apartamentos. La Ciudad de San Antonio mantendrá un registro de los complejos de apartamentos citados por violaciones del código.

Su proveedor de vivienda de renta no puede tomar represalias contra usted por informar a la ciudad de infracciones del código. Las infracciones del código de la ciudad pueden denunciarse llamando al 3-1-1. Busque información en sanantonio.gov/DSD/Resources/Codes.

¡Gracias por leer!

Entendemos que no podemos cubrir cada situación y problema que puede surgir para nuestros arrendatarios de San Antonio. Sin embargo, esperamos que pueda utilizar estos recursos en su momento de necesidad. Siéntase libre de compartir y pasar esta guía a otras personas que puedan beneficiarse de ella. ¡Usted no está solo en su lucha, ya que hay recursos y organizaciones aquí para ayudar!

Texas RioGrande Legal Aid (TRLA) - Proyecto de Derecho a Asesoramiento

Número de teléfono:
(210)-212-3703
Correo electrónico: RightTo-Counsel@trla.org **Dirección:**
1111 N. Maine Ave

Centro de Justicia Jurídica y Social de la Escuela de Derecho de St. Mary's University:

Número de teléfono:
(210)-570-6135
Dirección:
1 Camino Santa Maria

San Antonio Legal Services Association:
Sitio Web:
www.sa-lsa.org

Centro de Recursos Haven for Hope

Número de teléfono:
(210)-207-2100
Dirección: 1231 W. Martin St.

Clínicas Jurídicas del Programa de Justicia Comunitaria

Número de teléfono:
(210)-227-8822
Dirección: 100 Dolorosa, Suite 500

Caritas Legal Services

Número de teléfono: (210)-222-1294
Dirección: 202 W. French Place

Sitio web de Texas Tenant Advisor:

www.texaslawhelp.org

Texas Tenant Advisor Website:

www.texastenant.org

Disability Rights Texas

Número de teléfono:
1-833-212-4212
Sitio web: www.disability-rightstx.org **Correo electrónico: housing@DRTx.org**

**¡Únase a la coalición y asista a
nuestras reuniones!**



**Coalition for
Tenant Justice**

**¡Póngase en contacto con nosotros! [ctj@
ctjsa.org](mailto:ctj@ctjsa.org)**

Escrito por:



**TEXAS
HOUSERS**

**TEXAS LOW INCOME HOUSING
INFORMATION SERVICE**

En colaboración con:



**Coalition for
Tenant Justice**



**NEIGHBORHOOD &
HOUSING SERVICES**

Un agradecimiento especial a **TRLA** por el asesoramiento
jurídico durante la creación de este folleto.