



1640-B East 2nd St., Suite 150 • Austin, TX 78702
(512) 474-7007 • (512) 474-0197 fax • www.housing-rights.org

PAQUETE DE AUTOAYUDA PARA REPARACIONES

AVISO: *La información contenida en este paquete no equivale a asesoría legal. Si necesita asesoría legal, comuníquese con un abogado.*

Austin Tenants' Council ofrece este Paquete de Autoayuda para Reparaciones con fines de información, para que los inquilinos puedan hacer valer su derecho a reparaciones. Este paquete incluye el folleto Reparaciones: Derecho del Inquilino y Obligación del Propietario, dos ejemplos de cartas solicitando reparaciones, dos solicitudes de reparaciones para completar con datos, una carta de "Aviso de Cancelación" para completar con datos, una "Petición de Asistencia bajo Sec. 92.0563 del Código de Propiedades de Texas" para completar con datos, y una guía sobre el derecho del inquilino a reparación y deducción.

PASO 1

Lea detenidamente el folleto de reparaciones para entender el proceso correcto para solicitarlas. El folleto de reparaciones también se encuentra en internet en: <http://housing-rights.org> > Resources > Forms. Si usted no entiende lo que se le pide como inquilino, comuníquese con Austin Tenants' Council o un abogado para asesoría.

PASO 2

Examine los ejemplos de solicitud de reparaciones y luego llene el pedido de reparación correcto con la información específica del problema a reparar. Puede adjuntar a su carta toda documentación adicional que apoye su pedido de reparación (Ej.: carta del médico, fotos del problema a reparar, etc). Estos formularios son para su conveniencia. Sin embargo, es aceptable una carta escrita por usted conteniendo información similar.

PASO 3

Siempre es mejor enviar las cartas por correo certificado con solicitud de recibo, o correo registrado o cualquier servicio de envío con seguimiento. Recomendamos que también envíe una carta por correo regular para asegurar su recibo si el propietario se niega a recoger el correo certificado. Si entrega la carta personalmente, debe llevar siempre un testigo mayor de 18 años, o hacer que el propietario o administrador firme una copia acusando recibo. Mandar una carta certificada cuesta hoy \$6.47ⁱ. Guarde el comprobante del correo certificado. Independientemente de cómo la envía, siempre guarde una copia de la carta.

UN ÚLTIMO PUNTO

Esperamos que este Paquete de Autoayuda en Reparaciones le brinde suficiente información para solucionar el o los problemas a reparar que tenga. Sin embargo, si necesita asistencia adicional, llame por favor al teléfono de asesoría de Austin Tenants' Council: (512) 474-1961.

ⁱ Precio sujeto a cambios del Servicio Postal de EE.UU.

EJEMPLO DE CARTA

SOLICITUD DE REPARACIÓN

Fecha: Julio 1, 2016

ATENCIÓN: Administración de Apartamentos Blue Ridge Mountain
102 South Congress

Austin, Texas 78701

Yo, Melanie Tenant, soy inquilina en los Apartamentos Blue Ridge Mountain, 102 South Congress, Apt. 300, Austin, Texas 78701.

Por favor haga la siguiente reparación/es:

- El sistema de calefacción no funciona bien. No sale aire caliente de los conductos.
- El tomacorriente de la sala cerca de la puerta de entrada saca chispas y humo cuando trato de usarlo.
- El cielorraso de la sala tiene filtraciones por caños averiados en el apartamento de arriba.
- Hay cucarachas en todo el apartamento; se necesita una fumigación completa.

Considero que esta/s condición/es constituye una amenaza para mi salud y/o seguridad, y pido se repare o solucione en un período de tiempo razonable.

Si no puede reparar el problema/s dentro de un tiempo razonable, le pido una explicación escrita de las razones de la demora, dentro de los (5) días de recibir este aviso.

Sinceramente,

Srta. Melanie Tenant

Vía Correo Certificado #: 7112 3430 0002 9046 8326 y correo regular
y/o

Entrega en mano: Julio 1, 2016

Testigo: Sr. John Friend

Recibida: _____

SOLICITUD DE REPARACIÓN

Fecha: _____

ATENCIÓN: _____

Yo, _____, soy inquilina en _____.

Por favor, haga la siguiente reparación/es:

Considero que esta/s condición/es constituye una amenaza para mi salud y/o seguridad, y pido se repare o solucione en un período de tiempo razonable.

Si no puede reparar el problema/s dentro de un tiempo razonable, le pido una explicación escrita de las razones de la demora, dentro de los (5) días de recibir este aviso.

Sinceramente,

Vía Correo Certificado #: _____ y correo regular

y/o

Entrega en mano: _____ Testigo: _____

Recibida: _____

EJEMPLO DE CARTA

SEGUNDO PEDIDO DE REPARACIÓN

Fecha: Julio 10, 2016

ATENCIÓN: Administración de Apartamentos Blue Ridge Mountain
102 South Congress

Austin, Texas 78701

Yo, Melanie Tenant, soy inquilina en los Apartamentos Blue Ridge Mountain, 102 South Congress, Apt. 300, Austin, Teks 78701. Las reparaciones mencionadas abajo fueron pedidas inicialmente en una carta que usted recibió el 3 de julio de 2015. Usted no ha hecho las reparaciones solicitadas.

Nuevamente, solicito las siguientes reparaciones.

- El sistema de calefacción no funciona bien. No sale aire caliente de los conductos.
- El tomacorriente de la sala cerca de la puerta de entrada saca chispas y humo cuando trato de usarlo.
- El cielorraso de la sala tiene filtración por caños averiados en el apartamento de arriba.
- Hay cucarachas en todo el apartamento; se necesita una fumigación completa.

Considero que esta/s condición/es constituye una amenaza para mi salud y/o seguridad, y **le pido** se reparen o solucionen dentro de los siete días de recibir esta carta.

Si no puede reparar el problema/s dentro de un tiempo razonable, le pido una explicación escrita de las razones de la demora, dentro de los (5) días de recibir este aviso. Si usted no cumple con esta segunda solicitud, ejerceré mis derechos bajo el Capítulo 92, Subcapítulo B del Código de Propiedades de Texas. Podría cancelar el contrato de renta y mudarme, iniciar procedimientos judiciales, y/o ejercer mi derecho a Reparación y Dedución.

Sinceramente,

Srta. Melanie Tenant

Vía Correo Certificado #: 7112 3430 0002 9046 8326 y correo regular
y/o

Entrega en mano: Julio 10, 2016

Testigo: Sr. John Friend

Recibida: _____

SEGUNDO PEDIDO DE REPARACIÓN

Fecha: _____

ATENCIÓN: _____

Yo, _____, soy inquilina en _____
_____. Las reparaciones mencionadas abajo fueron pedidas inicialmente en una
carta que usted recibió el _____.
Nuevamente, solicito las siguientes reparaciones:

Considero que esta/s condición/es constituye una amenaza para mi salud y/o seguridad, y **le pido** las
repare o solucione dentro de los siete días de recibir esta carta.

**Si no puede reparar el problema/s dentro de un tiempo razonable, le pido una explicación escrita de las
razones de la demora, dentro de los (5) días de recibir este aviso. Si usted no cumple con esta solicitud,
ejerceré mis derechos bajo el Capítulo 92, Subcapítulo B del Código de Propiedades de Texas. Yo podría
cancelar el contrato de renta y mudarme, iniciar procedimientos judiciales, y/o ejercer mi derecho a
reparar y deducir.**

Sinceramente,

Vía Correo Certificado #: _____ y correo regular
y/o
Entrega en mano: _____ Testigo: _____

Recibida: _____



1640-B East 2nd St., Suite 150 • Austin, TX 78702
(512) 474-7007 • (512) 474-0197 fax • www.housing-rights.org

¡CUIDADO!

POR FAVOR, LEA LO SIGUIENTE ANTES DE PROCEDER

Austin Tenants' Council recomienda encarecidamente que todo inquilino que crea han violado su derecho a reparaciones se comuniquen con nuestra oficina para mayores instrucciones, o con un abogado para obtener asesoría legal, antes de considerar las medidas incluidas en las páginas siguientes.

Las páginas siguientes contienen documentación relativa a las medidas o recursos que tiene disponible el inquilino cuando se ha violado su derecho a reparaciones, tal como lo describe el Código de Propiedades de Texas. Ellos son:

1. el derecho del inquilino a cancelar su contrato de renta,
2. el derecho del inquilino a iniciar juicio contra el propietario, pidiendo a la corte que ordene al propietario hacer la reparación, y
3. el derecho del inquilino a reparación y deducción.

Todo recurso disponible, si no se realiza de acuerdo a la ley y apoyado con documentación, podría causar serios problemas legales y/o económicos para el inquilino. Siempre consulte con Austin Tenants' Council y/o abogado antes de tomar estas medidas.

AVISO DE CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE RENTA

Fecha: _____

Atención: _____

Como lo autoriza la Sección 92.056 del Código de Propiedades de Texas, ejerzo por la presente el derecho a cancelar mi contrato de renta debido a su falta de cumplimiento en tiempo razonable a mi pedido de reparar condiciones que afectan mi salud o seguridad.

Yo desocuparé mi lugar de renta ubicado en _____ el _____ ,
20____.

Además, sírvase reembolsarme el depósito de seguridad dentro de los 30 días de la fecha en que desocupo mi lugar de renta. Mi depósito de seguridad puede ser enviado a la siguiente dirección:

Sinceramente,

Vía correo certificado #: _____ y correo regular.



1640-B East 2nd St., Suite 150 • Austin, TX 78702
(512) 474-7007 • (512) 474-0197 fax • www.housing-rights.org

¡ATENCIÓN!

POR FAVOR LEA LO SIGUIENTE ANTES DE PROCEDER

Para ejercer su derecho a iniciar juicio contra el propietario ante un Juez de Paz (JP) que solicite una orden judicial ordenando al propietario hacer las reparaciones, usted debe llenar el siguiente formulario titulado: SOLICITUD DE ASISTENCIA BAJO SECCIÓN 92.0563 DEL CODIGO DE PROPIEDADES DE TEXAS.

IMPORTANTE: Austin Tenants Council no puede ayudarlo a llenar la Solicitud de Asistencia. Si necesita ayuda, lleve el formulario a una Clínica Legal, junto con toda su documentación de apoyo, y pidá específicamente hablar con un abogado. Dígale al representante que lo atiende en la Clínica Legal que usted necesita hablar con un abogado. El asesor de viviendas de Austin Tenants Council puede estar presente en la Clínica Legal *pero no puede ayudarlo con el formulario*.

Texas Rio Grande Legal Aid (TRLA)

Clínica Legal

Hay clínica legal los lunes por la noche en Martin Middle School, 1601 Haskell Street, Austin, Texas 78702.

Hay clínica legal los miércoles por la noche en Webb Middle School, 601 East St. Johns Street, Austin, TX 78752.

Por temas de seguridad, por favor no venga antes de hora. No está permitido entrar a la escuela antes de las 6 p.m. A la gente que llega después de las 7 p.m. se le pedirá que concurra a la próxima clínica. Si tiene preguntas llame a TRLA al 512-374-2700.

Por último, el siguiente formulario debe llenarse en inglés y presentarse en la corte de Juez de Paz (JP) apropiada. Hay cinco cortes JP en el Condado Travis. Si no sabe cuál le corresponde, llame por favor a una de las cortes JP y pregunte:

Oficinas de Juez de Paz del Condado Travis

Distrito 1: 512-854-7700

Distrito 2: 512-854-4545

Distrito 3: 512-854-6763

Distrito 4: 512-854-9478

Distrito 5: 512-854-9050

Cause No. _____

Tenant: _____

V.

Landlord: _____

In the Justice Court
Precinct _____ Place _____
County, Texas

PETITION FOR RELIEF UNDER SECTION 92.0563 OF THE TEXAS PROPERTY CODE

1. **COMPLAINT:** Tenant files this petition against the above-named Landlord pursuant to Section 92.0563 of the Texas Property Code because there is a condition in Tenant's residential rental property that would materially affect the health or safety of an ordinary tenant.
Information Regarding Residential Rental Property:

Street Address Unit No. (if any) City County State Zip

Landlord's Contact Information (to the extent known):

Business Street Address Unit No. (if any) City County State Zip Phone Number

2. **SERVICE OF CITATION:** Check the box next to each statement that is true.
 Tenant received in writing Landlord's name and business street address.
 Tenant received in writing the name and business street address of Landlord's management company.
 The name of Landlord's management company is _____. To Tenant's knowledge, this is the management company's contact information:

Business Street Address Unit No. (if any) City County State Zip Phone Number

The name of Landlord's on-premise manager is _____. To Tenant's knowledge, this is the on-premise manager's contact information:

Business Street Address Unit No. (if any) City County State Zip Phone Number

The name of Landlord's rent collector serving the residential rental property is _____. To Tenant's knowledge, this is the rent collector's contact information:

Business Street Address Unit No. (if any) City County State Zip Phone Number

3. **LEASE AND NOTICE:** Check the box next to each statement that is true.
 The lease is oral. The lease is in writing. The lease requires the notice to repair or remedy a condition to be in writing.
 Tenant gave written notice to repair or remedy the condition on _____. The written notice to repair or remedy the condition was sent by certified mail, return receipt requested, or registered mail on _____.
 Tenant gave oral notice to repair or remedy the condition on _____.
Name of person(s) to whom notice was given: _____
Place where notice was given: _____

4. **RENT:** At the time Tenant gave notice to repair or remedy the condition, Tenant's rent was: current (no rent owed), not current but Tenant offered to pay the rent owed and Landlord did not accept it, or not current and Tenant did not offer to pay the rent owed. Tenant's rent is due on the ____ day of the month week _____ (specify any other rent-payment period). The rent is \$ _____ per month week _____ (specify any other rent-payment period). Tenant's rent (check one): is not subsidized by the government is subsidized by the government as follows, if known: \$ _____ paid by the government, and \$ _____ paid by Tenant.

5. **PROPERTY CONDITION:** Describe the property condition materially affecting the physical health or safety of an ordinary tenant that Tenant seeks to have repaired or remedied:

6. **RELIEF REQUESTED:** Tenant requests the following relief: a court order to repair or remedy the condition, a court order reducing Tenant's rent (in the amount of \$ _____ to begin on _____), actual damages in the amount of \$ _____, a civil penalty of one month's rent plus \$500, attorney's fees, and court costs. Tenant states that the total relief requested does not exceed \$10,000, excluding interest and court costs but including attorney's fees.

Tenant Signature: _____

Date: _____

Street address Unit No. (if any)

Phone Number

City State Zip

JUSTICE COURT CIVIL CASE INFORMATION SHEET (4/13)

CAUSE NUMBER (FOR CLERK USE ONLY): _____

STYLED

(e.g., John Smith v. All American Insurance Co; In re Mary Ann Jones; In the Matter of the Estate of George Jackson)

A civil case information sheet must be completed and submitted when an original petition is filed to initiate a new suit. The information should be the best available at the time of filing. This sheet, required by Rule of Civil Procedure 502, is intended to collect information that will be used for statistical purposes only. It neither replaces nor supplements the filings or service of pleading or other documents as required by law or rule. The sheet does not constitute a discovery request, response, or supplementation, and it is not admissible at trial.

| 1. Contact information for person completing case information sheet: | | 2. Names of parties in case: | |
|--|---|------------------------------|--|
| <p>Name: _____ Telephone: _____</p> <p>Address: _____ Fax: _____</p> <p>City/State/Zip: _____ State Bar No: _____</p> <p>Email: _____</p> <p>Signature: _____</p> | <p>Plaintiff(s): _____</p> <p>_____</p> <p>Defendant(s): _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>[Attach additional page as necessary to list all parties]</p> | | |
| 3. Indicate case type, or identify the most important issue in the case (select only 1): | | | |
| <p><input type="checkbox"/> Debt Claim: A debt claim case is a lawsuit brought to recover a debt by an assignee of a claim, a debt collector or collection agency, a financial institution, or a person or entity primarily engaged in the business of lending money at interest. The claim can be for no more than \$10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.</p> | <p><input type="checkbox"/> Eviction: An eviction case is a lawsuit brought to recover possession of real property, often by a landlord against a tenant. A claim for rent may be joined with an eviction case if the amount of rent due and unpaid is not more than \$10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.</p> | | |
| <p><input type="checkbox"/> Repair and Remedy: A repair and remedy case is a lawsuit filed by a residential tenant under Chapter 92, Subchapter B of the Texas Property Code to enforce the landlord's duty to repair or remedy a condition materially affecting the physical health or safety of an ordinary tenant. The relief sought can be for no more than \$10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.</p> | <p><input type="checkbox"/> Small Claims: A small claims case is a lawsuit brought for the recovery of money damages, civil penalties, personal property, or other relief allowed by law. The claim can be for no more than \$10,000, excluding statutory interest and court costs but including attorney fees, if any.</p> | | |

Reparar y deducir como se explica abajo.

Reparar y deducir

La ley de reparación y deducción es complicada, y ATC recomienda al inquilino obtener asistencia antes de hacer uso de este recurso. Los inquilinos pueden comunicarse con Austin Tenants' Council o un abogado.

Para usar el derecho a reparar y deducir, deben hacerse dos cosas:

1. El inquilino debe hacer que una autoridad local de viviendas, edificación, salud u otra con jurisdicción notifique al propietario por escrito que las condiciones afectan la salud o seguridad del inquilino (pero ver excepciones descritas abajo); y
2. El inquilino debe entregar los pedidos requeridos solicitando reparaciones como se indica arriba. Sin embargo, el pedido final dado al propietario debe indicar la intención del inquilino de ejercer el derecho a reparación y deducción, e incluir una descripción razonable de las reparaciones planeadas. (NOTA: Si el inquilino envía el primer aviso de reparación por carta certificada o registrada o servicio privado con seguimiento, no se necesita un segundo aviso). El primer aviso enviado por carta certificada, registrada o servicio privado con seguimiento es también el último aviso, y debe señalar la intención del inquilino a ejercer el derecho a reparar y deducir, e incluir descripción razonable de las reparaciones planeadas.

En Austin, la autoridad con jurisdicción es generalmente un inspector del Departamento de Inspecciones Edilicias de la Ciudad de Austin. (Ver abajo: "Asistencia en el cumplimiento del derecho a reparación"). Si se cumplen estas condiciones y el propietario sigue sin hacer las reparaciones o remediarlo dentro de un tiempo razonable, el inquilino podrá hacer las reparaciones y deducir su costo de la renta mensual, usando el siguiente procedimiento:

La deducción del inquilino por el costo de la reparación no puede exceder un mes de renta o \$500, lo que sea más alto. Si la renta del inquilino es subsidiada total o parcialmente por una agencia de gobierno, el límite de la deducción de un mes de renta sería el equivalente al valor de mercado de la renta, y no la cantidad que paga el inquilino.

En dos situaciones, el inquilino podría usar su derecho de reparación y deducción sin necesitar que un funcionario notifique al propietario que el problema es una amenaza para la salud o seguridad:

1. Si el propietario no ha arreglado la obstrucción o rebalse de aguas residuales dentro de la vivienda del inquilino, o inundación a causa de tubería rota o desagüe natural dentro de la unidad; o
2. Si el propietario ha acordado suministrar agua potable en la vivienda del inquilino y el servicio de agua ha cesado.

Si las condiciones incluyen aguas residuales o inundación, el inquilino puede reparar y deducir inmediatamente después de dar aviso de esta intención. Si la condición involucra falta de agua, el inquilino puede reparar y deducir después de tres días de haber entregado aviso de intención de reparar.

Si las condiciones involucran calefacción o refrigeración inadecuadas, el inquilino podría reparar y deducir después de tres días de avisar su intención de reparar y deducir (siempre que un inspector haya también notificado al propietario que la condición es una amenaza para la salud o seguridad). El inquilino puede

enviar solo un aviso si éste es por correo certificado, registrado o servicio privado con seguimiento. El aviso debe informar al propietario la intención de reparar y deducir.

Las reparaciones deben hacerse por compañía, contratista o técnico listado en las páginas amarillas o comerciales de la guía telefónica, o en la sección de avisos clasificados del periódico local. Las reparaciones no pueden ser hechas por el inquilino, familiar inmediato, empleador o empleados, o compañía en la que tiene intereses el inquilino.

Las reparaciones también deben hacerse en cumplimiento de códigos de edificación aplicables, incluyendo obtener un permiso de edificación si se requiere. Al deducir el costo de las reparaciones del pago de la renta, el inquilino deberá entregar al propietario, junto al resto de la renta, una copia de la factura de reparación y el recibo de pago.