Paquete de información legal de autoayuda:

Cómo presentar un caso de reparación y reparación

Los paquetes de información legal de autoayuda se proporcionan en beneficio de los tribunales de justicia y las personas que buscan acceso a la justicia a través del sistema judicial. No constituyen asesoramiento legal y el tribunal no es responsable de la exactitud de la información contenida en el paquete.

© Centro de Capacitación de la Corte de Justicia de Texas 2024. TJCTC es una división de la Universidad Estatal de Texas y un esfuerzo educativo de la Asociación de Jueces de Paz y Alguaciles, financiado a través de una subvención del Tribunal de Apelaciones Penales.

¿Qué es un caso de reparación y remedio?

Los propietarios están obligados por ley a "reparar o remediar" (es decir, arreglar) ciertas condiciones que afectan materialmente la salud física o la seguridad de un inquilino ordinario (por ejemplo, moho, goteras en el techo o infestación de roedores). Si está alquilando su residencia y el arrendador no lo hace, es posible que pueda presentar un caso de reparación y remedio contra el arrendador.

¿Qué condiciones debe arreglar un arrendador?

Un arrendador debe hacer un esfuerzo diligente para reparar o remediar una condición que:

- Afecta materialmente la salud física o la seguridad de un inquilino ordinario; o
- Es el resultado de que el propietario no proporciona agua caliente a una temperatura mínima de 120 grados.

¿Puede un contrato de arrendamiento exigirme que haga reparaciones?

Sí, en algunas circunstancias, un contrato de arrendamiento por escrito puede requerir que usted haga reparaciones a su cargo si:

- el arrendador es propietario de una sola vivienda de alquiler cuando se firma el contrato de arrendamiento; y
- no hay condiciones en ese momento que afecten materialmente la salud física o la seguridad de un inquilino ordinario; y
- El arrendador no tiene ninguna razón para creer que es probable que ocurran tales condiciones.

Si tiene un contrato de arrendamiento por escrito, debe leerlo detenidamente para ver si existen tales términos, que deben estar <u>subrayados</u> o impresos en **negrita** o en un documento separado adjunto al contrato de arrendamiento.

Su contrato de arrendamiento también puede requerir que usted pague por las reparaciones de las siguientes condiciones (a menos que sean causadas por la negligencia del arrendador):

- Daños por obstrucciones de aguas residuales causadas por objetos extraños o inapropiados en las líneas que sirven exclusivamente a su residencia;
- Daños a puertas, ventanas o mosquiteros; y
- Daños causados por ventanas o puertas abiertas.

¿Cuándo puedo presentar un caso de reparación o reparación?

Usted puede presentar un caso de reparación o remedio cuando su arrendador no arregla una condición de su residencia que está obligado a arreglar **si:**

- La condición afecta materialmente la seguridad física o la salud de un inquilino ordinario o es el resultado de que el propietario no proporcione agua caliente a una temperatura mínima de 120 grados;
- La afección no fue causada por usted, un ocupante o un miembro de su familia o un invitado, a menos que se deba al desgaste normal;
- La condición no fue una pérdida fortuita asegurada (por ejemplo, no se puede presentar un caso para reparar una condición causada por un incendio que está cubierto por el seguro);
- Usted le informó a su arrendador sobre la condición dando un aviso a la persona o lugar donde normalmente paga su alquiler (vea a continuación los detalles sobre el aviso; un formulario de aviso está disponible en nuestro sitio web en w.tjcd.org/SRL);
- El arrendador ha tenido un tiempo razonable para reparar o remediar la condición después de recibir su aviso (vea a continuación lo que es un tiempo razonable);
- El arrendador no ha hecho un esfuerzo diligente para reparar o remediar la condición después de recibir su aviso; **y**
- ***No estaba atrasado en el pago de la renta en el momento en que se dio el aviso requerido.***

Tenga en cuenta que muchos inquilinos dejan de pagar el alquiler debido a la frustración por la falta de reparaciones. Pero esto significa que el arrendador ya

no tiene la obligación de hacer las reparaciones, ¡y usted perderá su caso de reparación y remedio!

¿Cómo envío el aviso?

Si envía el aviso por correo certificado, con acuse de recibo o correo registrado, o por una forma de correo que permita el seguimiento de la entrega por parte de USPS o un servicio de entrega privado, solo tiene que enviar un aviso.

Pero si envía un aviso por escrito por algún otro medio, o da un aviso verbal, entonces debe darle a su arrendador un aviso por escrito posterior después de un tiempo razonable para reparar o remediar la condición después de dar el primer aviso. (El primer aviso también debe ser por escrito si tiene un contrato de arrendamiento por escrito que requiere un aviso por escrito).

¿Cuál es un tiempo razonable para que el arrendador haga las reparaciones?

Se presume que siete días es un tiempo razonable, pero otros factores pueden afectar lo que es un tiempo razonable, incluida la fecha en que el arrendador recibe su notificación, la gravedad y la naturaleza de las condiciones, y la disponibilidad de materiales y mano de obra o servicios públicos.

Además, si una condición es el resultado de una pérdida por hecho fortuito asegurado, como incendio, inundación, humo, granizo o explosión, el período de reparación no comienza hasta que el arrendador reciba los ingresos del seguro.

¿Puede el arrendador simplemente cerrar el local?

Sí, el arrendador puede cerrar la propiedad de alquiler después de recibir un aviso para reparar o remediar una condición, pero si lo hace, es posible que tenga que

pagar sus gastos de mudanza, reembolsar una parte de su alquiler y devolver su depósito de seguridad.

¿Tengo otras opciones además de presentar un caso de reparación y remedio?

Sí, si un arrendador no repara o remedia una condición que está obligado a arreglar, entonces usted puede tener derecho a rescindir su contrato de arrendamiento o, en ciertas circunstancias limitadas y después de seguir ciertos procedimientos específicos, puede tener derecho a que se repare o remedie la condición y deducir el costo del pago de alquiler después de haber pagado las reparaciones. Si desea seguir cualquiera de estas opciones, le sugerimos encarecidamente que hable con un abogado que pueda asesorarlo sobre los pasos que debe seguir. La información de contacto de los abogados, incluso para los servicios de asistencia legal que brindan asesoramiento legal de bajo costo o sin costo, se puede encontrar en www.tjctc.org/SRL.

Si presento un caso de reparación y remedio, ¿qué puedo pedirle a la corte que haga?

Si presenta un caso de reparación y reparación, puede pedirle a la corte algunos o todos los siguientes:

- Una orden que ordena al arrendador que tome medidas razonables para reparar o remediar la condición;
- Una orden que reduce su renta desde la fecha del primer aviso que envió al arrendador con respecto a la condición hasta que la condición sea reparada o remediada;
- Un fallo contra el arrendador por una multa civil de un mes de alquiler más $500;
- Un fallo contra el arrendador por sus **daños reales** (es decir, las pérdidas monetarias en las que incurrió directamente como resultado de la condición, como el costo de un hotel en el que tuvo que quedarse porque su residencia no era habitable); y
- Costos judiciales y honorarios de abogados (si tiene un abogado).

¿Cómo presento un caso de reparación y reparación?

Para presentar un caso de reparación y reparación, puede presentar una **petición** ante un tribunal de justicia. Una petición es un formulario que dice a quién está demandando, por qué lo está demandando, por qué lo está demandando y proporciona su información de contacto. Un formulario de petición para un caso de reparación y remedio está disponible en nuestro sitio web (www.tjctc.org/SRL).

Una petición en un caso de reparación y reparación debe contener la siguiente información:

- La dirección del local donde no se realizaron las reparaciones;
- Si recibió por escrito el nombre y la dirección comercial del arrendador y de la compañía administradora del arrendador;
- En la medida en que lo sepa, el nombre, la dirección comercial y el número de teléfono del arrendador y de la compañía de administración del arrendador, el administrador local y el cobrador de alquileres que prestan servicios a la propiedad de alquiler;
- Información sobre cualquier aviso que le haya dado al arrendador solicitando que se repare o remedie la afección, incluyendo:
    - la fecha de la notificación;
    - el nombre de la persona a la que se entregó o el lugar donde se entregó;
    - si el contrato de arrendamiento se realiza por escrito y requiere notificación por escrito;
    - si la notificación fue por escrito u oral;
    - si se entregó por correo certificado, con acuse de recibo o correo certificado; y
    - si su alquiler estaba al día o se había ofrecido oportunamente en el momento en que se dio el aviso;
- Una descripción de la condición de la propiedad que está solicitando que se repare o remedie;

- Una declaración de lo que le está pidiendo a la corte que haga, como una orden para reparar o remediar la condición, una reducción en el alquiler, daños reales, sanciones civiles, honorarios de abogados y costos judiciales;
- Si está solicitando una reducción en el alquiler, debe indicar el monto del alquiler que ha pagado, el monto del alquiler pagado por el gobierno, si se conoce, el período de alquiler y cuándo vence el alquiler, y el monto de la reducción de alquiler solicitada y cuándo debe comenzar;
- Una declaración de que la reparación total solicitada no excede los $20,000, excluyendo intereses y costos judiciales, pero incluyendo los honorarios de abogados; y
- Su nombre, dirección y número de teléfono y si acepta recibir cualquier otro documento u orden presentada en el caso por correo electrónico.

¿Dónde presento la petición?

Puede presentar la petición en cualquier tribunal de justicia en el condado en el que vive. (También puede presentar la petición en un tribunal de condado o en un tribunal de distrito, pero la información de este paquete solo se aplica a un tribunal de justicia). Cuando presente la petición, debe proporcionar a la corte copias de la petición y cualquier archivo adjunto para que la corte pueda hacer la entrega legal de la petición (es decir, entregarla formalmente) al propietario.

¿Hay una tarifa de presentación?

Sí, la tarifa estándar de presentación para un caso en el tribunal de justicia es de $54. Además, la notificación del caso tendrá que ser entregada formalmente al arrendador (ver más abajo). Si desea que el alguacil o el alguacil entreguen los documentos, también se cobrará una tarifa de servicio de alrededor de $ 80-100, según el condado.

Si no puede pagar las cuotas de presentación y servicio, puede llenar y presentar un formulario de Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte. Este formulario está disponible en la corte y también está disponible en nuestro sitio web (www.tjctc.org/SRL).

Debe jurar la información que proporciona en este formulario y puede enfrentar graves consecuencias legales si no lo completa con precisión y lo mejor que pueda. Si utilizas este formulario, complétalo de forma completa y veraz.

¿Hay un límite en cuanto a la cantidad que puedo pedir?

Sí, un tribunal de justicia no puede dictar un fallo en un caso de reparación y reparación por más de $20,000 (excluyendo intereses y costos judiciales) ni ordenar una reparación y reparación que costaría más de $20,000. Si la cantidad que está buscando es más de $20,000, el tribunal de justicia tendrá que desestimar su caso y usted tendrá que presentarlo en un tribunal del condado o en un tribunal de distrito.

¿Qué sucede después de presentar la petición?

Después de presentar la petición, el juez emitirá una citación que le dice al propietario que está siendo demandado y le ordena comparecer ante el tribunal en una fecha fijada por el juez no menos de 10 días ni más de 21 días después de que se presentó su petición. Esa fecha es la fecha del juicio.

¿Cómo se entrega la citación al arrendador?

La citación puede ser entregada formalmente al arrendador por un alguacil, un alguacil, un notificador privado u otra persona autorizada por el tribunal para entregar la citación. Depende de usted decidir si desea que el alguacil o el alguacil entreguen la citación o que contraten a un notificador privado para que lo haga. Tendrá que pagar una tarifa de servicio al alguacil o alguacil (establecida por el condado) o al notificador privado (cualquiera que sea la tarifa que cobren). Si no puede pagar la tarifa de servicio, puede presentar una Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte para que el alguacil o alguacil entregue la citación.

La citación debe ser entregada formalmente al arrendador al menos seis días antes de la fecha del juicio.

¿Cómo envío la documentación al arrendador?

Cualquier papeleo, como mociones, solicitudes de audiencia, apelaciones, etc., debe enviarse al arrendador (el demandado), así como al tribunal. Puede enviar esos documentos al arrendador de la siguiente manera:

1) entregándoles los papeles en persona,
2) enviarles los documentos por correo certificado o registrado,
3) utilizando un servicio de entrega como FedEx o UPS,
4) enviarles los documentos por fax, o
5) Envío de los documentos por correo electrónico si proporcionaron su dirección de correo electrónico para la entrega de documentos y aceptaron el servicio de correo electrónico por escrito.

En la copia que le entregue a la corte, tiene que anotar cómo y cuándo se entregó la documentación al demandado.

¿Y si llegamos a un acuerdo?

Si el caso va a juicio, por lo general habrá un "ganador" y un "perdedor", lo que resultará en que alguien sea feliz y alguien sea infeliz. Para reducir ese riesgo, a veces las partes llegarán a un **acuerdo** o a un acuerdo sobre cómo resolver el caso. Si llega a un nuevo acuerdo con el arrendador en el que se compromete a reparar o remediar las condiciones que le llevaron a presentar la demanda, tendrá que presentar una **no demanda**, que es una solicitud para que se desestime su caso. Si el arrendador luego incumple el nuevo acuerdo al no reparar o remediar las condiciones, tendrá que comenzar de nuevo y presentar una nueva demanda de reparación y remedio después de notificar adecuadamente al arrendador de las condiciones o tendrá que presentar una demanda para hacer cumplir el acuerdo de conciliación (que podría tener que presentarse en un tribunal del condado o de distrito). En esta situación, le recomendamos que hable con un abogado que pueda asesorarlo sobre la mejor manera de proceder. La información de contacto de los abogados, incluso para los servicios de asistencia legal que brindan asesoramiento legal de bajo costo o sin costo, se puede encontrar en www.tjctc.org/SRL.

¿Puedo tener un juicio con jurado?

Sí. Cualquiera de las partes en un caso de reparación y reparación puede solicitar un juicio con jurado. Las reglas dicen que debe hacer una solicitud por escrito a la corte al menos 14 días antes de la fecha fijada para el juicio y pagar una tarifa de jurado de $22 (a menos que no pueda pagarla y presente una Declaración de incapacidad para pagar los costos de la corte). Por lo tanto, si sabe que querrá un jurado cuando presente su petición, debe solicitar un jurado en ese momento. Incluso puedes hacerlo en la propia petición. (Si solicita un jurado menos de 14 días antes del juicio, el juez aún puede permitir un jurado, pero no está obligado a hacerlo).

Si nadie solicita un jurado, el juicio será escuchado solo por el juez, lo que se llama juicio sin jurado.

¿Qué pasa si necesito más tiempo para el juicio?

Si necesita más tiempo para el juicio o tiene un conflicto con la fecha en la que está programado el juicio, puede presentar una moción (una solicitud) de **aplazamiento**, también llamada **aplazamiento**. Debe explicar por escrito por qué necesita el aplazamiento. **¡No** decida simplemente no presentarse en la fecha de su juicio! Eso probablemente resultará en que su caso sea desestimado.

¿Qué sucede en el juicio?

¡Asegúrese de traer todos sus documentos y testigos con usted en la fecha de su juicio!

Si el juicio es un juicio con jurado, el primer paso será la selección del jurado, que formalmente se llama **voir dire**. Se le permite hablar con las personas que han sido llamadas para servir como jurado para asegurarse de que puedan ser justas e imparciales.

A continuación, puede dar una declaración de apertura si lo desea, en la que explica al juez y al jurado de qué se trata el caso.

Después de eso, puede testificar (contar su versión de la historia bajo juramento) y presentar cualquier evidencia que pueda tener, como fotos, avisos, recibos o cualquier documento oficial relacionado con la condición de su residencia. También puede llamar a cualquier testigo (como un inspector de vivienda) para que testifique y hacerle preguntas para que pueda explicar lo que sabe al juez o al jurado. El arrendador (o su abogado) también podrá hacerle preguntas a usted y a sus testigos después de que usted testifique; A esto se le llama **contrainterrogatorio**.

A continuación, el arrendador puede presentar cualquier evidencia y llamar a cualquier testigo que pueda tener. Se le permite hacer preguntas al arrendador y a sus testigos en el contrainterrogatorio, siempre y cuando se relacionen con los hechos del caso. Debe mantener la calma, ser cortés y respetuoso con el proceso judicial, incluso si no está de acuerdo con lo que dicen otros testigos.

Finalmente, después de que termine el testimonio, cada parte puede hacer una declaración final, llamada **argumento final**, en la que cada parte explica por qué cree que debería ganar.

Después de eso, la decisión será tomada por el jurado si lo hay, o por el juez si no hay jurado. La decisión se anunciará en audiencia pública y **se dará a conocer** una sentencia por escrito.

¿Qué puede incluir la sentencia?

En un caso de reparación y reparación, la sentencia puede:

- Ordenar al arrendador que tome medidas razonables para reparar o remediar la condición;
- Ordenar una reducción en su alquiler, a partir de la fecha del primer aviso de reparación, en proporción al valor reducido del alquiler resultante de la condición hasta que se repare la condición;
- Otorgar una multa civil de un mes de alquiler más $500;
- Otorgarle daños reales (es decir, pérdidas monetarias en las que incurrió directamente debido a la condición); y

- Adjudicar las costas judiciales y los honorarios de los abogados (si los hubiera).

¿Qué pasa si el arrendador no comparece para el juicio?

Si el arrendador (o alguien que comparezca en su nombre, como un administrador de propiedades o un abogado) no se presenta al juicio, el juez puede seguir adelante y escuchar su testimonio y evidencia y si demuestra que tiene derecho a ganar, el juez dictará un fallo contra el arrendador. Esto se conoce como fallo por incumplimiento.

Para obtener un fallo por incumplimiento, también deberá proporcionar la última dirección conocida del acusado a la corte por escrito, así como una declaración jurada que indique si el acusado está o no en servicio activo en el ejército de los EE. UU. (o que no sabe si lo está), y cómo sabe que lo está o no. o por qué no sabes si lo son. Puedes verificar el servicio militar en este enlace: https://scra.dmdc.osd.mil/.

¿Qué sucede si el arrendador no cumple con la orden de la corte?

Si el arrendador no cumple con una orden para reparar o remediar una condición o para reducir su renta, puede pedirle al juez que declare al arrendador en desacato a la corte. Si el juez está de acuerdo, el arrendador podría estar sujeto a una multa de hasta $100 y/o hasta tres días de cárcel.

¿Puedo apelar si pierdo mi caso?

Sí. Cualquiera de las partes (usted o el arrendador) puede apelar la decisión de la corte de justicia presentando un **aviso de apelación por escrito** ante la corte de justicia dentro de los 21 días posteriores a la fecha en que el juez firma el fallo y pagando la tarifa de presentación estándar de $54. Luego, el caso se enviará a un tribunal de condado (en algunos condados puede ir a un tribunal de distrito), y ese tribunal escuchará el caso desde el principio como si fuera un caso nuevo. Si usted es el que está apelando, tendrá que pagar una cuota de presentación de la apelación tanto en el tribunal de justicia como en el tribunal del condado (a

menos que haya presentado una Declaración de incapacidad para pagar los costos del tribunal). Una vez que se presenta un aviso de apelación, la orden de la corte de justicia para reparar o remediar una condición o para reducir su alquiler se suspende hasta que el caso sea escuchado por la corte del condado.

Recursos

Asistencia Jurídica Gratuita - www.txcourts.gov/programs-services/legal-aid

Servicio de Información y Referencia de Abogados de Texas - (800) 252-9690

Para verificar el estado militar – https://scra.dmdc.osd.mil/

Información del Centro de Capacitación de la Corte de Justicia de Texas para litigantes que se representan a sí mismos – www.tjctc.org/SRL

Sitio de la Oficina de Administración de Tribunales para Litigantes Auto-Representados - www.txcourts.gov/programs-services/self-help/self-represented-litigants/

Información del Colegio de Abogados del Estado de Texas, incluida la información legal y la asistencia legal de bajo costo o sin costo - www.texasbar.com, y luego haga clic en "Para el público".

Formularios e información, incluso para otros tipos de casos: www.texaslawhelp.org