



TEXAS APARTMENT ASSOCIATION

M E M B E R

Este Contrato de arrendamiento es válido solamente si se llena antes del 1.º de enero de 2022.

Contrato de arrendamiento de apartamento

Este acuerdo legal es obligatorio—léalo con atención antes de firmarlo.

Datos generales —Al entrar a habitar el apartamento

1. **Partes.** Este Contrato de arrendamiento ("Contrato") es entre usted(es), el/los residente(s) (*liste todos los que firman el Contrato*): _____

 y nosotros, el propietario: _____

(nombre del conjunto de apartamentos o del titular). Usted(es) ha(n) convenido en arrendar el apartamento N.º _____, en _____ (N.º/calle) _____ en (ciudad), Texas, _____ (código postal) para usarlo exclusivamente como residencia particular. Las palabras "ustedes" y "su(s)" se refieren a todos los residentes listados arriba y, en el caso del fallecimiento de un residente único, a una persona autorizada a obrar por su herencia. Las palabras "nosotros" y "nuestro(s)" se refieren al propietario indicado arriba, no al administrador ni a nadie más. **Ni nosotros ni ningún representante nuestro hemos hecho promesas, afirmaciones ni convenios orales. Este Contrato constituye la totalidad del convenio entre usted(es) y nosotros.**

2. **Ocupantes.** El apartamento será ocupado sólo por usted(es) y (*Liste todos los otros ocupantes que no firman el Contrato*): _____

 —y nadie más. Las personas no indicadas arriba no pueden quedarse más de _____ días a la semana sin previo permiso nuestro por escrito, ni pueden quedarse más de dos veces ese número de días en un sólo mes. **Si no se ha especificado el número de días, 2 días a la semana será el límite.**

3. **Plazo del Contrato.** El plazo original del Contrato comienza a correr a partir del día _____ del mes de _____ del año _____, y termina a las 11:59 p.m. del día _____ del mes de _____ del año _____. Después de esa fecha, este Contrato quedará automáticamente renovado en plazos mensuales a menos que alguna de las partes dé aviso por escrito de terminación o de su intención de mudarse del apartamento, con por lo menos _____ días de anticipación, conforme al párrafo 36. **Si no se ha indicado aquí el número de días, el aviso previo debe ser de por lo menos 30 días.**

4. **Depósito en garantía.** El total del depósito en garantía para todos los residentes es de \$ _____, pagadero antes o en el momento en que se firma este Contrato. Esta cantidad [*Marcar una*]: incluye o no incluye un depósito en garantía por tenencia de animal. Todo depósito por tenencia de animal debe ser documentado en un anexo sobre animales. La devolución de su depósito en garantía (con una lista pormenorizada de deducciones) ser efectuará por [*Marcar una*]:
 un solo cheque pagadero a todos los residentes colectivamente y enviado a cualquiera de ellos de nuestra elección o
 un solo cheque pagadero a y enviado a _____ (Indicar nombre del residente). Si no se ha marcado ninguna opción, aplicará la primera. Ver los párrafos 40 y 41 para información sobre la devolución del depósito en garantía.

5. **Llaves, mudanza del apartamento y muebles.** Se le(s) dará llave(s) del apartamento, _____ llave(s) del buzón y _____ otro(s) dispositivo(s) de acceso a _____. **Antes de mudarse del apartamento, usted(es) debe(n) darle a nuestro representante un aviso previo por escrito, conforme al párrafo 36.** La fecha de mudanza establecida en su aviso [*Marcar una*]: debe ser el último día del mes o puede ser una fecha especificada por usted(es) en su aviso. Si no se ha marcado ninguna opción, aplicará la segunda. Todo residente, ocupante o cónyuge que, según un affidavit de uno de los residentes restantes, se haya mudado permanentemente del apartamento o a quien, según orden del tribunal, le queda prohibido entrar en el apartamento, ya no tendrá derecho de ocupación ni de tener llaves u otros dispositivos de acceso (a nuestra discreción), a menos que haya sido autorizado por orden judicial. Su apartamento será [*Marcar una*]: amueblado o sin amueblar.

6. **Renta y cargos.** Usted(es) pagará(n) \$ _____ en concepto de renta mensual, por adelantado y sin necesidad de que se le(s) pida el pago:
 en la oficina del gerente ubicada en el conjunto de apartamentos
 en nuestro sitio de pago en Internet
 en _____.

Debe hacerse efectivo el pago de \$ _____ como renta prorrateada por el resto del [*Marcar una*]: 1er mes o 2º mes, el día _____ del mes _____ del año _____. **Usted(es) deberá(n) pagar la renta para el primer día de cada mes (la fecha de vencimiento). No existe período de gracia para el pago de la renta, y usted(es) conviene(n) en que el no pagar la renta para el primero de cada mes constituye incumplimiento de disposiciones esenciales del Contrato. No se acepta efectivo sin previo permiso nuestro por escrito. Usted(es) no podrá(n) retener la renta ni hacer compensaciones en contra de la renta a menos que sean autorizadas por ley.** A nuestra opción, podemos en cualquier momento exigir que pague(n) usted(es) la renta y todas las otras sumas con un pago único usando la forma de pago que especificamos.

Cargos por atraso. Si usted(es) no paga(n) la totalidad de la renta para las 11:59 p.m. del día _____ (3 o mayor) del mes, deberá(n) pagarnos inmediatamente y sin requerimiento previo el siguiente cargo inicial por atraso además de la renta no pagada: el _____ por ciento de la renta mensual indicada en este párrafo o bien \$ _____.

Además, por cada uno de _____ días hasta que la renta y los cargos de atraso se hayan pagado en su totalidad, usted(es) deberá(n) pagar un cargo diario por atraso de \$ _____ o del _____ por ciento de la renta mensual.

Usted(es) pagará(n) también un cargo de \$ _____ por cada cheque, pago o giro rechazado, más el cargo inicial por atraso y los cargos diarios por atraso hasta la fecha en que recibamos pago aceptable. Si usted(es) no paga(n) la renta puntualmente, estará(n) en mora y serán autorizados todos los recursos dispuestos por la ley estatal y por el presente Contrato.

7. **Servicios públicos y privados.** Pagaremos los siguientes si están marcados: gas agua aguas residuales electricidad recolección de basura y reciclables servicio de cable o satélite antena colectiva Internet agua de lluvia y canalización otros servicios _____.

Usted(es) pagará(n) todos los demás servicios públicos y privados, y los depósitos, cargos o tarifas relacionados con los mismos durante el plazo de su Contrato. Ver en el párrafo 12 otras disposiciones relacionadas con los servicios públicos y privados.

8. **Seguros. Nuestro seguro no cubre pérdidas o daños a sus efectos personales.** Usted(es) [*Marcar una*]:
 debe(n) comprar y mantener un seguro de inquilinos o de responsabilidad civil. (Ver el anexo adjunto), o
 no tiene(n) que comprar un seguro de inquilinos o de responsabilidad civil.

Si no ha marcado una casilla, el seguro no es obligatorio pero sí es altamente recomendado. Aunque no sea obligatorio, le(s) recomendamos que compre(n) un seguro contra robo, incendio, daños por acción del agua, pérdidas en cañerías y eventos similares. El seguro de inquilinos no cubre daños por inundación. El Texas Department of Insurance tiene información disponible sobre el seguro de inquilinos.

9. **Disposiciones especiales.** Las disposiciones especiales a continuación o adjuntas y los anexos o reglas por escrito que le(s) sean proporcionados antes o en el momento de firmar usted(es) el presente, forman parte de este Contrato y reemplazarán disposiciones contradictorias de este formulario de Contrato impreso.

10. **Mudanza anticipada ilegal; cuota de nuevo arrendamiento.**
 10.1 **Su responsabilidad.** Usted(es) será(n) responsable(s) de pagar una cuota de nuevo arrendamiento de \$ _____ (cantidad que no excederá del 85% de la renta mensual más alta del plazo del Contrato), en caso de que usted(es): (A) no ocupe(n) la unidad o no avise(n) por escrito su intención de mudarse del apartamento conforme a los párrafos 23 o 36; (B) se mude(n) del apartamento sin pagar en su totalidad las rentas de todo el plazo del Contrato de arrendamiento o de renovación; (C) se mude(n) previo requerimiento nuestro por incumplimiento; o (D) haya(n) sido desalojado(s) por decreto judicial. **La cuota de nuevo arrendamiento no es una cuota de cancelación y no le(s) releva de sus obligaciones bajo este Contrato. Ver la próxima sección.**

10.2 No le(s) releva de sus obligaciones. La cuota de nuevo arrendamiento no es un cargo por cancelación del Contrato ni le(s) exime de pagar lo debido conforme al Contrato. Es una liquidación por concepto de sólo una parte de nuestros daños convencionales, o sea, por el tiempo y los esfuerzos que invertimos y los gastos en que incurrimos al buscar y tramitar otro inquilino. Dichos gastos son difíciles de conocerse con certeza—sobre todo los relacionados con la preparación del apartamento, los inconvenientes, los trámites, los anuncios, el mostrar el apartamento y los servicios utilizados al mostrarlo, la investigación de posibles inquilinos, los costos indirectos y de mercadeo y las cuotas de los servicios para localizar posibles inquilinos. Usted(es) está(n) de acuerdo en que la cuota de nuevo arrendamiento es un cálculo razonable de dichos daños y que es pa-gadero sin importar que nuestros intentos de volver a arrendar tengan éxito o no. Si no se estipula un monto, usted(es) deberá(n) pagar nuestros gastos reales incurridos para volver a arrendar, en la medida en que se puedan determinar. La cuota de nuevo arrendamiento no le(s) libera a usted(es) de su responsabilidad por concepto de: rentas futuras o vencidas; cargos por limpieza, reparaciones, repintura o llaves no devueltas, ni por otras cantidades adeudadas.

11. Dispositivos de seguridad.

11.1 Lo que proporcionamos. Las secciones 92.151, 92.153 y 92.154 del Código de Propiedad de Texas requieren, con algunas excepciones, que le(s) proporcionemos en el momento de entrar a habitar el apartamento, sin costo alguno para usted(es): (A) una traba de seguridad en cada ventana; (B) una mirilla en cada puerta exterior; (C) una traba de clavija en cada puerta corrediza; (D) un picaporte con traba o una barra de seguridad en cada puerta corrediza; (E) una cerradura de seguridad sin llave (un pestillo de resorte) en cada puerta exterior; y (F) una cerradura de pomo con seguro de llave o bien un pestillo con llave en una puerta de entrada. Las cerraduras con llave se cambiarán después de mudarse el ocupante anterior. Conforme a ley, este cambio se efectuará antes de que usted(es) entre(n) a habitar el apartamento o dentro de 7 días de la fecha en que lo ocupe(n). Si no instalamos dispositivos de seguridad o no cambiamos las cerraduras como lo requieren las leyes estatales, la sección 92.165(1) del Código de Propiedad de Texas le(s) autoriza a usted(es) a hacerlo y a deducir el costo razonable de lo mismo del próximo pago de la renta. Podemos desactivar o no instalar cerraduras de seguridad sin llave en sus puertas si (A) usted(es) u otro ocupante de su vivienda sea discapacitado y mayor de 55 años y (B) se satisfagan los requisitos de la sección 92.153(e) o (f) del Código de Propiedad de Texas.

11.2 Pago. Pagaremos los dispositivos de seguridad exigidos por la ley si faltan. **Usted(es) pagará(n): (1) el cambio de cerraduras que usted(es) solicite(n) a menos que no hayamos cambiado las cerraduras después de la mudanza del ocupante anterior; y (2) reparaciones o repuestos debidos al daño o mal uso por parte de usted(es), su familia, sus ocupantes o huéspedes.** Usted(es) debe(n) pagar inmediatamente al realizarse el trabajo a menos que las leyes estatales autoricen el pago por adelantado. También debe(n) pagar por adelantado los costos relacionados con los dispositivos de seguridad adicionales que usted(es) solicite(n).

12. Otros servicios públicos y privados. Los canales de televisión proporcionados pueden variar durante el plazo del Contrato si dichos cambios se aplican a todos los residentes. Los servicios han de ser usados exclusivamente para los propósitos normales domésticos y no deben desperdiciarse. En caso de interrupción del servicio de electricidad, usted(es) sólo debe(n) usar luces que funcionan con pilas (nada con llamas). Usted(es) no ha(n) de permitir que se desconecten los servicios (excepto los de cable e internet) por ningún motivo, incluso por falta de pago, hasta finalizarse el plazo del Contrato o el plazo de renovación. Si existen contadores subsidiarios para algún servicio del apartamento, o si los cargos por los servicios del conjunto de apartamentos son repartidos según una fórmula de distribución, adjuntaremos un anexo a este Contrato, conforme a reglamentos de las agencias estatales. Si su unidad cuenta con un medidor individual, su servicio debe estar conectado en nombre de usted(es) y antes de mudarse del apartamento, usted(es) debe(n) informar la fecha de su mudanza al proveedor del servicio para que tome la lectura oportuna del medidor. Si usted(es) deja(n) de hacer conectar el servicio en su nombre para la fecha de comienzo del Contrato, o si hace(n) que se transfiera a nuestro nombre antes de mudarse del apartamento o entregárnoslo, usted(es) será(n) responsables(s) de pagar una cuota de \$_____ (de hasta \$50 por período facturado), más el costo real o aproximado del servicio por el período durante el cual el servicio debería haberle(s) sido facturado. Si usted(es) se encuentra(n) en un área donde existe competencia libre y su apartamento cuenta con un medidor individual, puede(n) elegir o cambiar su proveedor de servicio eléctrico en cualquier momento. Si usted(es) reúne(n) los requisitos, tendrá(n) el mismo proveedor que nosotros, a menos que elija(n) otro proveedor. Si usted(es) elige(n) o cambia(n) de proveedor, debe(n) avisarnos por escrito. Debe(n) pagar todos los gastos del suministro del servicio, incluyendo todo cargo por volver el servicio a nuestro nombre cuando usted(es) se mude(n) del apartamento.

Disposiciones especiales y condiciones

13. Daños y reembolsos.

13.1 Daños al conjunto de apartamentos. Hasta el grado permitido por la ley, usted(es) deberán pagar o reembolsarnos oportunamente los daños, pérdidas, daños emergentes, multas o cuotas gubernamentales, o costos de reparaciones o servicios en el conjunto de apartamentos que resulten de su violación del Contrato o reglas, o al mal uso, negligencia u otro comportamiento de parte de usted(es) o de sus huéspedes, invitados u ocupantes o por cualquier otra causa no derivada de negligencia o falta nuestras, con la excepción de actos

de fuerza mayor en la medida que no pudieran haber sido mitigados por algo que usted(es) hiciera(n) o no hiciera(n).

13.2 Indemnización. Usted(es) nos defenderán, indemnizarán y exonerarán de toda responsabilidad que pueda resultar de la conducta de usted(es), sus huéspedes(es), invitados u ocupantes, o de la de nuestros representantes cuando a petición de usted(es) presten servicios no contemplados en este Contrato.

13.3 Daños y obstrucción de tuberías de desagüe. A menos que los daños o la obstrucción de las tuberías de aguas residuales ocurran por negligencia nuestra, no somos responsables de—y ustedes tendrán que pagar—las reparaciones, el reemplazo y los siguientes daños, si ocurren durante el plazo del Contrato o plazo de renovación: (1) daños a las puertas, ventanas o mosquiteros; (2) daños ocasionados por ventanas o puertas abiertas; (3) daños ocasionados por objetos extraños en las tuberías que sirven su apartamento exclusivamente.

13.4 No renunciamos a nuestro derecho. Podemos requerir pago en cualquier momento, incluso pago por adelantado, de reparaciones por las que usted(es) es/son responsable(s). Una demora por nuestra parte en exigir las sumas debidas por usted(es) no constituye una renuncia de nuestro derecho a cobrarlas.

14. Embargo contractual de bienes dejados en el apartamento.

14.1 Embargo de sus bienes. Todos los bienes dentro del apartamento (excepto aquellos exentos según la Sección 54.042 del Código de Propiedad de Texas) quedan sujetos a embargo contractual para garantizar el pago de las rentas vencidas (a menos que la sección 2306.6738 de la Ley Orgánica de Texas prohíba lo mismo por parte de propietarios que reciben créditos en impuestos para desarrollar viviendas económicas.) Para este fin, "apartamento" excluye áreas comunes, pero incluye áreas interiores habitables, patios y balcones exteriores, garajes anexos y almacenes que usted(es) tenga(n) para su uso exclusivo.

14.2 Traslado de bienes embargados. Si la renta de usted(es) está vencida, nuestro representante puede entrar pacíficamente en el apartamento y trasladar y/o almacenar todos los bienes sujetos a embargo. Todos los bienes encontrados dentro del apartamento, se presume que son de usted(es) salvo prueba al contrario. Después del traslado de los bienes, se dejará dentro del apartamento en un lugar bien visible un aviso escrito notificando la entrada y detallando los artículos retirados, la cantidad de renta vencida y el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona a quien contactar. El aviso también debe indicar que los bienes serán devueltos oportunamente cuando se haya pagado toda la renta vencida.

14.3 Traslado tras la devolución del apartamento, el abandono o desalojo. Nosotros o los oficiales del orden público podemos trasladar o almacenar todos los bienes que permanezcan en el apartamento o en áreas comunes, incluso los vehículos pertenecientes a o utilizados por usted(es) o sus ocupantes o huéspedes, si usted(es) han sido desalojados por decreto judicial, o si devuelve(n) o abandona(n) el apartamento (Ver definiciones en el párrafo 41).

14.4 Almacenamiento.

- (A) **No tenemos obligación.** Almacenaremos los bienes embargados. Podemos almacenar, pero no tenemos la obligación de almacenar, los bienes trasladados tras el desalojo por decreto judicial, la devolución o el abandono del apartamento.
- (B) **Responsabilidad.** No somos responsables de pérdidas, daños o robos, excepto en casos de bienes retirados bajo un embargo contractual.
- (C) **Cargos que deben pagar usted(es).** Usted(es) deberá(n) pagar nuestros honorarios razonables por embalar, trasladar, almacenar y vender cualesquiera bienes.
- (D) **Nuestro embargo.** Nuestro embargo de todos los bienes trasladados y almacenados será por todas las sumas que nos adeuda(n) usted(es) tras el desalojo por decreto judicial o la devolución o el abandono del apartamento—con una sola excepción: nuestro embargo sobre los bienes contemplados en la sección 54.042 del Código de Propiedad de Texas se limita a costos de embalaje, traslado y almacenamiento.

14.5 Recuperación de los bienes.

- (A) **Los bienes embargados.** Si hemos trasladado y almacenado bienes bajo un embargo contractual por rentas conforme a derecho, usted(es) puede(n) redimir los bienes pagando todas las rentas vencidas pendientes de pago al momento del traslado. Pero si se da aviso de remate (según se dispone a continuación) antes de que usted(es) busque(n) recuperar los bienes, usted(es) puede(n) redimirlos únicamente pagando la renta vencida más los costos razonables de embalaje, traslado y almacenamiento.
- (B) **Bienes retirados tras el desalojo por decreto judicial, la devolución o el abandono del apartamento.** Si hemos trasladado y almacenado los bienes después de la devolución, abandono o desalojo por decreto judicial, usted(es) puede(n) redimirlos únicamente si paga(n) todas las sumas adeudadas por usted(es), incluyendo rentas, cargos por concepto de atraso, cuota de nuevo arrendamiento, costos de almacenamiento, daños, etc.
- (C) **Pago y devolución de los bienes.** Podemos devolver los bienes redimidos en el lugar de almacenamiento, en la oficina administrativa del conjunto de apartamentos o en el apartamento (a opción nuestra). Podemos requerir pago en efectivo, por orden de pago o por cheque certificado.

14.6 Disposición o venta.

- (A) **Nuestras opciones.** A excepción de los animales, podemos tirar o donar a una organización de caridad, todos los bienes personales que:

- (1) se encuentren en el apartamento cuando haya sido devuelto o abandonado o después del fallecimiento de un residente único; o
 - (2) se encuentren afuera más de una hora después de la ejecución de un auto de posesión tras un desalojo por decreto judicial.
- (B) Animales.** Un animal retirado tras la devolución, el abandono o desalojo por decreto judicial puede ser trasladado a una residencia canina o entregado a las autoridades locales, una agencia protectora de animales o una organización de rescate.
- (C) Venta de los bienes.** Se podrá disponer de los bienes no botados ni donados a grupos de caridad sólo mediante una venta a efectuarse por lo menos 30 días después de que se le(s) envíe a usted(es) a su última dirección conocida, tanto por correo ordinario como por correo certificado con acuse de recibo, un aviso por escrito de la fecha, hora y lugar de la venta. El aviso debe pormenorizar las cantidades adeudadas por usted(es) e indicar el nombre, la dirección y el teléfono de la persona a quien contactar sobre la venta, la cantidad adeudada y su derecho a recuperar los bienes. La venta puede ser pública o privada, queda supeditada a los derechos de propiedad o gravámenes de terceros, ha de realizarse a la oferta más alta en efectivo, y puede ser a granel, por lotes o por artículo. Los fondos derivados de la venta que exceden las sumas adeudadas por usted(es), se le(s) han de enviar a usted(es) por correo a su última dirección conocida en el plazo de 30 días a partir de la fecha de la venta.
- 15. Falta de pago de la renta del primer mes.** Si usted(es) no paga(n) la renta del primer mes cuando o antes de que comience el plazo del Contrato, todas las rentas futuras se dan automáticamente por vencidas anticipadamente, sin previo aviso, y se deben pagar inmediatamente. También podemos anular su derecho de ocupación y cobrar daños y perjuicios, rentas futuras, cuota de nuevo arrendamiento, honorarios de abogado, gastos y costas judiciales y otros cargos legítimos. Nuestros derechos, recursos y responsabilidades según las disposiciones de los párrafos 10 y 32 se aplican al vencimiento anticipado bajo este párrafo.
- 16. Aumentos de renta y cambios al contrato.** No se permiten aumentos de renta ni cambios al Contrato antes de que termine el plazo inicial del Contrato, excepto aquellos cambios permitidos por las disposiciones especiales del párrafo 9, por un anexo escrito o una enmienda por escrito que usted(es) ha(n) firmado, o por cambios razonables a las reglas del conjunto de apartamentos según las disposiciones del párrafo 19. Si por lo menos 5 días antes de la fecha límite establecida en el párrafo 3 le(s) damos a usted(es) un aviso por escrito de un aumento de la renta o de cambios al Contrato que entrarán en vigor al terminar el plazo del Contrato o plazo de renovación, este Contrato seguirá en vigor, renovándose automáticamente en plazos mensuales con el aumento de renta o los cambios al Contrato. El nuevo Contrato modificado entrará en vigor en la fecha señalada en el párrafo 36. El aviso por escrito de su intención de mudarse del apartamento, conforme al párrafo 6, sólo se aplica al final del Contrato actual o del plazo de renovación.
- 17. Disponibilidad retrasada.**
- 17.1 El Contrato sigue en vigor.** Si la disponibilidad del apartamento se retrasa por construcción, reparaciones, limpieza o permanencia del residente anterior fuera del plazo de arrendamiento, no le(s) somos responsables de dicho retraso. El Contrato continuará en pleno vigor, previo:
- (A) descuento prorrateado de la renta por cada día de retraso; y
 - (B) el derecho de usted(es) a terminar el Contrato, según se dispone a continuación.
- 17.2 Sus derechos a terminar el Contrato.** El aviso de su intención de terminar del Contrato tiene que ser por escrito. Después de terminar el Contrato conforme al 17.1(B), usted(es) sólo tiene(n) derecho al reembolso de los depósitos en garantía y cualesquiera rentas pagadas. No habrá descuento sobre la renta ni derecho a terminar el Contrato si el retraso es por limpieza o reparaciones que no impiden que usted(es) entren a habitar el apartamento.
- 17.3 Notificación de retraso.** Si se retrasa la disponibilidad y no se lo hemos notificado a usted(es) tal como se establece inmediatamente a continuación, usted(es) puede(n) terminar el Contrato hasta la fecha en que el apartamento esté disponible, pero no posteriormente:
- (a) Si damos aviso por escrito del retraso a cualquiera de ustedes en o después de la fecha de comienzo del Contrato—y si en el aviso se declara que la disponibilidad se ha retrasado debido a construcción o a la permanencia fuera de plazo del residente anterior y que el apartamento estará disponible en una fecha específica, usted(es) puede(n) terminar el Contrato en un lapso de 3 días de la fecha en que recibe(n) el aviso, pero no posteriormente.
 - (b) Si antes de la fecha de comienzo del Contrato le avisamos por escrito a cualquiera de ustedes que se espera un retraso por construcción y que el apartamento estará disponible en una fecha específica, usted(es) puede(n) terminar el Contrato en un lapso de 7 días de la fecha en que se recibe el aviso por escrito, pero no posteriormente. La fecha en que el apartamento estará disponible será la nueva fecha de comienzo del Contrato para todos los efectos. Esta nueva fecha sólo puede ser adelantada por acuerdo mutuo por escrito entre nosotros y usted(es).
- 18. Derecho de descubrimiento.** Podemos compartir y utilizar información relacionada con este contrato de arrendamiento con motivos gubernamentales, comerciales o de ejecución de la ley pero no estamos obligados a hacerlo. A petición nuestra, cualquier proveedor de servicios públicos nos puede dar información sobre las actuales o pendientes conexiones o desconexiones de servicios a su apartamento.

19. Reglas o políticas comunitarias.

19.1 Términos generales. Nuestras reglas se consideran parte de este Contrato. Usted(es) y todos sus huéspedes y ocupantes deben acatar toda regla escrita del apartamento y toda política comunitaria, incluyendo las instrucciones para el cuidado de nuestra propiedad. Podemos regular: (A) el uso de los patios, balcones y porches; (B) la conducta de personas que trasladan muebles o que hacen entregas a domicilio; y (C) las actividades en las áreas comunes. Podemos hacer cambios razonables por escrito a las reglas, cambios que pueden entrar en vigor de inmediato, siempre y cuando sean distribuidos y aplicables a todas las unidades del conjunto de apartamentos y no cambien los importes (en dólares) en las páginas 1 y 2 de este Contrato.

19.2 Algunos detalles. El apartamento y otras áreas reservadas para su uso privado deben mantenerse limpios. Se debe botar la basura por lo menos una vez por semana en recipientes adecuados, conforme a las ordenanzas locales. Los pasillos deben usarse sólo para entrar o salir. Usted(es) usará(n) los balcones de manera prudente y sin sobrecargarlos. Las piscinas, saunas, bañeras comunitarias, camas de bronceado, gimnasios, cuartos de almacenamiento, lavaderas y otras mejoras deben usarse de manera prudente y de acuerdo con las reglas del conjunto de apartamentos y los letreros fijados.

19.3 Restricciones sobre la conducta. Quedan prohibidos los envases de vidrio en o cerca de la piscina y en todas las áreas comunes del conjunto de apartamentos. En todo el conjunto de apartamentos se prohíbe que usted(es), sus ocupantes o huéspedes usen velas o calentadores de keroseno sin previo permiso nuestro por escrito, que cocinen en los balcones o las afueras, y que busquen clientes o soliciten donaciones. Queda prohibido realizar actividades comerciales en su apartamento o en el conjunto de apartamentos, incluyendo los servicios de guardería, pero excluyendo las actividades comerciales legales realizadas “en casa” por computadora, correo o teléfono, las cuales sí son permisibles si los clientes, pacientes o colegas no vienen a su apartamento por motivos comerciales.

19.4 Exclusión de personas. Podemos excluir del conjunto de apartamentos a huéspedes u otras personas que, a nuestro juicio, hayan estado violando la ley, este Contrato o las reglas comunitarias, o hayan estado molestando a otros residentes, vecinos, huéspedes o representantes del propietario. También podemos excluir de cualquier área exterior o área común a una persona que se niegue a demostrar una tarjeta de identidad con foto o a identificarse como residente, ocupante o huésped de un residente en particular del conjunto de apartamentos.

19.5 Notificación de condenas y registros de delincuentes. Usted nos notificará dentro de 15 días si usted u otro ocupante está condenado por (A) un delito grave o (B) un delito menor que involucre una sustancia controlada, la violencia contra otra persona o la destrucción de bienes. Además consiente en informarnos dentro de 15 días si usted u otro ocupante es inscrito en el registro de delincuentes sexuales de cualquier estado. El hecho de notificarnos los fallos de culpabilidad o el registro como delincuente sexual no renuncia los derechos que tengamos en su contra.

- 20. Conducta prohibida.** Usted(es) y sus ocupantes o huéspedes no deben:
- (a) participar en actividades criminales, independientemente de si o donde resulten(n) detenido(s) o condenado(s), actividades que incluyen pero no se limitan a: producir, entregar o poseer sustancias controladas o accesorios relacionados; llevar a cabo o amenazar con llevar a cabo actos de violencia; poseer un arma prohibida por ley; disparar un arma de fuego dentro del conjunto de apartamentos; o, a menos que sea permitido por ley, mostrar o poseer un fusil, pistola, cuchillo o arma alguna en un área común o de manera que alarme a otros;
 - (b) comportarse ruidosa o escandalosamente;
 - (c) alterar los derechos, la comodidad, la salud, la seguridad o la conveniencia de otras personas (incluyendo a nuestros agentes y empleados) dentro o cerca del conjunto de apartamentos;
 - (d) perturbar nuestras operaciones;
 - (e) almacenar en clósets cosas que contengan dispositivos de gas;
 - (f) alterar los servicios de electricidad o telecomunicaciones;
 - (g) traer sustancias peligrosas al conjunto de apartamentos;
 - (h) salir o entrar por las ventanas;
 - (i) usar hornos o cocinas a gas como calefacción para el apartamento; *ni*
 - (j) hacer ante otras personas acusaciones falsas o de mala fe contra nosotros o nuestros representantes.
- 21. Estacionamiento.** Podemos regular el horario, la manera y el lugar del estacionamiento de todos los carros, camionetas, motocicletas, bicicletas, botes, remolques y vehículos recreativos. Queda prohibido estacionar motocicletas o bicicletas motorizadas dentro del apartamento y en las aceras, debajo de las escaleras y en espacios indicados para discapacitados. Conforme a ley estatal, en todo momento tenemos derecho a mandar retirar o inmovilizar con cepo aquellos vehículos no autorizados o ilegalmente estacionados, a costas del propietario u operador del vehículo, si:
- (a) tiene llanta(s) desinflada(s) u otro desperfecto que lo haga inoperable;
 - (b) está elevado con gatos o tabiques de construcción o le falta(n) rueda(s);
 - (c) ocupa más de un espacio de estacionamiento;
 - (d) pertenece a un residente u ocupante que ha devuelto o abandonado el apartamento;
 - (e) está en un espacio señalado para discapacitados sin llevar la identificación de discapacitado requerida por ley;
 - (f) está en un espacio identificado para la oficina, los visitas, administradores u otro personal;
 - (g) impide la salida de otro vehículo;
 - (h) está en un carril reservado para los bomberos o en un área designada con letrero de “no parking”;

- (i) está en un espacio que requiere un permiso o que está reservado para otro residente o apartamento;
- (j) está en el césped, la acera o el patio;
- (k) impide que el camión de la basura llegue a un receptáculo de basura;
- (l) no tiene placas ni registro vigentes y le avisamos con por lo menos 10 días de anticipación que si no quita el vehículo, la grúa se lo llevará; o
- (m) no se mueve para permitir el mantenimiento del estacionamiento.

22. Liberación de responsabilidad.

22.1 Términos generales. De acuerdo con las leyes de Texas, usted(es) puede(n) tener derecho a terminar este Contrato en algunas situaciones que involucren la violencia doméstica, algunos delitos sexuales o el acoso. En otros casos, a menos que usted(es) tenga(n) derecho a terminar este Contrato conforme a los párrafos 9, 17, 23, 31 o 36, no se les relevará de sus obligaciones bajo de este Contrato por ninguna razón—incluyendo el retiro o la transferencia voluntarios o involuntarios de la escuela o por razones de empleo, ni por matrimonio, divorcio, reconciliación, pérdida de coresidentes, desempleo, mala salud, compra de bienes raíces, ni fallecimiento.

22.2 El fallecimiento de un residente único. Si usted es residente único y fallece durante el plazo del Contrato, un representante legal de su herencia podrá terminar este Contrato sin perjuicio notificándonos por escrito con por lo menos 30 días de antelación. Su herencia será responsable de pagar sus obligaciones contractuales hasta que ocurra lo último de: (A) la fecha de vencimiento o (B) todos sus bienes hayan sido retirados del apartamento. Su herencia será responsable de pagar los cargos y daños al apartamento hasta que quede vacío, y todo cargo por retirar y almacenar sus bienes.

23. Personal militar.

23.1 Derecho a terminar el Contrato. De acuerdo con las leyes de Texas, usted puede tener derecho a terminar el Contrato en algunas situaciones que involucren el despliegue o la transferencia militar. Usted puede terminar el Contrato si es reclutado o enviado en comisión o se alista en las fuerzas armadas de los Estados Unidos. También puede terminar el Contrato si:

- (a) usted es (1) integrante de las fuerzas armadas de los Estados Unidos o reservista en servicio activo o (2) integrante de la guardia nacional convocado a servicio activo por más de 30 días, como consecuencia de una emergencia nacional declarada por el Presidente; y
- (b) usted (1) recibe una orden de traslado que lo obliga a dejar el área en forma permanente, (2) es trasladado con una unidad militar o como persona en apoyo de una acción militar por más de 90 días, o (3) es dado de baja del servicio activo.

23.2 Cómo terminar el Contrato conforme al párrafo 23. Usted debe presentarnos una copia de la orden militar, como por ejemplo, la orden de traslado permanente o de convocación o la carta u orden de traslado con una unidad. El permiso militar para alojarse en la base no constituye una orden de traslado permanente. Usted debe entregarnos su notificación de terminación del Contrato por escrito; después el Contrato será terminado, según esta cláusula militar, 30 días a partir de la fecha de vencimiento del próximo pago de renta. Cuando usted(es) se haya(n) mudado del apartamento, le devolveremos su depósito en garantía, menos deducciones legítimas.

23.3 Quien(es) queda(n) relevado(s) de sus obligaciones. A efectos de este Contrato, las órdenes previamente descritas en el párrafo 23.1 liberan de responsabilidad solamente al residente que cumple los criterios antemencionados en (a) y (b) y que recibe órdenes mientras está en vigor el Contrato, y al cónyuge y a los dependientes legales de dicho residente que residen en la vivienda del residente. Un coresidente no esposo y no dependiente no puede terminar el contrato bajo esta cláusula.

23.4 Sus declaraciones. Salvo declaración suya al contrario en el párrafo 9, usted atesta al firmar este Contrato que:

- (a) no tiene ya órdenes de traslado con una unidad o de traslado permanente;
- (b) su retiro de las fuerzas armadas no ocurrirá durante el plazo de este Contrato; y
- (c) el término de su reclutamiento u obligación no concluirá antes del término de este Contrato.

Usted debe notificarnos inmediatamente si es llamado a servicio activo o recibe órdenes de traslado o de cambio de destino permanente.

23.5 Daños por declaraciones falsas. En concepto de daños liquidados por haber hecho declaraciones falsas en lo anterior, si se muda se le cobrarán las rentas del resto del plazo del Contrato menos rentas pagadas por otros en mitigación conforme al párrafo 32.6.

24. La seguridad del residente y daños.

24.1 Renuncia. No nos hacemos responsables de ninguna garantía de seguridad, sea expresa o implícita. Nos importa la seguridad de usted(es) y de los otros ocupantes y huéspedes. Usted(es) consta(n) que hará(n) todo lo posible por cumplir con toda norma de seguridad que esté adjunta a este Contrato. **Ningún sistema de seguridad es infalible. Ni el mejor sistema puede prevenir el crimen. Compórtese siempre como si dichos sistemas no existieran, puesto que están siempre expuestos a fallas mecánicas, alteración delictiva intencional y errores humanos. Las mejores medidas de seguridad son las que usted(es) mismo(s) toma(n) de costumbre y con sentido común.**

24.2 Obligación de actuar con la diligencia debida. Usted(es) y todos los ocupantes y huéspedes deben actuar con la diligencia debida re-

specto a su propia seguridad y la de otros, sobretodo tocante al uso de detectores de humo y otros dispositivos de detección, trabas en puertas y ventanas y otros dispositivos de seguridad. Los mosquiteros de las ventanas no son pantallas de seguridad ni evitan las caídas.

24.3 Alarmas y dispositivos de detección.

(A) Lo que haremos nosotros. Proporcionaremos detectores de humo y otros dispositivos de detección requeridos por leyes estatales o reglamentos municipales. Podemos instalar dispositivos adicionales no requeridos. Los probaremos y les pondremos pilas funcionales cuando usted(es) entre(n) a habitar el apartamento. A petición, como lo exige la ley, proporcionaremos un detector de humo capaz de alertar a personas con una discapacidad auditiva.

(B) Lo que debe(n) hacer usted(es). Usted(es) pagará(n) y reemplazará(n) las pilas cuando sea necesario, a menos que la ley disponga de otro modo. Podemos reemplazar pilas ausentes o no funcionales a su cuenta sin aviso previo. Usted(es) debe(n) informarnos inmediatamente toda falla de los dispositivos de detección o alarma. Ni usted(es) ni otras personas deben inutilizar los dispositivos de detección o alarma. **Conforme a la sección 92.2611 del Código de Propiedad, si usted(es) daña(n) o inutiliza(n) el detector de humo o quita(n) la pila sin sustituirla por otra que funciona, puede(n) ser responsable(s) ante nosotros de un cargo de \$100 más la cantidad de un mes de renta, daños efectivos y honorarios de abogado.** Usted(es) también será(n) responsable(s) ante nosotros y otros si no nos informa(n) fallas o daños, pérdidas o multas resultantes de incendio, humo o agua.

24.4 Daños. A menos que la ley disponga de otro modo, no somos responsables ante ningún residente, huésped u ocupante de daños corporales, daños a pertenencias o pérdidas de ingresos comerciales o personales, sea por incendio, humo, lluvia, inundación, goteras, granizo, hielo, nieve, relámpago, viento, explosiones, interrupción de servicios, escapes en cañerías, robo, vandalismo, actos de negligencia o intencionales de residentes, ocupantes o huéspedes, u otro motivo alguno. No somos responsables de retirar hielo, aguanieve ni nieve, pero podemos retirarlos en cualquier cantidad con o sin aviso. A menos que les demos otras instrucciones, usted(es) debe(n) hacer lo siguiente las 24 horas del día cuando la temperatura baje al grado de congelación: (A) mantener el apartamento con calefacción a no menos de 50 grados Fahrenheit; (B) dejar abiertas las puertas de los gabinetes y clósets; y (C) hacer gotear las llaves de agua caliente y fría. Usted(es) será(n) responsable(s) de daños a nuestros bienes y a los de otros que resulten de cañería rota debida a su violación de estas reglas.

24.5 Delitos o emergencias. Marque el 911 o llame inmediatamente a los servicios médicos de emergencia, a los bomberos o a la policía en caso de accidente, humo, incendio o sospecha de actividad delictiva u otra emergencia que involucre daño inminente. Entonces usted(es) debe(n) ponerse en contacto con nuestro representante. Usted(es) no tomará(n) ninguno de nuestros dispositivos de seguridad como garantía explícita ni implícita de seguridad ni como garantía de que no vayan a cometerse delitos o que se vaya a reducir el riesgo de que se cometan. A menos que la ley disponga de otra manera, no somos responsables ante usted(es), ni huéspedes ni ocupantes, de lesiones personales ni de daños a personas o bienes causados por la conducta delictiva de otras personas, incluyendo robo, allanamiento, asalto, vandalismo u otros actos delictivos. Aun cuando los hayamos proporcionado, no estamos obligados a proporcionar personal de seguridad, patrullas, alumbrado de seguridad, rejas ni cercados de seguridad, ni ninguna otra forma de seguridad, excepto lo que requiera la ley. No somos responsables de obtener verificación de antecedentes penales de ningún residente, ocupante ni huésped del conjunto de apartamentos. Si usted(es) o cualquier ocupante o huésped se encuentra(n) afectado(s) por un delito, usted(es) debe(n) informar por escrito a nuestro representante y a la agencia local competente de orden público. Previa solicitud nuestra, usted(es) también debe(n) proporcionarnos el número del informe sobre el incidente hecho por la agencia del orden público.

25. Condición de las instalaciones y reformas.

25.1 Tal como se encuentra todo. Renunciamos toda garantía implícita. Usted(es) acepta(n) el apartamento, los accesorios fijos y muebles tal como están, salvo condiciones que pudieran afectar materialmente la salud o la seguridad de personas comunes y corrientes. Se les dará un formulario de inventario y estado del apartamento antes o en el momento de entrar a habitar el apartamento. Dentro de un plazo de 48 horas después de entrar a habitar el apartamento, usted(es) ha(n) de hacer notar en el formulario todos los defectos o daños, firmar el formulario y devolvérselo a nuestro representante. De lo contrario, todo se considerará limpio y en buenas condiciones de seguridad y funcionamiento.

25.2 Normas y mejoras. Usted(es) debe(n) usar la diligencia acostumbrada en el cuidado del apartamento y para no dañar ni ensuciar las áreas comunes. A menos que sea autorizado por la ley o por nosotros por escrito, usted(es) no debe(n) hacer ninguna reparación, pintura, empapelado, alfombrado, cambio eléctrico u otro cambio a nuestra propiedad. No se permiten perforaciones ni que se peguen materiales adhesivos ni dentro ni fuera del apartamento. A menos que nuestras normas indiquen otra cosa, si permitiremos un número razonable de pequeñas perforaciones de clavos para colgar cuadros en las paredes de placa de yeso y en las ranuras de las paredes cubiertas de paneles de madera. No se permiten muebles de agua, lavavajillas, placas adicionales de conexión de teléfonos o televisión, sistemas de alarma, ni la adición, cambio o reconfiguración de cerraduras, a menos que sean autorizados específicamente por la ley o por nosotros por escrito. Usted(es) puede(n) colocar antenas o antenas satelitales, pero sólo si firma(n) el anexo al contrato sobre

antenas y antenas satelitales, el cual cumple los requisitos razonables permitidos por ley federal. Usted(es) conviene(n) en no alterar, dañar ni retirar nuestros bienes, incluyendo los sistemas de alarma, dispositivos de detección, muebles, cables telefónicos o de televisión, mosquiteras, cerraduras y dispositivos de seguridad. Cuando usted(es) entre(n) a habitar el apartamento, le(s) proporcionaremos focos para todas las lámparas fijas que proporcionamos, incluyendo los elementos exteriores que se operan desde dentro del apartamento; después usted(es) los reemplazará(n) a su cuenta con focos del mismo tipo y vataje. Sus mejoras al apartamento (realizadas con o sin nuestro permiso) quedarán como nuestra propiedad salvo acuerdo escrito en contrario por nosotros.

25.3 Igualdad de oportunidades en la vivienda. En cumplimiento de las leyes de igualdad de oportunidades en la vivienda, modificaremos de manera razonable nuestras reglas, políticas, prácticas y servicios. Permitiremos que se realicen cambios razonables conforme a dichas leyes para que las personas con discapacidades tengan acceso al uso de este conjunto de apartamentos. Podemos requerir que usted(es) firme(n) un anexo referente a la autorización e implementación de tales cambios y a las restauraciones obligatorias que puede haber.

26. Solicitudes, reparaciones y fallas.

26.1 Las solicitudes deben ser por escrito. Si usted(es) o cualquier ocupante necesita(n) enviar un aviso o una solicitud—por ejemplo para trabajos de mantenimiento, instalaciones, servicios, declaración de pertenencia o cuestión de seguridad—debe ser por escrito, firmado y entregado al designado representante nuestro conforme a nuestras normas (salvo en casos de incendio, gas, humo, explosión, aguas negras desbordantes, fuga incontrolable de agua, cortocircuitos, delito en el acto o reformas o cambios por motivo de igualdad de oportunidades en la vivienda). Nuestras notas sobre una solicitud oral de usted(es) no constituyen una solicitud por escrito de su parte. El que cumplamos o no respondamos a una solicitud verbal que con-cierne la seguridad u otro asunto no constituye una renuncia al requisito estricto de que usted(es) presenten por escrito los avisos y solicitudes de acuerdo con este Contrato.

26.2 Avisos requeridos. Usted(es) debe(n) avisarnos pronto por escrito de fugas de agua, moho, problemas eléctricos, fallas en las luces, cerraduras y cerrojos rotos o ausentes y otras condiciones que ponen a riesgo la propiedad, la salud o la seguridad.

26.3 Los servicios. Podemos cambiar o instalar líneas de servicios o equipo que sirve el apartamento si se ejecutan las obras de manera razonable y sin aumento considerable del costo de sus servicios de usted(es). Podemos desconectar equipos e interrumpir los servicios como sea necesario para evitar daños a la propiedad o para ejecutar obras. Si los servicios se desconectan o son dañados por incendio, agua o causa parecida, usted(es) debe(n) avisar a nuestro representante inmediatamente.

26.4 Siniestros y reparaciones de equipo. Actuaremos con la diligencia acostumbrada para efectuar las reparaciones y reconexiones, tomando en cuenta cuándo se reciban las proveniencias de seguro contra siniestros. A menos que la ley lo exija, no se rebajará su renta después de un siniestro o mientras se repara el equipo. Los problemas con el aire acondicionado normalmente no son de emergencia. Si falla el aire acondicionado u otro equipo, usted(es) debe(n) avisarnos lo más pronto posible en día hábil.

26.5 Nuestro derecho a terminar el Contrato. Si creemos que el daño causado por incendio o catástrofe es considerable o que la realización de las reparaciones necesarias representa un peligro para usted(es), podemos terminar este Contrato previo aviso por escrito a usted(es) con 7 días de antelación. También tenemos el derecho a terminar este Contrato durante el plazo del Contrato, previo aviso por escrito a usted(es) con 30 días de antelación si demolemos su apartamento o lo cerramos y no podrá usarse como unidad habitacional durante por lo menos 6 meses. Si el Contrato se termina de esta manera, le reembolsaremos la renta prorrateada y todos los depósitos, menos las deducciones permitidas por ley. También podemos retirar y deshacernos de sus bienes muebles si creemos que éstos constituyen un peligro para la salud o la seguridad.

27. Tenencia de animales.

27.1 Prohibido tener animales sin nuestro consentimiento. No se permite ni temporalmente tener animales (incluyendo mamíferos, reptiles, pájaros, roedores, anfibios, arácnidos e insectos) ni en el apartamento ni en ninguna parte del conjunto de apartamentos, a menos que lo hayamos autorizado por escrito. Si permitimos un animal, usted(es) debe(n) firmar un anexo sobre la tenencia de animales por separado y, salvo indicaciones al contrario en el mismo, debe(n) pagar un depósito por tenencia de animal. Un depósito por tenencia de animal se considera un depósito de garantía general. El anexo sobre la tenencia de animales contiene las normas vigentes sobre la tenencia de animales, incluso los animales de apoyo o servicio. Autorizaremos la tenencia de un animal de servicio para una persona discapacitada sin exigir el depósito correspondiente. Podemos exigir una declaración por escrito de un profesional calificado con respecto a la discapacidad y la necesidad de tal animal. Usted(es) no debe(n) dar de comer a los animales callejeros o salvajes.

27.2 Violaciones de las políticas sobre la tenencia de animales.

(A) Cargos por violaciones. Si usted(es) o cualquier huésped u ocupante viola(n) las restricciones sobre la tenencia de animales, con o sin su conocimiento de usted(es), usted(es) será(n) responsable(s) de cargos, daños, desalojo y otros recursos dispuestos en este Contrato. Si usted(es) viola(n) las disposiciones sobre animales u otras normas sobre animales, pagará(n) un cargo inicial de \$ _____ (cantidad que no excederá de \$100) por animal más un cargo diario de \$ _____ (cantidad que no excederá de \$10 por día por animal) a partir de la fecha en que el animal entró en su apartamento hasta la fecha en que se haya sacado definitivamente. Tendremos también todos los otros recursos legales en caso de tal violación. Si un animal ha estado en el apartamento (con o sin nuestro consentimiento)

en cualquier momento durante el plazo del Contrato, usted(es) deberá(n) pagar todos los gastos de limpieza y reparaciones, incluso los gastos por despulgar, desodorizar y lavar las alfombras con espuma de jabón.

(B) Retiro y devolución del animal. Podemos retirar un animal no autorizado, si (1) dejamos un aviso de nuestra intención en un lugar bien visible dentro del apartamento con 24 horas de anticipación y (2) seguimos los procedimientos dispuestos en el párrafo 28. Podemos quedarnos con el animal, llevarlo a una residencia canina, o entregarlo a una agencia protectora de animales o una organización de rescate. Si nos quedamos con el animal o lo llevamos a una residencia canina, no seremos responsables de pérdidas, perjuicios, enfermedades ni la muerte del animal a menos que resulte(n) de negligencia nuestra. Usted(es) deberá(n) pagar los cargos razonables por el cuidado del animal. Le(s) devolveremos el animal a usted(es), previa petición suya, si todavía no ha sido entregado a una agencia protectora de animales o a las autoridades locales.

28. Cuándo podemos entrar. Si usted(es) o cualquier huésped u ocupante está(n) presente(s), podrán entrar pacíficamente en su apartamento a horas razonables y con fines de negocios razonables, los mecánicos de reparación o de servicios, contratistas, agentes del orden público, representantes gubernamentales, prestamistas, evaluadores, residentes o compradores potenciales, agentes de seguros, nuestros representantes o personas autorizadas a entrar por usted(es) en su Solicitud de arrendamiento. Si nadie está en el apartamento, dichas personas pueden entrar pacíficamente en el apartamento a horas razonables mediante el uso de una llave duplicada o maestra (o pueden romper una ventana o usar otros medios cuando sea necesario), siempre que se deje aviso de la entrada por escrito en un lugar bien visible dentro del apartamento inmediatamente después de la entrada. No tenemos obligación de entrar solamente cuando está(n) usted(es) presente(s), y podemos pero no tenemos obligación de comunicarnos previamente con usted(es) o hacer una cita.

29. Múltiples residentes. Cada residente es mancomunada y solidariamente responsable por todas las obligaciones del Contrato. Si usted(es) o cualquier huésped u ocupante suyo viola(n) el Contrato o las reglas, se considera que todos los residentes han violado el Contrato. Las solicitudes y avisos que damos a un residente (el aviso de venta inclusive) constituyen el aviso a todos los residentes u ocupantes. Los avisos y solicitudes de cualquier residente u ocupante se tienen como un aviso de todos los residentes. Sólo los residentes deben dar aviso de su intención de terminar del Contrato. En los juicios de desalojo, cada residente del apartamento se tiene como persona autorizada por todos los residentes para oír y recibir emplazamientos judiciales. Todo residente que incurra en falta de pago bajo este Contrato, indemnizará a los residentes que no incurren en incumplimiento y a los avals de éstos.

Suplentes

30. SUSTITUCIÓN DE RESIDENTES Y SUBARRIENDO.

30.1 Sólo con permiso. La sustitución de un residente, el subarriendo, la autorización del uso, o la cesión de derechos de un residente se permiten **sólo cuando consentimos en ello por escrito**. Si antes de mudarse un residente que deja el apartamento u otro que se queda encuentra un residente suplente que nos sea aceptable y si consentimos expresamente en la sustitución, el subarriendo o la cesión, entonces:

- no habrá cargo por subarrendar;
- si habrá un cargo razonable administrativo (por trámites) y habrá un cargo por cambiar las cerraduras si este servicio se solicita o si es obligatorio; y
- todo residente que se muda y los que se quedan seguirán siendo responsables de todas las obligaciones durante el resto del plazo original del Contrato.

30.2 Procedimientos de sustitución. Si aprobamos a un residente suplente, entonces a nuestra opción: o (A) el residente suplente debe firmar este Contrato con o sin un incremento en la totalidad del depósito en garantía; o (B) los residentes que se quedan y los suplentes deben firmar un Contrato completamente nuevo. A menos que convengamos por escrito en lo contrario, el depósito en garantía del residente que se muda se transferirá automáticamente al residente suplente en la fecha en que lo aprobamos. El residente que deja el apartamento ya no tendrá derecho de ocupación ni a la devolución del depósito en garantía; si será responsable del resto del plazo del Contrato original, a menos que convengamos en lo contrario por escrito—aunque se haya firmado un nuevo Contrato.

30.3 Se prohíbe arrendar. Usted(es) conviene(n) en no arrendar, proponer arrendar, autorizar el uso, ni ceder a nadie su apartamento ni ninguna parte del mismo, a menos que acordemos lo contrario por escrito. Conviene(n) en no aceptar nada de valor de otra persona a cambio del uso de una parte de su apartamento. Conviene(n) en no anunciar ninguna parte de su apartamento en un sitio Web de alojamiento ni con persona o servicio alguno que promueva el arrendamiento de viviendas.

Responsabilidades del propietario y del residente

31. Nuestras responsabilidades.

31.1 Términos generales. Actuaremos con la diligencia acostumbrada para:

- mantener las áreas comunes razonablemente limpias, conforme al párrafo 25;
- mantener el funcionamiento de los accesorios fijos, calentadores de agua y dispositivos de calefacción y aire acondicionado;
- cumplir sustancialmente con todas las leyes aplicables en lo relativo a la seguridad, higiene e igualdad de oportunidades en la vivienda; y

(d) efectuar todas las reparaciones razonables, con la condición de que usted(es) paguen los daños por los que sea(n) responsables. Queda a nuestra exclusiva discreción determinar el momento, la manera y el método de hacer trabajos de mantenimiento y reparaciones, decidir si usar proveedores o no y elegirlos.

31.2 Recursos legales de usted(es). Si no cumplimos con lo anterior, usted(es) tal vez puedan terminar este Contrato y buscar otros recursos conforme a la sección 92.056 del Código de Propiedad de Texas, siguiendo este procedimiento:

- toda su renta debe estar pagada al día y usted(es) debe(n) solicitar por escrito que se repare o se resuelva el problema, después de lo cual tenemos un período razonable para reparar o resolverlo;
- si no lo hacemos, usted(es) debe(n) solicitarlo por escrito por segunda vez (para asegurar que no haya habido una falta de comunicación entre nosotros), después de lo cual tenemos un período razonable para reparar o resolverlo; y
- si la reparación no se ha efectuado en ese tiempo razonable, usted(es) puede(n) terminar este Contrato, dándonos un último aviso por escrito.

Usted(es) también puede(n) aprovechar otros recursos estatutarios, incluso los de la sección 92.0561 del Código de Propiedad de Texas.

31.3 Solicitud por correo. En lugar de hacer las dos solicitudes por escrito mencionadas anteriormente, usted(es) puede(n) enviarnos una solicitud por correo certificado con acuse de recibo o por correo registrado, o por otro método de entrega rastreable a través del servicio postal o servicio de entrega particular, después de lo cual tenemos un período razonable para reparar o resolver el problema. "Período razonable" depende de la naturaleza del problema y la razonable disponibilidad de materiales, mano de obra y servicios. La renta de usted(es) debe estar al día cuando hace(n) la solicitud. Le(s) reembolsaremos los depósitos en garantía y un prorrateo de la renta, conforme a la ley.

32. Incumplimiento por parte del/de los residente(s).

32.1 Lo que constituye incumplimiento. Usted(es) incurre(n) en incumplimiento si: (A) usted(es) no paga(n) oportunamente la renta u otras cantidades adeudadas; (B) usted(es) o sus huéspedes u ocupantes violan este Contrato, las reglas del conjunto de apartamentos o las leyes tocantes a la prevención de incendios, la salubridad o la seguridad, o leyes de orden penal, no importa si o dónde haya habido un arresto o una condena; (C) usted(es) abandona(n) el apartamento; (D) usted(es) da(n) respuestas incorrectas o falsas en la Solicitud de arrendamiento; (E) usted u otro ocupante es arrestado, acusado, detenido o condenado o recibe una sentencia diferida o condicionalmente suspendida antes del juicio por (1) un delito que involucre el daño físico real o potencial a una persona o que involucre la elaboración o entrega de una sustancia controlada, marihuana o accesorios para el uso de drogas según los define la Ley de Sustancias Controladas de Texas o (2) o cualquier delito de carácter sexual, incluso un delito menor; (F) se encuentran drogas ilícitas o accesorios en su apartamento; o (G) usted(es) o cualquier ocupante presenta(n) de mala fe una queja inválida sobre la habitabilidad ante un oficial o empleado del gobierno o de una compañía de servicios.

32.2 Desalojo. En caso del incumplimiento de usted(es) o de su posesión fuera de plazo, podremos terminar su derecho de ocupación dándole(s) aviso de desalojar el apartamento con 24 horas de antelación. Se le(s) puede avisar por: (A) correo regular; (B) correo certificado con acuse de recibo; (C) entrega personal a cualquier residente; (D) entrega personal al apartamento a cualquier ocupante que tenga 16 años o más; (E) fijando el aviso en el interior de la principal puerta de entrada del apartamento; o (F) fijando el aviso firmemente en el exterior de la principal puerta de entrada del apartamento, según lo permita la ley. Las notificaciones enviadas por correo conforme a (A) o (B) se consideran entregadas en la primera de las fechas siguientes: (1) la verdadera fecha de entrega, o (2) tres días a partir de la fecha en que son entregadas al correo con sellos. La terminación de sus derechos de posesión o un nuevo arrendamiento posterior no le(s) releva a usted(es) de su responsabilidad del pago de rentas futuras u otras obligaciones bajo el Contrato. **Después de dar aviso de desalojo o entablar una demanda de desalojo, podemos seguir aceptando las rentas u otras cantidades adeudadas;** el hecho de entablar una demanda o aceptar pagos no renuncia ni afecta nuestro derecho a efectuar el desalojo ni a ejercer todo derecho permitido por este Contrato o por la ley. El hecho de aceptar dinero en cualquier momento no renuncia nuestro derecho a compensación por daños y perjuicios, rentas vencidas o futuras u otras cantidades adeudadas, ni el derecho a tramitar la demanda de desalojo. **En el caso de desalojo, son pagaderas las rentas de todo el plazo de arrendamiento y no serán prorrateadas.**

32.3 Vencimiento anticipado. A menos que decidamos no dar las rentas por vencidas anticipadamente, todas las rentas mensuales del resto del plazo del Contrato o del plazo de renovación se darán automáticamente por vencidas anticipadamente sin necesidad de notificación o exigencia de pago (sea antes o después del vencimiento anticipado) y se tendrán inmediatamente por vencidas y morosas si, sin nuestro permiso por escrito: (A) usted(es) se muda(n), traslada(n) bienes como preparativo de mudanza, o usted u otro ocupante avise oralmente o por escrito su intención de mudarse antes de terminarse el plazo del Contrato o plazo de renovación; y (B) las rentas por todo el plazo del Contrato o plazo de renovación no hayan sido pagadas en su totalidad. Tal conducta se tiene por incumplimiento, sin necesidad de que se lo avisemos a usted(es). Las demás rentas se tienen también por vencidas anticipadamente si usted(es) es/son desalojado(s) por decreto judicial o si se muda(n) previo requerimiento nuestro debido al incumplimiento por su parte. El ven-

cimiento anticipado es sujeto a nuestras obligaciones de mitigar daños y perjuicios, tal como se indica más adelante.

32.4 Posesión fuera de plazo. Ni usted(es) ni ningún ocupante, invitado o huésped debe(n) hacer uso del apartamento después de la fecha indicada en el aviso de su intención de mudarse o en nuestro aviso de desalojo (o después de otra fecha de mudanza convenida por las partes por escrito). Si usted(es) sigue(n) en posesión: (A) la renta del período de posesión fuera de plazo es pagadera diariamente por anticipado y se tiene por vencida sin necesidad de notificación ni exigencia de pago; (B) la renta por el período de posesión fuera de plazo será aumentada, sin previo aviso, en un 25% sobre la renta en vigor en ese momento (sujeto a nuestras responsabilidades de mitigar daños y perjuicios); (C) usted(es) será(n) responsable(s) ante nosotros de las rentas de todo el plazo de un Contrato anteriormente firmado por un nuevo residente que no puede entrar a habitar debido a la posesión fuera de plazo de parte de usted(es); y (D) a nuestra discreción, podemos extender el plazo de arrendamiento—por hasta un mes a partir de la fecha de notificación de extensión del plazo—mediante un aviso escrito entregado a usted(es) o a su apartamento mientras continúe su posesión fuera de plazo.

32.5 Otros recursos. Podemos informar cantidades insolutas a agencias crediticias según lo permita la ley. Si nosotros o nuestro cobrador de morosos intenta cobrar sumas que nos adeuda(n) usted(es), usted(es) conviene(n) en que nosotros o el cobrador de morosos pueda comunicarse con usted(es) por cualquier medio legal, incluso por texto, llamadas a su celular y haciendo uso de un marcador automático. Si usted(es) incurren en incumplimiento, nos pagará(n), todos las cantidades estipuladas como descuentos sobre la renta o concesiones acordadas por escrito, además de otras cantidades adeudadas. En caso del incumplimiento de usted(es), tenemos todos los recursos permitidos por la ley, incluso el de terminar el Contrato y el de impedir el acceso conforme a la sección 92.0081 del Código de Propiedad de Texas, **salvo en casos en las que la sección 2306.6738 de la Ley Orgánica de de la Ley Orgánica de Texas prohíba lo mismo por parte de propietarios que reciben créditos en impuestos para desarrollar viviendas económicas.** La parte vencedora en un juicio puede recuperar de las partes que no prevalecen los honorarios razonables de abogados y todos los costos del litigio, salvo que no se puede recuperar honorarios de abogados ni costos del litigio relacionados con una demanda por daños y perjuicios personales, morales, ejemplares o punitivos. Podemos recuperar los honorarios de abogados que resulten de la ejecución de nuestros derechos bajo este Contrato. A partir de la fecha de vencimiento, sobre toda cantidad que usted(es) adeude(n), incluso todo fallo, se cobrará(n) intereses de 18% anuales compuestos dos veces al año. Usted(es) debe(n) pagar también todas las cuotas de las agencias de cobro a morosos si no paga(n) todo lo adeudado dentro de 10 días de la fecha en que le(s) enviamos una carta exigiendo el pago y declarando que los cargos de las agencias de cobro a morosos se sumarán a la cuenta si usted(es) no paga(n) todo lo adeudado para esa fecha. Usted(es) también ser(án) responsable(s) de un cargo (que no excederá \$150) en concepto de nuestro tiempo, costo y gastos involucrados en el traslado legal de un animal o en una acción de desalojo contra ustedes, además de los honorarios de abogados y costas y tasas judiciales efectivamente pagadas.

32.6 Mitigación de daños. Si usted(es) se muda(n) antes de la conclusión del Contrato, estará(n) sujeto(s) a las disposiciones del párrafo 10 y a todos los otros recursos. Con la diligencia habitual intentaremos volver a arrendar el apartamento y minimizar los daños. Acreditaremos toda renta que recibamos posteriormente de los inquilinos subsecuentes a la cuenta de cantidades adeudadas por usted(es) en concepto de rentas vencidas, rentas futuras y otros cargos pendientes.

Cláusulas generales

33. Otras disposiciones importantes.

33.1 Poder de nuestros representantes; renunciaciones; notificaciones y avisos. Nuestros representantes (incluyendo a personal administrativo, empleados y agentes) no están autorizados a renunciar, enmendar o terminar este Contrato ni ninguna parte del mismo salvo por escrito, ni están autorizados a hacer promesas, afirmaciones ni convenios que nos impongan a nosotros o a nuestros representantes deberes de garantía u otros deberes, a menos que lo hagan por escrito. Las dimensiones y medidas que se le(s) dan a usted(es) respecto al apartamento son aproximadas; las dimensiones y medidas actuales pueden variar. Ningún acto u omisión por nuestra parte constituye una renuncia a nuestros derechos respecto a violaciones actuales o subsecuentes, incumplimiento o momento o lugar de cumplimiento. **Nuestra decisión de hacer cumplir, no hacer cumplir o tardar en hacer cumplir los requisitos de aviso por escrito, fecha de vencimiento de la renta, vencimiento anticipado, embargo contractual u otros derechos, no constituye en absoluto una renuncia a nuestro derecho de hacerlo.** Salvo cuando la notificación o demanda sea requerida por ley, usted(es) renuncia(n) su derecho a toda notificación y demanda de nuestra parte si usted(es) incurre(n) en incumplimiento del Contrato. Si otra persona ha garantizado el cumplimiento de este Contrato, cada aval debe firmar un formulario de Garantía por separado. Los avisos escritos enviados a nuestros administradores o recibidos de ellos, constituyen avisos enviados o recibidos por nosotros. Toda persona que dé aviso bajo este Contrato debe guardarse una copia o un registro del mismo. Las firmas transmitidas por fax o vía electrónica son obligatorias. Todos los avisos deben estar firmados. **Nosotros le(s) podemos enviar a usted(es) avisos electrónicos si así lo permite la ley.** Si lo permite la ley, y de acuerdo con nuestras normas, todo aviso electrónico que **usted(es) nos envía(n) a nosotros** debe ser dirigida a la dirección de

correo electrónico que proporcionamos para ese fin o entregada por un portal en línea.

- 33.2 Disposiciones misceláneas.** Todos los recursos son cumulativos. La ejecución de un recurso no constituye una elección ni la renuncia de otros recursos. Todas las disposiciones respecto a la ausencia de responsabilidad nuestra y la ausencia de deberes nuestros se aplican a nuestros empleados, agentes y compañías administradoras. Ningún empleado, agente ni compañía administradora es personalmente responsable de ninguna de nuestras obligaciones contractuales, legales o de otro tipo, simplemente por haber actuado de nuestra parte. Este Contrato es obligatorio para los propietarios subsecuentes. Este Contrato está subordinado a hipotecas actuales o futuras registradas, a menos que el prestatario del propietario elija en contrario. Todas las obligaciones del Contrato deben ser cumplidas en el condado donde se encuentra el apartamento. Si usted(es) tienen seguro del inquilino sobre el apartamento o sus efectos personales, y usted(es) o nosotros sufrimos un daño, usted(es) convienen en renunciar los derechos de subrogación del seguro. Todos los avisos y documentos pueden ser en inglés y, a nuestra discreción, en cualquier otro idioma que usted(es) lea(n) o hable(n). Las palabras "incluso," "incluyendo" e "inclusive" en este Contrato significan "incluyendo en forma enunciativa pero no limitativa." Nada en este Contrato constituirá una renuncia a nuestros recursos por incumplimiento de su contrato anterior que haya ocurrido antes del plazo de este Contrato establecido en el párrafo 3.
- 33.3. Divisibilidad.** Si cualquier disposición de este Contrato se declara inválida o inejecutable en virtud de la ley, eso no invalida el resto de este Contrato ni cambia la intención de las partes. Ni una cláusula inválida ni la omisión de iniciales en cualquier página invalida este Contrato.
- 34. Pagos.** El pago de cada cantidad adeudada constituye un convenio independiente. Cuando recibamos cantidades que no provengan de venta bajo el párrafo 14 y que no sean pagos por agua sujetos a reglamentos gubernamentales, a nuestra opción y sin aviso podemos abonarlas primero en concepto de sus obligaciones pendientes y luego en concepto de renta actual, sea lo que fuere el concepto anotado en los cheques o giros y sin contemplar la fecha en que las obligaciones surgieron. Salvo la renta y los cargos por atraso, le(s) notificaremos a usted(es) toda suma debida, y tal suma vencerá inmediatamente. Después de la fecha de vencimiento, no tenemos que aceptar ningún pago.
- 35. Afiliación a la TAA.** Hacemos constar que en el momento de firmar este Contrato, nosotros, la compañía administradora que nos representa, o cualquier servicio de localización que le(s) haya atraído a usted(es), somos socios en vigor tanto de la Asociación de Apartamentos de Texas (Texas Apartment Association) como de la asociación local de apartamentos afiliada en el área donde se encuentra el apartamento. El miembro es o miembro titular como propietario o compañía administradora o bien miembro asociado funcionando como servicio de localización (cuyo nombre y dirección tienen que aparecer en la página 8). De lo contrario, se aplica lo siguiente: (A) este Contrato es anulable a opción de usted(es) y nosotros no podemos hacerlo valer (salvo en lo que toque a daños a la propiedad); y (B) no podemos recuperar rentas vencidas o futuras ni otros cargos. Los recursos ya citados se aplican también si existen ambas de las siguientes situaciones: (1) el Contrato queda automáticamente renovado en plazos mensuales dos veces o más después de haber caducado la afiliación a la TAA y a la asociación local, y (2) ni el propietario ni la compañía administradora es socio de la TAA y de la asociación local al momento de la tercera renovación automática. Se considerará como prueba indisputable de falta de asociación, un certificado firmado por la asociación local de apartamentos afiliada atestando la falta de asociación al momento de firmarse el Contrato o al momento de la renovación.

Al mudarse del apartamento

36. Aviso de su intención de mudarse del apartamento.

- 36.1 Requisitos y cumplimiento.** El aviso de su intención de mudarse del apartamento no le(s) releva de sus obligaciones por todo el plazo del Contrato o plazo de renovación. Usted(es) seguirá(n) responsable(s) de todo el plazo del Contrato aunque se mude(n) antes, salvo conforme a los párrafos 9, 17, 22, 23 o 31. **El aviso de su intención de mudarse debe cumplir cada una de los siguientes requisitos:**
- Debemos recibir aviso previo por escrito indicando la fecha de la mudanza. Usted(es) debe(n) avisarnos con la antelación de por lo menos el número de días exigidos en el párrafo 3 o en las disposiciones especiales, aunque el Contrato se haya renovado en plazos mensuales. A menos que requiéramos que nos avise con más de 30 días de antelación, si recibimos su aviso el primer día del mes, esto será suficiente para que se mude(n) el último día del mismo mes, siempre que se cumplan los otros requisitos siguientes.
 - El aviso de su intención de mudarse debe ser por escrito. Un aviso oral no es suficiente y no terminará su Contrato.
 - El aviso de su intención de mudarse no debe terminar el Contrato antes del final del plazo del Contrato o plazo de renovación.
 - Si exigimos que usted(es) nos notifique(n) por escrito su intención de mudarse más de 30 días antes de la terminación del Contrato, le(s) enviaremos un recordatorio entre 5 y 90 días antes de la fecha límite para que nos entregue(n) usted(es) el aviso. Si no le(s) enviamos un recordatorio por escrito, se requiere que el aviso de su intención de mudarse sea con 30 días de antelación.
- 36.2 Aviso no aceptable. Su aviso no es válido si no cumple todos los requisitos anteriores.** Recomendamos que usted(es) utilice(n) nuestro formulario de Aviso del residente de su intención de mudarse para así proporcionar la información necesaria. Usted(es) debe(n) conseguir de nosotros un comprobante cuando entregue(n) su aviso. Si no le(s) enviamos un recordatorio por escrito, se requiere que el aviso de su intención de mudarse sea con 30 días de ante-

lación. Si terminamos el Contrato, debemos notificarle(s) a usted(es) con la misma antelación, a menos que usted(es) esté(n) en incumplimiento del Contrato.

- 37. Procedimiento para mudarse del apartamento.** La fecha de la mudanza no puede cambiarse a menos que nosotros y usted(es) así convengamos por escrito. Usted(es) no se mudarán antes del fin del plazo del Contrato o del plazo de renovación a menos que se hayan pagado todas las rentas del plazo del Contrato o plazo de renovación. La mudanza anticipada puede resultar en cuota de nuevo arrendamiento y en el vencimiento anticipado de rentas futuras, como disponen los párrafos 10 y 32. Le(s) queda prohibido por ley aplicar cualquier depósito en garantía a la renta. Usted(es) no permanecerá(n) más allá de la fecha en que debe(n) mudarse. El período de 30 días para efectuar la devolución del depósito en garantía no empieza a correr hasta que todos los residentes, huéspedes y ocupantes hayan entregado o abandonado el apartamento. Usted(es) debe(n) avisar por escrito tanto a nosotros como al servicio postal de Estados Unidos la dirección de reenvío de cada residente.
- 38. Limpieza.** Usted(es) debe(n) limpiar a fondo el apartamento, incluyendo puertas, ventanas, muebles, baños, dispositivos de cocina, patios, balcones, garajes, cocheras y almacenes. Si se le han proporcionado instrucciones de limpieza, debe(n) seguirlas. Si usted(es) no realiza(n) la limpieza de manera adecuada, será(n) responsable(s) de cargos razonables de limpieza, incluyendo cargos por limpieza de alfombras, cortinas, muebles, paredes, etc. que estén más sucios de lo que los dejaría el uso razonable (o sea, el uso o deterioro que ocurre sin negligencia, descuido, accidente ni abuso).
- 39. Inspección al mudarse.** Usted(es) debe(n) reunirse con nuestro representante para llevar a cabo una inspección al mudarse del apartamento. Nuestro representante no tiene derecho a obligarnos o limitarnos con respecto a las deducciones por reparaciones, daños o cargos. Toda declaración y todo cálculo hechos por nosotros o nuestro representante están sujetos a corrección, modificación o desaprobación nuestras antes de finalizarse la cuenta definitiva o efectuarse el reembolso.
- 40. Deducciones del depósito en garantía y otros cargos.** Usted(es) será(n) responsable(s) por concepto de los siguientes cargos que sean aplicables: rentas pendientes de pago; servicios pendientes de pago; cargos de servicio no reembolsados; reparaciones o daños (más allá del deterioro normal) causados por negligencia, descuido, accidente o abuso, incluyendo adhesivos, rayas, roturas, quemaduras, manchas o perforaciones no aprobadas; costos de reemplazar bienes nuestros que estaban dentro de o fijados al apartamento y ya no están; reemplazo de pilas de los dispositivos de detección o alarma si en cualquier momento faltan o están descargadas; gastos por servicios durante las reparaciones o limpieza; viajes para dejar entrar a los representantes de las compañías que vienen a quitar su servicio telefónico, de Internet o televisión o a recoger artículos rentados (si ustedes lo solicitan o cuando ya se hayan mudado); viajes para abrir el apartamento cuando usted(es), sus huéspedes u ocupantes pierdan u olviden la llave; llaves no devueltas; focos que faltan o están fundidos; quitar o reconfigurar dispositivos de seguridad o sistemas de alarma no autorizados; costos convenidos por nuevo arrendamiento; embalaje, retiro o almacenamiento de bienes sacados o almacenados de conformidad con el párrafo 14; retiro de vehículos estacionados ilegalmente; viajes especiales para recoger la basura debido a que vehículos estacionados bloqueaban los basureros; cargos por alarmas de seguridad falsas a menos que se deban a negligencia nuestra; cargos relacionados con los animales conforme a los párrafos 6 y 27; cuotas o multas gubernamentales contra nosotros debido a que usted(es) o huéspedes u ocupantes suyos violaron las ordenanzas locales tocantes a dispositivos de detección, alarmas falsas, reciclaje u otros asuntos; cargos por pagos atrasados y cheques devueltos; y otras cantidades adeudadas. Usted(es) será(n) responsable(s) ante nosotros de: (A) cargos por reemplazar todas las llaves y dispositivos de acceso listados en el párrafo 5 si usted(es) no los devuelve(n) en o antes de la fecha de su mudanza; (B) vencimiento anticipado de las rentas futuras conforme al párrafo 32; y (C) un cargo de nuevo arrendamiento si usted(es) ha(n) violado el párrafo 10. **Si usted(es) abandona(n) el apartamento en incumplimiento de este Contrato, también podemos deducir de su depósito en garantía los costos razonables incurridos por cambiar los aparatos de seguridad cuyo cambio es requerido por ley.**
- 41. Devolución del depósito en garantía, entrega del apartamento y abandono.**
- 41.1 Su depósito en garantía.** Le(s) devolveremos su depósito en garantía (menos deducciones legítimas) con una lista pormenorizada de cualquier deducción dentro de 30 días de la fecha en la que nos entrega(n) usted(es) el apartamento o lo abandona(n), salvo disposición legal en contrario.
- 41.2 Entrega.** Usted(es) ha(n) **entregado** el apartamento cuando haya ocurrido cualquiera de los hechos siguientes: (A) ha pasado la fecha de la mudanza prevista y, a nuestro juicio razonable, nadie vive en el apartamento; o (B) las llaves y dispositivos de acceso listados en el párrafo 5 nos han sido devueltos.
- 41.3 Abandono.** Usted(es) ha(n) **abandonado** el apartamento cuando ha ocurrido todo lo siguiente: (A) todos parecen haberse mudado, a nuestro juicio razonable; (B) sus muebles, ropa y efectos personales han sido sustancialmente trasladados, a nuestro juicio razonable; (C) usted(es) ha(n) estado en mora en los pagos de renta durante 5 días consecutivos o se ha interrumpido o transferido el servicio de agua, gas o electricidad no conectado a nuestro nombre; y (D) han pasado 2 días sin que usted(es) responda(n) a un aviso nuestro en el interior de su puerta principal, avisándole(s) que consideramos que ha(n) abandonado el apartamento. Un apartamento también se considera abandonado 10 días después del fallecimiento de un residente único.
- 41.4 Extinción de sus derechos.** Con la entrega, el abandono o el desalojo por decreto judicial se extingue el derecho de posesión de usted(es) para todo los efectos y se nos da el derecho inmediato de limpiar, reparar y volver a arrendar el apartamento; calcular las deducciones del depósito en garantía; y retirar bienes dejados en el apartamento. La entrega, el abandono y el desalojo por decreto judicial afectan su derecho a bienes dejados en el apartamento (párrafo 14) pero no afectan nuestras obligaciones de mitigación (párrafo 32).

Prevalece el Contrato en caso de cualquier conflicto con este resumen.

- Dirección: _____ Unidad # _____
- Fecha de inicio del Contrato (párrafo 3) _____
- Días de antelación del aviso de mudarse (párrafo 3) _____
- Total del depósito en garantía (párrafo 4) \$ _____
- Depósito en garantía (párrafo 4) sí no incluye un depósito por tenencia de animal.
- Devolución del depósito en garantía (párrafo 4) será por **(Marcar una)** un cheque pagadero a todos los residentes colectivamente (opción por defecto), un cheque pagadero a y enviado a _____
- N.º de llaves/dispositivos de acceso (párrafo 5) _____ de la unidad, _____ del buzón, _____ de (otro) _____
- El aviso del residente de su intención de mudarse terminará el Contrato (párrafo 5): **(Marcar una)** el último día del mes la fecha exacta especificada en su aviso
- Marcar aquí si la unidad será amueblada (párrafo 5)
- Marcar aquí si hay un anexo sobre concesiones financieras
- Renta pagadera (párrafo 6): **(Marcar los que correspondan)** en la oficina del gerente, en nuestro sitio de pago en Internet, en _____
- Marcar si está incluido en la renta mensual: garaje, unidad de almacenaje, garaje abierto, lavadora/secadora, otro _____
- Total de renta mensual (párrafo 6) \$ _____
- Renta prorrateada (párrafo 6) por **(Marcar una)** el primer mes el segundo mes \$ _____
- Cargos por atraso (párrafo 6) si no se paga la renta para el _____
- Cargo diario por atraso (párrafo 6) \$ _____ o _____%
- Cargo inicial por atraso (párrafo 6) \$ _____ o _____%
- Cargos por violar disposiciones sobre animales (párrafo 6) Inicial \$ _____ Diario \$ _____
- Renta mensual por tenencia de animal (si corresponde) \$ _____
- Mensualidad por recogida de residuos (si corresponde) \$ _____
- Mensualidad por control de plagas (si corresponde) \$ _____
- Servicios pagados por el propietario (párrafo 7): **(Marcar los que correspondan)** electricidad, gas, agua, aguas residuales, basura/reciclaje, cable o satélite, antena colectiva, Internet, agua de lluvia/canalización, otro _____
- Cargo por conexión de servicios (párrafo 12) \$ _____
- Usted: **(Marcar una)** tiene que comprar seguro no tiene que comprar seguro (párrafo 8)
- Cargo convenido por nuevo arrendamiento (párrafo 10) \$ _____
- Disposiciones especiales (párrafo 9): _____

Firmas y anexos

42. Anexos. Le(s) proporcionaremos copias del Contrato conforme a ley. Dichas copias pueden ser impresas o en forma electrónica si así las solicita(n) usted(es), o por email si nos hemos comunicado por email sobre el Contrato. Si corresponde, nuestras normas y políticas comunitarias serán adjuntas al Contrato y le(s) serán entregadas en el momento de firmarlo. Cuando se llena el formulario de inventario y estado del apartamento, una copia debe ser retenida tanto por usted(es) como por nosotros. Los documentos marcados a continuación están adjuntos a este Contrato y forman parte del mismo, siendo obligatorios aunque no hayan sido firmados o marcados con iniciales.

- Anexo con respecto al portón
- Disposiciones especiales adicionales
- Anexo sobre la distribución de cargos por servicios de: electricidad agua gas gastos del sistema central basura y reciclaje cable y satélite agua de lluvia y canalización servicios públicos o privados y cargos gubernamentales
- Anexo sobre la tenencia de animales
- Normas del conjunto de apartamentos o Políticas comunitarias
- Anexo y declaración sobre la presencia de asbesto (si aplica)
- Anexo sobre los chinches
- Anexo sobre la terminación anticipada del Contrato
- Anexo sobre garajes, garajes abiertos y unidades de almacenaje
- Anexo sobre el sistema de alarma contra intrusos
- Formulario de inventario y estado del apartamento
- Anexo sobre el peligro de contaminación con plomo
- Anexo al contrato de arrendamiento para unidades que participan en los programas de alojamiento económico reglamentados por el gobierno
- Garantía(s) del contrato de arrendamiento
- Descripción legal del apartamento (opcional, si el plazo de arrendamiento excede de un año)
- Anexo sobre la ley de ayuda civil a militares de los Estados Unidos (SCRA)
- Anexo sobre el moho y su prevención
- Instrucciones de limpieza al mudarse del apartamento
- Formulario de aviso del residente de su intención de mudarse
- Permiso o calcomanía de estacionamiento (¿cuántos? _____)
- Anexo sobre descuentos o concesiones financieras
- Anexo sobre el seguro de inquilinos o el de responsabilidad civil
- Formulario de solicitud de trabajos de mantenimiento
- Anexo sobre satelitales y antenas
- Anexo sobre normas de seguridad para residentes
- Guía de la PUC para inquilinos sobre la distribución de costos del agua
- Anexo sobre la submedición de servicios de: electricidad agua gas
- Otro _____
- Otro _____
- Otro _____

Nombre, dirección y número telefónico de servicio de localización. (Si corresponde, debe completarse para poder comprobar su afiliación a la TAA, conforme al párrafo 35): _____

43. Renuncia de derecho a demandas colectivas. Usted(es) acepta(n) que no participará(n) en ninguna demanda colectiva contra nosotros o nuestros representantes. Usted(es) debe(n) entablar toda demanda contra nosotros de manera individual, y **renuncia(n) expresamente a su capacidad de entablar, unirse a o participar en una demanda de clase, demanda colectiva, o procedimiento similar contra nosotros, sea cual fuere el foro.**

USTED(ES) COMPRENDE(N) QUE, SIN ESTA RENUNCIA, PODRÍA(N) SER PARTE(S) EN UNA DEMANDA COLECTIVA. AL FIRMAR ESTE CONTRATO, USTED(ES) ACEPTA(N) ESTA RENUNCIA Y ELIGEN QUE TODA DEMANDA SE DECIDA DE MANERA INDIVIDUAL. LAS DISPOSICIONES DE ESTE PÁRRAFO 43 SERÁN VIGENTES AÚN DESPUÉS DE LA TERMINACIÓN O VENCIMIENTO DE ESTE CONTRATO.

Resident initials: _____

Este documento le(s) obliga a usted(es). Favor de leerlo con atención. Una firma facsímil o electrónica en este Contrato es tan obligatoria como una firma autógrafa original.

Antes de presentar una solicitud de arrendamiento o firmar un Contrato de arrendamiento, usted(es) puede(n) llevarse una copia de estos documentos para revisar los y/o para consultar a un abogado.

Se puede añadir disposiciones o hacer cambios al Contrato de arrendamiento si son convenidos por escrito por todas las partes.

Usted(es) tiene(n) derecho a recibir un ejemplar de este Contrato una vez que haya sido firmado por todas las partes. Se debe guardar en un lugar seguro.

Este Contrato comprende todo el convenio entre usted(es) y nosotros. Usted(es) NO se basa(n) en declaraciones orales.

Todas las partes deben firmar únicamente la versión en inglés. La traducción al español se le(s) da con fin exclusivamente informativo.

Dirección y número telefónico del representante del propietario para efectos de notificación _____

Número telefónico fuera del horario de trabajo _____
(Siempre llame al 911 para la policía, bomberos, o atención médica de emergencia)

Fecha en que se firmó el formulario _____

Sus Iniciales: _____ Iniciales de nuestro representante: _____