

TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO

1. **Definiciones.** En este Contrato se usan comúnmente los siguientes términos:
 - 1.1. **“Residentes”** son las personas indicadas arriba en la sección “Residentes”, que firman el Contrato y que están autorizadas para vivir en el apartamento.
 - 1.2. **“Ocupantes”** son las personas indicadas en este Contrato que también están autorizadas para vivir en el apartamento, pero que no firman el Contrato.
 - 1.3. **“Propietario”** se podría identificar por un nombre comercial legal y es solo el propietario, no los administradores de la propiedad ni otras personas.
 - 1.4. **“Incluido(s)”** en este Contrato significa “incluido(s) pero sin limitarse.”
 - 1.5. **“Políticas comunitarias”** son las normas y las políticas por escrito del conjunto de apartamentos, e incluyen los letreros de la propiedad y las instrucciones para el cuidado de nuestra propiedad y comodidades, y usted y sus ocupantes y huéspedes las deben cumplir.
 - 1.6. **“Renta”** es la renta básica mensual más los cargos fijos recurrentes mensuales adicionales.
 - 1.7. El término **“Contrato”** incluye este documento, todos los anexos y documentos adjuntos, las políticas comunitarias y las disposiciones especiales.
2. **Apartamento.** Usted está arrendando el apartamento indicado arriba para su uso exclusivo como residencia privada.
 - 2.1. **Acceso.** Según nuestras políticas comunitarias, usted recibirá información o dispositivos para tener acceso a su apartamento y a su buzón, y otros dispositivos de acceso que incluyen:
 - 2.2. **Medidas.** Todas las dimensiones y los tamaños relacionados con el apartamento que se le proporcionen son solo aproximaciones o estimados; las dimensiones y los tamaños reales podrían variar.
 - 2.3. **Declaraciones.** Usted acepta que las designaciones o las credítaciones asociadas a la propiedad están sujetas a cambio.
3. **Renta. Debe pagar la renta el 1.^{er} día de cada mes (fecha límite) o antes, sin que se le pida. No hay excepciones en el pago de la renta, y usted acepta que el incumplimiento del pago de la renta el 1.^{er} día de cada mes o antes se considerará una violación material de este Contrato.**
 - 3.1. **Pagos.** Usted pagará la renta por cualquier método, manera o en cualquier lugar que especifiquemos, de acuerdo con nuestras políticas comunitarias. **No se acepta pagar en efectivo sin nuestro permiso previo por escrito. Usted no puede retener ni ajustar la renta a menos que así lo autorice la ley.** A nuestra discreción, en cualquier momento podemos requerir que pague la renta y otras sumas pendientes como pago único por cualquier método que especifiquemos.
 - 3.2. **Asignación de los pagos.** El pago de cada suma debida es un convenio independiente, lo que significa que los pagos se vencen independientemente del cumplimiento de nuestras obligaciones. Cuando recibimos dinero, excepto el de los pagos de agua y aguas residuales que están sujetos a los reglamentos gubernamentales, a nuestro criterio y sin aviso alguno podemos asignarlo primero a cualquiera de sus obligaciones impagadas, y luego a la renta acumulada. Podemos hacer esto independientemente de las anotaciones en los cheques o giros postales, e independientemente del momento en que surjan tales obligaciones. Toda suma, excepto la renta y los cargos por atraso es pagadera cuando la exijamos. Después de la fecha límite, no tenemos que aceptar ningún pago.
 - 3.3. **Cargos por atraso.** Si no recibimos su renta básica mensual en su totalidad cuando se venza, debe pagar cargos por atraso como se describe en la sección Detalles del Contrato.
 - 3.4. **Cargos por pago rechazado.** Usted pagará el cargo indicado en la sección Detalles del Contrato por cada cheque rechazado o pago electrónico rechazado, más los cargos inicial y diarios por atraso si corresponden, hasta que recibamos el pago total por un método aceptable.
 - 3.5. **Servicios básicos y otros servicios.** Usted pagará todos los servicios básicos y otros servicios, depósitos relacionados, y cualquier cargo o tarifa cuando se venzan y como se describe en este Contrato. Los canales de televisión que se proporcionan podrían cambiar durante el plazo del Contrato si el cambio se aplica a todos los residentes.
Si se interrumpe la electricidad, solo debe usar dispositivos de iluminación operados con baterías (sin llama). Por ninguna razón debe permitir que se cancele o cambie ningún servicio básico (excepto el cable o la internet), incluida la desconexión por no pagar sus facturas, sino hasta que termine el plazo del Contrato o el período de renovación. Si algún servicio se mide individualmente, debe estar conectado en su nombre y usted debe notificar al proveedor la fecha en la que se va a mudar del apartamento. Si se demora en conectar el servicio en su nombre para la fecha de inicio del Contrato, u ocasiona que se transfiera a nuestro nombre antes de entregar o abandonar el apartamento, usted será responsable de pagar el cargo indicado arriba (sin exceder \$50 por cada período de facturación), más el costo real o estimado de los servicios básicos usados mientras estos se le debería haber facturado a usted. Si la electricidad de su apartamento se mide individualmente y usted cambia de compañía minorista de electricidad, debe proporcionarnos un aviso por escrito. Usted debe pagar todas las tarifas correspondientes de la compañía, incluida cualquier tarifa por el cambio de servicio a nuestro nombre después de que usted se mude del apartamento.
 - 3.6. **Cambios en el Contrato.** Solo se permiten cambios en el Contrato durante el plazo del Contrato o el período de renovación si esto es regido por el párrafo 10, especificado en la sección Disposiciones especiales, en el párrafo 32, o en un anexo o enmienda firmada por usted y por nosotros. Cuando termine el plazo del Contrato inicial, o después de que termine, entrarán en vigencia los aumentos de la renta, y se lo notificaremos

por escrito con una anticipación de al menos 5 días más el número de días indicado en el recuadro F de la página 1. Su Contrato nuevo, que podría incluir aumentos de la renta o cambios en el Contrato, comenzará en la fecha indicada en cualquier aviso por anticipado que proporcionamos (sin necesidad de su firma) a menos que nos proporcione un aviso por escrito de su intención de mudarse, de acuerdo con el párrafo 25, que aplica solo al final del plazo del Contrato actual o del período de renovación.

4. **Renovación automática del Contrato y aviso de terminación del Contrato.** Este Contrato se renovará automáticamente cada mes, a menos que cualquiera de las partes proporcione un aviso por escrito de la terminación del Contrato o de la intención de mudarse, como lo requiere el párrafo 25 y se especifica en la página 1. **Si no se indica el número de días, se requiere un aviso de al menos 30 días de anticipación.**
5. **Depósito en garantía.** El depósito total en garantía de todos los residentes se debe pagar en la fecha de la firma de este Contrato o antes. Todo depósito por tenencia de animales se dispondrá en el anexo correspondiente. Los depósitos en garantía no pueden aplicarse a la renta sin nuestro consentimiento anticipado por escrito.
- 5.1. **Reembolsos y deducciones. Debe proporcionarnos por anticipado un aviso de su intención de mudarse como lo dispone el párrafo 25, y su dirección de remisión, por escrito, para enviarle una descripción y una lista detallada de los cargos o reembolsos. De acuerdo con nuestras políticas comunitarias y como lo permite la ley, podemos deducir de su depósito en garantía cualquier cantidad que deba según el Contrato. Si se muda anticipadamente o en respuesta a un aviso de desalojo, usted será responsable de pagar los cargos por cambiar la combinación de las cerraduras.** Cuando se reciba por escrito la fecha de su mudanza y la dirección de remisión, se le devolverá el depósito en garantía (menos las deducciones legales) con una contabilización detallada de las deducciones, a más tardar 30 días después de entregar o abandonar el apartamento, a menos que las leyes dispongan otra cosa. Cualquier reembolso podría hacerse como un pago conjuntamente pagadero a todos los residentes y distribuido a cualquier residente que elijamos, o distribuido equitativamente entre todos los residentes.
6. **Seguro. Nuestro seguro no cubre la pérdida ni los daños a su propiedad personal.** Se le requerirá que tenga un seguro de responsabilidad civil como se especifica en nuestras políticas comunitarias o en el anexo del Contrato, a menos que la ley lo prohíba. Si tiene un seguro que cubra su apartamento o sus pertenencias personales en el momento en que tenga, o que alegue tener una pérdida, usted solicitará y obtendrá de su compañía aseguradora una renuncia de los derechos de subrogación de la compañía aseguradora. Aunque no se requiera, le urgimos que obtenga su propio seguro por pérdidas debidas a robo, incendio, inundación, agua, fugas de tubería y ocurrencias similares. La mayoría de las pólizas de seguro de los inquilinos no cubren pérdidas debidas a inundaciones.
7. **Nuevo arrendamiento y terminación anticipada del Contrato.** No se puede terminar este Contrato anticipadamente excepto como se dispone en este Contrato.
- 7.1. **Cuota de nuevo arrendamiento.** Usted será responsable de pagar una cuota de nuevo arrendamiento como se indica en la sección Detalles del Contrato (la cual no excederá un 85% de la renta mensual más alta durante el plazo del Contrato) si usted: (A) no entra a habitar el apartamento, o no presenta un aviso por escrito indicando que se va a mudar del apartamento, como lo requiere el párrafo 25; (B) se muda del apartamento sin pagar totalmente la renta del plazo completo del Contrato o del período de renovación; (C) se muda del apartamento porque así se lo exigimos debido al incumplimiento; o (D) se lo desaloja judicialmente. La cuota de nuevo arrendamiento no es una tarifa de terminación, cancelación o compra, y no lo libera de sus obligaciones en virtud de este Contrato, incluida la responsabilidad por rentas futuras o pasadas, cargos por daños u otras sumas vencidas.
La cuota de nuevo arrendamiento es una suma liquidada que cubre solo parte de nuestros daños, por nuestro tiempo, esfuerzo y gastos para encontrar y procesar a un residente nuevo. Estos daños son inciertos y difíciles de determinar, particularmente aquellos relacionados con los inconvenientes, trámites, publicidad, muestra de apartamentos, servicios básicos para la muestra del apartamento, verificación de clientes posibles, costos operativos, costos de mercadotecnia y tarifas de los servicios de localización. Usted acepta que la cuota por nuevo arrendamiento es un estimado razonable de nuestros daños y que el cargo es pagadero independientemente de si nuestros intentos para hacer un nuevo arrendamiento tienen éxito o no.
- 7.2. **Procedimientos para la opción de terminación anticipada del Contrato.** Además de sus derechos de terminación anticipada del Contrato indicados en 7.3 o en 8.1 de abajo, si esta disposición aplica según la sección Detalles del Contrato, usted puede optar por terminar el Contrato antes de que finalice el plazo del Contrato **si ocurre todo lo siguiente:** (a) como se describe en la sección Detalles del Contrato, usted nos avisa por escrito la terminación anticipada, paga el total de la tarifa de la opción de terminación anticipada y especifica la fecha en la que se mudará del apartamento; (b) no cumple en ningún momento y no retiene la tenencia; y (c) paga todas las concesiones, créditos o descuentos de la renta que haya recibido durante el plazo del Contrato. Si incumple el Contrato, se aplicarán los recursos correspondientes.
- 7.3. **Derechos especiales de terminación del Contrato. En virtud de las leyes de Texas, podría tener el derecho de terminar anticipadamente el Contrato en ciertas situaciones; por ejemplo, despliegue o transferencia militar, violencia familiar, ciertos delitos sexuales, acoso o fallecimiento de un residente que vivía solo.**
8. **Demora en la ocupación del apartamento.** No somos responsables de ninguna demora en la ocupación de su apartamento causada por construcción, reparaciones, limpieza o retención de la tenencia por parte del residente anterior. Este Contrato se mantendrá vigente sujeto a (1) un descuento diario de la renta durante la demora, y (2) su derecho de terminar el Contrato por escrito como se dispone abajo. El descuento de la renta y la terminación del Contrato no aplican si la demora se debe a actividades de limpieza o reparaciones que no evitan que usted entre a habitar el apartamento.

8.1. Terminación. Si le avisamos por escrito una demora en la ocupación cuando o después de que comience el Contrato, usted podría terminar el Contrato en un lapso de 3 días después de recibir el aviso por escrito.

Si le avisamos por escrito antes de la fecha en la que comience el Contrato, y el aviso indica que se esperan actividades de construcción u otra demora y que el apartamento estará listo para que lo habite en una fecha específica, usted podría terminar el Contrato en un lapso de 7 días después de recibir el aviso por escrito.

Después de la terminación apropiada, usted tiene derecho únicamente al reembolso de cualquier depósito y de cualquier renta que haya pagado.

9. Cuidado de la unidad y daños a la unidad. Debe pagar o reembolsarnos prontamente las pérdidas, los daños, los daños resultantes, las multas o los cargos del gobierno, o los costos de reparaciones o servicios en el conjunto de apartamentos debidos a una violación del Contrato; uso indebido, negligencia u otro comportamiento de su parte, de parte de sus invitados, ocupantes o huéspedes; o, según lo permita la ley, cualquier otra causa que no sea por negligencia o culpa nuestra, excepto los daños por fuerza mayor al grado de que no se hayan podido mitigar debido a sus acciones o falta de acción.

A menos que los daños o la obstrucción de las aguas residuales se deban a nuestra negligencia, no somos responsables —y usted debe pagar— las reparaciones y las reposiciones que se hagan durante el plazo del Contrato o el periodo de renovación, como: (A) daños por obstrucción de la tubería de las aguas de desecho causada por la presencia indebida de objetos en la tubería que da servicio exclusivamente a su apartamento; (B) daños en las puertas, ventanas o mosquiteros; y (C) daños ocasionados por dejar las ventanas o las puertas abiertas.

VIDA DE LOS RESIDENTES

10. Políticas comunitarias. *Las políticas comunitarias son parte del Contrato y se deben cumplir.* Podemos hacer cambios, incluidas adiciones, a nuestras políticas comunitarias, y esos cambios pueden entrar inmediatamente en vigencia si las políticas comunitarias se distribuyen y son aplicables a todas las unidades del conjunto de apartamentos y no cambian las cantidades en dólares debidas de acuerdo con este Contrato.

10.1. Publicación de fotografías y videos. Usted nos autoriza a usar cualquier fotografía, reproducción, imagen o video que se tome de usted mientras usa las áreas comunes de la propiedad o participa en cualquier evento patrocinado por nosotros.

10.2. Divulgación de información. A nuestro criterio exclusivo y como lo permite la ley, podemos, pero no tenemos la obligación de compartir y usar información relacionada con este Contrato para propósitos de ejecución de la ley, gubernamentales o comerciales. Cuando lo solicitemos, usted autoriza a cualquier compañía de servicios a darse información sobre conexiones o desconexiones pendientes o reales de los servicios básicos de su apartamento.

10.3. Huéspedes. Podemos excluir del conjunto de apartamentos a cualquier huésped o a otras personas que, a nuestro criterio exclusivo, hayan violado la ley, este Contrato o las políticas comunitarias, o que molesten a otros residentes, vecinos, visitantes o a los representantes del propietario. También podemos excluir de cualquier área exterior o área común a cualquier persona que se rehúse a mostrar una identificación con fotografía o que se rehúse a identificarse como residente, ocupante autorizado o huésped de un residente específico de la comunidad.

Cualquier persona que no esté incluida en este Contrato no puede quedarse en el apartamento por más de dos días en una semana sin nuestro consentimiento anticipado por escrito, y no más del cuatro días en cualquier mes.

10.4. Aviso de registro y condenas penales. Debe notificarnos en un lapso de 15 días si usted o cualquiera de sus ocupantes: (A) fue condenado por cualquier delito, (B) fue condenado por cualquier delito menor que involucre una sustancia controlada, violencia contra otra persona, o destrucción de la propiedad, o (C) está registrado como delincuente sexual. El hecho de que nos informe una condena penal o registro como delincuente sexual no anula los derechos que podemos tener en su contra.

10.5. Olores, ruido y construcción. Usted acepta que los olores (incluidos los relacionados con cocinar), los ruidos o sonidos cotidianos relacionados con la reparación, la renovación, el mejoramiento o la construcción en o alrededor de la propiedad son todos una parte normal de un entorno de vida multifamiliar, y que no es práctico para nosotros evitar que penetren en su apartamento.

11. Comportamiento. Usted acepta comunicarse y comportarse en una manera legal, respetuosa y razonable en todo momento cuando interactúe con nosotros, con nuestros representantes y con otros residentes u ocupantes. Cualquier acto de comunicación o comportamiento ilegal, irrespetuoso o irrazonable por su parte o por parte de sus ocupantes o huéspedes es una violación de este Contrato.

Debe realizar las diligencias acostumbradas para mantener el apartamento en buen estado, conservarlo en un estado higiénico y no dañar ni arrojar basura en las áreas comunes. Debe desechar la basura al menos cada semana. Utilizará su apartamento y todas las demás áreas, incluidos los balcones, con cuidado razonable. Podemos regular el uso de pasillos, patios, balcones, porches, y las actividades en las áreas comunes.

11.1. Comportamientos prohibidos. Usted, sus ocupantes y sus huéspedes no participarán en ciertas conductas prohibidas, incluidas las siguientes actividades:

- comportamientos criminales; fabricación, entrega o posesión de una sustancia controlada o parafernalia relacionada con drogas; violencia o amenazas de violencia; posesión de un arma prohibida por las leyes estatales; disparo de un arma en el conjunto de apartamentos; o, excepto cuando lo permita la ley, exhibición de una arma de fuego, arma blanca u otro tipo de arma en las áreas comunes, o de una manera que pudiera alarmar a otros;

- comportarse de una manera ruidosa, desagradable o peligrosa;
- perturbar o amenazar los derechos, la comodidad, la salud, la seguridad o la conveniencia de otros, incluidos nosotros, nuestros agentes o nuestros representantes;
- trastornar nuestras operaciones comerciales;
- almacenar cualquier cosa en los armarios de los calentadores de agua o electrodomésticos a gas;
- alterar el equipo de los servicios básicos o de telecomunicación;
- introducir materiales peligrosos en el conjunto de apartamentos;
- usar las ventanas para entrar o salir;
- calentar el apartamento con electrodomésticos a gas;
- hacer acusaciones de mala fe o falsas en nuestra contra o en contra de nuestros agentes ante otros;
- fumar en cualquier modalidad, que no cumpla con nuestras políticas comunitarias o los anexos del Contrato.
- usar recipientes de vidrio en o cerca de las piscinas;
- realizar cualquier tipo de negocios (incluidos los servicios de cuidado de niños) en su apartamento o en el conjunto de apartamentos, excepto cualquier tipo de negocio legal realizado "en casa" por computadora, correo postal o teléfono si los clientes, pacientes, empleados u otros asociados de su negocio no van a su apartamento con propósitos comerciales.

12. Animales. *No se permite ningún tipo de criatura viva, ni siquiera temporalmente, en ningún lugar del apartamento o del conjunto de apartamentos, a menos que le hayamos dado permiso por escrito.* Si le permitimos tener un animal, debe firmar un anexo sobre la tenencia de animales y, excepto como se disponga en el anexo, pagar un depósito por tenencia de animales, las tarifas y la renta mensual adicional según corresponda. Un depósito por tenencia de animales se considera un depósito general en garantía. Usted afirma que todas las solicitudes, declaraciones y aseveraciones que hace, incluidas las relacionadas con un animal de asistencia o apoyo, son verídicas, correctas y que las hace de buena fe. La alimentación de animales callejeros, no domesticados o salvajes es una violación de este Contrato.

12.1. Remoción de animales no autorizados. Podemos sacar del apartamento un animal no autorizado (1) dejando en un lugar visible del apartamento un aviso que indique nuestra intención de sacar al animal en un lapso de 24 horas; y (2) siguiendo los procedimientos del párrafo 14. Podemos: mantener o alojar al animal en una jaula; entregar el animal a una sociedad humanitaria, autoridad local u organización de rescate, o devolverle el animal si aceptamos su solicitud de retener al animal y usted rellena y firma un anexo sobre la tenencia de animales y paga todas las tarifas. Al mantener o alojar a un animal en una jaula, no seremos responsables de pérdidas, daños, enfermedad o muerte del animal, a menos que sean causados por nuestra negligencia. Usted debe pagar los cargos razonables por el cuidado y el alojamiento en jaula del animal.

12.2. Violaciones de las políticas de tenencia de animales y cargos relacionados. Si usted o alguno de sus huéspedes u ocupantes viola las restricciones referentes a la tenencia de animales de este Contrato o de nuestras políticas comunitarias, quedarán sujetos a cargos, daños, desalojo y otros recursos dispuestos en este Contrato, incluidos los cargos por violación de las normas de tenencia de animales indicadas en la sección Detalles del Contrato, desde la fecha de entrada del animal hasta la fecha en que se saque de su apartamento. Si el animal ha estado en su apartamento en cualquier momento durante el plazo de su ocupación (con o sin nuestro consentimiento), le cobraremos todos los costos de limpieza y reparación, incluidos los de eliminación de pulgas, desodorización y limpieza con champú. Los cargos inicial y diarios por violación a la norma de tenencia de animales y los cargos por la remoción de animales son la compensación de los daños y perjuicios por nuestro tiempo, inconveniencia y costos operativos para hacer cumplir las restricciones y las políticas comunitarias.

13. Estacionamiento. Es posible que no se le garantice un estacionamiento. Podemos reglamentar en nuestras políticas comunitarias la hora, la manera y el lugar de estacionamiento de todos los vehículos de motor y otros medios de transporte, como bicicletas y escúters. Además de otros derechos, podemos remolcar o inmovilizar vehículos según la ley estatal, y también podemos remover, a cuenta del propietario o del operador del vehículo, cualquier vehículo que no cumpla con nuestras políticas comunitarias.

14. Cuando podemos entrar en el apartamento. Si usted o cualquier otro residente, huésped u ocupante se encuentra presente, las personas de reparación o servicio, contratistas, policías, representantes del gobierno, prestamistas, tasadores, residentes o compradores potenciales, agentes de seguro, personas autorizadas a ingresar según su solicitud de arrendamiento, o nuestros representantes, pueden entrar pacíficamente al apartamento a horas razonables con propósitos comerciales razonables. Si no hay nadie en el apartamento, entonces tal persona podría entrar pacíficamente y a horas razonables (rompiendo una ventana o por otros medios, cuando sea necesario) con propósitos comerciales razonables si deja un aviso de la entrada en un lugar visible del apartamento inmediatamente después de la entrada. No tenemos la obligación de entrar solo cuando usted esté presente y podemos avisarle anticipadamente o hacer una cita pero no estamos obligados a hacerlo.

15. Solicitudes, reparaciones y equipo defectuoso.

15.1. Se requieren solicitudes por escrito. *Si usted o cualquiera de sus ocupantes necesita presentar una solicitud —por ejemplo, de reparaciones, instalaciones, servicio, del nombre y la dirección del propietario o del agente del propietario o de asuntos relacionados con la seguridad— debe hacerlo por escrito y entregar la solicitud a nuestro representante designado, de acuerdo con nuestras políticas comunitarias* (excepto en el caso de solicitudes de adaptaciones o modificaciones según la ley de equidad en la vivienda o situaciones que involucren un daño inminente o amenazas a la

salud o a la seguridad como incendio, humo, gas, explosión o un crimen en progreso). Nuestras notas por escrito referentes a su solicitud verbal no constituyen una solicitud por escrito de su parte. Nuestro cumplimiento o respuesta a cualquier solicitud verbal no anula el estricto requisito de la presentación de avisos por escrito según este Contrato. Una solicitud de mantenimiento o de reparaciones presentada por cualquiera de los residentes de su apartamento se considera una solicitud de parte de todos los residentes. ***La hora, la manera, el método o los medios para realizar el mantenimiento y las reparaciones, incluidas las condiciones climáticas o los proveedores que usemos, quedan a nuestro criterio exclusivo.***

- 15.2. Su requisito de notificar.** Debe notificarnos prontamente por escrito los problemas con el equipo de acondicionamiento de aire o de calentamiento, fugas de agua o humedad, moho, problemas eléctricos, funcionamiento defectuoso del alumbrado, cerraduras o trabas de seguridad rotas o faltantes, o cualquier otra condición que represente un peligro o una amenaza a la propiedad, la salud o la seguridad. A menos que le digamos otra cosa, se requiere que usted mantenga el apartamento a la temperatura indicada en nuestras políticas comunitarias. Los problemas del equipo de acondicionamiento de aire por lo general no son una emergencia.
- 15.3. Servicios básicos.** Podemos cambiar o instalar líneas o equipo de los servicios básicos del apartamento si el trabajo se hace de manera razonable sin aumentar sustancialmente el costo de estos servicios. Podemos apagar su equipo e interrumpir los servicios básicos según sea necesario para realizar el trabajo o evitar daños a la propiedad u otras emergencias. Si los servicios básicos no funcionan bien o resultan dañados por un incendio, agua o una causa similar, debe notificar inmediatamente a nuestro representante.
- 15.4. Sus recursos.** Actuaremos con la diligencia acostumbrada para hacer reparaciones y reconexiones en un tiempo razonable, tomando en cuenta el momento en que se reciben los fondos del seguro contra daños por hechos fortuitos. A menos que sea requerido por la ley, después de una pérdida por hechos fortuitos, o durante la reparación del equipo, no se le descontará total o parcialmente la renta. El "tiempo razonable" toma en cuenta la gravedad y la naturaleza del problema y la disponibilidad razonable de materiales, mano de obra y servicios básicos. ***Si no reparamos oportunamente una condición que afecta materialmente la salud física o la seguridad de un residente común, como lo requiere el Código de la Propiedad de Texas, usted podría tener derecho a ejercer los recursos de la § 92.056 y la § 92.0561 de este código. Si sigue los procedimientos de esas secciones, podría tener a su disposición los siguientes recursos, entre otros: (1) terminar el Contrato y recibir el reembolso apropiado según 92.056(f); (2) hacer que se repare o corrija la condición según la § 92.0561; (3) deducir de la renta el costo de la reparación o corrección según la § 92.0561; y 4) recursos judiciales según la § 92.0563.***
- 16. Nuestro derecho de terminar el Contrato por daños o cierre del conjunto de apartamentos.** Si a nuestro criterio exclusivo, los daños a la unidad o al edificio son considerables o la realización de las reparaciones necesarias representa un peligro para usted, podemos terminar este Contrato y su derecho de posesión avisándole por escrito con al menos 7 días de anticipación. Si terminamos el Contrato, usted acepta que le reembolsaremos solamente la renta prorrataeda y todos los depósitos, menos las deducciones legales. Podemos retirar, almacenar, o desechar su propiedad personal si, a nuestro criterio exclusivo, esta conlleva un riesgo para la salud o la seguridad o impide nuestra capacidad para hacer reparaciones.
- 16.1. Cierre de la propiedad.** También tenemos el derecho de terminar este Contrato y su derecho de posesión avisándole por escrito la terminación con al menos 30 días de anticipación si vamos a demoler su apartamento o lo vamos a cerrar y ya no lo utilizaremos para propósitos residenciales por al menos 6 meses, o si cualquier parte de la propiedad queda sujeta a un proceso de enajenación de bienes.
- 17. Asignaciones y subarrendamiento.** Usted no puede asignar este Contrato ni subarrender su apartamento. Usted acepta que no rentará, ofrecerá rentar o permitir el uso de todo o de cualquier parte de su apartamento a ninguna persona, a menos que de otra manera lo aceptemos por escrito con anticipación. Usted acuerda que no aceptará nada de valor de ninguna persona a cambio del uso de cualquier parte de su apartamento. Usted acuerda no listar ninguna parte de su apartamento en ningún sitio web de hospedaje o arrendamiento a corto plazo ni con ninguna persona o servicio que anuncie viviendas para arrendamiento.
- 18. Dispositivos de seguridad y protección. Pagaremos los dispositivos de seguridad faltantes que requiera la ley. Usted pagará lo siguiente:** **(A) un cambio de la combinación de cerraduras que usted solicite (a menos que no las hayamos cambiado después de que el residente anterior se mudó del apartamento); y (B) reparaciones o reemplazos causados por abuso o daños por su parte o por parte de su familia, ocupantes o huéspedes.** Debe pagar inmediatamente después de que se haga el trabajo, a menos que la ley estatal autorice un pago anticipado. También debe pagar anticipadamente cualquier dispositivo de seguridad adicional o de otro tipo que usted solicite.
- Las secciones 92.151, 92.153 y 92.154 del Código de la Propiedad de Texas disponen que, con algunas excepciones, cuando entre a habitar el apartamento le proporcionemos lo siguiente sin costo alguno: (A) una traba de seguridad para cada ventana; (B) una mirilla (o ventanilla) en cada puerta exterior; (C) una traba de clavija en cada puerta corredera; (D) ya sea un picaporte con traba o una barra de seguridad para cada puerta corredera; (E) una cerradura de seguridad sin llave (un pestillo de resorte) en cada puerta exterior; y (F) ya sea una cerradura de pomo con seguro de llave o una cerradura de pestillo con llave en una puerta de entrada. Se cambiará la combinación de las cerraduras de llave después de que el residente anterior se mude del apartamento. El cambio de combinación de las cerraduras se hará ya sea antes de que usted entre a habitar el apartamento o en un lapso de 7 días después de ocuparlo, según lo requiere la ley. Si no instalamos***

los dispositivos de seguridad o no cambiamos la combinación como lo requiere la ley, usted tiene el derecho de hacerlo y de deducir cualquier costo razonable de su siguiente pago de la renta, según la sección 92.165(1) del Código de la Propiedad de Texas. Podemos desactivar o no instalar cerraduras de seguridad sin llave en sus puertas si (A) usted o un ocupante de la vivienda tiene más de 55 años o está incapacitado, y (B) se cumplen los requisitos de la sección 92.153(e) o (f) del Código de la Propiedad de Texas.

- 18.1. Alarms de humo y dispositivos de detección.** Proporcionaremos alarmas de humo u otros dispositivos de detección requeridos por ley o por ordenanza municipal. Podemos instalar detectores adicionales que legalmente no se requieran. Los probaremos y le daremos pilas nuevas cuando tome posesión de su apartamento. Si lo solicita, de acuerdo con la ley le proporcionaremos una alarma de humo capaz de alertar a una persona con deterioro auditivo.

Usted debe pagar y reemplazar las pilas según sea necesario, a menos que la ley disponga otra cosa. Podemos reemplazar las pilas agotadas o faltantes a su cuenta, sin darle aviso previo. Ni usted ni sus huéspedes u ocupantes pueden desactivar las alarmas o los detectores. ***Si usted daña o desactiva la alarma de humo o le quita la pila sin ponerle una nueva, en virtud de la Sección 92.2611 del Código de la Propiedad de Texas podría ser responsable de pagarnos \$100 más un mes de renta, los daños directos y los honorarios de un abogado.***

- 18.2. Deber de informar.** Debe informarnos inmediatamente de cualquier dispositivo de seguridad, alarma de humo o detector que falte, funcione mal o esté defectuoso. Usted es responsable si no informa el funcionamiento defectuoso de estos dispositivos, o si no informa cualquier pérdida, daño o sanción ocasionado por un incendio, humo o agua.

- 19. Seguridad de los residentes y pérdidas.** ***A menos que la ley lo requiera, ninguno de nosotros, nuestros empleados, agentes o compañías de administración somos responsables ante usted, sus huéspedes o sus ocupantes por ningún daño, lesión personal o pérdidas de la propiedad personal, pérdida de ingresos comerciales o personales, por ninguna causa, incluidas entre otras las siguientes: actos negligentes o intencionales de los residentes, ocupantes o huéspedes; robo, allanamiento, asalto, vandalismo u otros delitos; incendio, inundación, fugas de agua, lluvia, granizo, hielo, nieve, humo, relámpagos, viento, explosiones, interrupción de los servicios básicos, fugas en la tubería u otros eventos a menos que tal daño, lesión o pérdida sea causado exclusivamente debido a nuestra negligencia.***

No garantizamos la seguridad de ninguna clase. Usted acepta que no dependerá de ninguna de las medidas de protección implementadas por nosotros para su seguridad personal, y que llamará al 911 y a las autoridades policiales locales si surge alguna necesidad relacionada con la seguridad.

Usted reconoce que no estamos equipados ni capacitados para proporcionar servicios de protección personal a usted, a sus huéspedes o a sus ocupantes. Usted reconoce que no se nos requiere que proporcionemos ningún servicio privado de protección y que ningún dispositivo o medida de seguridad de la propiedad es infalible. Usted reconoce además que, aunque se proporcione una alarma o características adicionales en el portón de entrada, estos son dispositivos mecánicos que pueden funcionar mal. Cualquier cargo que resulte de la respuesta a una alarma de intrusión se le cobrará a usted, incluidos pero sin limitarse a alarmas falsas que ocasionen la intervención de la policía, los bomberos o la ambulancia, y otros cargos municipales requeridos.

20. Condición y alteraciones de las instalaciones.

- 20.1. Como está. Renunciamos a todas las garantías implícitas.** Usted acepta el apartamento, los accesorios fijos y el mobiliario como están, excepto por condiciones que materialmente afecten la salud o la seguridad de las personas comunes. Se le entregará un formulario de inventario y estado del apartamento cuando entre a habitar el apartamento o antes. Usted acepta que después de llenar el formulario o **en un lapso de 48 horas** a partir de que ocupa el apartamento, lo que sucede primero, usted debe anotar en el formulario todos los defectos o daños, firmarlo y devolvérnoslo; el formulario debe reflejar con precisión el estado de las instalaciones con el propósito de determinar cualquier reembolso que se le deba cuando se mude del apartamento. De otra manera, se considerará que todo se encuentra limpio, que se puede usar de manera segura y que funciona bien. De cualquier manera debe enviar por separado una solicitud de cualquier reparación necesaria como lo dispone el párrafo 15.1.

- 20.2. Normas y mejoras.** A menos que lo autorice la ley, o que nosotros lo autoricemos por escrito, usted no debe realizar ninguna reparación, pintar, tapizar paredes, colocar alfombras, hacer cambios en el sistema eléctrico, o de otra manera alterar nuestra propiedad. No se permite hacer orificios o pegar calcomanías en el interior o en el exterior del apartamento. A menos que nuestras políticas comunitarias dispongan otra cosa, permitiremos un número razonable de orificios pequeños con clavos para colgar cuadros en las paredes de tablarroca y en las ranuras de las paredes de paneles de madera. No se permiten muebles de agua, lavadoras, enchufes adicionales para el teléfono o el televisor, sistemas de alarma, cámaras, dispositivos receptores-transmisores, video u otros timbres en la puerta, cambios de cerradura, adiciones o cambios de combinación de las cerraduras, a menos que lo requiera la ley o que nosotros lo hayamos autorizado por escrito. Usted puede instalar una antena satelital u otra antena, pero solo si firma nuestro anexo sobre antenas y antenas satelitales y cumple con las restricciones razonables permitidas por la ley federal. No debe alterar, dañar ni retirar nuestra propiedad, incluidos sistemas de alarmas, dispositivos de detección, electrodomésticos, mobiliario, cables de teléfono y de televisión, mosquiteros, cerraduras o dispositivos de seguridad. Cuando entre a habitar el apartamento le entregaremos bombillas para las lámparas fijas que proporcionemos, incluidas las lámparas exteriores que se operan desde el interior del apartamento; después usted las reemplazará por su cuenta con bombillas del mismo tipo y vataje. Las mejoras que haga al

apartamento (con o sin nuestro consentimiento) pasan a ser de nuestra propiedad, a menos que acordemos otra cosa por escrito.

21. Avisos. Un aviso por escrito a o de nuestros empleados, agentes, o compañía de administración constituye un aviso a o de nosotros. Los avisos a usted o a cualquier otro residente constituyen un aviso a todos los residentes. Los avisos y las peticiones de cualquier residente constituyen un aviso de todos los residentes. Solo un residente puede dar un aviso de la terminación del contrato de arrendamiento y de su intención de desocupar según el Párrafo 7.3. Todos los avisos y los documentos estarán en inglés, y a nuestra opción, en cualquier otro idioma que usted lea o hable.

21.1. Avisos electrónicos. Si lo permite la ley y de acuerdo con este contrato de arrendamiento, podemos enviarle avisos electrónicamente, por correo electrónico, teléfono, o entrega a su dirección física.

Usted acepta que los avisos electrónicos o enviados por correo electrónico **que nosotros le envíamos a usted** podrían incluir, sin limitarse, a un aviso para pagar la renta o desocupar o a un aviso de desocupación. El aviso electrónico o enviado por correo electrónico **que usted nos envíe a nosotros** se debe enviar a la dirección electrónica y/o al portal del residente especificados en este contrato de arrendamiento. Usted declara que nos proporcionó su dirección electrónica actual durante el proceso de solicitud de arrendamiento, y acuerda que podemos usar esa dirección o cualquier dirección actualizada que posteriormente nos proporcione por escrito, para enviar todos los avisos y comunicaciones permitidos bajo este contrato de arrendamiento. Usted nos debe notificar por escrito si su dirección electrónica cambia.

21.2. Dirección electrónica del residente para recibir avisos. Usted acepta además que la dirección electrónica que proporcionó durante el proceso de solicitud de arrendamiento, o cualquier otra dirección electrónica que haya usado para comunicarse con nosotros, se puede usar para recibir un aviso de desocupación o un aviso para pagar la renta o desocupar, además de todos los otros avisos bajo ese contrato de arrendamiento. Usted puede actualizar su dirección electrónica de su solicitud únicamente proporcionándonos un aviso por escrito de la nueva dirección electrónica. Cualquier aviso enviado a la dirección electrónica que usted designó en su solicitud de arrendamiento o a cualquier otra dirección electrónica que usted haya usado para comunicarse con nosotros se considerará entregado cuando se envíe.

DESALOJO Y RECURSOS

22. Responsabilidad civil. Cada residente es conjunta y separadamente responsable de todas las obligaciones del Contrato. Si usted o uno de sus huéspedes u ocupantes viola el Contrato o nuestras políticas comunitarias, se considerará que todos los residentes han violado el Contrato.

22.1. Indemnización de su parte. *Usted nos defenderá, indemnizará y liberará a nosotros, a nuestros empleados, agentes y compañías de administración de cualquier responsabilidad civil que surja por su comportamiento o solicitudes a nuestros representantes y del comportamiento o las solicitudes de sus invitados, ocupantes o huéspedes.*

23. Incumplimiento por parte del residente.

23.1. Acciones de incumplimiento. Usted incumplirá si: (A) no paga puntualmente la renta, incluidos los cargos recurrentes mensuales u otras cantidades que deba; (B) usted o cualquier huésped u ocupante viola este Contrato o nuestras políticas comunitarias, o las leyes contra incendios, de seguridad, salud, penales o de otro tipo, independientemente de si ocurre un arresto o una condena; (C) proporciona respuestas incorrectas, incompletas o falsas en la solicitud de arrendamiento o en este Contrato; o (D) usted o cualquier ocupante es incriminado, detenido, condenado o ha recibido un fallo aplazado o ha participado en un programa de desviación previo al juicio por (1) un delito que involucra daño físico real o potencial a una persona, o que involucra la fabricación o entrega de una sustancia controlada, marihuana o parafarmacia de drogas como se define en la Ley de Sustancias Controladas de Texas, o (2) cualquier delito de naturaleza sexual, incluido un delito menor.

23.2. Desalojo. *Si usted incumple, incluso con la retención de la tenencia, podemos cancelar sus derechos de ocupación y posesión dándole una notificación por escrito con al menos 24 horas de anticipación para desocupar, o una notificación por escrito para pagar o desocupar, y cualquiera las de las 2 se puede entregar por cualquier método permitido por la ley, incluso por correo electrónico u otros medios electrónicos. Cualquier periodo de notificación en una notificación para desocupar o en una notificación para pagar la renta o desocupar que termine en sábado, domingo, o en un día festivo estatal o federal será acortará hasta el final de ese día, no se extenderá al siguiente día hábil.* La terminación de sus derechos de posesión no lo libera de la responsabilidad civil de rentas futuras y otras obligaciones del Contrato. Después de entregar el aviso de desocupación o de presentar una demanda de desalojo, aún podemos aceptar la renta u otras sumas pagaderas; la presentación o la aceptación de la demanda no cancela ni reduce nuestro derecho de desalojo ni ningún otro derecho contractual o estatutario. La aceptación de dinero en cualquier momento no cancela nuestro derecho a la compensación por daños, rentas pasadas o futuras u otras sumas, ni cancela el derecho de continuar con los procedimientos de desalojo. En caso de desalojo, la renta que se debe es por el periodo total de arrendamiento y no se prorratará.

23.3. Aceleración. A menos que elijamos no acelerar la renta, todas las rentas mensuales del resto del plazo del Contrato o del periodo de renovación se acelerarán automáticamente sin aviso ni exigencia (antes o después de la aceleración) y serán pagaderas inmediatamente si, sin nuestro consentimiento por escrito: (A) usted se muda del apartamento, saca sus pertenencias en

preparación para mudarse, o usted o algún ocupante da un aviso verbal o por escrito de la intención de mudarse antes de que finalice el plazo del Contrato o periodo de renovación; y (B) usted no ha pagado toda la renta por la totalidad del plazo del Contrato o periodo de renovación. La renta remanente también se acelerará si se lo desaloja judicialmente o se muda del apartamento cuando lo exijamos debido a su incumplimiento.

Si no paga la renta del primer mes cuando comience el Contrato o antes, todas las rentas futuras dentro del plazo del Contrato se acelerarán automáticamente sin aviso y serán inmediatamente pagaderas. También podemos terminar su derecho de ocupación y recuperar la compensación por daños, renta futura, honorarios de abogado, costos judiciales y otros cargos legales.

23.4. Retención de la tenencia. Usted y todos los ocupantes deben desalojar y entregar el apartamento para o antes de la fecha indicada en: (1) su aviso de que se va a mudar del apartamento (2) nuestro aviso de pagar o desocupar (si no paga oportunamente) o nuestra notificación para desocupar, (3) nuestro aviso de no renovación, o (4) un acuerdo por escrito que especifique una fecha diferente para mudarse del apartamento. Si retiene la tenencia, entonces usted será responsable ante nosotros de toda la renta por la totalidad del plazo del Contrato previamente firmado por un residente nuevo que no puede habitar el apartamento debido a la retención de la tenencia, y a nuestro criterio, podemos extender el plazo del Contrato o aumentar un 25% la renta entregándole un aviso por escrito a usted o dejándolo en el apartamento mientras usted continúa reteniendo la tenencia.

23.5. Otros recursos. Podemos reportar las cantidades no pagadas a las agencias crediticias como lo permite la ley. Si nosotros o nuestro cobrador tratamos de cobrar cualquier dinero que usted nos deba, usted acepta que nosotros o el cobrador podemos comunicarnos con usted por cualquier medio legal. Si usted incumple nos pagará, además de otras sumas vencidas, cualquier descuento o concesión en la renta que se haya acordado por escrito y que se haya aplicado a su cuenta. Podemos recuperar los honorarios de un abogado por sus servicios para hacer valer nuestros derechos en virtud de este Contrato. Todas las cantidades no pagadas que nos deba devenguen un interés a una tasa establecida por la Sección 304.003(c) del Código Financiero de Texas, a partir de la fecha de vencimiento. Si no paga las sumas que debe en un lapso de 10 días después de que se le envíe por correo postal una carta en la que se exige el pago y que indica que se añadirán las tarifas de una agencia de cobranza si no paga todas las sumas para esa fecha límite, deberá pagar todas las tarifas de la agencia de cobranza. Usted también es responsable de pagar para cubrir nuestro tiempo de cualquier proceso de desalojo en su contra, más los honorarios y gastos de un abogado, costos judiciales y tarifas de presentación realmente pagados.

23.6. Comparecencias electrónicas ante los tribunales. Usted acepta que, al grado permitido por la ley, cualquier proceso judicial (incluido un caso de desalojo) relacionado con este contrato de arrendamiento se puede realizar por videoconferencia, teleconferencia, u otro medio electrónico disponible. Nada de lo que contiene este párrafo limita el derecho de cualquiera de las partes de solicitar o de aceptar una comparecencia en persona en un proceso específico.

24. Autoridad de los representantes y rescisiones. *Nuestros representantes (incluido el personal de administración, los empleados y los agentes) no tienen autoridad para rescindir, enmendar o terminar este Contrato ni ninguna de sus partes a menos que sea por escrito y firmado, y no tienen autoridad para hacer promesas o declaraciones, ni de establecer acuerdos que nos impongan o impongan a nuestros representantes obligaciones de seguridad u otro tipo de obligaciones, a menos que sea por escrito y firmado.* Ninguna acción u omisión de nuestra parte se considerará la renuncia de nuestros derechos o de cualquier violación o incumplimiento subsiguiente, u hora o lugar de cumplimiento de las obligaciones. *Nuestra decisión de hacer cumplir, no hacer cumplir o demorar el cumplimiento de los requisitos de aviso por escrito, fechas límite para pagar rentas, aceleración, gravámenes o cualquier otro derecho no constituye una renuncia en ningún caso.* La demora para exigir las sumas que nos debe no es una renuncia. Excepto cuando la ley disponga que notifique o exija el cumplimiento de nuestras obligaciones, si usted incumple el Contrato, renuncia a este derecho. Nada de lo contenido en este Contrato constituye una renuncia de nuestros recursos por una violación de su contrato anterior que ocurrió antes de que comenzara el plazo del Contrato. Su Contrato es subordinado a hipotecas registradas existentes y futuras, a menos que el prestamista del propietario elija lo contrario.

Todos los recursos son acumulativos. El uso de un recurso no constituye una elección ni una renuncia de otros recursos. Todas las disposiciones referentes a nuestra exención de responsabilidad o exención de obligación aplican a nuestros empleados, agentes y compañías de administración. Ningún empleado, agente o compañía de administración es personalmente responsable de ninguna de nuestras obligaciones contractuales, estatutarias o de otro tipo meramente por el hecho de actuar en nuestro nombre.

FINALIZACIÓN DEL PLAZO DEL CONTRATO

25. Aviso del residente de su intención de mudarse. *Antes de mudarse del apartamento, debe entregar a nuestro representante un aviso anticipado por escrito de su intención de mudarse, como se dispone en el párrafo 4, aunque el Contrato se haya transformado en un contrato mensual.* La fecha de la mudanza del apartamento no se puede cambiar a menos que nosotros y usted lo acordemos por escrito.

El aviso de su intención de mudarse debe cumplir con cada uno de los siguientes requisitos:

- A menos que requiramos un aviso con más de 30 días de anticipación, si usted nos entrega el aviso el primer día del mes en el que tiene la intención de mudarse, la mudanza será el último día de ese mes.
- El aviso de su intención de mudarse no debe finalizar el Contrato antes del final del plazo del Contrato o del periodo de renovación.

- (c) Si requerimos que nos entregue un aviso por escrito de su intención de mudarse más de 30 días antes de que finalice el plazo del Contrato, le enviaremos un recordatorio por escrito no menos de 5 días ni más de 90 días antes de la fecha límite para que nos entregue el aviso por escrito de su intención de mudarse. Si no le enviamos un recordatorio, se requiere un aviso por escrito de su intención de mudarse con 30 días de anticipación.
 - (d) Debe recibir de nosotros un acuse de recibo por escrito de su aviso.

26. Procedimientos para mudarse del apartamento.

- 26. 1. Limpieza.** Debe limpiar minuciosamente el apartamento, incluidos puertas, ventanas, mobiliario, baños, electrodomésticos de la cocina, patios, balcones, garajes, cocheras y cuartos de almacenaje. Debe seguir las instrucciones de limpieza al mudarse del apartamento si es que se le proporcionan. Si no limpia apropiadamente, usted será responsable de los cargos razonables de limpieza, incluidos cargos por la limpieza de alfombras, cortinas, mobiliario, paredes, etc. que estén más sucias de lo normal (esto es, uso o ensuciamiento no causado por negligencia, descuido, accidente o abuso).

26.2. Inspección al mudarse. Podemos hacer una inspección al mudarse conjuntamente con usted, pero no estamos obligados a hacerlo. Nuestros representantes no tienen autoridad para obligarnos o limitarnos con respecto a las deducciones por reparaciones, daños o cargos. Cualquier declaración o estimado de nuestra parte o de parte de nuestros representantes están sujetos a nuestra corrección, modificación o desaprobación antes de la contabilización o reembolso finales.

27. Entrega y abandono. Usted ha entregado el apartamento cuando: (A) ya pasó la fecha de desocupación indicada en el aviso que nos proporcionó, o en el aviso de no renovación que se le envió, o ya pasó la fecha del aviso para pagar la renta o desocupar o del aviso de desocupación y nadie está viviendo en el apartamento a nuestro criterio razonable; o (B) se nos han entregado las llaves y los dispositivos de acceso al apartamento que se listan en el párrafo 2.1, lo que suceda primero.

Usted ha **abandonado** el apartamento cuando haya ocurrido todo lo siguiente: (A) según nuestro criterio razonable, todos parecen haberse mudado del apartamento; (B) ha incumplido el pago de la renta por 5 días consecutivos, o se han terminado o transferido los servicios de agua, gas o electricidad del apartamento que no están conectados en nuestro nombre; y (C) usted no ha respondido por dos días a nuestro aviso que dejamos en el interior de la puerta de entrada principal que indica que consideramos que se ha abandonado el apartamento. Un apartamento también se considera abandonado 10 días después del fallecimiento de un residente que vivía solo.

- 27.1. La terminación de sus derechos.** La entrega, el abandono o el desalojo judicial terminan sus derechos de posesión para todos los propósitos y nos dan el derecho inmediato de limpiar, hacer reparaciones y volver a arrendar el apartamento; determinar las deducciones del depósito en garantía; y remover o almacenar las pertenencias que se dejaron en el apartamento.

27.2. Remoción y almacenamiento de las pertenencias. Nosotros o la policía podemos —pero no tenemos la obligación de— remover o almacenar toda propiedad que a nuestro criterio exclusivo le pertenezca a usted y que haya dejado en el apartamento o en las áreas comunes (incluido cualquier vehículo que usted o cualquiera de sus ocupantes o huéspedes posea o use) después de que se lo desaloje judicialmente, o si usted entrega o abandona el apartamento.

No somos responsables por hechos fortuitos, pérdidas, daños o robo. Usted debe pagar los gastos razonables en los que incurramos para empacar, remover y almacenar cualquier pertenencia.

Excepto en el caso de animales, podemos desechar o dar a una organización caritativa toda la propiedad personal que:

- (1) se haya dejado en el apartamento después de su entrega o abandono; **o**
 - (2) que se haya dejado en el exterior por más de 1 hora después de la ejecución de un auto de posesión, después de un desalojo judicial.

Un animal que se haya dejado en un apartamento después de su entrega, abandono o desalojo, se puede colocar en una jaula o entregar a una autoridad local, sociedad humanitaria u organización de rescate.

DISPOSICIONES GENERALES Y FIRMAS

- 28. Afiliación a la TAA.** Nosotros, la compañía de administración que nos representa, o cualquier servicio de localización que usted haya usado confirmamos nuestra afiliación en pleno derecho tanto a la Asociación de Apartamentos de Texas (Texas Apartment Association) como a la asociación de apartamentos afiliada de la localidad en la que se ubica el apartamento en el momento de la firma de este Contrato. Si este no es el caso, aplica lo siguiente: este Contrato se puede anular si así lo desea usted, y nosotros no podemos hacerlo cumplir (excepto por daños a la propiedad); y (B) no podemos recuperar rentas pasadas o futuras ni otros cargos. Los recursos indicados también aplican si suceden los dos eventos siguientes: (1) el Contrato se renueva automáticamente como contrato mensual más de una vez después de terminarse la afiliación a la TAA y a la asociación local; y (2) ni el propietario ni la compañía de administración son miembros de la TAA y de la asociación local durante la tercera renovación automática. Una declaración jurada firmada de la asociación de apartamentos local afiliada que certifica la no afiliación cuando se firmó el Contrato o la renovación será evidencia concluyente

de la no afiliación. Las entidades gubernamentales pueden usar los formularios de la TAA si esta asociación lo acepta por escrito.

Nombre, dirección y número de teléfono del servicio de localización (si corresponde):

- 29. Divisibilidad y perduración.** Si cualquier disposición de este Contrato es inválida o carece de fuerza ejecutoria según la ley aplicable, no invalidará el resto del Contrato ni cambiará la intención de las partes. **Los párrafos 10.1, 10.2, 16, 27 y 31 perdurarán después de la terminación de este Contrato.** Este Contrato es vinculante para los propietarios subsiguientes.

30. Ley controlante. La ley de Texas gobierna este Contrato. Todo litigio que surja de este Contrato y de todas las obligaciones del Contrato se debe realizar en el condado y el precinto (si corresponde), en donde se encuentra el apartamento.

31. Renuncias. Al firmar este Contrato usted acepta lo siguiente:

31.1. Renuncia a las demandas colectivas. Usted acepta que no participará en ninguna demanda colectiva en contra nuestra, de nuestros empleados, agentes o compañía de administración. Usted debe presentar cualquier reclamación en nuestra contra de manera individual, y **usted expresamente renuncia a su derecho de presentar, representar, unirse o de otra manera mantener una demanda colectiva, acción colectiva o procedimiento similar en nuestra contra en cualquier foro.**

USTED ENTIENDE QUE, SIN ESTA RENUNCIA, USTED PODRÍA SER PARTE DE UNA DEMANDA COLECTIVA. AL FIRMAR ESTE CONTRATO, USTED ACEPTA ESTA RENUNCIA Y ELIGE QUE CUALQUIER DEMANDA SE DECIDA INDIVIDUALMENTE. LAS DISPOSICIONES DE ESTE PÁRRAGO SUBSISTIRÁN LA TERMINACIÓN O EL VENCIMIENTO DE ESTE CONTRATO.

31.2. Fuerza mayor. Si se nos impide que cumplamos totalmente cualquier obligación según este Contrato por eventos que se encuentran fuera de nuestro control, incluidos sin limitarse casos de fuerza mayor, huelgas, epidemias, guerra, actos de terrorismo, motines, inundación, incendio, huracán, tornado, sabotaje o reglamentación gubernamental, entonces se nos excusará el cumplimiento de nuestras obligaciones subsiguientes al máximo grado permitido por la ley.

32. Disposiciones especiales. Lo siguiente, o las disposiciones especiales adjuntas y cualquier anexo o políticas comunitarias que se le proporcionen, son parte de este Contrato y sustituyen a cualquier disposición conflictiva contenida en este Contrato.

tes de presentar una solicitud de arrendamiento o de firmar este Contrato, usted debe revisar los documentos y puede consultar a un abogado. Usted queda obligado por este Contrato después de que lo firme. Una firma electrónica es vinculante. Este Contrato, incluidos todos los anexos, es el acuerdo completo entre usted y nosotros. Usted acepta que NO se basa en ninguna declaración verbal.

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