



LOGRANDO QUE EL ARRENDADOR HAGA REPARACIONES

Getting a Landlord to Make Repairs

Un inquilino tiene el derecho a vivir en una casa que esta en condiciones razonables, cumple con los códigos legales locales de vivienda y esta razonablemente eficiente de energía. El arrendador tiene la responsabilidad a asegurar que su casa esta bien para vivir. Si el arrendador no quiere hacer reparaciones, aquí están los pasos que usted debe tomar. *Si es una emergencia, llame a su oficina de ayuda legal en seguida. Emergencias son cosas como falta de electricidad, falta de calefacción, plomería que no sirve, falta de agua caliente o intento de aviso de desaprobación.*

Si no es una emergencia, siga estos pasos:

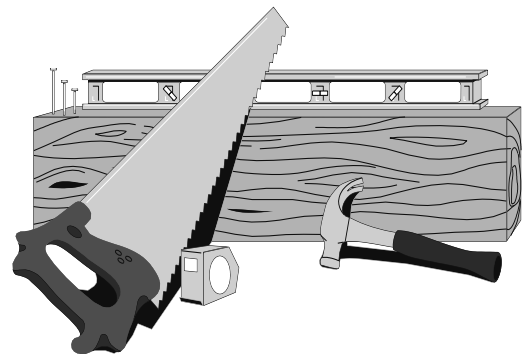
1. Llene la lista de reparaciones adjunta y mándela por correo al arrendador. Guarde una copia.
2. Si su ciudad tiene inspectores de viviendas, llame a ellos. Cuando ellos vengán, enséñeles su lista para que no les falte nada. Pídeles que le manden una copia del reporte. En Minneapolis, llame al 311 o si necesita un intérprete llame al (612) 673-2700. En St. Paul, llame (651)228-6230. Inspectores de viviendas pueden encontrar problemas que usted no vio. Si los problemas son bastante graves, ellos pueden condenar el edificio, si las reparaciones no se llevan a cabo. Si los problemas no son emergencias, inspectores de viviendas usualmente le dan 30 días al arrendador para que los arregle.

El arrendador no lo puede desalojar por pedir reparaciones o llamar al inspector de viviendas. Pero, un arrendador puede tratar de desalojarle si usted no paga la renta por problemas de reparaciones. Si el arrendador trata de expulsarle solamente por pedir reparaciones, usted puede pedirle a la corte que deshaga el desalojo y la destruya (expunge), lo que quiere decir borrarlo de los archivos públicos. Mire nuestra hoja informativa [H-26 Desalojos](#).

3. Si el arrendador todavía no hace las reparaciones después de usted escriba carta o llame al inspector, archive la acción de “Rent Escrow”. Esto quiere decir que usted paga su renta a la corte para comenzar un caso de reparaciones en contra del arrendador.

Usted puede archivar uno si:

- Tiene más de 14 días desde que usted le mandó al dueño la carta sobre las reparaciones; o
- La fecha dada por el inspector de viviendas ha pasado.



Si usted tiene ingresos bajos, llame a su oficina de ayuda legal. Ellos pueden representarlo a usted, referirlo a otra agencia, o darle consejo. Si usted no puede conseguir un abogado, usted puede hacerlo por si mismo.

Hasta que usted archive una acción de “Rent Escrow”, pague su renta al arrendador. Si usted no lo paga, el arrendador puede llevar una acción de desalojo. Usted tendría defensas basadas en los problemas de reparación, pero es mejor y más seguro el usar la acción de “Rent Escrow” que defender un desalojo.

4. Para hacer una acción de “Rent Escrow” vaya a la corte del condado. Lleve con usted:
 - una declaración jurada de “Rent Escrow” (la forma adjunta). Pregunte al empleado de la corte si hay alguien para ayudarle a entender y llenar la forma en inglés.
 - una copia de las órdenes de inspección o su carta para el arrendador, y
 - **toda la renta que debe** (en efectivo, o cheque certificado). Usted no necesita esperar hasta que su renta esté vencida para aplicar la “Rent Escrow”. Pero usted tiene que pagar **toda** la renta a la corte a tiempo. **Si no paga usted toda le renta a la corte cuando archiva el “Rent Escrow,” su arrendador puede archivar un contrademanda para desalojarle a usted.**

Hay una cuota a pagar. Si usted tiene ingresos bajos, puede llenar una forma de inhabilidad de pagar (IFP) en lugar de pagar la cuota. Lleve pruebas de su salario, o que recibe usted beneficios públicos.

5. El empleado de la corte pondrá una audiencia para usted dentro 10-14 días. Traiga toda su evidencia a la audiencia. Fotos que enseñen el problema son muy útiles. Marque y féchelos para la corte. Si un inspector fue, vaya a la oficina de inspecciones y obtenga una copia certificada del Reporte de Inspección. Si el inspector sabe más que lo que esta en el reporte, usted puede pedir una citación (subpoena) a ellos que les obligan ir a la corte. Pregunte al empleado de la corte como hacer esto. Usted también puede traer otros testigos, como a su vecino el que ha visto los problemas de reparación.

Para cada problema de reparación, enseñe a la corte:

- Por cuánto tiempo ha sido problema.
- Desde cuándo el arrendador sabía del problema.
- Cómo le ha afectado el problema y le ha hecho su vida peor.
¡Dé detalles!

6. Usted puede pedirle a la corte que:
 - Ordene reparaciones.
 - Reduzca su renta hasta que las reparaciones estén hechas.
 - Le regrese su dinero de renta por los meses que usted vivió ahí con los problemas de reparación.
 - Le permita a usted hacer las reparaciones y descuenta del costo de renta.



Aquí hay un ejemplo. Ahora es Junio. Usted se cambió el 1 de enero. La plomería estaba dañada cuando usted se cambió. El techo estaba goteando desde Marzo, y usted le dijo al arrendador con carta tan pronto empezó a gotear.

Si usted no ha pagado la renta de junio, puede archivar un caso de “Rent Escrow” y pagar la renta de junio a la corte con la declaración jurada adherida a esta hoja informativa y una copia de la carta que mandó usted en marzo. Usted puede pedirle que le quite parte de la renta de Enero y Febrero por la mala plomería, y una cantidad mayor para Marzo, Abril, Mayo y Junio, por la gotera del techo.

Entonces, del dinero que usted pagó a la corte, la mayor parte deben de dárselos a usted por los problemas que no se arreglaron. También su renta de hoy en adelante debe ser reducida hasta que el arrendador haga todas las reparaciones que la corte ordene.

Es importante notar que el juez tiene mucho poder a decidir cuanto en reducción de la renta usted debe recibir. Los diferentes jueces tienen valores diferentes para asuntos de reparaciones por lo que la cantidad de renta reducida puede ser muy diferente dependiendo de quien es el juez o de donde vive usted.

Si usted no archiva la “Rent Escrow”, usted puede demandar en la Corte de Conciliación para que le regresen dinero de la renta. Usted puede hacer esto mientras usted vive ahí o después que se cambie. En el Corte de Conciliación, usted no puede pedir que le hagan reparaciones-nomás por daños de dinero. Usted no necesita un abogado. Para evidencia, le ayuda tener cosas como cartas, reportes de inspección, y fotos.



Mire nuestra hoja informativa, [C-1 Corte de Conciliación](#).

Para encontrar otras materiales de la Sociedad de Ayuda Legal, incluyendo cualquier hoja informativa mencionada en este documento, vaya a www.lawhelpmn.org/lasmfactsheets.

PEDIDO PARA REPARACIONES / REQUEST FOR REPAIRS

Fecha/date: _____

A /To:

Propietario/Owner: _____

Dirección/ Address: _____

DE / From:

Inquilino/Renter: _____

Apartamento/Apartment: _____

Dirección/Address: _____

Estimado/Dear _____:

Aquí le mando una lista de reparaciones que se necesitan hacer en mi apartamento.

Here is a list of repairs that need to be completed in my apartment.

Favor de hacer las reparaciones dentro de los próximos 14 días.

Please make the repairs within the next 14 days.

Gracias. *Thank you.*

Firma / Signature _____

✓	PROBLEMA (Problem)	DESCRIPCIÓN y LUGAR (Description And Location)
VENTANAS (Windows)		
	tela metálica que está rota o que falta <i>missing or torn screens</i>	
	ventana de tormenta (de afuera) quebrada o que falta <i>missing/broken storm window</i>	
	cerraduras quebradas o que faltan <i>missing/ broken locks</i>	
	persianas quebradas o que faltan <i>missing or damaged blinds</i>	
	algo más / <i>other</i>	
PUERTAS (Doors)		
	cerraduras quebradas o que faltan <i>broken or missing locks</i>	
	tiradores quebrados o que faltan <i>missing/broken door knobs</i>	
	algo más / <i>other</i>	
PAREDES / CIELO RASOS / PISOS (Walls / Ceilings/ Floors)		
	pintura descompuesta <i>chipped / flaking paint</i>	
	paredes con huecos o hendiduras <i>holes or cracks in walls</i>	
	gabinetes de la cocina quebrados <i>broken kitchen cabinets</i>	
	paredes sucias con manchas u hongos <i>dirt/ stains on walls</i>	

	cielo raso o techo donde entra agua <i>leaky roof or ceiling</i>	
	huecos el la carpeta / <i>holes in carpet</i>	
	carpeta sucia / <i>dirty carpet</i>	
	linóleo o azulejo roto o que falta <i>missing/broken tiles or linoleum</i>	
	algo más / <i>other</i>	
TUBERIA (Plumbing)		
	obstrucción en la tubería o inodoro <i>clogged pipes/ toilet</i>	
	presión de agua mal <i>bad water pressure</i>	
	llaves que gotean o otras goteas <i>dripping faucets or leaks</i>	
	falta de agua caliente / <i>no hot water</i>	
	algo más / <i>other</i>	
ELECTRICO (Electrical)		
	cable descubierto / <i>exposed wiring</i>	
	cortocircuitos / <i>short circuits</i>	
	falta de placas de electricidad <i>no cover plates on outlets</i>	
	detector del humo / <i>smoke detector</i>	
	algo más / <i>other</i>	
CALEFACCION (Furnace)		
	no caliente bien / <i>not enough heat</i>	
	escapes de gas / <i>gas leaks</i>	
	termostato / <i>thermostat</i>	
	algo más / <i>other</i>	
APARATOS (Appliances)		
	estufa o horno quebrado <i>broken stove/oven</i>	
	refrigerador quebrado <i>broken refrigerator</i>	
	algo más / <i>other</i>	
INFESTACIONES (Infestations)		
	ratones / <i>mice</i>	
	cucarachas / <i>cockroaches</i>	
OTRAS AREAS (Other Areas)		
	problemas con el yarda <i>problems with the yard</i>	
	basura del inquilino previo <i>trash from previous tenant</i>	
	problemas con el garaje <i>problems with the garage</i>	
	agua entra el sótano / <i>leaky basement</i>	
	algo más / <i>other</i>	

COUNTY OF _____

(Plaintiff (tenant)

**RENT ESCROW
AFFIDAVIT**

vs.

FILE NO:

Defendant (Landlord)

Plaintiff states under oath:

1) My address is _____

2) My landlord's name is _____

3) My landlord's address is _____

4) The monthly rent is \$ _____

5) I sent the landlord a letter describing the repair problems or violations of the lease. The landlord did not fix them within 14 days. A copy of my letter is attached.
and / or

An inspector ordered the landlord to make repairs. The inspector's deadline has passed, and the landlord has not made all the repairs. A copy of the inspector's orders is attached.

6) As of today, the amount of rent that I owe is \$ _____ I am depositing that amount with the court.

7) My best estimate is that it would cost \$ _____ for the landlord to make all the repairs.

8) The landlord has known about these repair problems since approximately the following date or dates _____

9) Since these repair problems have existed, my apartment has not been worth the amount of rent I pay. It has only been worth \$ _____ per month.

10) I respectfully ask the court to issue an order including the following:

a. Order the landlord to make all of the repairs right away.

b. Reduce my rent to \$ _____ per month until the month after all of the repairs are completed. For any repairs that the landlord does not complete by the Court's deadline, authorize me to pay for the repairs myself and deduct the payments from future rent.

- c. Of the money I deposited with the court, order that \$ _____ be returned to me, for the rent that I have paid while the landlord did not make the repairs.
- d. If I am entitled to more rent money back for the repair problems in the past months, enter a judgment against the landlord for \$ _____ and authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- e. If I have used an attorney, enter a judgment in my favor for reasonable attorney fees. Authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- f. Set a follow-up hearing to make sure the landlord has made the repairs ordered.
- g. Other: _____

11) To the best of my knowledge, I am not filing this case for an improper reason, such as harassment or delay; my claims are supported by the law, and there is evidence for them. I know that I can be fined or sanctioned by the court if this statement is false.

Dated: _____ Signature _____ Daytime phone _____

Subscribed and sworn to me
 this _____ day of _____ 20 _____

 Notary Public

For the court to fill out

Total rent deposited: \$ _____ + \$16.00 filing fee = \$ _____ total paid.

Set for _____ at ___ M, in _____ Notice sent _____

Continued to _____ at ___ M, in _____ Notice sent _____