



# Información Básica para Inquilinos

## Basic Information for Tenants

### Buscando un apartamento

- Nunca alquile un apartamento que no haya visto. Asegúrese de que usted le muestren el apartamento exacto que usted va a rentar. No deje que el arrendador muestre “uno igualito.”
- No pague cuota de aplicación a menos que usted tenga una buena oportunidad de conseguir el apartamento. Si usted tiene cualquier información mala en su historial de crédito o alquiler, cuénteselo al arrendador antes de pagar la cuota. Hay información que no tiene que contarle. Por ejemplo, no tiene que contarles sobre desalojos o antecedentes criminales que fueron cancelados (expunged).

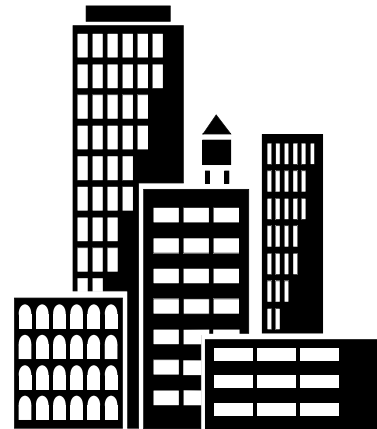
Antes de que un arrendador tome una cuota de aplicación, deben darle una copia escrita de las cosas que buscan en un inquilino (criterios de selección).

El arrendador no puede cobrar más de una cuota de aplicación a la vez para una unidad. Por ley, usted debe recibir su dinero devuelta si la unidad es tomada por una persona que aplico antes o si usted es rechazado por cualquier razón que no está nombrada en la lista de criterios de selección.

No le deben rechazar para un apartamento si usted cumple la lista de criterios de selección. Si todavía le rechazan a usted, podría ser un signo de discriminación. Vea nuestra hoja informativa [Discriminación en la Vivienda](#).

Mantenga todos sus documentos sobre la aplicación y demande en la corte de conciliación si el arrendador viola esta ley. Si viola la ley, tendrá que pagar dinero extra. Vea nuestra hoja informativa [Tribunal de Conciliación](#).

- Si un arrendador utiliza una compañía que hace chequeos de inquilinos, deben decirle a usted el nombre, dirección y número de teléfono antes de tomar una cuota de aplicación. Tienen que darle un recibo por el pago. Si no lo hacen, pregunte por uno.
- Un arrendador no puede cobrar una cuota para obtener un informe de una compañía de chequeo si no está disponible un apartamento.



- Si usted es rechazado por información en su reporte de inquilino, contacte a la compañía de chequeo de inquilinos. Obtenga una copia del reporte. Usted tiene el derecho de corregir cualquier error. Vea nuestra hoja informativa [Evaluación de Inquilinos](#).
- Usted tiene el derecho a ser tratado con igualdad. Es ilegal que un arrendador lo rechace porque usted es una persona de color, una persona con una discapacidad, una persona que recibe asistencia pública, una persona con los niños y más.
- Si usted sospecha discriminación, llame a su oficina local de asistencia legal. Vea nuestra hoja informativa, [Discriminación en la Vivienda](#).
- Evite pagar un depósito de seguridad **antes** de que ser aprobado para un apartamento y firmar un contrato de vivienda. Puede ser duro conseguir que le devuelvan este dinero si su aplicación es rechazada.
- Algunos arrendadores piden un "depósito de pre-contrato" para sostener el apartamento para usted antes de firmar el contrato de vivienda. Esto es diferente de un depósito de seguridad. Un arrendador no puede cobrar un depósito de pre-contrato sin un acuerdo por escrito. El acuerdo debería decir cómo y cuándo le devolverán este dinero. Si alquila el apartamento, el arrendador tiene que usar el dinero que pagó por un depósito pre-contrato para la renta.

Vea nuestra hoja informativa, [Búsqueda de Apartamento](#).

### **Firmando un contrato**

- El arrendador debe usar un contrato de vivienda escrito si hay 12 o más unidades en el edificio.
- ¡Lea el contrato antes de firmarlo! El arrendador debe darle una copia.
- No firme el contrato hasta que inspecciona usted el apartamento. Haga una lista de cualquier cosa que este sucia, dañada, o rota. Pregúntele al arrendador que firme la liste y que esté de acuerdo de arreglar cualquier problema. Guarde una copia.

También es una buena idea tomar fotos de esos y cualesquiera otros problemas que encuentra después de mudarse. Mándelas al arrendador con una carta pidiendo reparaciones.



- Usted puede negociar con el arrendador para cambiar el contrato antes de firmarlo. Los dos deben escribir sus iniciales al lado de cualquier cambio que este hecho.
- Algunos contratos de vivienda tienen cosas ilegales en ellos. No tiene que seguir esas partes del contrato si firma. Por ejemplo, la ley dice que los arrendadores no pueden hacer que los inquilinos sean responsables de las reparaciones. Si tiene preguntas sobre si el contrato de vivienda cumple con la ley, hable con un abogado antes o después de firmarlo.
- El arrendador o gerente debe darle su dirección de negocio. Una P.O. Box no es suficiente.

- Cuando su contrato se acabe (típicamente en un año), usted debe firmar un contrato nuevo, a menos que su contrato diga que se renueve automáticamente. Chequee eso. Algunos contratos que renueven automáticamente solo renueven como contratos de mes-a-mes.

Si no firma un contrato nuevo usted está rentando de mes-a-mes y el arrendador puede pedirle que se mude con solo un mes y un día de aviso.

Siempre es mejor obtener un contrato de vivienda, PERO si usted alquila con solo un acuerdo verbal, esto se considera un contrato de mes a mes. Si alguna vez tiene que ir a la corte, debe poder demostrar que paga la renta, ¡así que obtenga y guarde los recibos!

## Violencia familiar y romper un contrato de vivienda

*Si usted no está a salvo debido al abuso doméstico, llame a: 1 (866) 223-1111.*

*Si usted no está a salvo debido al asalto sexual, llame a: 1 (800) 656-4673.*

Si usted o alguien que vive con usted es una víctima de violencia doméstica, acoso o conducta sexual criminal y usted cree que la violencia continuará si usted se queda en la unidad, puede terminar el contrato de vivienda antes. PERO, si usted quiere terminar el contrato antes hay cosas que **tiene que** hacer:



- Debe obtener una copia de **uno** de los siguientes documentos
  - **Una orden de protección** (OFP).
  - Una **orden de no contacto** u **orden de no contacto por abuso doméstico** (DANCO).
  - **Algo firmado por un oficial de la corte** que diga que usted es una víctima de violencia doméstica, acoso o conducta sexual criminal.
  - **Algo firmado por la ciudad, policía del condado, estatal o tribal** que diga que usted es una víctima de violencia doméstica, acoso, o conducta sexual criminal.
  - Una **declaración de un “tercer partido calificado.”** Un tercer partido calificado es un profesional médico con licencia, un consejero de asalto sexual o un defensor del abuso doméstico. Hay forma cual un tercer partido calificado debe utilizar para escribir su declaración. La forma está en a la hoja de datos [Víctimas de Violencia Doméstica, Acoso o Conducta Sexual Delictiva: Sus Derechos en la Cancelación de su Contrato de Arrendamiento.](#)

**Y**

- Debe darle al arrendador un aviso por escrito antes de mudarse. Guarde una copia de la noticia. La ley no dice cuánto aviso tiene que dar, pero debe dar aviso de tanto como sea posible. El aviso debe decir:

- que usted o alguien que vive en su hogar teme violencia del abusador en este momento
- que usted necesita terminar su contrato de vivienda, y la fecha que desea terminar el contrato. No necesita dar 30 o 60 días de aviso, y
- lo que quiere que el arrendador haga con las cosas que usted deje atrás.

Todavía debe la renta del mes cuando finaliza el contrato de vivienda. El arrendador puede mantener su depósito de seguridad, pero no tiene que pagar nada extra al arrendador para poder mudarse.

#### **IMPORTANTE:**

- Usted no tiene que dar detalles sobre el abuso a su arrendador.
- Su arrendador no tiene el derecho de impedir su mudanza.
- Su arrendador **no puede** contar que es una víctima de violencia o dar información de sus documentos de prueba o su aviso por escrito a menos que usted le dé permiso al arrendador.
- El arrendador **no puede** forzarle a decir el nombre del agresor o víctima.
- El arrendador puede preguntar quién es la persona, pero usted no tiene que decirle a su arrendador el nombre de la persona si no cree que sea seguro o si usted no sabe el nombre de la persona.

De todas maneras, usted puede mudarse sin hacer ninguna de estas cosas, pero puede ser que tenga que seguir pagando renta hasta que el arrendador encuentre un inquilino nuevo.

Su arrendador **no puede** desalojarle solo porque usted fue víctima de violencia doméstica, acecho o conducta sexual criminal.

Vea nuestra hoja informativa [\*Víctimas de Violencia Doméstica, Acoso o Conducta Sexual Delictiva: Sus Derechos en la Cancelación de su Contrato de Arrendamiento.\*](#)

#### **Pagar la renta**

- Siempre pida un recibo cuando pague el alquiler. El arrendador tiene que darle un recibo dentro de 3 días hábiles por renta pagada en efectivo. El recibo debe tener la fecha, la cantidad y la firma del arrendador o del gerente. No tiene que estar en una forma especial.
- En la mayoría de los contratos de vivienda, la renta es debida en el primer día del mes. Algunos contratos tienen un pago de alquiler "período de gracia." Si usted no paga la renta dentro de los plazos, el arrendador puede cobrar cargos por pagos atrasados o presentar un caso de desalojo sin noticia.
- Siempre pague la renta a tiempo. Su renta es la factura más importante que usted paga. Nunca cuente con que un arrendador va a ser paciente y esperar.



- Un contrato de vivienda escrito le dirá cuando el arrendador puede aumentar la renta. Si no tiene un contrato de vivienda escrito, entonces el arrendador puede aumentar la renta si le dan un mes y un día de aviso previo a usted.

### **Si usted tiene compañeros de habitación**

- Tenga mucho cuidado en escoger compañeros de habitación. Si su compañero de habitación no paga la renta, usted tendrá que pagarla. Si su compañero de habitación rompe el contrato de vivienda, usted puede ser desalojado.
- Si usted tiene un contrato escrito, puede decir que no puede agregar a un nuevo compañero sin el permiso de su arrendador o permiso escrito. Incluso sin un contrato escrito, es una buena idea conseguir el permiso del arrendador.
- Si su nombre está en una factura de utilidades, la compañía puede cobrarle la factura entera. Compañías de utilidades intenta mantener un seguimiento de los residentes y direcciones previas. Si usted se muda quizás le cobren por el servicio más tarde, en su nuevo hogar.
- Si una compañía de utilidades trata de cobrarle por una factura que está a nombre de otra persona, llame a asistencia legal. También, llame a asistencia legal si la compañía de utilidades le cobra a usted por servicios acordados por su arrendador. Podría ser importante mostrar un contrato de vivienda que demuestre quién paga las facturas de utilidades.
- Si usted se muda, asegúrese de que el arrendador se comprometa por escrito que ha sido removido del contrato de vivienda. De lo contrario, usted puede ser cargado por la renta. Asegúrese de que su nombre sea removido de todos los servicios públicos, también.
- Vea nuestra hoja informativa, [Compañeros\(as\) de Habitación](#).

### **Privacidad**

- El arrendador sólo puede entrar a su apartamento por un motivo de negocios o una emergencia.
- Si no es una emergencia, el arrendador debe hacer un esfuerzo de buena fe para darle aviso "razonable."
- Si el arrendador entra sin dar noticia previa, y usted no esta no casa, tiene que dejar una nota.
- Si el arrendador viola esta ley, puede demandarlo en la corte de conciliación para conseguir que le devuelvan renta o que lo dejen salir de su contrato de vivienda. Vea nuestra hoja informativa [Tribunal de Conciliación](#).



- El acoso sexual por un arrendador, encargado, administrador o guardia de seguridad es ilegal. Vea nuestra hoja informativa [Acoso Sexual en la Vivienda](#). Cuando un arrendador ingresa a su hogar demasiadas veces o sin el aviso adecuado, podría ser una señal de acoso sexual. Llame a Ayuda Legal si le preocupa.
- Vea nuestra hoja informativa [¿Puede mi Arrendador Entrar en mi Hogar?--El Derecho a la Privacidad de un Inquilino](#).

## Reparaciones

- Cuando necesite reparaciones, llame a su arrendador inmediatamente. No espere.
- Si es una emergencia (como falta de calefacción, falta de electricidad o agua, no hay agua caliente, roto el inodoro o un aviso de intención de condenar), llame inmediatamente a su oficina de Ayuda Legal. Pregunte por una acción de recurso de inquilino de emergencia. Vea nuestra hoja informativa [Problemas de Reparación de Emergencia](#).
- Si no es una emergencia, escríble al arrendador listando los problemas. Mantenga una copia de la carta. Si él o ella no les soluciona dentro de 14 días, llame a su oficina de ayuda legal y pregunte sobre un caso de fideicomiso de alquiler. Con un caso de fideicomiso de alquiler, se paga la renta a la corte. La corte puede ordenar reparaciones y devolverle parte de su renta. Vea nuestra hoja informativa [Cómo Hacer que el Arrendador Haga Reparaciones](#).
- También puede llamar a un inspector de alquileres de la ciudad. Los inspectores pueden ser muy útiles para obtener reparaciones. Llame a las oficinas de la ciudad donde vive para averiguar si tiene un programa de licencia de alquiler.
- No retenga el pago de su renta. No haga reparaciones y luego deduzca el costo de la renta.
- Puede demandar a su arrendador en la corte de conciliación para recuperar dinero para reparar problemas que ha tenido en el pasado. Incluso puede demandar después de que se mude, pero necesitará prueba de que el arrendador sabía acerca de los problemas, pero no los arregló. Vea nuestra hoja informativa, [Tribunal de Conciliación](#).

## Bloqueos y Apagones

- La única manera en cual un arrendador puede desalojarlo es presentando un caso en la corte llamado un desalojo. El arrendador no puede cambiar las cerraduras, mover su propiedad, apagar utilidades o hacer otra cosa que lo fuercen a mudarse del apartamento sin ir a la corte de desalojo primero.
- Si es bloqueado de su apartamento, llame a su arrendador y explíquelo que un bloqueo es un crimen bajo ley de Minnesota 504B.225. Si no le dejan entrar, llame a la policía. Si eso no funciona, llame a su oficina de asistencia legal.

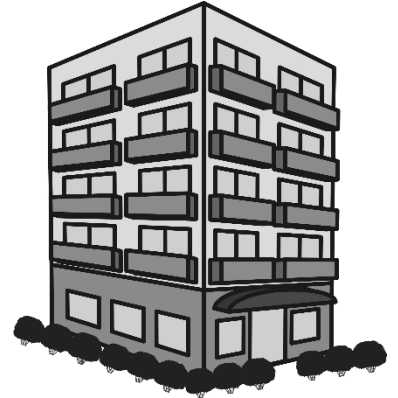


Usted puede presentar un caso de bloqueo en la corte para que le dejen entrar. Si el arrendador lo bloqueó, le apago sus utilidades, o acto en “mala fe,” usted recibirá \$500 o más en adición a honorarios de abogados. También puede demandar por esto más adelante en la corte de conciliación.

- Vea nuestra hoja informativa, [Bloqueos y Apagones para Desalojar son Ilegales](#).

## Desalojos

- Si usted está siendo desalojado, lea nuestra hoja informativa, [Desalojos](#). Llame a Ayuda Legal inmediatamente.
- Su arrendador puede presentar un caso de desalojo si usted no paga la renta a tiempo, si hace algo que el contrato de vivienda dice que no puede, o si se quedas en el apartamento después de que se le dio aviso apropiado para mudarse.
- Usted debe recibir los documentos de la corte por lo menos 7 días antes de la audiencia.
- **Llegue a la corte puntualmente**, o usted perderá siquiera poder hablar con el juez por defecto. Incluso si sólo desea más tiempo para mudarse, vaya a la corte.
- Si pierde y no pudo llegar a un acuerdo con el arrendador, la corte le puede dar máximo 7 días para mudarse.
- Si usted debe dinero de renta y cargos por pagos atrasados, usted debe traer el dinero a la corte. Si usted paga todo este dinero en la corte, no será desalojado. Los papeles de la corte pueden decir la cantidad del honorario de presentación del arrendador. Si no, llame a la corte para averiguar. Usted tiene que pagar el honorario de presentación y el Honorio de servicio también, pero usted puede pedir hasta 7 días para pagar esa cantidad.
- Si usted retuvo renta debido a problemas de reparación, deberá traer todo el dinero de la renta a la corte en efectivo, giro postal o cheque. Usted no necesitará los cargos por pagos atrasados u honorarios de presentación, pero **sí tendrá** que pagar toda la renta a la corte y probar que el arrendador no hizo las reparaciones.



## Invaldar un Caso de Desalojo (expungements)

- El expediente judicial de un caso de desalojo es público cuando primero se presenta. Esto es antes de que ni siquiera lo sepa. Compañías que hacen chequeos de inquilinos (llamadas Compañías de Verificación de Inquilinos) pueden reportarlo durante 7 años o más. Es difícil obtener que los registros de la corte cancelen casos de desalojo para que las compañías de chequeos no lo puedan reportar.

- Cuando va a la corte en un desalojo, pídale la corte que cancele el record si gana el caso o lo resuelve con un acuerdo.
- Si pierdes en la corte de desalojo, es más difícil convencer la corte a cancelar su caso, pero no es imposible.
- Si hay un caso viejo de desalojo en su expediente que le impide conseguir vivienda, póngase en contacto con Ayuda Legal para ver si se puede cancelar.
- Usted también tiene el derecho de dar una explicación de cualquier desalojo a una compañía de cheques. Ellas tienen que poner su explicación (hasta 100 palabras) en cualquier informe que envíen.
- Vea nuestra hoja informativa, [Invalidación de un Caso De Desalojo](#).

## Mudarse

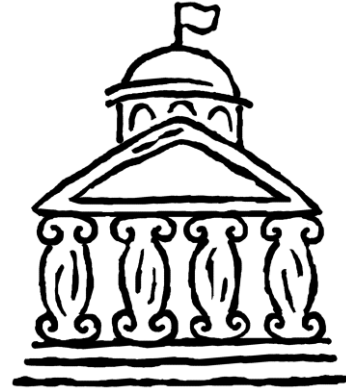
- Si no tiene un contrato de vivienda escrito, usted probablemente está rentando mes-a-mes. El arrendador puede pedirle que se vaya si le dan un mes y un día de aviso por escrito. En otras palabras, si quieren que usted se mude el 31 de julio, deben darle el aviso el 30 de junio.
- Si usted tiene un contrato escrito y quiere mudarse, revise su contrato para ver cuánto aviso debe dar. Si no tiene un contrato de vivienda, debe dar al menos un aviso de un mes y un día **por escrito**. El arrendador debe obtener el aviso en la fecha límite. Mantenga una copia del aviso que envié.
- No puede utilizar su depósito de seguridad para renta del último mes. Sólo puede dejar de pagar renta el último mes de si usted pagó por adelantado cuando se mudó.
- Deje el apartamento limpio. Si es posible, pregunte si el arrendador o cuidador que inspeccione el apartamento cuando usted se mude y que firme un papel diciendo que está completamente limpio y sin daños. Tome fotos si puede.
- Si desea mudarse antes de que su contrato termine, hable con su arrendador inmediatamente. Pueden llegar a un acuerdo, especialmente si usted puede encontrar un nuevo inquilino para ellos. Si no, usted tendrá que pagar la renta hasta el final del contrato de vivienda.
- Si usted tiene que mudarse debido reparaciones no hechas u otros problemas que son culpa del arrendador, mantenga prueba de los problemas y lo que usted ha hecho para conseguir que el arrendador arregle los problemas. Envíe una carta al arrendador. Después puede discutir que no debería tener que pagar renta después que se ha mudado.
- Si usted fue desalojado o se mudó y dejó algunas de sus pertenencias detrás, consulte nuestra hoja informativa, [Recuperación de Pertenencias Después de Mudarse](#).





## Depósitos de Seguridad

- Siempre y cuando le dé a su arrendador una nueva dirección postal, deberá devolver su depósito dentro de los 21 días posteriores a su mudanza. Si no devuelven todo, el arrendador tiene que enviar una carta explicando por qué. Si su apartamento ha sido condenado usted puede pedir recibir su depósito dentro de 5 días.
- El interés para depósitos es 1% anualmente. En el 1%, un depósito de \$500 gana alrededor de \$5 por año.
- El arrendador sólo puede deducir la cantidad por daños a la propiedad, renta debida, y cargos a los cuales usted acordó (por ejemplo, los cargos de limpieza por cosas que usted dejó sucias, cargos por llaves perdidas, etc.).



El arrendador no puede cobrarle por danos debidos al "desgaste natural" en el apartamento. El arrendador no puede tener deducciones mandatorios para desgastes naturales, como deducciones automáticas para limpiar carpeta o pintar las paredes.

- Si su arrendador no le devuelve el depósito, puede demandarlo en la corte de conciliación. Vea nuestras hojas informativas [Depósitos de Seguridad](#) y [Tribunal de Conciliación](#).

*Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento. No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.*

© 2021 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.