



Cómo Hacer que el Arrendador Haga Reparaciones

Getting a Landlord to Make Repairs

Un inquilino tiene derecho a vivir en una casa que esté en condiciones razonables de reparación, apta para ser utilizada como una vivienda adecuada, que cumpla con los códigos de vivienda locales y que sea razonablemente eficiente en materia de energía. El arrendador tiene la responsabilidad de asegurarse de que su casa es apta para vivir. Si el arrendador no hace las reparaciones, hay cosas que usted puede hacer para que el arrendador arregle los problemas. Si no es una emergencia, haga lo siguiente.

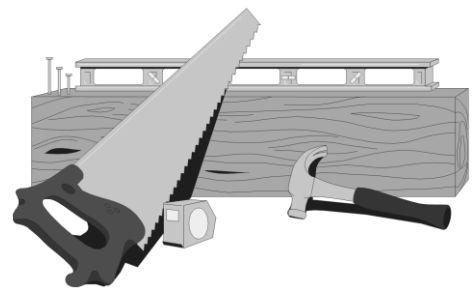
Si se trata de una emergencia, llame a su oficina de asistencia legal de inmediato. Las emergencias son cosas como la falta de electricidad, de calefacción, de estufa o de horno, plomería que no esté funcionando, falta de agua caliente o un aviso de intención de denunciar.

Haga una lista de lo que necesita ser arreglado

Haga una lista o llene la lista de reparaciones adjunta y envíela por correo al arrendador. Guarde una copia. Es mejor enviar una lista como ésta o una carta. Envíela a la dirección donde paga el alquiler. Algunos jueces están de acuerdo con los mensajes de textos y correos electrónicos pidiendo reparaciones. Si envía un texto o un correo electrónico, asegúrese de que puede imprimirlos con la fecha y la hora. Su arrendador tiene 14 días para arreglar los problemas después de recibir su solicitud por escrito.

Llame a un Inspector de Vivienda

Usted no tiene que llamar a un inspector, pero si su ciudad tiene inspectores de vivienda, llámelos. Ellos pueden respaldar lo que usted puso en su lista. Cuando vengán, muéstrelas la lista para que no se les pase nada. Pida una copia del informe.



En Minneapolis, llame al 3-1-1. En St. Paul, llame al (651) 266-8989. En otras partes del estado puede llamar al 2-1-1, o al 1- (800) 543-7709 para ver si su ciudad tiene un inspector de vivienda.

Los inspectores de vivienda pueden encontrar problemas que usted no ha visto. Si los problemas son lo suficientemente graves, pueden condenar el edificio si no se hacen las reparaciones. Si los problemas no son emergencias, los inspectores generalmente les dan a los propietarios 30 días para que los arreglen.

¿Puede mi arrendador echarme por llamar a un inspector?

Un arrendador no puede echarlo por pedir reparaciones o llamar a un inspector de vivienda. Pero el arrendador puede intentar desalojarlo a usted si no paga el alquiler debido a problemas de reparación. Si tiene parte del alquiler y el propietario trata de desalojarlo sólo porque usted pidió reparaciones, puede pedirle al tribunal que desestime el desalojo y que lo "suprima," lo que significa que se borraría de los registros públicos. Vea nuestra hoja informativa [Desalojos](#).

¿Qué pasa si mi arrendador no hace las reparaciones?

Si el arrendador sigue sin hacer las reparaciones después de que usted escribe una carta o llama al inspector, presente una demanda de depósito en garantía del alquiler (Rent Escrow Action). Esto significa que usted paga su alquiler al tribunal para iniciar un caso contra el arrendador. El caso es para conseguir que un tribunal ordene las reparaciones. También puede usar el caso para hacer que el arrendador siga las cláusulas de su contrato de arrendamiento si se han infringido. Puede presentar una demanda si:

- Han pasado 14 días desde que le envió al arrendador una carta sobre reparaciones y/u otras infracciones al contrato de arrendamiento por parte de su arrendador o
- Un plazo dado por los inspectores de vivienda ha terminado o el inspector de vivienda le dio al arrendador demasiado tiempo para hacer las reparaciones.

Si usted tiene bajos ingresos, llame a su oficina de ayuda legal. Puede encontrar la suya en: www.lawhelpmn.org/es/providers-and-clinics. Ellos pueden representarlo, referirlo a otra agencia o darle consejo. Si no puede conseguir un abogado, puede hacerlo usted mismo.

Hasta que presente su demanda de depósito en garantía del alquiler, pague su alquiler al arrendador tan pronto como se venza. Si no paga, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo en su contra. Puede tener defensas debido a los problemas de reparación, pero es mejor y más seguro usar una demanda de depósito en garantía del alquiler que defender un desalojo.

¿Cuesta presentar una demanda de depósito en garantía del alquiler (Rent Escrow Action)?

Hay una cuota de tramitación. Si tiene bajos ingresos, llene un formulario de exención de la tarifa judicial (IFP) para pedirle al tribunal que le permita omitir el pago de la tarifa. El tribunal tiene estos formularios o puede [crear uno en línea](#) usando una entrevista de paso a paso. *(solo en inglés)*

Vaya a: <http://www.lawhelpmn.org/forms>. Haga clic en *Court Fee Waiver* (IFP).

Cuando presente su IFP, asegúrese de tener prueba de sus bajos ingresos, como talones de pago o comprobante de asistencia del gobierno.



¿Cómo presento una demanda de depósito en garantía del alquiler?

Para presentar una demanda de depósito en garantía del alquiler, vaya al juzgado del condado. Llévese con usted:

1. una Declaración Jurada de Depósito en Garantía - Rent Escrow Affidavit (formulario adjunto)
2. una copia de la solicitud de reparación escrita que hizo al arrendador o de las órdenes de inspección del inspector de la ciudad, y
3. Todo el alquiler que se deba (en efectivo o cheque certificado). No necesita esperar hasta que el alquiler esté vencido para presentar un depósito en garantía del alquiler. Pero debe pagar todo el alquiler en el tribunal cuando se deba.

Por ejemplo: puede presentar un depósito en garantía del alquiler después de pagar el alquiler del mes al arrendador. Entonces no tiene que pagar el alquiler al tribunal. Pero si debe cualquier alquiler cuando presente el depósito de garantía del alquiler, debe pagarlo en el tribunal cuando presente el caso.

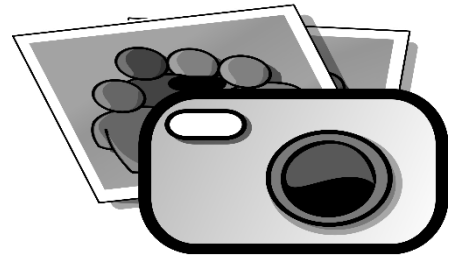
Si usted no paga todo el alquiler pendiente en el tribunal cuando presente el depósito en garantía del alquiler, el propietario puede pedirle al juez que lo desaloje.

El secretario del tribunal generalmente programa una audiencia para usted dentro de 10 a 14 días a partir de la fecha en que presenta el depósito en garantía del alquiler.

¿Qué necesito para la audiencia?

Reúna pruebas. Traiga su evidencia a la audiencia. Las pruebas pueden ser cosas como:

- Fotos que muestren los problemas. Imprímalas, etiquételas y póngale fecha para el tribunal.
- Si un inspector ha estado en la propiedad, vaya a la oficina de inspecciones y obtenga una copia certificada del Informe de Inspección. Si el inspector sabe más de lo que figura en el informe, puede "citarlos" (hacerlos ir) al Tribunal. Pregúntele al secretario del tribunal cómo hacerlo.
- Imprima correos electrónicos, mensajes de texto y otras cosas que muestren que usted le pidió al arrendador que hiciera las reparaciones.
- Otros testigos, como un vecino que ha visto los problemas de reparación.



Para cada problema de reparación, usted debe ser capaz de mostrar al tribunal:

- Cuánto tiempo ha sido un problema.

- Por cuánto tiempo ha sabido sobre esto el arrendador.
- Cómo le ha afectado a usted el problema y cómo ha empeorado su vida. ¡Proporcione detalles!

¿Qué le puedo pedir al tribunal que haga?

Usted le puede pedir al tribunal que:

- Ordene reparaciones.
- Reduzca el alquiler hasta que se hayan hecho las reparaciones.
- Se le regrese a usted dinero del alquiler por los meses que usted vivió ahí con los problemas de reparación.
- Permitirle a usted hacer las reparaciones y restar el costo de su alquiler.



Aquí tiene un ejemplo:

Ahora es junio. Usted se mudó el 1 de enero. Las cañerías estaban mal cuando se mudó. Usted le dijo a su arrendador por escrito sobre las malas cañerías de inmediato. El tejado tiene goteras desde marzo, y se lo dijo al arrendador por escrito tan pronto como empezó a gotear.

Si no ha pagado el alquiler de junio, puede iniciar un caso de depósito en garantía del alquiler poniendo en el tribunal el alquiler de junio no pagado junto con la declaración jurada de depósito en garantía del alquiler adjunta y una copia de sus cartas de enero y marzo. Puede pedirle al juez que haga que el arrendador arregle los problemas. También puede pedir que le descuenten algo de dinero del alquiler de enero y febrero debido a las malas cañerías y una cantidad mayor para marzo, abril, mayo y junio, debido al segundo problema, el techo con goteras.

Así que, del dinero que pagó en el tribunal, parte de éste se le debería devolver a usted por los problemas de reparación que no fueron arreglados. Además, pídale al juez que le baje el alquiler futuro hasta que el arrendador haga todas las reparaciones.

Es importante señalar que el juez tiene mucho poder para decidir cuánta reducción en el alquiler debe usted recibir. Diferentes jueces dan diferentes valores a las cuestiones de reparación, por lo que la cantidad de reducción del alquiler puede ser muy diferente dependiendo de quién decida su caso o dónde vive.

Recuerde: El punto principal de un caso de depósito en garantía de alquiler es hacer reparaciones, no recuperar el alquiler. Por eso es importante que usted muestre cómo cada problema le ha afectado y cómo ha empeorado la vida en su casa alquilada. Comprobar cómo cada problema empeoró su vida puede ayudar a convencer a un juez de que le dé una reducción del alquiler junto con la orden de reparaciones.

¿Puedo rescindir el contrato de alquiler por problemas de reparación?

Los problemas de reparación no suelen ser una buena razón para dar por terminado un contrato de alquiler. Si usted abandona la vivienda y deja de pagar el alquiler, el propietario podría llevarle a los tribunales. Pero los problemas de reparación muy graves podrían darle a usted el derecho legal de rescindir el contrato de arrendamiento. Lo mejor es que un juez dictamine que se puede rescindir el contrato. Si sus problemas de reparación son muy graves, un juez podría dictaminar que usted ha sido "desalojado constructivamente". Eso significa que el lugar ya no es habitable.

Si este es el caso, es posible que usted pueda presentar un caso de la Ley de Recursos de Emergencia para Inquilinos (ETRA) contra su arrendador. En el caso ETRA, pida al juez que diga que el contrato de arrendamiento ha terminado. Lo mejor es que usted tenga un abogado que le ayude en un caso así.

¿Puedo demandar en el Tribunal de Conciliación?

Si no presenta un depósito en garantía del alquiler (Rent Escrow) o un ETRA, usted puede demandar en el Tribunal de Conciliación para recuperar el dinero del alquiler. Usted puede hacerlo mientras esté viviendo allí o después de que se mude.

En el Tribunal de Conciliación, usted no puede pedir que se hagan reparaciones, sólo por daños monetarios. Usted no necesita un abogado. Como prueba, es útil tener cosas como cartas, informes de inspección y fotos impresas. Vea nuestra hoja informativa, [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.

**LISTA DE REPARACIONES DEL INQUILINO – Petición de Reparaciones
(TENANT’S REPAIR LIST – Request for Repairs)**

Estimado (Dear) _____ Fecha (Date): _____

Haga el favor de hacer las siguientes reparaciones dentro de los siguientes 14 días.
(Please make the following repairs within the next 14 days.)

✓	PROBLEMA PROBLEM	CUÁNDO EMPEZÓ WHEN IT STARTED	DESCRIPCIÓN DESCRIPTIONS
INFESTACIONES (INFESTATIONS)			
	Ratones <i>Mice</i>		
	Cucarachas <i>Cockroaches</i>		
	Chinches de cama <i>Bed bugs</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		
ELÉCTRICO (ELECTRICAL)			
	No hay detector de humo o está descompuesto <i>No / broken smoke detector</i>		
	Cableado expuesto <i>Exposed Wiring</i>		
	Cortocircuitos <i>Short Circuits</i>		
	No hay placas de cubierta en los enchufes <i>No cover plates on outlets</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		
PLOMERÍA (PLUMBING)			
	No hay agua caliente <i>No hot water</i>		
	Tuberías/sanitarios obstruidos <i>Clogged pipes/toilet</i>		
	Mala presión de agua <i>Bad water pressure</i>		
	Grifos que gotean <i>Dripping faucets</i>		
	Fugas/Goteras <i>Leaks</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		

✓	PROBLEMA PROBLEM	CUÁNDO EMPEZÓ WHEN IT STARTED	DESCRIPCIÓN DESCRIPTIONS
VENTANAS (WINDOWS)			
	Mosquiteras rotas o extraviadas <i>Missing/torn screens</i>		
	Tormenteras rotas o extraviadas <i>Missing/broken storm windows</i>		
	Vidrio roto/estrellado <i>Broken/cracked glass</i>		
	Faltan Cerraduras o están rotas <i>Missing/ broken locks</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		
PUERTAS (DOORS)			
	No hay cerraduras con cerrojo de seguridad <i>No deadbolt locks</i>		
	Cerraduras rotas <i>Broken locks</i>		
	Perillas de puerta que no hay o que están rotas <i>Missing/broken doorknobs</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		
PAREDES / TECHOS/ PISOS (WALLS / CEILINGS / FLOORS)			
	Pintura astillada / descascarada <i>Chipped / flaking paint</i>		
	Agujeros o grietas en las paredes <i>Holes or cracks in walls</i>		
	Tejado o techo con goteras <i>Leaky roof or ceiling</i>		
	Agujeros en la alfombra <i>Holes in carpet</i>		
	Baldosas o linóleo faltantes o rotos <i>Missing/broken tiles or linoleum</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		
CALENTADOR (FURNACE)			
	No lo suficientemente caliente <i>Not enough heat</i>		
	Fugas de gas <i>Gas leaks</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		

✓	PROBLEMA <i>PROBLEM</i>	CUÁNDO EMPEZÓ <i>WHEN IT STARTED</i>	DESCRIPCIÓN <i>DESCRIPTIONS</i>
ELECTRODOMÉSTICOS (APPLIANCES)			
	Estufa/horno descompuesto <i>Broken stove/oven</i>		
	Refrigerador descompuesto <i>Broken refrigerator</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		
SEGURIDAD / PRIVACIDAD (SECURITY / PRIVACY)			
	Entradas ilegales del arrendador <i>Illegal entries by landlord</i>		
	Perturbación por otros inquilinos <i>Disturbance by other tenants</i>		
	Robos, vandalismo <i>Break-ins, vandalism</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		
OTRAS ÁREAS (OTHER AREAS)			
	Pedazos sin césped en el jardín <i>Bare patches in yard</i>		
	La basura del inquilino anterior <i>Trash from previous tenant</i>		
	Problema con el garaje <i>Problem with garage</i>		
	Sótano con fugas <i>Leaky basement</i>		
	Pagar las facturas de los servicios públicos <i>Pay utility bills</i>		
	Otro/ <i>Other</i>		

Nombre del Inquilino: _____

(Tenant's Name)

Dirección del Inquilino: _____

(Tenant's Address)

Firma del Inquilino: _____

(Tenant's Signature)

COUNTY OF _____

JUDICIAL DISTRICT

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 written notice describing the repair problems or violations of the lease. The landlord did not fix them within 14 days. A copy of my letter or other written communication 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.

I declare under penalty of perjury that everything I have stated in this document is true and correct.

Dated: _____

Signature

Name: _____

Address: _____

City, State, Zip: _____

Phone: _____

E-mail: _____

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 _____