

COVID-19: Los derechos del inquilino y el fin de la moratoria de desalojo

COVID-19: Renter's Rights and the end of the Eviction Moratorium

La moratoria de desalojo en Minnesota terminó. Si usted debe alquiler, puede obtener ayuda para protegerse del desalojo a través de RentHelpMN.org. Esta hoja informativa explica cuándo pueden comenzar los desalojos, por qué razones y qué puede hacer usted para obtener ayuda.

NOTA: Un aviso de finalización del contrato de arrendamiento no es lo mismo que un desalojo. Si su arrendador le ha dicho a usted que su contrato va a terminar, vaya a la sección de abajo sobre contratos de arrendamiento para conocer sus derechos.

¿Qué pasa ahora que ha terminado la Emergencia durante Tiempo de Paz?

A partir del 30 de junio de 2021 se permiten de nuevo algunos desalojos.

¿Puede mi arrendador desalojarme?

Es posible. Los arrendadores pueden presentar algunos casos de desalojo en los tribunales. Pero hay algunas normas nuevas debido al COVID y a la moratoria de desalojo para ayudar a los inquilinos.

En general, hay diferentes razones por las que un arrendador puede desalojar a alguien. La rapidez con la que el arrendador puede presentar la demanda de desalojo depende de la razón por la que se le está desalojando.

¿Cuándo puede desalojarme el arrendador si no he pagado el alquiler?

Si usted no ha solicitado ayuda para el alquiler a través de www.RentHelpMN.org/es, ¡hágalo ahora! Tendrá más tiempo para permanecer en su casa si obtiene la ayuda para el alquiler o si solicitó la ayuda para el alquiler y está esperando a que decidan sobre su solicitud. Si usted solicita la ayuda para el alquiler, su arrendador no puede solicitar el desalojo hasta el 13 de septiembre de 2021. Y entonces sólo puede solicitarlo si le han denegado a usted la ayuda para el alquiler o si todavía no ha pagado.

Consulte la sección "Alquileres Atrasados y Asistencia para el Alquiler" más abajo para obtener más detalles sobre los desalojos y los alquileres no pagados.

¿Por qué más podría yo desalojado?

Usted puede recibir papeles para el desalojo si su arrendador dice que usted hizo una de estas cosas:

- Causó peligro grave a otras personas

- causó daños considerables a la propiedad
- cometió infracciones a la ley, como: Drogas ilegales, pistolas ilegales, prostitución o pertenencias robadas
- no pagó el alquiler y califica para asistencia con el alquiler, pero no solicitó la asistencia o no quiere mostrarle a su arrendador que usted solicitó asistencia para el alquiler.

El propietario tiene que presentar una demanda de desalojo en el tribunal y seguir las normas de un desalojo. Si usted recibe una notificación de desalojo por uno de estos motivos, asegúrese de asistir a la audiencia. Su audiencia puede ser en persona o puede ser virtual. El proceso de desalojo en Minnesota es muy rápido. Obtenga asesoramiento legal de inmediato. Lea nuestra hoja informativa [Desalojos](#) para obtener más información.

¿Cuáles son las normas de desalojo?

Los documentos judiciales para un desalojo se llaman citación y demanda. Usted debe recibir los documentos judiciales al menos 7 días antes de la audiencia.

PERO, si el desalojo es por no pagar el alquiler, una nueva norma dice que el arrendador tiene que notificarle a usted con 15 días de anticipación en lugar de 7 días. La norma sobre los 15 días de aviso es válida hasta el 12 de octubre de 2021 y el aviso que le dan a usted tiene que decir:

- Que la moratoria ha terminado y que usted puede ser desalojado
- importe total del alquiler que usted debe
- Cómo acceder a la ayuda para el alquiler (211, RentHelpMN)

Es difícil saber qué ocurrirá en los tribunales. Ellos deciden si usted tiene que mudarse, cuánto tiempo puede tener para hacerlo, si tiene que pagar el alquiler que debe o si puede quedarse en su casa actual después de la audiencia judicial. Pero el proceso de desalojo en Minnesota es muy rápido. Obtenga asesoramiento legal de inmediato. Lea nuestra hoja informativa [Desalojos](#) para obtener más información.

NOTA: Las personas indocumentadas tienen los mismos derechos en cuanto a vivienda y desalojos.

¿Pueden desalojarme por incumplir mi contrato de alquiler?

Sí, el arrendador puede presentar un desalojo por infringir una norma importante de su contrato, llamado "incumplimiento sustancial del contrato" a partir del 14 de julio de 2021. Deben seguir las normas habituales para los desalojos. También pueden decirle a usted que terminan o no renuevan su contrato de arrendamiento por este motivo.

¿Puede el arrendador desalojarme sin ir al tribunal?

No. El arrendador tiene que ir primero al tribunal y seguir la ley de desalojos. El arrendador no puede echarle a usted a la calle ni hacer otra cosa para que se vaya. Si esto sucede, llame a la policía (911) y llame a su oficina de Asistencia Legal de inmediato. Vea nuestra hoja informativa [Bloqueos y Apagones para Desalojar son Ilegales.](#)

¿Puede el Sheriff sacarme de mi casa con una "orden de recuperación"?

Si usted pierde su caso de desalojo, no cumple con un acuerdo de conciliación, o falta al tribunal, el juez puede ordenar una "orden de recuperación." Este es el documento que da permiso al sheriff para venir a obligarle a usted a salirse. Si cree que el tribunal se equivocó y que usted debería poder quedarse, llame a su oficina de Asistencia Legal de inmediato.

NOTA: Si tiene una orden judicial que quedó suspendida a causa de la pandemia, ésta podría ser ejecutada en cualquier momento. Póngase en contacto con [Ayuda Legal](#) de inmediato si el Sheriff está tratando de sacarlo a usted de su casa.

Alquiler Atrasado y Asistencia para el Alquiler

¿En cuánto tiempo puede desalojarme el arrendador si no he pagado el alquiler?

Si no ha solicitado la ayuda al alquiler a través de www.RentHelpMN.org/es, ¡hágalo ahora!

Tendrá más tiempo para permanecer en su casa si obtiene la asistencia para el alquiler o si solicitó la asistencia para el alquiler y está esperando a que decidan sobre su solicitud. Si usted solicita la asistencia para el alquiler, su arrendador no puede solicitar el desalojo hasta el 12 de septiembre de 2021. Y entonces sólo puede presentarla si a usted le han rechazado la solicitud o aún no ha pagado.

También hay una ley nacional de los Centros de Control de Enfermedades (CDC) que protege del desalojo hasta el 31 de julio de 2021. Según esta ley, si usted no puede pagar su alquiler a causa de la pandemia, no puede ser desalojado. Si usted no es elegible para la asistencia para el alquiler, esta ley nacional todavía lo protege hasta el 31 de julio de 2021. Si eso ocurre, tendrá que entregar una carta a su arrendador. La carta debe contener información sobre su situación. Aquí está el formulario del CDC:

<https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/Eviction-Declare-esp-508.pdf>.

¿Qué pasa si no solicito asistencia para el alquiler?

Si usted es elegible para asistencia para el alquiler, pero no la solicita o no le informa a su arrendador que la solicitó, entonces usted puede ser desalojado. ¡Solicite la asistencia para el alquiler!

¿Qué pasa si me rechazan la asistencia para el alquiler?

Si usted solicita la asistencia para el alquiler, pero le dicen que no es elegible, entonces su contrato de arrendamiento puede darse por terminado, o usted podría ser desalojado. Usted tiene algún tiempo para ponerse al día con el alquiler antes de que esto suceda.

Si usted no es elegible para la asistencia para el alquiler y no ha pagado su alquiler, su arrendador puede:

- Dar por terminado o no renovar su contrato de alquiler a partir del 13 de agosto de 2021
- Presentar una demanda de desalojo a partir del 12 de septiembre de 2021

La norma dice que el arrendador no puede desalojarle a usted si todavía está esperando una respuesta sobre su solicitud de asistencia para el alquiler. El hecho de que su solicitud de asistencia para el alquiler siga pendiente no significa que haya sido rechazada.

¿Qué ocurre si solicito la asistencia para el alquiler y aún no tengo respuesta?

Si el motivo por el que el arrendador quiere desalojarle es porque no ha pagado el alquiler y ha solicitado la asistencia para el alquiler, usted no puede ser desalojado mientras espera una decisión sobre su solicitud.

No pueden desalojarle hasta el 1 de junio de 2022 o hasta que se resuelva su solicitud, lo que ocurra primero.

Si lo piden, usted tiene que dar a su arrendador o al tribunal:

- Prueba de que usted hizo una solicitud de asistencia para el alquiler
- El motivo del retraso en la tramitación de su solicitud, si puede obtener esa información en RentHelpMN.org.

¿Quién es elegible para la asistencia para el alquiler?

Visite <https://www.RentHelpMN.org/es/learn-more> si tiene alguna pregunta sobre quién es elegible y cómo funciona la solicitud. ¡Si no está seguro de ser elegible, solicite ayuda!

Finalización de un Contrato de Arrendamiento o Problemas de Reparación

Si tiene alguna pregunta o problema con su arrendador, empiece siempre por consultar lo que dice su contrato de arrendamiento. En él debe figurar la duración del contrato, el plazo de tiempo necesario para que usted o el arrendador pongan fin al contrato, cuándo puede subir el alquiler, si se le puede cobrar un recargo por pagar el alquiler con retraso y otras normas.

¿Qué pasa si mi contrato de arrendamiento termina pronto, o si mi arrendador me da un aviso para que me mude?

El arrendador puede dar por terminado el contrato, pero tiene que avisarle a usted con la anticipación indicada en el contrato. Un aviso de finalización del contrato no es lo mismo que un desalojo. Un aviso de finalización del contrato o de traslado significa que el contrato no se renueva y que usted debe mudarse antes de una fecha determinada. Si no se muda en esa fecha, se llama "aplazamiento" (*"holding over"*).

Si usted "aplaza", se queda y no se muda antes de la fecha límite, el propietario puede presentar una demanda de desalojo si usted todavía está viviendo allí. También podría cobrarle a usted el alquiler por el tiempo extra que se quede.

Revise su contrato de arrendamiento para ver qué sucede si usted permanece después del plazo de arrendamiento. Si usted sigue pagando el alquiler y el arrendador sigue aceptando el alquiler, es posible que prolongue su contrato.

Lea nuestra hoja informativa [Notificaciones para Desocupar y Dar por Terminado un Contrato de Vivienda](#) para obtener más información.

Mi arrendador me ha dicho que va a dar por terminado el contrato por "incumplimiento sustancial" (*material breach*). ¿Puede hacerlo?

El arrendador puede poner fin al contrato si usted ha incumplido alguna parte importante del mismo. Eso es lo que significa "incumplimiento sustancial" (*material breach*). A usted se le debe decir cuál ha sido el incumplimiento.

¿Qué pasa si mi casa necesita reparaciones?

Aunque usted esté atrasado en el pago del alquiler, tiene derecho a pedir reparaciones.

Para una reparación de emergencia, como la falta de agua corriente o agua caliente, la falta de calefacción o la falta de una puerta o cerradura, primero llame a su arrendador. Si el arrendador no lo arregla en 24 horas, llame inmediatamente a su oficina de Asistencia Legal. Consulte nuestra hoja informativa [Problemas de Reparación de Emergencia](#).

Si necesita una reparación para algo que no sea una emergencia, primero comuníquese a su arrendador por escrito cualquier problema de reparación. Si su ciudad tiene un departamento de inspecciones, también puede llamarlos.

Si el arrendador no hace las reparaciones después de 14 días, usted podría presentar una demanda judicial. Llame a su oficina de Asistencia Legal para obtener más información. Es posible que el tribunal de su condado tenga normas especiales para los inquilinos que necesitan ayuda con las reparaciones. Vea nuestra hoja informativa [Cómo Hacer que el Arrendador Haga Reparaciones](#).

Es ilegal que su arrendador le corte a usted el agua, la electricidad o el gas. Si su arrendador hace esto, llame a Asistencia Legal de inmediato.

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.