

DERECHOS DE INQUILINOS EN MINNESOTA

Tenants' Rights in Minnesota



decimosexta edición 2025

Este folleto ayuda a las personas que alquilan un lugar para vivir a comprender sus derechos legales. Es una guía y no pretende responder a todas las preguntas.

Las leyes que se mencionan en este folleto cambian con frecuencia, así que asegúrese de consultarlas. Este folleto solo ofrece reglas generales que podrían aplicarse a su situación. Para obtener asesoramiento legal, contacte a un abogado. Si tiene bajos ingresos y necesita ayuda legal, llame a su oficina de asistencia legal al 1 (877) 696-6529. O busque ayuda de otros programas en www.lawhelpmn.org/es/providers-and-clinics.

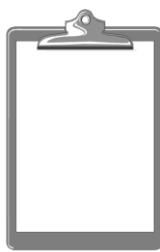
Para obtener información gratuita sobre este y otros temas legales civiles, visite www.lawhelpmn.org/es.

Tabla de Contenido

Capítulo 1. Antes De Alquilar Un Apartamento	1
Inspeccionar.....	1
Verificar violaciones del código	1
Lista De Daños	2
Calcula Los Costos De Alquiler	2
Asegúrese De Que Su Apartamento No Esté En Ejecución Hipotecaria	3
Cómo Solicitar un Alquiler	3
Costos De Aplicación.....	3
Depósito Pre-Arrendamiento	4
Depósito De Seguridad	4
Identificar Dueño	4
Discriminación	4
Evaluación De Inquilinos.....	6
Informe De Evaluación De Inquilinos.....	6
¿Qué Pasa Si Me Dejaron Debido A Un Informe De Evaluación De Inquilinos?	7
Informes De Casos Del Tribunal De Desalojo.....	8
Capítulo 2. Alquilar Un Apartamento	9
El Contrato De Arrendamiento.....	9
Contrato De Arrendamiento A Plazo Fijo	10
Arrendamiento Periódico	10
Llegar A Un Acuerdo De Arrendamiento	11
Términos De Arrendamiento	12
Pago de Servicios Públicos por Separado del Alquiler	14
Evite Firmar Un Contrato De Arrendamiento Que Tenga Cosas Ilegales.....	15
Mantenga Registros.....	15
Compartiendo Apartamentos	16
Arrendamiento de una Unidad en un Edificio Nuevo RE-dO	16
Capítulo 3. Derechos Y Responsabilidades Del Inquilino	16
• Usted y los demás inquilinos tienen derecho a organizar y establecer una asociación de inquilinos para abordar los problemas a los que se enfrentan usted y los demás inquilinos. El arrendador no puede tomar represalias contra usted por participar en una asociación de inquilinos.	19
Venta Del Edificio.....	19
Conversión De Condominio	19
Ejecuciones Hipotecarias	19
Subarrendador (Subletting)	20
Responsabilidades Del Inquilino	20
Derecho A La Privacidad	21
Crédito Tributario Para Inquilinos	22
¿Qué Puede Hacer si se Infringen sus Derechos Legales?	23
Capítulo 4. Problemas De Mantenimiento y Reparación	24
Vista General de los Problemas de Mantenimiento y Reparación	24
Fideicomiso De Renta	25
Antes De Pagar Su Renta En El Tribunal	25
Iniciar Un Caso De Fideicomiso De Alquiler.....	26
Aviso A Su Propietario	26
La Audiencia.....	26
Lo Que Puede Hacer El Tribunal	27
Ley De Recursos Para Inquilinos De Minnesota	27
Ley De Recursos Para Inquilinos De Emergencia	28
Reparación Y Deducción	29

Demandar Por Reducción De Renta	30
Clausura	31
Represalias.....	32
Vista General de los Leyes sobre Intoxicación por Plomo	33
Un Problema De Salud Grave	34
Evaluación.....	34
Inspecciones De Salud	35
Haciendo La Propiedad "Segura Con El Plomo".....	35
Regresar	35
Acción Legal	35
Capítulo 5. Cambiar O Terminar El Contrato De Arrendamiento	36
Formas de Modificar o Rescindir un Contrato de Arrendamiento	36
Aumentos De Renta	37
Derecho de las Víctimas de Violencia Doméstica a Rescindir el Contrato de Arrendamiento	38
Derecho a Rescindir el Contrato de Arrendamiento por Razón Médica o Incapacidad	39
Finalizar Arrendamientos A Plazo Fijo	39
Finalizar Arrendamientos Periódicos.....	39
Aceptación De Pagos De Renta.....	40
Clima Frío	40
Entrega Y Aceptación	40
Vivienda Pública Y Subsidiada.....	41
Capítulo 6. Formas ilegales en que los arrendadores intentan obligar al inquilino a mudarse 41	
Apartamentos Inhabitables	41
Interrupción De Servicios Públicos	42
Bloqueos	43
Capítulo 7. Desalojo Lícito	44
La Única Forma Legal De Desalojo - Casos Del Tribunal De Desalojo	44
La Audiencia De Desalojo	45
Defensas Comunes En Casos Del Tribunal de Desalojo	47
El Escrito De Recuperación	51
Cuando el Arrendador Almacena sus Pertenencias.....	52
Cómo Recuperar tus Pertenencias del Arrendador	52
Eliminación o Sellado de Registros Judiciales de Desalojo	53
Capítulo 8. Mudarse	54
Notificación.....	54
Inspección de la Propiedad.....	54
Estado De Propiedad	54
Llaves	55
Nueva Dirección.....	55
Situaciones Del Compañero.....	55
Depósitos De Seguridad	55
Propiedad Y Bienes Personales.....	57
Capítulo 9. Vivienda Pública Y Subsidiada	57
Derechos de Vivienda Pública y Subsidiada.....	57
Admisión	58
Si Le Niegan La Admisión A Vivienda Pública.....	59
Renta.....	59
Procedimientos De Quejas - Si Tiene Quejas	59
Desalojos.....	60
Capítulo 10: Parques De Hogares Fabricados	61

Capítulo 1. Antes De Alquilar Un Apartamento



Inspeccionar

Cuando esté buscando un apartamento, pida ver el apartamento en el que vivirá. No permita que el propietario le muestre uno "igual". Inspeccione el apartamento con mucho cuidado. Busque daños y otros problemas. Verifique la plomería, luces, electrodomésticos, calefacción, sistema eléctrico, cerraduras y ventanas. Abra los grifos, descargue los inodoros, abra las ventanas y encienda las luces. Es una buena idea escribirlo todo, especialmente si cree que se postulará. Consulte la lista de reparaciones al final de este folleto y tome notas sobre lo que ve. Hable con los inquilinos que vivieron allí antes o con otras personas en el mismo edificio. Pregunte si tienen quejas sobre el edificio o la administración. Aunque no visite una vivienda antes de alquilarla, el arrendador debe informarle cuando empiece a alquilarla o en las dos primeras semanas de su derecho a programar una inspección de la vivienda con el arrendador.

Verificar violaciones del código

Si está interesado en el apartamento, verifique los registros de cualquier violación de la ley estatal o los códigos de vivienda locales en esa dirección. Puede hacerlo llamando a la ciudad, llamando al departamento de salud o consultando en Internet. Vea si hay algo que deba saber sobre la propiedad. Si cree que puede haber problemas con el apartamento cuando lo inspecciona, es muy importante que lo haga. Estas agencias pueden decirle si algo andaba mal con el apartamento cuando se inspeccionó por última vez y qué se ha hecho para solucionarlo.

Un apartamento es la forma más común de propiedad de renta residencial. También se pueden alquilar casas, casas móviles, dúplex y condominios para vivienda. Aunque el término "apartamento" se utiliza en todo este folleto, la mayor parte de esta información se aplica a cualquier forma de vivienda que pueda alquilar para su hogar.

Es posible que todavía haya problemas con el apartamento, incluso si no se han realizado inspecciones. Muchas ciudades pequeñas y áreas rurales no tienen departamentos o registros de inspección.

Los propietarios deben informarle sobre las órdenes de inspección y expropiación pendientes si se ha emitido una citación. Orden pendiente significa que se le ordenó al arrendador que arregle los problemas, pero la fecha límite no ha pasado o el trabajo no se ha realizado. El arrendador tiene que informarle sobre esto **antes** de que firme un contrato de arrendamiento o pague la renta o un depósito de seguridad. El arrendador tiene que darles a los nuevos inquilinos una copia de las órdenes pendientes si

1. Se emitió una citación por problemas que amenazan la salud o la seguridad del inquilino. Esto incluye problemas en el apartamento y áreas comunes del edificio.

2. Una orden de clausura y una declaración pendientes dicen que el edificio o apartamento es "inadecuado para la habitación humana".

El arrendador también tiene que publicar un aviso que enumere todas las demás órdenes de inspección sobre cosas que no amenazan la salud o seguridad de un inquilino, **pero se ha emitido una citación**. El aviso debe publicarse en un lugar fácil de ver.

Lista De Daños

Si aún desea alquilar el apartamento después de inspeccionarlo, es posible que desee hacer una lista de los daños. Si hizo una lista cuando inspeccionó, pídale al propietario que la firme. Si no hizo una lista entonces, hágalo ahora y pídale al propietario que la firme. **Guarde una copia** para sus registros. La lista le ayudará más adelante si necesita solicitar reparaciones o demostrar que el daño al apartamento no es culpa suya. Hay una lista de verificación de muestra al final de este folleto.

Calcula Los Costos De Alquiler

Antes de alquilar un apartamento, averigüe cuánto le costará vivir allí. Además del alquiler, es posible que deba pagar la calefacción, el agua, las luces u otros servicios públicos.

También puede averiguar el costo de los servicios públicos poniéndose en contacto con inquilinos anteriores. Puede haber cargos por recolección de basura u otros servicios.



Si un apartamento tiene un medidor de servicios públicos (gas, agua, electricidad, etc.) que mide el uso de servicios públicos para algo más que ese apartamento, se denomina medidor compartido. En este caso, la factura de servicios públicos **debe** estar a nombre del propietario. Hay una excepción solo para las facturas de electricidad. Dependiendo de la compañía eléctrica que proporcione el servicio, la factura puede estar a nombre del inquilino si el uso fuera del apartamento alquilado es pequeño (por ejemplo, una luz en el pasillo).

Con un servicio compartido, el arrendador puede:

- (1) instalar su propio medidor para medir el consumo de su vivienda (lo que se denomina "submedidor")
O
(2) dividir la factura entre los inquilinos que comparten el mismo medidor.

Si el arrendador divide la factura (NO instala un submedidor), la forma en que lo hace y la frecuencia con la que se le factura deben estar estipuladas en el contrato. El propietario tiene que darle copias de las facturas de servicios públicos del edificio durante los últimos 2 años.

Si un nuevo propietario se hizo cargo del edificio hace menos de 2 años, solo puede obtener copias de las facturas de servicios públicos desde el momento en que el nuevo propietario se hizo cargo.

El arrendador tiene que publicar todos los gastos incluidos en el importe total del alquiler en cualquier anuncio.

Existen varios programas para ayudar a los inquilinos a pagar la vivienda. Para obtener más información, visite Beneficios de Vivienda 101: Formas Para Pagar el Alquiler y la Vivienda en https://mn.hb101.org/i/datapage/ways_to_pay.htm

Asegúrese De Que Su Apartamento No Esté En Ejecución Hipotecaria

Antes de firmar un contrato de arrendamiento, el arrendador debe informarle si la propiedad está en ejecución hipotecaria. Si el propietario no le informa que la propiedad está en ejecución hipotecaria, puede ir al tribunal y pedirle \$500 en multas civiles. Si usted es inquilino y la propiedad se encuentra en proceso de ejecución hipotecaria, tiene derecho a permanecer en ella una vez finalizado el periodo de ejecución. Hay una excepción: si el nuevo propietario vivirá allí. En ese caso, debe recibir un aviso de 90 días para irse. Asegúrese de tener toda la información que necesita antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento.

Cómo Solicitar un Alquiler

- Tiene derecho a proporcionar al arrendador un número de identificación fiscal individual (ITIN) si no tiene un número de seguridad social.
- El arrendador no puede rechazar su solicitud de alquiler basándose en un caso de expulsión en curso o en un caso judicial de expulsión pasado en el que usted estuvo involucrado y en el que ganó o en el que el tribunal no ordenó el desalojo.

Costos De Aplicación

Es posible que deba pagar una tarifa de solicitud (también llamada tarifa de evaluación). Este dinero cubre el costo de verificar sus referencias, crédito e historial criminal. El propietario debe evaluar a los inquilinos uno a la vez y solo puede cobrar una tarifa de solicitud a la vez. Por ejemplo, el propietario no puede cobrar varias tarifas a la vez de diferentes solicitantes.

Pregúntele al propietario qué pasa con este dinero si no alquila el apartamento. Averigüe si lo recuperará. Una tarifa no reembolsable es dinero que **no** recibirá de vuelta. Debe ser una cantidad "razonable". El propietario tiene que devolverle el dinero si nunca lo usa para hacer una investigación de antecedentes sobre usted. **Obtenga un recibo** cuando pague una tarifa de solicitud.

Antes de cobrarle una tarifa de solicitud, el propietario debe informarle:

1. qué tipo de cosas lo descalificarán automáticamente como inquilino y
2. el nombre, la dirección y el número de teléfono de la empresa de evaluación de inquilinos que utilizarán para verificar sus antecedentes.

Asegúrese de ser completamente honesto en la solicitud. Si miente o omite información importante, el propietario puede demandarlo y obtener dinero de usted.

Depósito Pre-Arrendamiento

Algunos propietarios le piden que deposite dinero si está interesado en un apartamento. Esto se llama “deposit-to-hold” (depósito para retener) o depósito pre-arrendamiento. Es diferente de un depósito de seguridad porque lo paga en el momento de solicitar el apartamento. Esto es **antes** de que el propietario realice una verificación de antecedentes y acepte alquilarle el apartamento. **Esto no es una tarifa de aplicación.**

Un arrendador no puede cobrarle un depósito pre-arrendamiento sin un acuerdo por escrito. El acuerdo puede ser parte de la aplicación. Lea todo cuidadosamente antes de firmarlo. El acuerdo tendrá las reglas sobre la devolución del dinero o no. Si un arrendador no le alquila el apartamento, **deben** devolverle el depósito pre-arrendamiento. Si el propietario le alquila el apartamento, el depósito pre-arrendamiento debe destinarse al depósito de seguridad o al alquiler. Pero, si el propietario dice que usted puede alquilar el apartamento y usted lo rechaza, el propietario puede quedarse con el dinero del depósito pre-arrendamiento. Todo depende de lo que escribas. **Lea el acuerdo antes de firmarlo.**



Depósito De Seguridad

Pregunte siempre si tiene que pagar un depósito de seguridad. Si es así, averigüe cuánto será y qué cubre. Cuando pague, **obtenga un recibo**. Asegúrese de que el recibo esté claramente marcado como "depósito de garantía" o "depósito de seguridad".

Identificar Dueño

Es importante saber quién será su arrendador y quién es el dueño del edificio. También debe saber cómo comunicarse con el propietario o el dueño.



El nombre y la dirección del propietario del edificio debe publicarse en un lugar destacado del edificio de apartamentos. Pida que se lo señalen.

Discriminación

Los propietarios no pueden negarse a alquilarle debido a

- su raza
- color
- fe
- Religion
- origen nacional
- sexo
- estado civil
- orientación sexual
- discapacidad
- edad (solo en St. Paul)
- el hecho de que tenga hijos (con algunas excepciones)
- el hecho de que reciba asistencia pública o un subsidio de alquiler
- tener un vale (*voucher*) de elección de vivienda de la Sección 8 (sólo en Minneapolis)

Es una discriminación ilegal que un arrendador rechace su solicitud, corte servicios, aumente la renta o lo desaloje por cualquiera de estas razones.

Si tiene una discapacidad que afecte sus necesidades de vivienda, es posible que tenga derecho a obtener una "adaptación razonable." Las adaptaciones razonables son cambios que le permiten ingresar, conservar o usar la vivienda. Las adaptaciones razonables pueden ser cosas como

- Solicitar tiempo adicional para evitar el desalojo y obtener servicios que lo ayuden a seguir las reglas del contrato de arrendamiento. Por ejemplo, servicios de limpieza para limpiar un apartamento, un trabajador social para ayudar a solucionar las discusiones con el propietario u otros inquilinos, o servicios médicos para recetar medicamentos que podrían ayudarlo a seguir mejor las reglas del contrato de arrendamiento.
- Pedir permiso para tener un perro de servicio u otro animal que usted necesite en la vivienda debido a su discapacidad. En la mayoría de los casos, el arrendador puede pedirle cartas u otras pruebas de un médico u otro profesional que conozca su discapacidad. Usted tiene derecho a un animal de servicio o de apoyo, aunque exista una política de "no se admiten animales." Si usted tiene derecho a un alojamiento razonable con este fin, el arrendador no puede cobrarle una cantidad extra por el perro u otro animal. Si el arrendador cobra una "tarifa por mascota", debe informarle a usted de que no hay ningún cargo adicional por su animal de servicio o de apoyo. Un arrendador que permita animales en la vivienda no puede exigir que le quiten las garras o lo desvocalicen.
- Un lugar de estacionamiento reservado cerca de la puerta del apartamento si tiene problemas para caminar. Puede solicitar un lugar reservado incluso si el estacionamiento generalmente se asigna por orden de llegada y hay otros lugares en el lote con letreros de "estacionamiento para discapacitados".

Si demuestra que lo están discriminando, podría obtener dinero, vivienda u otro tipo de ayuda.

Si siente que ha sido discriminado por un propietario, comuníquese con un abogado. Aquí hay algunas agencias que pueden ayudarlo

- Mid Minnesota Legal Aid (877-696-6529)
(Ayuda Legal de Minnesota)
- US Department of Housing and Urban Development (HUD) Housing Discrimination Hotline (800-669-9777, TTY: 800-927-9275) o en línea a:
<https://www.hud.gov/reporthousingdiscrimination>
(Línea directa para la discriminación en la vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD))
- Minnesota Department of Human Rights (800-657-3704, TTY: 612-296-1283)
(Departamento de Derechos Humanos de Minnesota)



Evaluación De Inquilinos

Los propietarios a menudo utilizan compañías de evaluación de inquilinos para averiguar sobre un inquilino antes de alquilarle. Las empresas de detección brindan información como historial de alquiler, retenciones ilegales (desalojos), historial crediticio y antecedentes penales. Las leyes estatales y federales controlan estas empresas. **Es posible que tenga derecho a demandar a la compañía de evaluación de inquilinos si no cumple con la ley.** Comuníquese con un abogado o con la oficina local de servicios legales si tiene problemas con una empresa de evaluación de inquilinos.

Informe De Evaluación De Inquilinos

Tiene derecho a una copia de su informe de evaluación de inquilinos. Una empresa de evaluación de inquilinos tiene que entregarle una copia de su informe de evaluación de inquilinos cuando la solicite. La compañía de evaluación de inquilinos puede obligarlo a pagar por una copia del informe, pero no pueden cobrarle más de \$9. **Si ha sido rechazado para una vivienda en los últimos 30 días debido a la información en el informe, su copia del informe es gratis.**

Es una buena idea ver la información escrita que una compañía de evaluación de inquilinos pueda tener sobre usted. Si la información de la evaluación del inquilino es mala, podría ser difícil encontrar un propietario que le alquile.

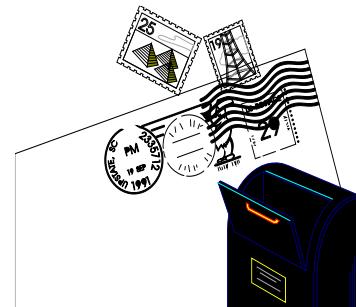
El informe de investigación de un inquilino debe estar correcto. La empresa de investigación debe comprobar las actas judiciales para asegurarse de que son exactas 24 horas antes de entregárselas al propietario. A pesar de que la empresa de investigación tiene que hacer esta comprobación, los informes de investigación a veces contienen información errónea sobre un inquilino. Esto puede suceder por muchas razones. La razón más común es que un inquilino puede tener un nombre común (por ejemplo, George Jones). En este caso, la información sobre otras personas con nombres similares puede aparecer en su informe de evaluación de

inquilinos. Un informe también puede estar equivocado porque brinda información que proviene de fuentes poco confiables. Los informes de la evaluación de inquilinos deben incluir una fecha de nacimiento y el nombre completo del inquilino, si está disponible. Esto ayuda a reducir la cantidad de errores.

Tiene derecho a cuestionar cualquier información en su informe de evaluación. Si cree que su informe de evaluación tiene cosas incorrectas, la empresa de evaluación de inquilinos tiene que investigar sus reclamos. Si su investigación muestra que la información es incorrecta, o si la información no se puede confirmar, la empresa de selección de inquilinos debe corregirla o borrarla. También tiene derecho a explicar cosas en el informe y por qué no está de acuerdo con ellas.

¿Qué Pasa Si Me Dejaron Debido A Un Informe De Evaluación De Inquilinos?

Si el propietario le cobró una tarifa de solicitud, debe proporcionarle el nombre, la dirección y el número de teléfono de la empresa de evaluación de inquilinos que utilizan. Si lo rechazan debido a su informe de evaluación de inquilinos, debe verificar lo que contiene.



- Vaya o escriba a la compañía de evaluación de inquilinos y solicite una copia escrita del informe. Recuerde, si lo solicita dentro de los 30 días de haber sido rechazado por la vivienda, la copia es gratis. De lo contrario, debe pagar una copia del informe.
- Debe mostrar una identificación cuando solicite una copia de su informe de evaluación de inquilinos. Si envía su solicitud por correo, asegúrese de enviar una copia de su tarjeta de identificación o licencia con su carta.
- La empresa de evaluación de inquilinos debe actuar rápidamente cuando solicite una copia de su informe. Esto significa que, si se presenta en persona en la oficina durante el horario laboral normal, la empresa de evaluación de inquilinos debe entregarle una copia del informe en ese momento.

Si envía su solicitud por correo y solicita que se la envíen, la empresa de evaluación de inquilinos debe enviarle una copia de su informe **dentro de los 5 días hábiles**.

También puede solicitar una "divulgación telefónica". Esto significa que le leerán su informe por teléfono. Para solicitar una divulgación telefónica, envíe una solicitud por escrito, junto con una copia de su identificación. Su solicitud debe indicar un día al que llamará y que desea que se le lea el informe ese día. Si solicita la divulgación por teléfono, la compañía de evaluación de inquilinos tiene que leerle el informe por teléfono el día que indicó en su solicitud por escrito. Recuerde, la divulgación telefónica no protege sus derechos a obtener una copia escrita gratuita del informe. Debería obtener una copia escrita del informe.

- Lea atentamente el informe de evaluación de inquilinos. Busque información que pueda estar equivocada. El informe debe mostrar toda la información que la empresa tiene sobre usted en sus archivos, más de dónde provino la información.
- Si el informe contiene información incorrecta, solicite a la empresa de evaluación de inquilinos que lo investigue. Es mejor solicitarlo por escrito. Guarde una copia de su carta para usted.
- La empresa de evaluación de inquilinos debe investigar cualquier información que usted diga que es incorrecta. La investigación puede mostrar que la información es incorrecta o no se puede confirmar. Si eso sucede, la empresa de evaluación de inquilinos debe eliminar esa información del informe.
- Pídale a la compañía de evaluación de inquilinos que envíe un aviso a todas las personas que recibieron una copia de su informe en los últimos 6 meses. El aviso debe informarles que la información es incorrecta y que se ha eliminado de su informe. La compañía de evaluación de inquilinos no enviará este aviso a menos que usted se lo pida. Es importante que hagas esto
- Tiene derecho a contar "su versión de los hechos" sobre toda la información enumerada en su informe que no se pueda quitar del informe. Es una buena idea hacer esto para que pueda explicar por qué la información de alquiler es incorrecta en su informe.



Su explicación escrita debe tener 100 palabras o menos. La empresa de evaluación de inquilinos debe agregar su explicación por escrito a su informe de evaluación de inquilinos. También deben enviar su explicación por escrito con todas las copias de su informe de evaluación de inquilinos en el futuro.

Por ejemplo

El arrendador intentó desalojarlo el año pasado por no pagar el alquiler. Dejaste de pagar la renta porque no hizo las reparaciones que el Ayuntamiento le ordenó hacer. En la audiencia, ganó y pudo quedarse en su apartamento. Pero el hecho de que haya intentado desalojarlo puede quedarse en su informe. Si explica los detalles en su informe de evaluación de inquilinos, los futuros propietarios sabrán que usted no es un mal inquilino.

Informes De Casos Del Tribunal De Desalojo

Si ya se llevó a cabo una audiencia de desalojo, la compañía de evaluación de inquilinos debe incluir en el informe lo que sucedió en esa audiencia. El tribunal informa las decisiones en los casos de desalojo (también conocidos como detenciones ilegales) mediante el uso de códigos. Estos códigos indican si el inquilino fue desalojado por falta de pago del alquiler, incumplimiento de un contrato de arrendamiento u otras razones. También indica si el inquilino ganó el caso porque no se hicieron reparaciones o si hubo un acuerdo entre el propietario y el inquilino.

Para los casos judiciales de desalojo presentados en su contra, la empresa de evaluación de inquilinos debe dar el resultado del caso en el informe. Pero esto es solo si el resultado del caso está disponible cuando se solicita el informe de evaluación del inquilino. Debido a esto, es posible que algunos informes no incluyan toda la información. Si esto le sucede a usted, dígale al propietario y a la compañía de evaluación de inquilinos qué sucedió en la audiencia judicial, quién ganó y por qué. Envíe una explicación por escrito a la empresa de evaluación de inquilinos y solicite que se incluya en su informe.

Los informes de selección de inquilinos deben ser actualizados y no deben incluir casos que hayan sido eliminados de su expediente. "Eliminación de antecedentes" (*Expungement*) significa sellar el registro público de una acción judicial. Consulte "Eliminación o sellado de registros judiciales de desalojo" en el Capítulo 7 para obtener más información sobre cómo obtener una eliminación de antecedentes.

La ley dice que una empresa de selección no puede informar de un desalojo una vez que la empresa sabe que ha sido eliminado. Al final de este folleto encontrará una lista de las agencias de selección de inquilinos de las Ciudades Gemelas. También puede obtener una lista de agencias de selección de inquilinos de los secretarios judiciales.

Capítulo 2. Alquilar Un Apartamento

El Contrato De Arrendamiento

Un "contrato de arrendamiento" es el acuerdo que un inquilino hace con un propietario para alquilar un lugar para vivir. Un contrato de arrendamiento suele ser por escrito, pero puede ser verbal. Un contrato de arrendamiento debe ser por escrito si el período de alquiler es de más de 1 año. A algunos propietarios de edificios más pequeños les gusta tener solo un acuerdo verbal con el inquilino. Esto es legal, pero le conviene tener un contrato de arrendamiento por escrito. Si el apartamento está en un edificio con 12 o más unidades, el propietario **debe** utilizar un contrato de arrendamiento por escrito.

Cuando tiene un contrato de arrendamiento por escrito, el arrendador tiene que darle una copia del contrato de arrendamiento. Si un arrendador se niega a darle una copia del contrato de arrendamiento por escrito, es posible que se le impida utilizar el contrato en el tribunal.

Generalmente, existen 2 tipos de arrendamientos, **arrendamientos a plazo fijo** y **arrendamientos periódicos**. El tipo de contrato de arrendamiento que tenga puede afectar sus derechos legales como inquilino.



Contrato De Arrendamiento A Plazo Fijo

Un arrendamiento a plazo fijo es un arrendamiento por un período de tiempo determinado. Este tipo de contrato de arrendamiento finaliza en una fecha específica. Su derecho a permanecer en la propiedad de alquiler finaliza en esa fecha. Los arrendamientos a plazo fijo más comunes son por 6 meses o 1 año. Para finalizar un contrato de arrendamiento a plazo fijo en la fecha indicada, generalmente no es necesario que le notifique por escrito al propietario con anticipación. Algunos arrendamientos a plazo fijo dirán que tiene que hacerlo, pero debe estar escrito en el contrato. Las reglas pueden ser diferentes si su alquiler está subsidiado por el gobierno. Consulte "Capítulo 9. Vivienda Pública Y Subsidiaida."

Es posible que pueda quedarse después del final de un contrato de arrendamiento a plazo fijo si usted y el propietario están de acuerdo. También puede quedarse si su arrendador acepta su renta después de que finalice el contrato. Si el propietario acepta la renta después de que finaliza el contrato de arrendamiento, pero usted no firma un nuevo contrato de arrendamiento, automáticamente estará en un contrato de arrendamiento periódico de mes a mes.

Algunos arrendamientos a plazo fijo tienen una **renovación automática**. Esto significa que el contrato de arrendamiento se renueva (prorroga) por el período de tiempo original, a menos que le dé al arrendador un aviso por escrito con la debida anticipación de que planea mudarse al final del plazo del contrato de arrendamiento. El arrendador debe notificarle con anticipación que el contrato de arrendamiento se renovará automáticamente. La notificación por adelantado debe realizarse entre 15 y 30 días antes de la fecha límite de notificación de mudanza. Consulte su contrato de arrendamiento para conocer la fecha límite de notificación. Si el arrendador no da aviso, el contrato de arrendamiento no se renueva por el período original. Si el arrendador le avisa de la renovación, debe notificarle por escrito su intención de mudarse antes de la fecha límite. De lo contrario, cuando se mude, podría tener que pagar todo el alquiler correspondiente a la duración del contrato.

Arrendamiento Periódico

Este es un contrato de arrendamiento que no tiene una fecha de finalización específica o establecida. Va de un período de alquiler a otro hasta que el propietario o el inquilino finaliza el contrato de arrendamiento. El arrendamiento de mes a mes es el tipo de arrendamiento periódico más común.

Para finalizar un contrato de arrendamiento periódico, **el propietario o inquilino debe notificar por escrito al menos un período completo de la renta por adelantado**. Esto significa que, si desea finalizar el contrato de arrendamiento, debe notificarle **por escrito** al arrendador el día antes de la fecha de vencimiento del último mes del pago de la renta. Si su arrendador desea terminar el contrato de arrendamiento, debe notificarle **por escrito** de la misma manera.

Por ejemplo, usted es un inquilino en un contrato de arrendamiento mensual o **periódico** y desea mudarse antes del 1 de junio. Su último mes será mayo y su renta de mayo vence el 1 de mayo. El arrendador debe recibir su notificación por escrito de que desea mudarse antes de la

medianocche del 30 de abril. Si envía la notificación por correo, prevea tiempo suficiente para que el arrendador la reciba antes de la fecha límite.

Llegar A Un Acuerdo De Arrendamiento

Sea cual sea el tipo de contrato de arrendamiento que tenga, es una buena idea ponerlo por escrito para evitar problemas más adelante entre usted y el propietario. Si el arrendador no pone el acuerdo por escrito, envíe una carta indicando cuáles cree que son las reglas del contrato de arrendamiento. **Guarde una copia de esta carta para usted. Un acuerdo verbal puede ser tan legal y vinculante como un acuerdo escrito, pero es más difícil probar lo que estaba en el acuerdo. Una copia de la carta puede ayudarle a demostrar lo que usted y el arrendador acordaron cuando hablaron.**

Antes de firmar un contrato de arrendamiento por escrito con el propietario, lea todos los documentos detenidamente. **Asegúrese de comprender completamente el acuerdo antes de firmarlo.** Si desea cambiar alguno de los términos del arrendamiento, debe hacer lo siguiente:

1. Discuta los diferentes términos de arrendamiento con el propietario. Con calma y cortésmente, dígale al propietario los cambios que desea que se realicen. Si el propietario no está de acuerdo con sus cambios, explíquele con calma y educación por qué desea los cambios. Vea si usted y el arrendador pueden aceptar una redacción con la que ambos estén contentos.

2. Si el propietario está de acuerdo con sus cambios, **escriba** todos los cambios que ambos estén de acuerdo en el contrato de arrendamiento por escrito. Esto es importante porque si tiene problemas, es posible que no pueda probar los cambios que acordó verbalmente.

3. Usted y su arrendador deben escribir sus iniciales junto a todos los cambios.

4. Después de que se hayan realizado y rubricado todos los cambios; usted y su arrendador deben firmar el contrato de arrendamiento.



También puede pedirle al arrendador que firme un contrato de arrendamiento que **usted** haya escrito u obtenga uno del Minnesota State Bar Association:

<https://eforms.com/download/2024/08/Minnesota-State-Bar-Residential-Lease-Agreement-Form-No.-41.pdf>

**SIEMPRE CONSERVE UNA COPIA DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO PARA USTED MISMO**

Términos De Arrendamiento

El contrato de arrendamiento obliga tanto al propietario como a usted a los términos del contrato de arrendamiento. Eso significa que tanto usted como el arrendador deben seguir las reglas del contrato de arrendamiento. Estas son cosas como

- cuando comienza el arrendamiento y cuando termina el arrendamiento
- cuando vence el alquiler
- cuando debe notificarse la mudanza
- el monto del depósito de seguridad y lo que cubre
- momentos en los que el propietario puede entrar al apartamento
- reglas de estacionamiento
- quién paga el costo de la calefacción, la luz, el agua y otras utilidades
- cómo se hacen las reparaciones
- basurero
- mascotas
- invitados
- subarrendamiento
- mantenimiento de electrodomésticos

El arrendador no puede decirle que tiene que hacer reparaciones o tareas de mantenimiento (como trabajos de jardinería) a menos que lo acepte por escrito y le paguen por el trabajo. Se le puede pagar con una renta más baja o con un pago directo del propietario, pero su contrato de alquiler tiene que decir exactamente cuánto se le paga por hacer el trabajo.

El arrendador puede pedir su nombre completo y fecha de nacimiento en la solicitud de alquiler y puede incluir esta información en su contrato de arrendamiento.

La ley de Minnesota limita la cantidad que se puede cobrar como una tarifa periódica por demora al 8% de la renta atrasada. Si vive en una vivienda subsidiada (por ejemplo, la Sección 8), el cargo por pago atrasado puede ser más alto solo si la ley federal lo permite. En cualquier caso, el recargo por demora puede cobrarse **sólo** por su porción del alquiler, no por el total que incluye su porción y la del gobierno.

El arrendador debe indicar en el contrato todas las cuotas que usted tiene que pagar. En la primera página del contrato debe figurar la cuota mensual total. Si el arrendador no hace constar todos los gastos en el contrato y trata de cobrárselos, usted puede demandarle por daños y perjuicios y por los honorarios razonables del abogado.

Algunos contratos dicen que el arrendador puede cobrar los honorarios del abogado si le demanda a usted y gana. Si el contrato dice lo mismo, usted también puede reclamar los honorarios del abogado si gana el juicio contra el arrendador.

Si el contrato dice que usted tiene que mudarse antes de fin de mes, el arrendador no puede cobrarle un mes completo de alquiler por el último mes. El arrendador sólo puede cobrar por los días de ese mes que aún vivió usted allí.

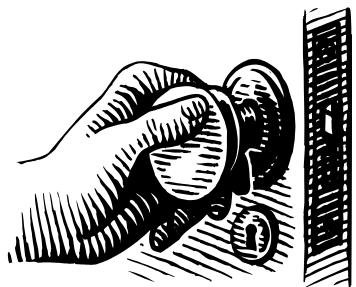
Según la ley de Minnesota, todo contrato de arrendamiento escrito o verbal supone que el inquilino o el propietario no permitirán ciertas actividades ilegales en la propiedad. Las actividades ilegales son cosas como permitir la prostitución o actividades relacionadas con la prostitución, el uso o posesión ilegal de un arma de fuego, o la fabricación, compra, posesión, venta, distribución o presencia de drogas ilegales o propiedad robada en cualquier lugar de las instalaciones, incluidas las áreas comunes. **Esta ley no puede ser eliminada ni modificada por el propietario o el inquilino.**

La posesión o el consumo de algunos tipos de cannabis, pero no de todos, ya es legal. Su arrendador no puede prohibirle tener en su poder ningún producto cannábico, comestibles de cáñamo de menor potencia o productos de consumo derivados del cáñamo. Tampoco puede prohibir el consumo de cualquier producto cannabinoide o producto de consumo derivado del cáñamo, pero sí fumar o vaporizar.

Si viola estas reglas, su derecho a vivir allí termina. El propietario puede presentar una demanda judicial de desalojo (también llamada retención ilegal) contra usted por violar estas reglas. Un arrendador puede hacer esto sin previo aviso si se infringen estas reglas. La audiencia de desalojo puede programarse tan pronto como 5 días después de que el propietario comience el proceso de desalojo.

Hay algunos términos de arrendamiento que debe tener en cuenta. Verifique que su contrato de arrendamiento **no** contenga lo siguiente:

- Permitir que el arrendador entre a su apartamento en **cualquier momento**. Un arrendador no puede entrar a su casa a menos que primero le avise, a menos que sea una emergencia. Si su contrato de arrendamiento dice que su arrendador puede inspeccionar o mostrar su apartamento a nuevos inquilinos en cualquier momento, sin que el arrendador haga un esfuerzo de buena fe para darle un aviso de 24 horas entre 8:00 am y 8:00 pm, es un término arrendamiento ilegal y debe solicitar que la cambien. Cámbielo para que diga "el propietario puede entrar al apartamento solo en momentos razonables con 24 horas de anticipación para hacer reparaciones o para mostrar la unidad a posibles inquilinos." Consulte la sección "Derecho A La Privacidad" en Capítulo 3. **Recuerde pedirle al propietario que ponga sus iniciales en el cambio en el contrato de arrendamiento escrito.**
- Una "cláusula de aceleración o escalada". Esto significa que debe pagar la renta adeudada durante todo el período de arrendamiento si se atrasa en el pago de la renta mensual.



- Permitir que el arrendador establezca nuevas reglas que entren en vigencia **automáticamente** o que haga aumentos de renta **inexplicables** durante el período de arrendamiento.

Pago de Servicios Públicos por Separado del Alquiler

Si el gas, la electricidad o el agua no están incluidos en el alquiler y usted paga uno o más de estos servicios públicos por separado, tiene los siguientes derechos.

Derechos generales con respecto a los servicios públicos

- El arrendador no puede cortar sus servicios públicos, incluso si usted debe dinero. El arrendador puede desalojarlo si no paga su factura de servicios públicos. Pero, si se solicita un desalojo, el arrendador no puede obligarlo a pagar los cargos de los servicios públicos si usted ha presentado una queja ante la Public Utilities Commission (*Comisión de Servicios Públicos*) (651-296-0406 o consumer.puc@state.mn.us) o si tiene bajos ingresos.
- El arrendador debe ofrecer un plan de pago para pagar los cargos atrasados de los servicios públicos. El acuerdo debe ser razonable y tomar en cuenta su situación financiera. Pero usted debe informarle al arrendador qué pago puede pagar según su situación.
- Sólo se puede cobrar una tarifa administrativa de \$8 por período de facturación y, si su pago está atrasado, se le puede cobrar un cargo por pago atrasado de \$5. No se le pueden cobrar otros cargos por servicios públicos.
- Si hay un error en su factura o si le comunica al arrendador que cree que la factura es incorrecta, el arrendador debe investigarlo, corregirlo y devolverle cualquier pago en exceso sin demora.
- Si hay un error en la factura y usted realmente debía más de lo que le cobraron, el arrendador debe darle tiempo para pagar el saldo restante.

Electricidad

- En el caso de la electricidad, el arrendador sólo puede cobrarla por separado si la electricidad se mide con precisión mediante contadores (llamados “sub-medidores”). De lo contrario, la electricidad debe incluirse como parte del alquiler.
- Usted tiene derecho a disputar una factura con la Comisión de Servicios Públicos. Si hay una disputa, el arrendador debe darle la información de contacto de la PUC.
- Si usted piensa que el medidor no está funcionando correctamente y usted se lo dice al arrendador, el arrendador debe investigarlo y reparar o reemplazar el medidor.

Gas y agua

- El arrendador puede dividir la factura que recibe de la empresa de servicios públicos entre los inquilinos. En el caso del gas, la fórmula se basa en el tamaño de su unidad de vivienda. En el caso del agua, se basa en el número de personas que figuran en su contrato de arrendamiento.
- El arrendador debe indicarle en el contrato de arrendamiento cómo se dividirá la factura de gas o agua.

Usted tiene derecho a disputar una factura de gas con la Comisión de Servicios Públicos (PUC). Si hay una disputa, el arrendador debe proporcionarle la información de contacto de la PUC.

Evite Firmar Un Contrato De Arrendamiento Que Tenga Cosas Ilegales

Algunos ejemplos comunes de términos de arrendamiento ilegales incluyen aquellos que

- Declarar que el propietario puede desalojarlo sin una audiencia judicial.
- Declarar que el arrendador no tiene que hacer reparaciones o mantenimiento como lo requiere la ley.
- Permita que el arrendador evite pagar por daños a su propiedad incluso si el daño es culpa del arrendador o
- Permita que el propietario se quede con su depósito de seguridad sólo porque se mude dentro de un período específico, como 6 meses.

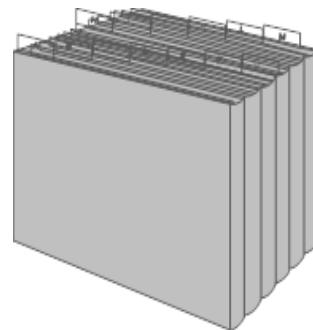
Es posible que el arrendador no pueda hacer cumplir los términos de arrendamiento ilegal. Entonces, si firmó un contrato de arrendamiento que tiene un término ilegal, no tiene que obedecerlo.

Mantenga Registros

Cuando alquila un apartamento, guarde su contrato de alquiler, los recibos de depósito y alquiler, la lista de inspección, las cartas y todos los documentos sobre su apartamento en un lugar seguro.

Es especialmente importante **mantener todos los recibos** de dinero pagados. Su arrendador debe darle un recibo por la renta si paga en efectivo.

Si paga con un giro postal, aún desea obtener un recibo por escrito del propietario. Pero un **talón de giro postal se cuenta como prueba de que le pagó al arrendador si el talón es por el monto del alquiler, tiene una fecha cercana a la fecha de vencimiento de la renta y se paga al arrendador**. Si su arrendador demuestra que la renta no se acreditó en un libro mayor de rentas, es posible que deba probar que el giro postal se envió y recibió.



Tenga cuidado si parece que el propietario no quiere darle un recibo. Esto puede significar que surgirán otros problemas en el futuro.

Compartiendo Apartamentos

Tenga cuidado al elegir compañeros de cuarto. Puede ser desalojado si su compañero de cuarto rompe el contrato de arrendamiento. También podría ser económicamente responsable si su compañero de cuarto no paga el alquiler. Si más de una persona alquila la casa o el apartamento, cada persona es legalmente responsable de pagar **la totalidad del alquiler**. Esto significa que, si un compañero de habitación no paga su parte, otra persona tendrá que cubrirla. Si su compañero de cuarto se muda, tendrá que pagar la renta completa o el propietario puede desalojarlo. Pero puede demandar a los otros inquilinos si se van sin pagar su parte del alquiler. En algunos casos, su contrato de arrendamiento puede indicar que usted solo es responsable de su parte del alquiler. Comuníquese con un abogado o defensor de inquilinos si esto le sucede.

Arrendamiento de una Unidad en un Edificio Nuevo RE-dO

Si usted ha firmado un contrato de alquiler para mudarse a un edificio nuevo, pero la unidad no va a estar lista el día en que se supone que debe mudarse, entonces el arrendador debe informarle al menos 7 días antes de la fecha de mudanza. En este caso, usted tiene la opción de:

1. rescindir el contrato de alquiler
2. tomar otra unidad comparable ofrecida por el arrendador o
3. que el arrendador le pague para alquilar otra unidad comparable.

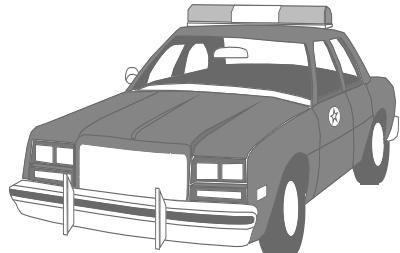
Capítulo 3. Derechos Y Responsabilidades Del Inquilino

Derechos de Inquilinos

Como inquilino en Minnesota, tiene los siguientes derechos:

- Su arrendador debe seguir las reglas de su contrato de arrendamiento.

- Su arrendador debe mantener su apartamento libre de peligros para la salud y la seguridad.
- Su arrendador debe mantener su apartamento en buenas condiciones. La estructura, los accesorios, la plomería y otros equipos deben mantenerse funcionando de manera segura y adecuada.
- Su arrendador debe proporcionar calefacción a una temperatura mínima de 68 grados desde el 1 de octubre hasta el 30 de abril, a menos que una compañía de servicios públicos les diga que hay que reducir la calefacción.
- Tiene derecho a llamar a los inspectores locales de vivienda, salud, seguridad y incendios y pedirles que inspeccionen su apartamento (si está disponible en su área).
- Su edificio debe estar aislado y climatizado si fue construido antes de 1976.
- Su arrendador debe seguir las leyes sobre burletes, calafateo y estándares de eficiencia energética para contraventanas y puertas.
- Tiene derecho a la posesión pacífica y sin molestias de su apartamento. Tiene derecho a quedarse solo y libre de acoso. El arrendador no puede permitir ciertas actividades ilegales en la propiedad, como la prostitución o la actividad relacionada con la prostitución, el uso o posesión ilegal de un arma de fuego, o la fabricación, compra, posesión, venta, distribución o presencia de drogas ilegales o propiedad robada **en cualquier** lugar de las instalaciones, incluyendo las áreas comunes. Si un propietario viola esta regla, puede demandarlo.
- Tiene derecho a llamar a la policía o pedir ayuda de emergencia en respuesta a abuso doméstico, una crisis de salud mental, o cualquier otra conducta. Su arrendador no puede castigarlo por hacerlo. Es la ley. Puede demandar a su arrendador si viola esta ley.
- Tiene derecho a la privacidad y el derecho a evitar que el propietario entre a su apartamento sin su permiso. El arrendador solo puede entrar sin permiso si el contrato de arrendamiento dice que puede, o si hay una emergencia, o si el arrendador tiene un propósito comercial razonable para entrar y trata de darle un aviso razonable.
Recuerde, incluso si el contrato de arrendamiento dice que el arrendador puede entrar a su apartamento sin permiso, todavía tiene que tratar de darle un aviso razonable.
- Su arrendador tiene que darle su nombre y dirección.
- Su arrendador no puede terminar su contrato de arrendamiento, aumentar su renta o cortar sus servicios sin el aviso por escrito correspondiente.



- Su arrendador no puede desalojarlo o tomar represalias contra usted (vengarse de usted) por quejarse o defender sus derechos como inquilino.
- En Minneapolis y muchas otras ciudades, el propietario debe tener una licencia de alquiler.
- Su arrendador no puede cortarle los servicios públicos ni dejarlo fuera de su apartamento.
- Su arrendador no puede obligarlo a mudarse de su apartamento sin ir al tribunal.
- Tiene derecho a recuperar su depósito de seguridad, con intereses, dentro de las 3 semanas (21 días) después de mudarse y darle al propietario su dirección de reenvío. Esto no es cierto si el edificio ha sido clausurado (ver “Clausura” en Capítulo 4). Pero su arrendador puede quedarse con una cantidad razonable del depósito de seguridad para pagar los daños y la renta atrasada. Si el propietario hace esto, debe darle una explicación por escrito dentro de las 3 semanas. Su arrendador no puede obligarlo a pagar por el desgaste normal del apartamento.
- Su arrendador no puede retener sus pertenencias personales por falta de pago del alquiler.
- Su arrendador debe darle un certificado de renta pagado (CPR) para que pueda reclamar un crédito fiscal estatal.
- Su arrendador debe informarle sobre las órdenes de inspección y expropiación pendientes para las cuales se ha emitido una citación (consulte “Clausura” en Capítulo 4).
- Si un arrendador le cobra una tarifa de solicitud, el arrendador debe informarle el nombre, la dirección y el número de teléfono de la compañía de evaluación de inquilinos que utilizarán.
- Si un arrendador le cobra un depósito preliminar (también llamado “depósito para retener”) y luego se niega a alquilarle un apartamento, tiene que devolverle su dinero dentro de los 7 días.
- Si es víctima de violencia doméstica y tiene una orden judicial de protección o una orden de no contacto, puede romper su contrato de arrendamiento (consulte “**Error! Reference source not found.**” en Capítulo 5).



- Usted y los demás inquilinos tienen derecho a organizar y establecer una asociación de inquilinos para abordar los problemas a los que se enfrentan usted y los demás inquilinos. El arrendador no puede tomar represalias contra usted por participar en una asociación de inquilinos.

Venta Del Edificio

Si su edificio se vende, el nuevo propietario tiene que seguir las reglas de su contrato de arrendamiento existente, **a menos** que su contrato de arrendamiento indique lo contrario. El nuevo propietario tiene que seguir estos términos hasta que finalice su contrato de arrendamiento. Si tiene un contrato de arrendamiento periódico, puede obligar al nuevo propietario a que le avise debidamente antes de cambiar o finalizar el arrendamiento.



Conversión De Condominio

Si el edificio se convierte en condominios, tiene protecciones especiales, que incluyen

- Debe recibir un aviso de conversión al menos 120 días antes de tener que mudarse. Si su contrato de arrendamiento supera el período de notificación de 120 días, tiene derecho a quedarse hasta que finalice el contrato.
- Los hogares con al menos 1 persona de 62 años o más, discapacitado o un hijo menor pueden exigir 60 días adicionales para mudarse. Debe presentar la solicitud por escrito de tiempo adicional dentro de los **30 días** posteriores a la recepción del aviso de conversión del propietario.
- Debe obtener la primera opción para comprar su lugar. Después de que el propietario envíe por correo el aviso de conversión, usted tiene 60 días para comprar su casa antes de que puedan intentar venderla a otra persona.

Ejecuciones Hipotecarias

Los prestamistas hipotecarios pueden ejecutar una ejecución hipotecaria. Si su apartamento entra en ejecución hipotecaria, los ocupantes del edificio recibirán un aviso del alguacil llamado Aviso de venta de ejecución hipotecaria. Este aviso le informa la fecha de la venta por ejecución hipotecaria.

Su arrendador generalmente tiene 6 meses a partir de la fecha de la venta del Sheriff para intentar comprar de nuevo el edificio. Este período de tiempo se denomina "período de redención". Puede vivir en su apartamento durante el período de canje, pero aún debe pagar la renta. Si su contrato de arrendamiento está programado para finalizar o el propietario (no el banco) le avisa para que se mude durante este tiempo, es posible que deba mudarse. Su arrendador aún debe pagar las facturas de servicios públicos si el contrato lo requiere.

En la mayoría de los casos, los inquilinos pueden permanecer en una propiedad de alquiler ejecutada al menos 90 días después del final del período de redención. Los inquilinos tienen derecho a un aviso por escrito de 90 días para finalizar su arrendamiento y el aviso no se puede dar antes del final del período de redención.

Si tiene un contrato de arrendamiento de su arrendador que vence más tarde de 90 días después del final del período de redención, puede permanecer en su apartamento hasta el final de su contrato. El banco *aún* debe darle un aviso de 90 días para finalizar el contrato de arrendamiento y la tenencia en esa fecha.

Debe pagar la renta y cumplir con los términos de su contrato de arrendamiento para poder quedarse.

Si alguien compra su edificio de apartamentos o casa para usarlo como su residencia personal, puede hacer que se vaya antes. Sin embargo, aún deben darle un aviso de 90 días.

Si el banco no le envió un aviso de 90 días, pero trató de desalojarlo de todos modos, puede hacer que el registro del desalojo en su contra sea eliminado de los registros judiciales. Este derecho se aplica a los desalojos que involucran ejecuciones hipotecarias.



Subarrendador (Subletting)

“Subarrendar” significa que alquila su casa a otra persona. Tiene derecho a subarrendar, a menos que su contrato de arrendamiento indique que no puede. Cuando subarriendas una casa, **usted** sigues siendo responsable de las cosas en el contrato de arrendamiento, aunque la estés alquilando a otra persona. Si cree que podría necesitar subarrendar más adelante, lea el contrato de arrendamiento con atención antes de alquilar para asegurarse de que se permita el subarrendamiento. Muchos contratos de arrendamiento no le permiten subarrendar, pero algunos lo permiten si obtiene el permiso del propietario.

Responsabilidades Del Inquilino

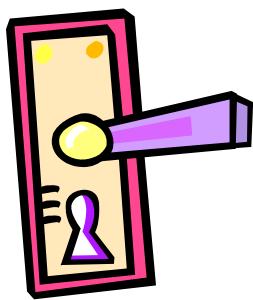
Tiene las siguientes responsabilidades como inquilino.

- Si un arrendador le pide referencias cuando solicita un apartamento, debe proporcionarlas.
- Tienes que pagar la renta a tiempo.
- Tiene que seguir las reglas de su contrato de arrendamiento (pero no tiene que seguir las cosas ilegales en su contrato de arrendamiento).
- Usted tiene que pagar por cualquier daño que sea mayor que el desgaste normal de su apartamento si es responsable.



- No puede molestar a otros inquilinos
- Tiene que dar aviso por escrito cuando quiera mudarse
- No puede permitir ciertas actividades ilegales en la propiedad, como la prostitución o la actividad relacionada con la prostitución, el uso o posesión ilegal de un arma de fuego, o la fabricación, compra, posesión, venta, distribución o presencia de drogas ilegales o propiedad robada en cualquier lugar del local, incluidas las zonas comunes. La posesión o el consumo de algunos tipos de cannabis, pero no de todos, ya es legal. Su arrendador no puede prohibirle tener en su poder ningún producto cannábico, comestibles de cáñamo de menor potencia o productos de consumo derivados del cáñamo. Tampoco puede prohibir el consumo de cualquier producto cannabinoide o producto de consumo derivado del cáñamo, pero sí fumar o vaporizar.

Derecho A La Privacidad



Un arrendador **no** puede entrar a su apartamento a menos que tenga una **razón comercial** para entrar **Y** le haya avisado con aviso de **24 horas** que viene entre 8:00am y 8:00 pm. Esta regla no cuenta en caso de emergencia.

No debe dificultar la entrada del arrendador si necesita hacer reparaciones. Es una buena idea acordar con anticipación cuándo está bien ingresar. Es mejor poner este acuerdo **por escrito y guardar una copia para usted**.

Una razón de negocio

El propietario debe tener una razón comercial para ingresar a su apartamento. Ejemplos de razones comerciales incluyen cosas como

- mostrar la unidad a un posible nuevo inquilino
- mostrar la unidad a un posible comprador, agente de seguros o tasador
- haciendo trabajos de mantenimiento
- permitir que un funcionario del gobierno participe en una inspección
- está causando un disturbio dentro de la unidad
- el propietario cree razonablemente que usted está violando las reglas del contrato de arrendamiento dentro de su apartamento
- el propietario cree razonablemente que en el apartamento vive alguien que no debería
- usted ha dejado la unidad

Por lo general, si un propietario le ha dado aviso, puede ingresar a su apartamento con un propósito comercial razonable. Recuerde, esta regla no cuenta en caso de emergencia. Dar aviso puede consistir en cosas como llamar y dejar un mensaje de voz o dejar una nota en la puerta. El aviso para ingresar debe tener sentido por la razón dada.

Por ejemplo, si el propietario programa una cita con un plomero con una semana de anticipación, el propietario debe informarle sobre la cita con una semana de anticipación. Si el propietario se entera de una inspección de la ciudad la mañana antes de que lleguen los inspectores, debe informarle tan pronto como se entere.

Solo en situaciones especiales su arrendador puede entrar a su apartamento sin previo aviso. Si el propietario tiene una buena razón para pensar que están sucediendo ciertas cosas, puede ingresar a su apartamento sin previo aviso. Estas son cosas como:

- para evitar que las personas o la propiedad se lastimen debido a las condiciones de mantenimiento, seguridad o aplicación de la ley
- para asegurarse de que el inquilino esté seguro
- porque están sucediendo cosas ilegales

Si su arrendador ingresa a su unidad cuando usted no está allí y no le ha dado aviso al respecto, debe dejarle un aviso por escrito de que ingresó y por qué.

Ejecución

Puede hacer valer su derecho a la privacidad. Si el propietario entra sin avisarle, puede demandarlo. Puede solicitar una renta más baja, recuperar su depósito de seguridad y \$500 por cada violación de su privacidad y honorarios de abogado. También puede hacer valer sus derechos de privacidad en una acción de Fideicomiso de Renta (consulte “Iniciar Un Caso De Fideicomiso De Alquiler” en Capítulo 4) o cuando defendiendo un caso de desalojo. Si el problema continúa, es posible que pueda rescindir su contrato de arrendamiento. Llame a un abogado o a la oficina local de servicios legales si necesita ayuda para escribir y presentar una queja para defender su derecho a la privacidad.

Crédito Tributario Para Inquilinos

Cuando paga el alquiler, parte de ese dinero se destina a los impuestos a la propiedad del edificio donde vive. En Minnesota, algunos inquilinos pueden recuperar parte de este dinero como reembolso. El reembolso depende de sus ingresos y del monto de la renta que pagó ese año. Puede obtener este reembolso de impuestos si alquila en un edificio donde el propietario paga impuestos sobre la propiedad y si está por debajo de ciertos ingresos.

Para solicitar el crédito, debe presentar una declaración de impuestos y proporcionar su Certificate of Rent Paid (*Certificado de Pago de Alquiler*) (CRP).

- El arrendador tiene que darse el Certificado de renta pagada" (CRP) antes del 31 de enero de cada año.

Puede solicitar el crédito fiscal para inquilinos al mismo tiempo que presenta su declaración de impuestos sobre la renta del Estado de Minnesota. Encontrará más información en el [sitio web del Departamento de Ingresos de Minnesota](#).

Si el arrendador no le da el CRP

Si el arrendador no le da el CRP, llame al arrendador y recuérdelle. Si aún no obtiene su CRP, siga los siguientes pasos:

1. Escriba una carta al propietario. Ingrese el monto de la renta que pagó durante el año y solicite su CRP. Guarde una copia de su carta. Si no ha recibido una respuesta en aproximadamente dos semanas, puede intentar lo siguiente
2. Llame al Departamento de Ingresos y pídale que multa al propietario por no darle su CRP.
3. Solicite al Departamento de Ingresos de Minnesota (MDR) una Declaración jurada de renta pagada (RPA) para completar en lugar de un CRP. Puede enviar un correo electrónico a individual.incometax@state.mn.us o llamar al 651-296-3781 o al 1-800-652-9094 (sin cargo). Puede encontrar más información en <https://www.revenue.state.mn.us/renters-credit>.

Necesitará recibos o alguna otra prueba de la cantidad de la renta que pagó. Si no tiene recibos, use su contrato de arrendamiento o el correo que recibió en la dirección y otra evidencia para demostrar que vivió allí para que el estado asuma que se pagó el alquiler.

Recibirás tu crédito como parte de tu reembolso de impuestos. Si tiene alguna pregunta, llame al Departamento de Impuestos de Minnesota al (651) 296-3781.

¿Qué Puede Hacer si se Infringen sus Derechos Legales?

En algunos casos, tiene derecho a acudir a los tribunales para hacer valer sus derechos. Por ejemplo, si el arrendador no le devuelve el depósito de garantía como exige la ley o si le corta los servicios públicos ilegalmente, puede demandarlo. Cuando la ley diga que puede demandar para hacer valer sus derechos, puede tener derecho a una indemnización y el arrendador tendrá que pagar sus honorarios legales si gana.

En otros casos, puede defenderse del desalojo alegando ante el tribunal que el arrendador ha infringido la ley. Por ejemplo, un arrendador no puede desalojarle como represalia por algo que usted haya hecho, como denunciar una infracción del código de la vivienda a la ciudad. Si puede demostrar que está siendo desalojado como represalia por ejercer sus derechos según la ley, el tribunal puede parar el desalojo.

El Procurador General de Minnesota tiene la facultad de hacer valer sus derechos en virtud de la ley de arrendadores e inquilinos. Si cree que se han infringido sus derechos, también puede ponerse en contacto con el procurador general para denunciar la infracción. Puede ponerse en contacto con la oficina del Procurador General de Minnesota a través de su página web en <https://www.ag.state.mn.us/> o llamando al (800) 657-3787.

Capítulo 4. Problemas De Mantenimiento y Reparación

Vista General de los Problemas de Mantenimiento y Reparación



Su arrendador tiene que mantener su casa para que esté en condiciones de vivir y en buen estado. También existen códigos estatales de electricidad, eficiencia energética, incendios y salud. Algunas ciudades y pueblos tienen códigos de mantenimiento de viviendas locales que tienen reglas de mantenimiento detalladas que el propietario debe cumplir. Si no sabe si su ciudad tiene un código de mantenimiento, llame al inspector de construcción local o al secretario municipal.

Los problemas de reparación comunes son cosas como:

- cableado defectuoso o expuesto
- plomería con fugas y drenaje defectuoso
- aparatos que no funcionan
- ventanas rotas, sin mosquiteros o sin contraventanas
- yeso que caye
- sin cerraduras de cerrojo ni detectores de humo
- sin calefacción adecuada del 1 de octubre al 30 de abril (mínimo de 68 grados)
- insectos o ratones

Si tiene problemas con insectos o ratones, obtenga pruebas de ello, como insectos / ratones muertos o excrementos para mostrárselos al inspector o al tribunal.

El primer paso para hacer las reparaciones es llamar al propietario. Si tiene problemas para que el propietario arregle las cosas en su apartamento, hay **3 formas** de utilizar los tribunales para obligar al propietario a hacer las reparaciones. Son:

1. Presente un caso judicial de renta en garantía (pague la renta al tribunal). Consulte “Iniciar Un Caso De Fideicomiso De Alquiler” en el Capítulo 4.
2. Demandar bajo la Ley de Remedios para Inquilinos de Minnesota. Consulte “Ley De Recursos Para Inquilinos De Minnesota” en el Capítulo 5.
3. Presentar una Acción de reparación de emergencia para inquilinos para que se ordene una reparación inmediata. Consulte “Ley De Recursos Para Inquilinos De Emergencia” en el Capítulo 4.

Los casos de Garantía de Alquiler (Rent Escrow) y los casos de Remedios del Inquilino de Minnesota (Minnesota Tenant Remedies) se utilizan para el mismo propósito: cuando las reparaciones normales no están siendo hechas por el arrendador. Si un inquilino tiene

alquiler que se puede pagar en el tribunal, por lo general es más eficaz presentar un caso de Garantía de Alquiler. Esto se debe a que es más probable que el arrendador haga las reparaciones si el Juzgado retiene el alquiler. **Mas detalles sobre casos de Garantía de Alquiler y casos de Remedios para Inquilinos en Minnesota se pueden encontrar a continuación.**

Fideicomiso De Renta

Si un arrendador no hace las reparaciones, o infringe las leyes de vivienda de Minnesota, el inquilino puede presentar un caso judicial de **Fideicomiso de Renta**. Según la ley de Fideicomiso de Renta, los inquilinos pagan su alquiler al tribunal, en lugar de al propietario, y le piden al tribunal que ordene al propietario hacer reparaciones, seguir los términos del contrato de arrendamiento o cumplir con las leyes estatales de privacidad. Las siguientes son las reglas y procedimientos para el depósito de la renta. **Estas reglas y procedimientos deben seguirse estrictamente.** Comuníquese con un abogado o con la oficina de servicios legales de su localidad antes de iniciar un caso judicial de Fideicomiso de Renta.

Antes De Pagar Su Renta En El Tribunal

Debe hacer una de dos cosas antes de pagar la renta en el tribunal y comenzar un caso de **Fideicomiso de Renta**. Es mejor hacer ambas cosas, pero solo tiene que hacer una de las siguientes

1. Utilice el formulario llamado "**Error! Reference source not found.**" al final de este folleto para escribir una carta al propietario solicitando que se realicen las reparaciones. La carta debe tener su nombre, su dirección y la lista de todo lo que desea arreglar. Firme y feche la carta. Guarde una copia de la carta para usted. Su arrendador tiene 14 días desde el momento en que recibe la carta para hacer todas las reparaciones. Si no se hacen todas las reparaciones después de 14 días, puede llevar la carta al tribunal para presentar el depósito de renta.

O

2. **Llame al inspector de viviendas de su área.** El inspector de viviendas vendrá a su casa y hará una inspección. El inspector redactará un informe que le dará a su arrendador una cierta cantidad de tiempo para hacer las reparaciones. Solicite una copia del informe. Llevará ese informe al tribunal para presentar un caso de fideicomiso de alquiler. Si el departamento de inspecciones le ha ordenado al arrendador que haga reparaciones en una fecha determinada, **debe esperar hasta después de esa fecha** para iniciar un caso de Fideicomiso de Renta. Si cree que el inspector le dio al arrendador demasiado tiempo para hacer las reparaciones, debe convencer al tribunal de por qué es demasiado largo.



Iniciar Un Caso De Fideicomiso De Alquiler



- Debe pagar **toda** la renta adeudada al secretario del tribunal de distrito cuando presente el caso judicial de Fideicomiso de Renta. Si no debe renta, no tiene que pagar nada al tribunal. Pero hasta que el caso esté terminado, tiene que pagar su renta cada mes al tribunal. Hay una cuota de tramitación para iniciar un caso judicial de Garantía de Alquiler (*Rent Escrow*), pero el tribunal puede eximirle (excusarle) de la cuota si usted tiene bajos ingresos. Puede descargar los formularios para una "Exención de Cuota" (*Fee Waiver*) en el sitio web del tribunal en <https://www.mncourts.gov/GetForms.aspx?c=19>.
- Debe darle al secretario una copia del informe del inspector (una copia certificada es lo mejor) o su copia de la carta que le escribió al propietario pidiendo reparaciones.
- También debe dar al secretario el nombre y la dirección de su arrendador y calcular cuánto costará hacer las reparaciones.
- El secretario del tribunal puede ayudarlo a encontrar una petición de fideicomiso de alquiler, o puede usar el formulario llamado "**Error! Reference source not found.** Affidavit" al final de este folleto. Deberá entregarle al secretario del tribunal la declaración jurada, la carta que envió al propietario o el informe del inspector de vivienda, y toda la renta adeudada. El secretario programará una audiencia.

Aviso A Su Propietario

- Si su estimación del costo de las reparaciones es inferior a \$ 15,000, el secretario enviará un aviso de la audiencia a su arrendador.
- Si su estimación del costo de las reparaciones es superior a \$ 15,000, debe pedirle a alguien (que no sea usted mismo) que le dé la notificación de audiencia al propietario.

Si usted quiere, el sheriff puede entregar el aviso. El secretario puede decirle dónde encontrar la oficina del sheriff (alguacil) y alguien allí puede ayudarlo.

La Audiencia

- La audiencia se llevará a cabo de 10 a 14 días después de que pague la renta en el tribunal.
- Lleve a la audiencia a todos sus testigos, fotografías (si es posible) y copias de cartas y avisos que envió al propietario. Si se realizó una inspección, traiga una copia **certificada** del informe del inspector. Una copia certificada tiene el sello y la firma del departamento de inspección que indica que todo el contenido es verdadero y correcto.

Lo Que Puede Hacer El Tribunal

- Ordenar al arrendador que haga reparaciones.
- Permitirle hacer las reparaciones y deducir el costo de su alquiler.
- Reduzca su renta hasta que se hagan las reparaciones.
- Ordenar al arrendador que pague una parte o la totalidad de la renta que pagó cuando no se hicieron las reparaciones.
- Ordene a otra persona que administre la casa y haga las reparaciones.
- Multa al propietario.
- Entregar la renta a usted o al propietario.
- Ordene al arrendador que cumpla con su contrato de arrendamiento.
- Ordenar al arrendador que cumpla con las leyes estatales de privacidad.
- Ordenar al arrendador que pague los honorarios del abogado.



¡Advertencia!

El arrendador puede demandarlo para desalojarlo **solo si usted no paga (deposita) el monto total de la renta en el tribunal**. Si deposita el monto total del alquiler, el propietario no puede desalojarlo por no pagar el alquiler. **Si no tiene el monto total del alquiler, no debe presentar el depósito de alquiler. Podría ser desalojado y perder el dinero depositado en el tribunal.**

Si el propietario lo demanda durante un procedimiento de depósito en garantía de alquiler, debe traer el resto la renta adeudada a la audiencia más el monto de la tarifa de presentación pagada por el propietario. Si su arrendador no le dice cuánto es ese monto, puede llamar al secretario del tribunal.

Su arrendador no puede tomar represalias contra usted (vengarse de usted) por presentar un caso judicial de renta en garantía o cualquier otro caso en el que usted exija reparaciones. Sin embargo, debe seguir los términos de su contrato de arrendamiento, incluso cuando pague la renta en el tribunal.

Ley De Recursos Para Inquilinos De Minnesota

Si su arrendador no hace las reparaciones, no cumple con el contrato de arrendamiento o viola las leyes de privacidad del estado, usted puede entablar una demanda contra su arrendador bajo la Ley de Remedios para Inquilinos. Esta ley cubre las viviendas deterioradas, las violaciones al código de salud y seguridad y la falta de reparaciones acordadas, incluso si los problemas de reparación no son violaciones al código. Para usar esta ley, es mejor tener un abogado. La ley puede usarse cuando un propietario se niega a hacer reparaciones y el inquilino no quiere mudarse o que el edificio sea clausurado.

Si gana el caso de la Ley de Remedios de Inquilinos, el tribunal puede

- Ordenar al propietario que haga reparaciones o encontrar al propietario en desacato al tribunal
- Decirle que haga las reparaciones y deduzca el costo de las reparaciones de su alquiler
- Designar a una persona para que tome la renta y utilice la renta para hacer reparaciones o
- Designar a una persona para que tome gravámenes sobre la propiedad para pagar las reparaciones o
- Ordenar que se reduzca su alquiler
- Ordenar al arrendador que siga su contrato de arrendamiento
- Ordenar al arrendador que obedezca las leyes estatales de privacidad
- Solicitar reparaciones inmediatas en casos de emergencia que tengan que ver con la pérdida del servicio público y otros servicios necesarios.
- Ordenar al arrendador que pague los honorarios de su abogado.

Ley De Recursos Para Inquilinos De Emergencia

Si tiene una emergencia, como no tener servicios públicos u otros servicios necesarios debido al propietario, puede presentar una Acción de reparación de inquilinos de emergencia (ETRA). El tribunal puede eximirle (excusarle) de la tasa de presentación para este tipo de casos si tiene bajos ingresos. Solicite una "Exención de Cuota" (*Fee Waiver*.) No es necesario que espere 2 semanas para que expire la carta de reparación y no es necesario que llame al inspector de viviendas.

Puede solicitar al tribunal una orden de reparación en casos de emergencia cuando

- 1) El gobierno ha revocado la licencia de alquiler de su arrendador, ha emitido una orden de expropiación, ha emitido un aviso de intención de expropiación o ha decidido que la propiedad es inhabitable
- 2) Hay una infestación grave
- 3) Alguna de las siguientes cosas ya no funciona
 - a. Agua corriente
 - b. Agua caliente
 - c. Calefacción
 - d. Electricidad
 - e. Inodoros
 - f. Refrigerador
 - g. Aire acondicionado (si su contrato promete aire acondicionado)
 - h. Ascensor (si su contrato promete ascensor)

- 4) Las condiciones, servicios o instalaciones de su vivienda suponen un impacto grave y negativo para la salud o la seguridad
 - o
- 5) Hay una pérdida de otros servicios esenciales que su arrendador es responsable de proporcionar.

Debe intentar notificar al arrendador 24 horas antes de ir al tribunal. Debe llamar, y si su arrendador no está allí, deje un mensaje con alguien que le diga al arrendador. Si no hay forma de dejar un mensaje, llame varias veces en diferentes momentos del día. Asegúrese de anotar cuándo llamó y qué sucedió. El tribunal puede ordenar al arrendador que haga la reparación, o puede ordenar los mismos remedios que están disponibles en una Acción de Fideicomiso de Renta o Inquilinos Acción de los remedios (consulte "Iniciar Un Caso De Fideicomiso De Alquiler" en el Capítulo 4). Debe comunicarse con un abogado o con la oficina local de servicios legales para obtener ayuda al 1 (877) 696-6529.

Tenga Mucho Cuidado Si No Utiliza Los Tribunales Para Obtener Ayuda

Fideicomisos de Renta, acciones de reparación de inquilinos de Minnesota y acciones de reparación de inquilinos de emergencia son formas seguras de utilizar los tribunales para obligar al propietario a realizar reparaciones. Hay otras cosas que puede decidir hacer que no siempre son legalmente seguras. Estos incluyen la retención de la renta y "reparar y deducir." No es buena idea retener el alquiler para obligar al arrendador a hacer reparaciones. Desde el punto de vista legal, es mucho más seguro interponer una demanda de Garantía de Alquiler (*Rent Escrow*) o uno de los otros recursos descritos anteriormente.

Reparación Y Dedución

No tiene el derecho automático de "reparar y deducir" de la renta el costo de las reparaciones. Si realiza las reparaciones usted mismo sin un acuerdo por escrito de su arrendador, podría tener que pagar la factura. También podría enfrentar una audiencia de desalojo si no paga el monto total del alquiler. Por lo general, nunca es una buena idea "reparar y deducir." Hay algunas excepciones. Las ciudades de St. Paul y Duluth tienen una ley de "reparación y deducción" para los problemas de calefacción. Duluth también tiene una ley de "reparación y deducción" para agua, electricidad, gas, accesorios de baño, cerrojos de seguridad y detectores de humo. Minneapolis, St. Paul y Duluth tienen leyes de "pagar y deducir" para usar cuando el propietario no paga las facturas de servicios públicos que son responsabilidad del propietario. Si su arrendador acepta hacer reparaciones o retirar dinero de su renta debido a la condición, **obtenga ese acuerdo por escrito y firmado por el arrendador.**



Demandar Por Reducción De Renta

La reducción de la renta es cuando se le devuelve el dinero de la renta por vivir en un lugar que no estaba en buenas condiciones y no estaba a la altura del código de vivienda local. Las reducciones de la renta pueden otorgar como parte del Fideicomiso de Renta, Acciones de reparación de inquilinos de Minnesota y Acciones de reparación de inquilinos de emergencia. Si su arrendador hace las reparaciones y no se le otorgó una reducción de la renta en ninguno de los casos judiciales anteriores, puede presentar una demanda en el Tribunal de Distrito o el Tribunal de Conciliación. El tribunal puede eximirle (excusarle) de la tasa de presentación para este tipo de casos si tiene bajos ingresos. Solicite una "Exención de Cuota" (*Fee Waiver*.) Puede descargar los formularios para la exención de cuotas en la página web del tribunal en <https://mncourts.gov/getforms/fee-waiver>.

Debe solicitar al tribunal un reembolso de parte de su reembolso de la renta por el tiempo que vivió allí mientras el apartamento estaba en mal estado. Se debe entablar una demanda por reducción de la renta después de que se hagan las reparaciones, para que pueda decirle al juez cuánto tiempo vivió allí con problemas de reparación. El juez puede ordenarle al propietario que le devuelva parte de la renta que pagó durante todo el tiempo que los problemas de reparación redujeron el valor de su apartamento.

Por ejemplo, digamos que normalmente paga \$ 600 por mes de alquiler, pero hay ventanas rotas y un inodoro con goteras. Puede solicitar el dinero para arreglar el inodoro más una reducción de \$ 200 en la renta por cada mes en que las ventanas rotas y el inodoro con goteras aumentaron sus facturas de servicios públicos.

Se necesitan pruebas para demostrar que tiene derecho a una reducción del alquiler. Para ganar una reducción del alquiler, **debe probar 4 cosas en el tribunal:**

1. **El propietario sabía que se necesitaban las reparaciones.** Muestre al juez una copia de su carta o del primer informe del inspector al propietario.
2. **Las reparaciones no se realizaron.** Muestre el segundo informe del inspector de vivienda y / o testimonio de personas que hayan visto las malas condiciones, y / o fotografías que haya tomado.
3. **Cuánto tiempo estuvo sin los servicios o reparaciones que necesitaba.** Utilice fotografías, testigos, cartas y otra documentación como evidencia.
4. **Cuánto dinero le costó, o "daños".** La cantidad de dinero que está pidiendo tiene que tener sentido para el problema que tenía.

Por ejemplo, un apartamento de una habitación se alquila por \$ 50 menos que un apartamento de dos habitaciones en el mismo edificio. No usó su segundo dormitorio porque no había contraventanas. Por lo tanto, debe recibir daños de \$ 50 por mes porque sin ventanas contra tormentas era como si tuviera un apartamento de una habitación.

Recuerde - su arrendador no puede tomar represalias contra usted por presentar un caso para hacer cumplir sus derechos como inquilino.

Clausura

Un arrendador no puede alquilar una propiedad que no sea apta para que viva la gente. El arrendador no puede cobrar la renta o un depósito de seguridad por la propiedad que ha sido clausurada o declarada "no apta para la habitación humana". Si su edificio ha sido clausurado, llame a un abogado o a la oficina de servicios legales de su localidad para obtener asesoramiento sobre sus derechos.



Hay 2 tipos de clausuro. El más común es cuando el Departamento de Salud o Inspecciones de Vivienda encuentra **violaciones al código de vivienda, salud y seguridad** que ponen en peligro la seguridad de los inquilinos. El otro tipo de expropiación es cuando un **organismo gubernamental compra una propiedad** para un propósito público en particular, como la construcción de una carretera.

Cuando su casa es clausurada, por cualquier motivo, **debe mudarse antes de la fecha indicada en la orden de expropiación**. La cantidad de tiempo que se da para mudarse depende de por qué se clausuró el edificio. Si no se muda antes de la fecha límite, la policía puede obligarlo a mudarse. Si esto sucede, sus hijos pueden ser puestos bajo protección infantil y sus pertenencias se dejarán en el hogar.

Si su casa ha sido clausurada por violaciones al código de salud o seguridad, debe llamar a un abogado o a la oficina local de servicios legales para obtener ayuda al 1 (877) 696-6529. En general, debes saber que:

- No necesita pagar renta ni depósito de seguridad.
- Es posible que pueda obtener asistencia de emergencia para ayudar a cubrir los costos de mudanza. Dígale al trabajador financiero que necesita una cita de inmediato porque su edificio ha sido clausurado.
- Mantenga registros de las condiciones en su hogar. Camine por su apartamento y tome notas sobre los problemas de reparación. Obtenga copias de todos los informes de inspección. Tomar fotografías. Asegúrese de llevar todas estas pruebas cuando se mude. Esta evidencia puede ser útil más adelante si necesita probar malas condiciones en un caso judicial y / o aclarar problemas con un informe de evaluación de inquilinos.
- Tiene derecho a demandar a su arrendador en el Tribunal de Conciliación por toda la renta pagada mientras el edificio estaba **clausurado o en condiciones de clausura**. De hecho, el arrendador es responsable de devolver todo el dinero que le costó vivir en otro lugar, así como **3 veces la cantidad de todo el dinero que le cobraron después de la fecha en que la propiedad fue clausurada**. Los daños reales incluyen los costos que tuvo que pagar para cubrir la mudanza y el alojamiento temporal. **Antes de presentar una demanda por daños monetarios**, hable con un abogado. Es importante asegurarse de que todas las reclamaciones de dinero se realicen en una sola demanda.

- Su arrendador debe devolver su depósito de seguridad, más intereses, **dentro de los 5 días** posteriores a su mudanza. Déle al propietario una dirección postal cuando se mude.
- Múdate de inmediato porque permanecer en un apartamento en ruinas es ilegal. Podría ser arrestado y sus hijos podrían ser enviados a protección infantil.

Si su casa ha sido clausurada por un propósito público

- Puede obtener dinero para la reubicación para ayudarlo a cubrir sus costos de mudanza cuando el gobierno clausura su edificio por un propósito público.
- El gobierno debe ayudarlo a encontrar una vivienda adecuada por aproximadamente la misma renta que pagaba.

Si tiene problemas para hacer cumplir sus derechos o cobrar daños, llame a un abogado o a la oficina local de servicios legales para obtener ayuda al 1 (877) 696-6529.

Represalias

Usted tiene derecho a pedir reparaciones, llamar a un inspector, presentar un caso de Garantía de Alquiler, unirse a una asociación de inquilinos, y exigir que su arrendador respete su derecho a la privacidad. Estas cosas, entre otras, son sus derechos legales como inquilino en Minnesota. Su arrendador no puede tomar represalias (vengarse) contra usted aumentándole el alquiler, pidiéndole que se mude o disminuyendo sus servicios porque usted defendió sus derechos legales como inquilino. Usted debe seguir pagando el alquiler puntualmente.

El Tribunal planteará cuestiones sobre si el arrendador está tomando represalias contra usted si se produce un caso de desalojo o un aviso de mudanza en los 90 días siguientes a cualquier acto en el que usted ejerza sus derechos legales como inquilino. Debe informar al juez de lo que hizo para ejercer sus derechos. Si se produce en el plazo de 90 días, el juez supondrá que el arrendador está tomando represalias, a menos que pueda demostrar una buena razón para el desalojo. El juez denegará el desalojo si el arrendador no puede demostrar una buena razón para ello. Transcurridos 90 días, usted tendrá que demostrar que el arrendador está intentando vengarse de usted si acude a los tribunales.

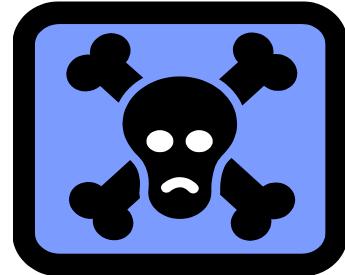
Pida al tribunal que empiece a contar el plazo de 90 días a partir del momento en que el arrendador haya hecho todo lo que le ordenó el juez, como hacer todas las reparaciones. Usted puede defenderse contra el desalojo si demuestra que el arrendador está tomando represalias ilegales contra usted.

Si el arrendador intenta desalojarlo por no pagar el alquiler, es una defensa demostrar que el arrendador le subió el alquiler para tomar represalias contra usted ilegalmente. Para presentar esta defensa, debe pagar el importe antiguo de su alquiler ante el tribunal.

Vista General de los Leyes sobre Intoxicación por Plomo

El envenenamiento por plomo puede causar graves problemas de salud. Usted o miembros de su familia pueden sufrir intoxicación por plomo:

- pinturas a base de plomo
- beber agua de las cañerías con plomo o soldadura de plomo y
- alimentos o líquidos almacenados en cristal de plomo o cerámica o porcelana vidriada con plomo.



Existe una ley federal para ayudar a proteger a los inquilinos de la principal fuente de intoxicación por plomo: las pinturas a base de plomo. Esta ley se aplica a casi todas las viviendas construidas antes de 1978, **excepto** algunas viviendas para ancianos; viviendas para personas con discapacidades (a menos que un niño menor de 6 años viva o vaya a vivir allí) y cualquier vivienda de “cero habitaciones” como eficiencias, dormitorios y alquiler de habitaciones individuales en una casa. Esta ley no se aplica a viviendas certificadas como libres de plomo.

Si esta ley se aplica a un apartamento que desea alquilar, **el propietario debe:**

- darle un folleto sobre los peligros del plomo. El folleto debe ser aprobado por la Agencia de Protección Ambiental.
- Informarle sobre cualquier pintura a base de plomo y peligros conocidos de pintura a base de plomo en la vivienda y
- Darle cualquier registro o informe que tenga el propietario sobre la pintura a base de plomo y los peligros de la pintura a base de plomo en la vivienda.

Tiene derecho a revisar esta información antes de alquilar el apartamento.

Si decide alquilar el apartamento, **su contrato de arrendamiento debe incluir:**

- una declaración de advertencia especial sobre el plomo
- la divulgación por parte del arrendador de la presencia de cualquier pintura a base de plomo y peligros conocidos de pintura a base de plomo
- una lista de todos los registros o informes disponibles para el propietario y que se le hayan entregado sobre la pintura a base de plomo o los peligros de la pintura a base de plomo en la vivienda
- una declaración de que recibió el folleto sobre los peligros del plomo, las divulgaciones del propietario y una lista de informes y registros
- reconocimientos especiales por parte del agente de arrendamiento (si hay uno)
- firmas del propietario, el agente de arrendamiento y usted.

Un ejemplo de “**Error! Reference source not found.**” se encuentra al final de este folleto.

Si el arrendador no cumple con esta ley, aún tiene un contrato de arrendamiento válido. Sin embargo, el propietario puede estar sujeto a sanciones, que incluyen multas, daños y la cárcel por no obedecer esta ley.

Un Problema De Salud Grave

El envenenamiento por plomo puede causar problemas de aprendizaje y trastornos del comportamiento:

- daño cerebral permanente (que causa, entre otras cosas, parálisis, ceguera o discapacidades de aprender o mental)
- daño a los riñones y las células sanguíneas y
- infertilidad.



El plomo se puede encontrar en la pintura o el yeso, el polvo de la pintura, el suelo y ocasionalmente en el agua del grifo. Las fuentes más comunes de plomo son las casas o apartamentos más antiguos, las casas en el centro de la ciudad y el suelo descubierto expuesto a los humos de los automóviles.

Los niños y las mujeres embarazadas son los que corren mayor riesgo a causa del plomo. El plomo puede ingresar al torrente sanguíneo de un niño si respira el polvo de la pintura o la tierra durante un período de tiempo bastante corto, o si ingiere incluso una pequeña cantidad de astillas de pintura o tierra con plomo.

Evaluacion

Todos los niños deben someterse a pruebas de detección de plomo con regularidad como parte de sus controles médicos regulares. Un simple análisis de sangre puede mostrar los niveles de plomo en sangre. La detección debe realizarse de la siguiente manera:

- Niños menores de 24 meses: cada 6 meses
- Niños de 2 a 6 años: una vez al año
- Mujeres embarazadas: regularmente durante todo el embarazo
- Todos los niños: de inmediato si la casa tiene alféizares polvorrientos o si la pintura se está pelando en los alféizares de las ventanas, en las barandas, en los techos o en las paredes, pisos o carpintería.



Si recibe asistencia médica, el programa EPSDT debe cubrir el costo de la prueba de detección.

Inspecciones De Salud

El departamento de salud estatal o local tiene que inspeccionar para poder encontrar la fuente del plomo siempre que un niño menor de 6 años o una mujer embarazada tenga niveles altos de plomo en la sangre. Ellos inspeccionarán su casa y todas las áreas comunes del edificio de apartamentos. También inspeccionarán cualquier otro lugar donde el niño pase mucho tiempo. El Departamento de Salud debe inspeccionar dentro de los 5 días posteriores a la notificación de los altos niveles de plomo.



Haciendo La Propiedad "Segura Con El Plomo"

Si el Departamento de Salud encuentra plomo, el dueño de la propiedad debe hacer que la propiedad sea "segura para el plomo". Se le ordenará al dueño de la propiedad que elimine o cubra la fuente de plomo antes de una fecha determinada (generalmente de 2 a 4 semanas). **Esta es siempre responsabilidad del propietario, no del inquilino.** Una persona del departamento de salud debe informarle si debe mudarse durante la limpieza. También pueden responder cualquier pregunta que tenga sobre cómo se verá afectada su salud una vez que la propiedad sea "segura para el plomo". Los humos y el polvo de la remoción de pintura con plomo son muy peligrosos para los niños y las mujeres embarazadas.

Si decide dejar su apartamento durante la limpieza, puede cancelar su contrato de arrendamiento. **Si se muda, el arrendador tiene que devolverle su depósito de seguridad dentro de los 5 días más la renta que pagó por adelantado.** También tiene derecho a mudarse solo por un tiempo. El arrendador tiene que permitirle que se mude cuando termine la limpieza. No tiene que pagar la renta por el tiempo que esté fuera del edificio. Si necesita dinero para mudarse o para una vivienda temporal, pregunte al departamento de salud si puede obtener ayuda.

Regresar

Antes de regresar a su apartamento, asegúrese de que el inspector de salud haya venido nuevamente y lo haya revisado. También asegúrese de que el arrendador haya limpiado cuidadosamente después de terminar el trabajo.

No vuelva a mudarse hasta que el propietario haya limpiado desde que se hizo el trabajo.

Accion Legal

Si su arrendador no quita la pintura con plomo, puede emprender cualquiera de las acciones legales enumeradas en Capítulo 4 de este folleto. Si usted o sus hijos han sido perjudicados por el plomo, es posible que también tenga un reclamo de dinero del propietario. Es posible que solo pueda presentar 1 caso judicial contra el propietario. Primero consulte a un abogado para

asegurarse de que todas las partes de su reclamo, como el daño a la pintura con plomo y la reducción de la renta (una devolución parcial de la renta), estén incluidas en cualquier demanda que inicie.

Capítulo 5. Cambiar O Terminar El Contrato De Arrendamiento

Formas de Modificar o Rescindir un Contrato de Arrendamiento



Hay varias formas de cambiar o finalizar un contrato de arrendamiento. Dependiendo si tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo o un contrato de arrendamiento periódico (consulte el Capítulo 2 para ver las definiciones de estos términos). Si tanto usted como su arrendador acuerdan cambiar o finalizar el contrato de arrendamiento, eso debería ser suficiente para realizar el cambio o finalizar el arrendamiento. Esto es cierto para un contrato de arrendamiento verbal o escrito, un contrato de arrendamiento a plazo fijo o un contrato de arrendamiento periódico. Sin embargo, podría ser diferente si usted vive en vivienda subsidiada como la Sección 8.

Asegúrese de obtener el acuerdo por escrito. Si no obtiene este acuerdo por escrito, es posible que más adelante se desarrolle un argumento de "Yo dije, usted dijo". Usted podría estar sujeto a los términos originales del contrato de arrendamiento, incluido el pago de toda la renta adeudada.

¡Advertencia!

Si rompe su contrato de arrendamiento sin el acuerdo del arrendador, el arrendador puede obligarlo a pagar la renta por todo el período de arrendamiento, a menos que el arrendador pueda volver a alquilar el apartamento a otro inquilino. El propietario no tiene la obligación de buscar a alguien que lo reemplace.

No existe un derecho automático a romper un contrato de arrendamiento. Los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, inquilinos que tienen que ingresar en un centro médico o de atención a largo plazo, y las familias de los inquilinos que fallecen durante el arrendamiento pueden terminar un contrato de arrendamiento antes de tiempo sin un acuerdo del propietario. De lo contrario, no existe una forma automática de romper un contrato de arrendamiento. Los propietarios no necesitan dejarlo salir del contrato de arrendamiento si pierde su trabajo. Tampoco necesitan dejarlo salir del contrato de arrendamiento si está comprando una casa o si su trabajo lo transfiere fuera del estado. Si puede comprar una casa o ser transferido por trabajo, entonces debe incluir un lenguaje en su contrato de arrendamiento que le permita romper el contrato por estas razones.

Aumentos De Renta

Si un arrendador puede aumentarle la renta y cuándo, depende del tipo de contrato que tenga.



Arrendamientos a Plazo Fijo

Con un contrato de arrendamiento a plazo fijo, su renta normalmente permanecerá igual durante todo el período de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento por escrito podría decir cómo y cuándo ocurren los aumentos de la renta, si es que ocurren. Si no hay nada en el contrato de arrendamiento sobre aumentos de la renta, deje claro por escrito cuando firme el contrato de arrendamiento que no se producirán aumentos de renta durante el período de arrendamiento.

Arrendamientos periódicos

Si tiene un contrato de arrendamiento periódico, como un alquiler de mes a mes, su arrendador puede aumentar su renta en cualquier cantidad, con la frecuencia que desee. No hay control de renta en Minnesota, excepto en viviendas públicas o subsidiadas. Sin embargo, hay cosas que debe hacer el propietario antes de aumentar su renta.

Debe recibir una notificación adecuada antes de que entre en vigencia un aumento de renta. Eso significa que debe recibir una notificación por escrito a más tardar a las 11:59 p.m. del día antes de que comience el próximo período de alquiler. El aumento de renta no entra en vigor hasta el segundo período de alquiler posterior al aviso, a menos que el aviso indique que entrará en vigor en una fecha incluso posterior. En el caso de un alquiler de mes a mes en el que la renta vence el primer día del mes, la notificación por escrito dada en diciembre no puede ser efectiva hasta febrero.

Puede impugnar un aumento de renta en 3 situaciones de la siguiente manera

1. El propietario aumentó la renta para tomar represalias contra usted por ejercer sus derechos (consulte “**Error! Reference source not found.**” en Capítulo 4)
2. El arrendador aumentó la renta para discriminarlo, o
3. El arrendador dio aviso incorrecto.

Si alguna de las situaciones anteriores es cierta, **usted no tiene que pagar el aumento de renta**. Además, si cree que su renta subió debido a la discriminación, comuníquese con el Departamento de Derechos Humanos de Minnesota (<https://mn.gov/mdhr/>) o con su departamento local de derechos civiles para presentar una queja.

Recuerde, si no paga el aumento de renta, el arrendador puede presentar un caso de desalojo en su contra. **Pero el arrendador no puede desalojarlo sin presentar un caso de desalojo ante el tribunal.** Si el arrendador lo lleva al tribunal, infórmeme al juez sobre el aviso inapropiado o la discriminación o represalia. Ten cuidado. Si el juez decide que el propietario no estaba haciendo lo que usted afirmó, tendrá que pagar el aumento de renta y los costos judiciales. Si no paga, será desalojado.

Derecho de las Víctimas de Violencia Doméstica a Rescindir el Contrato de Arrendamiento

Puede romper legalmente su contrato de arrendamiento si ha sido víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso, y hace 2 cosas:

1. Darle al arrendador
 - Una copia de una Orden de protección o una Orden de restricción por acoso y
 - Una carta firmada y fechada o correo electrónico o mensaje de texto o uso de cualquier otra comunicación electrónica que utilice habitualmente para comunicarse con el (Vea la “**Error! Reference source not found.** que indique
 - que teme un abuso inminente por parte de la persona nombrada en la orden
 - que necesitas terminar el arrendamiento
 - la fecha en que el contrato de vivienda termina y
 - lo que quiere que el propietario haga con sus cosas.
2. Pague la renta del mes en que se mude.

También perderá su depósito de seguridad. El arrendador se lo queda a cambio de permitirle romper el contrato de arrendamiento.

Si no tiene (o no desea obtener) una orden de protección o una orden de restricción por acoso, tiene derecho a presentar un documento (consulte “**Error! Reference source not found.** al final de este folleto) de cualquiera de los siguientes que demuestre que ha sido una víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso

- un tribunal
- Cumplimiento de la ley
- un profesional de la salud con licencia
- un defensor de abuso doméstico, o
- un consejero de agresión sexual.

Un arrendador no puede revelar (compartir o divulgar) ninguna información que usted proporcione en cualquier documento ni el hecho de que esté tratando de rescindir su contrato de arrendamiento debido a violencia doméstica. Además, un arrendador no puede revelar la dirección a la que se ha mudado.

Si tiene preguntas, comuníquese con una oficina local de servicios legales, un defensor de abuso doméstico o un consejero de agresión sexual. Para obtener más información, consulte nuestra hoja informativa [Víctimas de Violencia Doméstica, Acecho, o Conducta Sexual Criminal: Sus Derechos en Romper su Contrato de Arrendamiento.](#)

Derecho a Rescindir el Contrato de Arrendamiento por Razón Médica o Incapacidad

Usted o alguien a quien autorice a representarle puede rescindir el contrato si un profesional médico decide que usted o alguien en el contrato de arrendamiento necesita trasladarse a un centro de atención médica. Usted tiene que avisar al arrendador por escrito con dos meses de anticipación, junto con el informe médico y la documentación que demuestre que usted ha sido aceptado como residente o que tiene una solicitud pendiente en el lugar donde el profesional médico ha indicado que usted necesita mudarse.

Finalizar Arrendamientos A Plazo Fijo

Por lo general, un contrato de arrendamiento por un período de tiempo fijo no se puede cambiar ni finalizar hasta la fecha de finalización especificada en el contrato de arrendamiento, **a menos que usted y el propietario acuerden lo contrario.**



Lea su contrato de arrendamiento. Por lo general, no se necesita ningún aviso para finalizar el contrato de arrendamiento a plazo fijo si desea finalizarlo en la fecha indicada en el contrato. Sin embargo, algunos contratos de arrendamiento a plazo fijo le permiten a usted o al arrendador finalizar el contrato con un aviso de 30 o 60 días. Si el contrato de arrendamiento tiene un período de notificación establecido, debe ser al menos el mismo para usted que para el propietario.

Algunos arrendamientos a plazo fijo tienen una "cláusula de renovación automática". Esto significa que, si no le dice nada al propietario, su contrato de arrendamiento se renovará automáticamente (consulte "Contrato De Arrendamiento A Plazo Fijo" en el Capítulo 2). Las cláusulas de renovación solo son legales si el propietario envía una carta de renovación al inquilino. Esta carta debe enviarse al menos 15 días, pero no más de 30 días, antes de la fecha en que tendría que notificar sus planes de mudarse. La carta debe indicar que el contrato de arrendamiento se renovará a menos que envíe una carta diciendo que no desea renovar y que se mudará. Si el contrato es de al menos 10 meses, el arrendador tiene que esperar al menos 6 meses antes de la fecha de finalización del contrato de arrendamiento para exigirle que lo renueve.

Finalizar Arrendamientos Periódicos

Para cambiar o finalizar un contrato de arrendamiento periódico, como un alquiler de mes a mes, **usted o su arrendador deben notificarlo debidamente por escrito.** La notificación debe entregarse antes de las 11:59 p.m. del día anterior al vencimiento del alquiler. Con un contrato de arrendamiento periódico, el período de alquiler comienza el día en que vence el alquiler y dura hasta que el alquiler se vence nuevamente. Si su alquiler vence el primer día del mes, su período de alquiler se extiende desde el primero hasta el final del mes.

Por ejemplo, supongamos que alquila de mes a mes y la renta se vence el primer día del mes. Desea mudarse antes del 1 de febrero. Debe darle al arrendador una notificación por escrito de

su intención de mudarse antes de las 11:59 p.m. del 31 de diciembre. Para que se considere un "aviso adecuado", su carta al propietario solo necesita indicar la fecha en que se mudará.

Si desea mudarse, pero no da la notificación adecuada, su arrendador puede responsabilizarlo por un mes adicional de renta, aunque se mudó antes de que comenzara el próximo mes.

Si su arrendador quiere que se mude, pero no leda la notificación adecuada, puede quedarse en su apartamento (si paga las renta) hasta que su arrendador le dé otro aviso que sea apropiado.

¡Recuerde, un contrato de arrendamiento es un acuerdo vinculante!

No lo rompa sin antes pensar detenidamente en sus elecciones. Si debe romper un contrato de arrendamiento, las mejores formas de salir de él son:

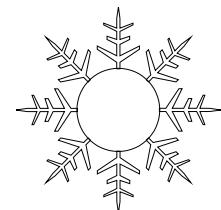
- Llegue a un acuerdo con su arrendador (algunas áreas tienen servicios de mediación local que pueden ayudar)
- Pregunte si su arrendador está dispuesto a encontrar un nuevo inquilino.

Aceptación De Pagos De Renta

Si el propietario le quita el dinero de la renta después de la fecha en que le dijeron que se mudara, la ley puede cancelar el aviso de mudanza. Esto renovaría su contrato de arrendamiento. Hable con un abogado antes de asumir que la aceptación del alquiler canceló el aviso.

Clima Frío

Cuando se mude de un apartamento, siempre dígale al arrendador que se mudó, incluso si no le da el aviso "adecuado". Los inquilinos deben avisar a los propietarios con al menos 3 días de anticipación antes de mudarse en cualquier momento entre **el 15 de noviembre y el 15 de abril**. Los inquilinos que no den este aviso de 3 días pueden ser declarados culpables de un delito menor. La razón de esta ley es que la plomería puede dañarse por congelación si el apartamento está vacío y sin calefacción.



Entrega Y Aceptación

Algunos contratos de arrendamiento se rompen por lo que se llama "entrega y aceptación". Esto puede suceder de al menos 2 formas:

- 1) sí le devolvió la llave al propietario y él se la quitó sin decirle que aún debe renta o
- 2) si el propietario alquiló el apartamento a otra persona sin preguntarle. En estos casos, un tribunal puede dictaminar que el propietario se ha hecho cargo del apartamento y lo libera de cualquier responsabilidad adicional en virtud del contrato de arrendamiento.

Vivienda Pública Y Subsidiada

Consulte “Capítulo 9. Vivienda Pública Y Subsidiada” para obtener más información.

Capítulo 6. Formas ilegales en que los arrendadores intentan obligar al inquilino a mudarse

Apartamentos Inhabitables

A veces, una casa tendrá tantos problemas serios de reparación que usted decide que ya no puede vivir allí. A esto se le llama **desalojo constructivo**. El desalojo constructivo significa que el propietario ha permitido que exista un problema de reparación u otra condición que es tan grave que equivale a desalojar al inquilino.

Si decide que tiene que romper su contrato de arrendamiento utilizando un argumento de desalojo constructivo, notifique **por escrito** al propietario del problema. En la carta, diga que considerará que el contrato de arrendamiento está roto y se mudará a menos que se realicen las reparaciones dentro de un período de tiempo razonable. **Guarde una copia de esta carta.** Si hay un inspector de viviendas en su área, llame al inspector y solicite que se realice una inspección. Obtenga una copia de las órdenes de reparación para documentar el estado de la vivienda. También es una buena idea pedirle al departamento de salud que realice su propia inspección y ordene sus propias reparaciones. Si no se hacen las reparaciones, debe mudarse dentro de un tiempo razonable después de que las reparaciones se hayan realizado.



¡Advertencia!

Un desalojo constructivo solo existe si el propietario no ha proporcionado reparaciones o servicios esenciales. El desalojo constructivo generalmente solo se aplica a condiciones muy graves que hacen que la unidad de alquiler sea **inhabitável**, como cuando no hay calefacción ni agua en la unidad de alquiler. Si no desea mudarse, consulte el Capítulo 4 para conocer otros pasos que puede tomar cuando haya problemas de reparación graves.

Si reclama un desalojo constructivo y se muda, su arrendador puede demandarlo por daños y perjuicios. La cantidad por la que el propietario puede demandar depende del tipo de arrendamiento que tenga. Si tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes, el arrendador puede demandarlo por la renta de un mes. Si tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo, el propietario puede demandarlo por el resto del monto adeudado en el contrato de arrendamiento. Si su arrendador lo demanda por daños, tendrá que demostrar que lo desalojaron de manera constructiva.

Debe llevar lo siguiente al tribunal como prueba:

- 1) todas las cartas que le envió a su arrendador sobre las reparaciones necesarias
- 2) testigos
- 3) imágenes y

4) órdenes de reparación del inspector de vivienda y del departamento de salud.

En otras palabras, tendrá que demostrar que las condiciones eran tan malas que se vio obligado a mudarse. Si su arrendador lo demanda por daños, puede reclamar un reembolso de la renta por el período que vivió en el apartamento con el problema de reparación (consulte “Demandar Por Reducción De Renta” el Capítulo 4).

Interrupcion De Servicios Públicos

El arrendador no puede desconectarle los servicios públicos a usted.



Llame a su arrendador de inmediato si le cortan los servicios públicos. Si el arrendador ha desconectado sus servicios públicos, puede demandar para que se vuelvan a conectar. También puede demandar para recuperar un máximo de 3 veces el valor del daño que sufrió o \$ 500, **lo que sea mayor**, más los honorarios del abogado. Si su arrendador vuelve a encender los servicios públicos dentro de un tiempo razonable, puede demandar solo por el dinero que realmente le costó. **No puede cobrar dinero si el tribunal se debió a algo que usted o sus invitados hicieron para dañar el servicio público.** La protección contra los cierres ilegales también cubre a los residentes después de una ejecución hipotecaria o la cancelación de un contrato por escritura.

Es un delito menor que el propietario tribunal los servicios de electricidad, gas o agua para que usted se mude. El arrendador debe demostrar que hubo una buena razón para desconectar los servicios públicos, como hacer reparaciones. A veces, la compañía de servicios públicos cerrará los servicios si el propietario no pagó una factura de la que era responsable.

Usted u otros inquilinos pueden pagar la factura del gas, la luz o el agua **y deducir el monto del pago de la renta** si la compañía de servicios públicos

- Apaga los servicios públicos
- Envía un aviso final de que los servicios públicos se cerrarán o
- Publica un aviso de desconexión en el edificio.

Solo tienes que pagar la factura más reciente. No tiene que pagar ninguna de las facturas vencidas o cargos por retraso.

Si vive en un edificio que tiene de 1 a 4 unidades, también tiene la opción de hacerse cargo de la cuenta de gas o electricidad de su arrendador y ser un nuevo cliente. Puede hacer esto siempre que cumpla con los requisitos que cualquier cliente nuevo tendría que cumplir. Si se convierte en un nuevo cliente, no tiene que pagar **NINGUNA** de las facturas anteriores. Esto incluye incluso el más reciente. La compañía de servicios públicos **NO PUEDE** pedirle que pague un depósito.

Si se encuentra en esta situación, llame a un abogado o a la oficina local de servicios legales para obtener ayuda.

En Minneapolis, existen leyes especiales sobre servicios públicos, como:

- Su arrendador debe darle un aviso por escrito (ya sea incluido en el contrato de arrendamiento o como un documento separado) indicando quién es la persona responsable de pagar los servicios públicos que utiliza.
- Si no hay medidores separados en su edificio para la electricidad, el gas y el agua que usa cada unidad de alquiler, su arrendador es responsable de pagar esas facturas de servicios públicos.

Bloqueos

Es **ilegal** que un arrendador le cierre la entrada a su apartamento, coloque sus pertenencias personales en la calle o cambie las cerraduras por cualquier motivo, incluso si está atrasado en el pago de la renta. **Un arrendador puede desalojarlo solo si presenta un caso judicial de desalojo (también llamado "retención ilegal") en su contra.** La única persona que puede sacarlo a la fuerza de la propiedad es un oficial de la ley (oficial de policía o alguacil). Pero el oficial de la ley puede hacer esto **solo después** de que el arrendador ganó el caso judicial y el juez emitió una orden judicial de recuperación.



Si ha sido bloqueado ilegalmente y desea regresar a su casa, siga estos pasos:

1. Encuentre a alguien para que sea un "testigo". Es posible que desee pedirle a un amigo u otra persona que viva en el edificio que lo acompañe cuando intente volver a su casa.
2. Vaya al propietario **con su testigo** y pídale al propietario que le permita regresar a la casa **y**
3. Dígale al arrendador **que es contra la ley bloquearlo.**

Si el propietario aún se niega a permitirle regresar a su casa, siga estos pasos:



- 1) Llame a la policía y pídale que le ayuden a regresar a su casa.
- 2) Dígale al oficial de policía que desea presentar una denuncia penal.

Asegúrese de obtener el número de placa del oficial. Esta información puede ser útil si tiene que obtener una orden judicial que le permita regresar a su hogar.

Si aún no puede regresar a su hogar, llame a un abogado, a la oficina local de servicios legales o al abogado de la ciudad **de inmediato** para que pueda emprender acciones legales contra el propietario. **Puede ir al tribunal de inmediato y obtener una orden inmediata que le permita regresar a su hogar.** Debe llevar pruebas a la audiencia del tribunal de que vive allí como un vecino, un contrato de arrendamiento o algo con su dirección, como una licencia de conducir o una factura.

Después de regresar a su casa, es posible que desee presentar una demanda contra el propietario para pagar el dinero que gastó como resultado de haber sido bloqueado. Puede demandar a su arrendador por una cantidad de hasta 3 veces sus costos reales de bolsillo (como el dinero que pagó para quedarse en otro lugar) o \$500, **lo que sea mayor.** Puede presentar la demanda en el Tribunal de Conciliación si la cantidad por la que está demandando es \$15,000 o menos. Hay una tarifa de presentación para iniciar el caso judicial, pero el tribunal puede eximir (excusar) la tarifa si no puede pagarla. Pídale al secretario del tribunal los documentos para eximirle del pago.

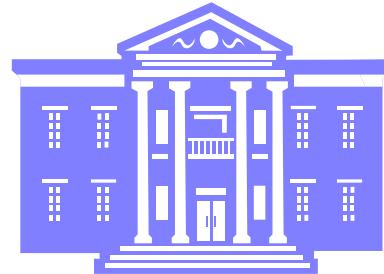
Esta protección contra los cerrojazos ilegales también se aplica a los inquilinos cuando se ha producido una ejecución hipotecaria o una cancelación de contrato por escritura.

Capítulo 7. Desalojo Lícito

La Única Forma Legal De Desalojo - Casos Del Tribunal De Desalojo

Si un arrendador quiere obligarlo a mudarse, debe presentar un caso judicial de desalojo (anteriormente llamado "retención ilegal") en su contra.

El arrendador tiene que darle un aviso con 14 días de anticipación antes de presentar una demanda de desalojo contra usted por falta de pago del alquiler. El aviso debe indicarle



1. el importe total adeudado, incluido el alquiler, los cargos por demora y otros cobros
2. el nombre y la dirección de la persona que cobra el alquiler
y
3. información sobre ayuda legal y asistencia financiera.

El arrendador debe entregarle o enviarle por correo el aviso. Usted puede utilizar el aviso para obtener ayuda de emergencia. Algunas ciudades requieren más tiempo de notificación.

No hace falta notificación previa si el arrendador dice que usted ha incumplido el contrato de cualquier otro modo, con un par de excepciones. Una ley federal llamada "Ley CARES" exige un aviso con 30 días de anticipación para las viviendas públicas y subvencionadas, y las casas y edificios de alquiler con hipotecas respaldadas por el gobierno federal. Una oficina de asistencia jurídica puede ayudarle a averiguar si la Ley CARES cubre su apartamento.

Los casos del tribunal de desalojo se pueden presentar en su contra por muchas razones, como:

- no pagar el alquiler
- no mudarse después de recibir el aviso adecuado
- romper las reglas del contrato de arrendamiento
- destruir la propiedad de alquiler a propósito
- Causar una "molestia pública", como vender o tener drogas en la propiedad.

La demanda judicial del arrendador debe incluir

1. Los detalles de las alegaciones del arrendador
 2. una copia del contrato de alquiler por escrito (si existe)
 3. una copia de la contabilidad del dinero reclamado
- y
4. una copia de cualquier aviso que el arrendador haya dado para poner fin al contrato.

Si usted vive en una vivienda pública o subvencionada, la denuncia debe incluir el tipo de subvención y qué organismo administra su subvención. Si usted vive en una vivienda pública y el arrendador alega que usted ha incumplido el contrato de arrendamiento, la demanda debe indicar que usted tiene derecho a un abogado de oficio.

Si el arrendador gana en el tribunal, el juez emitirá un "Auto de recuperación" al arrendador. El Auto es una orden judicial que lo obliga a mudarse dentro de las 24 horas. Usted puede pedir al juez que "suspenderá" (retrasará) la orden judicial hasta por 7 días para darle tiempo de encontrar un nuevo lugar para vivir. Esto significa que el juez puede darle 7 días adicionales para mudarse antes de que el Auto entre en vigencia. Una vez que el Auto entre en vigencia, solo tiene 24 horas para mudarse.

La Audiencia De Desalojo

- Sabe que el arrendador ha iniciado un caso judicial de desalojo en su contra cuando recibe la Citación y demanda (estos son documentos legales que le dicen que comparezca en el Tribunal de Vivienda). **No ignore ni tire estos papeles. Preste atención a la forma en que obtiene estos documentos.** Los documentos deben "entregarse" de la manera correcta. Comuníquese con un abogado o con la oficina local de servicios legales de inmediato.
- La audiencia en el tribunal generalmente se programará de **7 a 14 días** después de recibir la citación y la demanda.

- La Citación y Demanda le dirá por qué el arrendador quiere que salga. También tendrá la fecha, la hora y el lugar de la audiencia judicial. Si vive en Hennepin o en el condado de Ramsey, el arrendador también puede pedirle al juez la renta atrasada u otro dinero que crea que usted les debe en el momento de la audiencia de desalojo.



La Citación y Demanda podría decir que el arrendador lo está desalojando por no pagar la renta. Si acepta que debe la renta y tiene el dinero para pagarla, asegúrese de asistir a la audiencia.

Si el desalojo es por falta de pago del alquiler, en la audiencia, puede pagar el monto de la renta que adeuda **más** las tarifas de presentación judicial y cualquier tarifa de servicio. Si hace esto, puede "redimir" su arrendamiento y el juez decidirá que puede quedarse.

También puede "redimir" si un programa gubernamental o una organización sin fines de lucro dan una garantía por escrito al arrendador de que pagarán el importe total adeudado a su arrendador.

Si no puede pagar todo este dinero, pero puede pagar algo, entonces es posible que su arrendador resuelva el caso con usted y le permita quedarse si sigue un plan de pago.

- Es importante que vaya a la audiencia. **Si no va, podría perder el caso automáticamente. Tendrías que moverte de inmediato. Es posible que también tenga que pagar dinero.**
- Puede asistir a la audiencia solo o con un abogado o defensor de la vivienda. Si se representa a sí mismo en la audiencia, obtenga algunos consejos de un abogado o defensor de la vivienda **antes** de la audiencia.
- A menos que llegue a un acuerdo con el propietario, el propietario debe demostrar las razones por las que debería ser desalojado en la audiencia.
- Cuando el arrendador termine, dígale al juez por qué cree que no debería tener que mudarse. Asegúrese de informar al juez sobre cualquier defensa que crea que tiene, como represalias, discriminación y problemas de reparación. Es una buena idea tener una "Respuesta" por escrito lista antes de la audiencia judicial. El propósito de la "Respuesta" es responder a la lista de quejas del propietario en su contra. Hay que pagar una cuota para presentar una Respuesta, pero el tribunal puede eximirle (excusarle) del pago de la cuota si usted tiene bajos ingresos. Puede descargar los formularios para una "Exención de Cuota" en el sitio web del tribunal en



[https://mncourts.gov/getforms/fee-waiver.](https://mncourts.gov/getforms/fee-waiver)

Además, traiga todas las pruebas que tenga para respaldar su caso, como fotografías, recibos, cartas, testigos, informes de inspección, órdenes de reparación, etc. **Haga preguntas si no comprende lo que está sucediendo.**

El juez o árbitro puede enviar el caso a juicio si hay “desacuerdos de hecho” sobre el caso (por ejemplo, si usted y el propietario no están de acuerdo sobre si se pagó la renta). Por lo general, el juicio se llevará a cabo unos días después de la primera audiencia. En el juicio debe presentar todas sus pruebas, incluidas fotografías o recibos. Debe estar preparado para contar su versión de los hechos en detalle y traer testigos que apoyen su caso. No necesita un abogado para el juicio, pero es una buena idea ponerse en contacto con un abogado o con los servicios legales locales al 1 (877) 696-6529 de inmediato si tiene programado un juicio.

- Despues de escucharle a usted y al propietario, el juez o árbitro decidirá si tiene que mudarse. Si gana, puede quedarse en su apartamento. Si el arrendador gana, el juez firmará un Auto de recuperación ordenándole que se mude.
- Si el arrendador gana, dígale al juez que será difícil para usted mudarse inmediatamente y que necesita más tiempo. El juez puede darle hasta **7 días adicionales** para mudarse. **Debes solicitar el tiempo extra para poder conseguirlo.**
- **Si pierde, tiene 15 días para apelar la decisión.** Si desea apelar, **comuníquese con un abogado de inmediato.** Si un árbitro escuchó el caso en el condado de Hennepin o en el condado de Ramsey, tiene 10 días para pedirle a un juez que revise su caso si el árbitro anunció la decisión en el tribunal, o 13 días si el árbitro tomó su decisión por escrito después de la audiencia.
- Si no apela y no se muda antes de la fecha en que el juez le indique que se mude, un oficial de la ley "ejecutará" (entregará) el Auto de recuperación. Entonces tendrá **24 horas** para moverse.

Defensas Comunes En Casos Del Tribunal de Desalojo

Una “defensa” es un argumento o razón que le da al tribunal para respaldar su caso.

Si bien este folleto no analiza todas las posibles defensas, se incluyen las defensas más comunes. Si vive en una vivienda pública o subsidiada por el gobierno, es posible que se apliquen defensas adicionales a su caso (consulte “Desalojos” en el Capítulo 9). **Comuníquese con un abogado o con su oficina local de servicios legales al 1 (877) 696-6529 para averiguar qué defensas se aplican a su caso.**

Al final de este folleto hay un formulario de "Respuesta" que puede usar para enumerar sus defensas en respuesta a la queja de desalojo (retención ilegal) del propietario (consulte “Error!

Reference source not found..") Para usar esta respuesta, haga lo siguiente:

1. Escriba los nombres de las partes y el número de caso de la citación en el espacio provisto.
2. Marque las defensas que se aplican a su caso
3. Firme y feche el formulario.
4. Entregue una copia de la Respuesta completada al Administrador del Tribunal y una copia al propietario en su audiencia y guarde una copia para usted. Recuerde que si tiene bajos ingresos puede solicitar una exención de la tasa de presentación (llamada "exención de cuota").

Nota

El formulario de respuesta no incluye algunas defensas que se aplican solo a las viviendas públicas y subvencionadas por el gobierno. Si vive en una vivienda pública o subsidiada (incluida la vivienda de la Sección 8), comuníquese con un abogado o con la oficina local de servicios legales para obtener ayuda.

Entrega Inadecuada De Los Documentos Del Tribunal De Desalojo - "Servicio"

Existen reglas sobre cómo se le deben entregar (entregar) los documentos judiciales. Su arrendador no puede demandarlo para desalojarlo sin entregarle los papeles de la manera correcta.

- Debe obtener la Citación y la Demanda **al menos 7 días antes de su audiencia** en el tribunal.
- En la mayoría de las circunstancias, la citación y la demanda deben ser entregadas en mano **por alguien que no sea el propietario**. Se debe intentar la entrega de los documentos dos veces. Al menos uno de esos intentos debe realizarse entre las 6:00 p.m. y 10:00 p.m.
- Estos documentos **no** se pueden entregar a una persona que no viva en su apartamento o que no tenga "la edad y la discreción adecuadas", como un niño pequeño.
- La **única** vez que el arrendador puede enviar los documentos a su dirección es si no lo pueden encontrar en el condado después de que se haya intentado dos veces la entrega de los documentos.

Avisos Del Propietario, Licencias De Registro Y Alquiler

Avisos

Su arrendador no puede demandarlo para desalojarlo si no conocía los nombres y direcciones del dueño o administrador del apartamento, y los nombres y direcciones de los agentes del arrendador que pueden aceptar sus avisos.

Registro

Si su arrendador tiene un nombre comercial y no es una corporación, el arrendador debe registrar el nombre comercial con la Secretaría de Estado. Si el propietario no se registra, el tribunal debe detener el caso de desalojo hasta que el propietario se registre. Si esto sucede, el propietario debe pagarle \$ 250. Llame al Secretario de Estado al 1-877-551-6767 para asegurarse de que el propietario no sea una corporación y para averiguar si el nombre comercial está registrado. El Secretario de Estado puede proporcionarle un certificado que indique que el nombre comercial no está registrado.

Licencias de Alquiler

Minneapolis y algunas otras ciudades requieren que los propietarios tengan licencias de alquiler antes de alquilar una propiedad. Si descubre que su apartamento no tiene licencia, debe obtener un registro del departamento de vivienda que indique que no tiene licencia.

Dependiendo de su ciudad, es posible que el propietario no tenga derecho a presentar un desalojo en su contra por no pagar la renta si el propietario no tiene una licencia.

Casos De No Pago De Renta

Si la Demanda establece que debe renta, tendrá una defensa si puede probar que ya pagó la renta. Lleve todos los recibos, cheques cancelados o testigos al tribunal para demostrar que pagó la renta. También tiene una defensa si su arrendador no le avisó con 14 días de anticipación que debe el alquiler o si el arrendador no tiene licencia de alquiler o ha infringido la ordenanza local de licencias de alquiler.

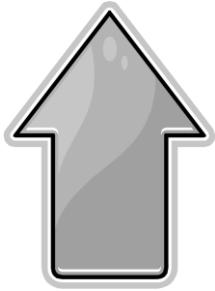


Si pagó parte de su renta y el arrendador no le dio un recibo indicando que tiene que pagar el resto de la renta, es posible que su arrendador no pueda desalojarlo por no pagar el resto de la renta adeudado. Esto incluye los pagos parciales realizados durante el mes en que se encuentra en el tribunal. Sin embargo, es posible que aún deba la renta a su arrendador, quien podría retener parte de su depósito de seguridad cuando se mude o demandarlo en el Tribunal de Conciliación para cobrarlo.

Si usted retuvo el alquiler porque el arrendador no ha hecho las reparaciones necesarias, **debe estar preparado para pagar el alquiler a medida que venza hasta que se resuelva el caso**.

Además, lleve todas las fotografías, cartas a su arrendador, informes de inspección y testigos que tenga para ayudar a probar su caso. Puede pedirle al juez que reduzca su renta debido a problemas de reparación (consulte “Demandar Por Reducción De Renta” en el Capítulo 4).

Si lleva la renta adeudada al tribunal (o si pagó el alquiler después de que el propietario presentó el caso), puede pedirle al tribunal que le otorgue hasta 7 días para pagar la presentación del propietario y el cargo por pago atrasado si el tribunal le ordena que pague eso. Los honorarios del arrendador generalmente estarán escritos en la Queja.



Mayor Casos De Renta

Si su arrendador aumentó indebidamente su renta, el tribunal debe ordenar que usted no tenga que pagar el aumento. El arrendador debe notificarlo adecuadamente para aumentar la renta y no puede aumentar la renta para tomar represalias en su contra (consulte “**Error! Reference source not found.**” en el Capítulo 4). **Debe llevar al tribunal el monto la renta que adeuda antes del aumento.** Si el juez decide que el aumento fue adecuado, tendrá que pagar el monto de la renta aumentada. El tribunal le dirá cuándo debe pagar el aumento.

Casos De Tarifas Tardías No Pagadas

Muchos propietarios cobrarán un cargo por pago atrasado por la renta atrasado y lo agregarán al monto adeudado. Si no aceptó un cargo por pago atrasado, debe informar al juez. Incluso si su contrato de arrendamiento le permite al propietario cobrar un cargo por pago atrasado, es posible que el cargo no sea válido. Para ser legal, un cargo por pago atrasado debe ser no más de 8% de su renta se retrasó. Hable con un abogado para ver si su arrendador le cobró una tarifa legal por retraso.

Aviso Para Mudar Los Casos

Si la Demanda establece que recibió un aviso para mudarse y no se mudó, asegúrese de que el propietario le haya dado el aviso **adecuado**. Por lo general, el arrendador no tiene que darle una razón para darle el aviso, pero no puede tomar represalias en su contra (consulte “**Error! Reference source not found.**” en el Capítulo 4). Si su arrendador aceptó la renta de usted después de la fecha en que se suponía que debía mudarse, el aviso de mudanza ha sido cancelado. Lleve al tribunal todos los recibos, cheques cancelados o testigos para demostrar que el propietario recibió su renta.

Incumplimiento De Casos De Arrendamiento

Si la Demanda afirma que rompió el contrato de arrendamiento y usted cree que no lo hizo, traiga fotografías, documentos, recibos y testigos al tribunal qué lo ayudarán a probar su caso. Si su arrendador aceptó la renta con usted después de las fechas en las que el arrendador dice que rompió el contrato, es posible que el arrendador haya renunciado al derecho de usar esos incidentes como razones para desalojarlo.



Si en la Demanda se afirma que usted permitió drogas ilegales en la propiedad, podría ser una defensa si fueron las personas que viven con usted quienes tenían las drogas o las permitieron en la propiedad, a menos que el arrendador pueda demostrar que usted conocía o tenía motivos para saber de esta actividad. La posesión o el consumo de algunos tipos de cannabis, pero no de todos, es ahora legal. El arrendador no puede prohibirle que posea ningún producto de cannabis, comestibles de cáñamo de menor potencia o productos de consumo derivados del cáñamo. Tampoco puede prohibir el consumo de ningún producto cannabinoide o producto de consumo derivado del cáñamo, pero sí fumar o vaporizar.

Si tiene una discapacidad y cree que su violación del contrato de arrendamiento podría haber estado relacionada con su discapacidad, puede tener una defensa contra el desalojo si el propietario no hizo esfuerzos razonables para adaptarse a su discapacidad. Debe pedirle al arrendador que acomode su discapacidad. Proponga un plan razonable para evitar que sucedan otros problemas en el futuro. Haga su propuesta por escrito.

El arrendador no podrá desalojarlo a usted ni sancionarlo por algo que usted, un miembro de su hogar o sus invitados hagan fuera de la propiedad, a menos que

- lo sucedido constituya un delito de violencia contra otro inquilino, el invitado del inquilino, el arrendador o los empleados del arrendador, o
- lo sucedido dé lugar a una condena por un delito de violencia contra una persona ajena a la propiedad.

Si vive en una vivienda pública o subsidiada por el gobierno, puede ser desalojado **solo** si hay violaciones graves o repetidas de los términos materiales del contrato de arrendamiento, o por otra buena causa. Sin embargo, algunos arrendamientos de la Sección 8 ahora pueden rescindirse sin causa al final del primer año del contrato de arrendamiento o al final del siguiente período que comienza al final del primer año. Si usted vive en una vivienda pública y el arrendador alega que usted ha incumplido el contrato, tiene derecho a un abogado de oficio. Debe comunicarse con un abogado o con su oficina local de servicios legales si tiene preguntas.

No Pago De Renta E Incumplimiento De Los Casos De Arrendamiento

Si la Demanda establece que debe ser desalojado debido a la falta de pago de la renta **y** al incumplimiento del contrato de arrendamiento, el tribunal debe examinar primero el reclamo por incumplimiento del contrato de arrendamiento. No debería tener que pagar la renta retenido en el tribunal en ese momento. Si el tribunal decide que violó el contrato de arrendamiento y que tiene que mudarse, no tendrá que pagar la renta retenido en el tribunal. Si el tribunal decide que usted no violó el contrato de arrendamiento, el tribunal examinará el reclamo por falta de pago de renta.

Hay Otras Defensas Disponibles En Casos De Desalojo

Recuerde que las defensas discutidas anteriormente son solo algunas de las defensas más comunes que están disponibles en casos de desalojo. Debe hablar con un abogado para asegurarse de haber considerado todas las defensas que se aplican a su caso.

El Escrito De Recuperación

Si pierde el caso de desalojo, el juez emitirá un Auto de recuperación (orden de desalojo) en su contra.

- Una vez que el juez dice que debe mudarse, El propietario puede recoger la orden judicial del secretario del tribunal y llevarla al oficial de policía.
- El oficial de la ley le entregará la orden lo antes posible, tal vez incluso ese día. El oficial le entregará la orden directamente o lo colocará en su puerta.

- La orden le dice que debe mudarse de la propiedad **dentro de las 24 horas**.
- Si no se muda dentro de las 24 horas, el oficial tiene el poder de regresar y sacarlo a la fuerza del apartamento. A veces, el oficial puede tardar más de 24 horas en regresar.

¡Advertencia!

Si pierde la audiencia de desalojo, comience a buscar una nueva vivienda de inmediato. Si se queda en su apartamento después de que se haya entregado la orden judicial, corre un riesgo. Si no puede mudarse antes de que se entregue la orden judicial, proteja su propiedad tanto como sea posible sacando sus documentos personales importantes, medicamentos, ropa, algo de comida, etc. **Una vez que el oficial de la ley lo obligue a salir de su apartamento, todas sus pertenencias serán almacenado.**

Cuando el Arrendador Almacena sus Pertenencias



El arrendador tiene que guardar cualquiera de sus pertenencias que quedan en la propiedad después de que el oficial de policía lo obliga a mudarse. Por eso es importante que retire la mayor cantidad posible de sus pertenencias antes de que el agente de la ley le obligue a mudarse. El arrendador puede almacenar su propiedad en su casa o en otro lugar.

Si el arrendador planea guardar sus pertenencias **fuerza de la propiedad** (en otro lugar), el arrendador programará una hora para que el oficial de policía regrese con una empresa de mudanzas. Los encargados de la mudanza empacarán todas sus pertenencias y las guardarán.

- **Para recuperar sus pertenencias, debe pagar todos los costos de empaque, mudanza y almacenamiento.**
- Cuanto más tiempo estén almacenadas las pertenencias, más tendrá que pagar.
- **Si no paga para recuperar sus pertenencias dentro de los 28 días, el arrendador puede vender sus pertenencias y usar ese dinero para pagar los costos de mudanza y almacenamiento.**

Nota: No es necesario que pague una renta no pagada, cargos por pagos atrasados, o un depósito de seguridad para recuperar sus pertenencias. **Solo debe pagar los costos de mudanza y almacenamiento si la propiedad se almacena fuera de las instalaciones.**

Cómo Recuperar tus Pertenencias del Arrendador

Para recuperar su propiedad, debe **escribirle** al propietario y exigirle que le devuelva su propiedad. **Guarde una copia de su carta.**

Si el arrendador planea guardar sus pertenencias **en la propiedad** (en su casa), el arrendador debe devolverle la propiedad dentro de las 24 horas posteriores a su carta de demanda.

Si la propiedad está almacenada en otro lugar, el propietario debe devolverle la propiedad **dentro de las 48 horas**. Esto no incluye fines de semana ni festivos.

Si el arrendador no le devuelve sus pertenencias personales después de recibir su carta, puede demandar para recuperarlas. Además de otorgarle el valor de la propiedad u ordenarle al arrendador que le devuelva su propiedad, el juez puede ordenarle al arrendador que le pague dinero por no tener su propiedad y los honorarios del abogado.

El arrendador puede demandarlo por el costo de mudanza y almacenamiento de su propiedad. El arrendador debe quedarse con sus cosas durante 28 días después de recibir la notificación real de que ha abandonado el apartamento o después de que le parezca razonablemente al arrendador que la unidad ha sido abandonada.

El arrendador puede vender o deshacerse de su propiedad después de que finalice el período de **28 días**. Al menos 2 semanas antes de la venta, el arrendador debe hacer un esfuerzo razonable para informarle sobre la venta. El dinero de la venta se utilizará para pagar cualquier deuda que el inquilino deba al propietario. Sin embargo, el arrendador debe darle el dinero sobrante de la venta de su propiedad **si lo solicita por escrito**. Esta protección incluye a los ocupantes después de una ejecución hipotecaria o cancelación de contrato por escritura.

Eliminación o Sellado de Registros Judiciales de Desalojo

"Expungement" significa sellar el registro público de una acción judicial. Si su desalojo es borrado, entonces alguien que busque en los archivos del tribunal no puede encontrar un registro de su caso de desalojo. La ley permite a los tribunales borrar los casos de desalojo, pero sólo en un pequeño número de situaciones. Si un antiguo caso de desalojo le está impidiendo conseguir una vivienda, es posible que desee solicitar la anulación. Pero sólo tiene posibilidades si ganó el caso de desalojo o si puede demostrar que el arrendador presentó una mala demanda contra usted.

El tribunal debe eliminar el expediente si

- Usted ganó el caso.
- Usted y el arrendador están de acuerdo en borrar el expediente.
- El desalojo se llevó a cabo hace al menos tres años.
- Usted y el arrendador han llegado a un acuerdo sobre el caso, usted ha respetado todas las condiciones del acuerdo y ha solicitado al tribunal la cancelación del expediente.
- El caso fue desestimado por cualquier razón.
- La propiedad de su arrendador estaba en proceso de ejecución hipotecaria y usted se mudó antes de la fecha en que tenía que hacerlo o nunca recibió aviso alguno de que tenía que mudarse debido a la ejecución hipotecaria. O
- Si se lo pide al tribunal, usted fue superviviente de violencia doméstica y fue desalojada ilegalmente después de ejercer su derecho, conforme a la ley, de rescindir el contrato de arrendamiento

Incluso si ninguna de estas cosas es cierta, el tribunal puede borrar su caso si decide que la cancelación es "claramente en interés de la justicia", y los "intereses de la justicia" superan "el interés del público en conocer el expediente".

Tiene que solicitar por escrito al tribunal que elimine sus antecedentes. Es posible que tenga que acudir al tribunal para explicar por qué cree que debería poder borrarlo. Su solicitud por escrito se llama pedimento o "moción". La mayoría de los tribunales tienen formularios para hacer "mociones" que puede utilizar. La presentación de una moción de eliminación de antecedentes penales conlleva el pago de una tasa. Puede preguntar a los secretarios judiciales cómo presentar la moción gratuitamente. Póngase en contacto con un abogado o con una oficina de servicios jurídicos al 1 (877) 696-6529 para que le ayuden a borrar los antecedentes penales.

Si el tribunal elimina sus antecedentes, comuníquese con cada una de las agencias de selección de inquilinos de Minnesota para informarles. La ley dice que una empresa de selección de inquilinos no puede informar de un desalojo una vez que la empresa sabe que ha sido cancelado. Al final de este folleto encontrará una lista de las agencias de selección de inquilinos de las Ciudades Gemelas. También puede obtener una lista de agencias de selección de inquilinos de los secretarios judiciales

Capítulo 8. Mudarse

Notificación

Si decide mudarse por su propia voluntad, asegúrese de notificarlo debidamente por escrito si tiene un contrato de arrendamiento periódico, como un alquiler de mes a mes. Vea el Capítulo 5: "Cambiar o Terminar El Contrato De Arrendamiento."



Inspección de la Propiedad

El arrendador debe informarle a usted de que tiene la opción de solicitar una inspección de salida. Debe informarle de ello antes de que finalice el contrato o después de que usted avise al arrendador de que se va a mudar. Si usted solicita una inspección, el arrendador debe realizarla en un plazo de cinco días a partir de la fecha de finalización del contrato o del momento en que usted se mude. Usted tiene derecho a estar presente en la inspección.

Estado De Propiedad

Debe dejar el apartamento en las mismas condiciones en las que se encontraba cuando se mudó, **excepto por el desgaste normal**. Limpiar cuidadosamente. Cuando esté listo para irse, camine por el apartamento para asegurarse de que todo esté bien. Si el propietario dice que el apartamento está en condiciones satisfactorias, pídale al propietario que lo ponga por escrito y lo firme. **Guarde una copia para usted**. También es una buena idea tomar fotos o videos fechadas del apartamento después de la limpieza.

Llaves

Cuando se vaya, devuelva las llaves al propietario. Obtenga un recibo que diga que los devolvió.



Nueva Dirección

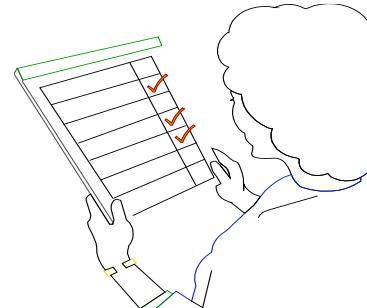
Antes de irse, déle a su arrendador un aviso por escrito de una dirección donde se le pueda localizar por correo. De esta manera, el propietario puede devolverle su depósito de seguridad. Si no desea que el propietario tenga la nueva dirección de su casa, proporcione otra dirección donde pueda recibir correo. Por ejemplo, puede utilizar un apartado postal.

Situaciones Del Compañero

Si compartió el apartamento y no todos se van a mudar, el propietario puede cobrar la renta total de los inquilinos que se quedan en el apartamento. Incluso después de mudarse, usted puede ser responsable de la parte la renta que le corresponde a su compañero de cuarto si esa persona se va sin avisar al propietario o sin pagar el alquiler. Si esto sucede, puede demandar a su compañero de cuarto para que le devuelvan el dinero en el Tribunal de Conciliación. Para evitar que esto le suceda, notifique debidamente al propietario que se va y no será responsable de la renta futura. Es posible que esto no funcione si firmó un contrato de arrendamiento a plazo fijo, pero debería protegerlo en un alquiler de mes a mes (arrendamiento periódico).

Depósitos De Seguridad

Los propietarios generalmente piden a los inquilinos que paguen un depósito de garantía o daños cuando el inquilino se muda. Si el propietario desea aumentar la cantidad del depósito de daños mientras usted vive allí, se requiere el mismo aviso por escrito que se requiere para aumentar el alquiler (vea “Aumentos De Renta” en el Capítulo 5). Si no está de acuerdo con el aumento, debe responder a la notificación de inmediato con una negativa por escrito, en lugar de pagar el aumento. Es posible que se le solicite que abandone el apartamento si no desea pagar el aumento.



Los inquilinos **no** pueden usar el depósito de seguridad para pagar el último mes de alquiler. Debe pagar el último mes de alquiler, mudarse y esperar la devolución del depósito de seguridad del propietario después de mudarse. **Recuerde darle a su arrendador su nueva dirección postal.**

Si su apartamento se vende durante el tiempo que está alquilando, el depósito debe entregarse al nuevo propietario o al inquilino dentro de los 60 días. Sin embargo, el nuevo propietario es responsable de devolver el depósito incluso si el depósito no le fue transferido.

Cuando salga del apartamento, el arrendador debe devolver su depósito de garantía o daños con intereses. La cantidad de interés cambió para que obtenga un interés anual del 3% sobre el depósito hasta el 1 de agosto de 2003 y el 1% cada año después de eso. El interés de su depósito de seguridad no comienza a acumularse hasta que usted paga todo el depósito de seguridad al propietario. Cuando haya pagado el depósito de seguridad completo, el interés comienza a acumularse el mes siguiente.

Por ejemplo, si se muda a un apartamento en enero que requiere un depósito de seguridad de \$ 600 y el propietario le permite pagar el depósito de seguridad a una tasa de \$ 200 por mes durante enero, febrero y marzo, el interés sobre el depósito de seguridad no comienza para acumular hasta abril (asumiendo que el depósito de seguridad se paga en su totalidad en marzo).

El arrendador debe devolverle el depósito con interés o enviarle una explicación por escrito para conservar cualquier parte del depósito de seguridad **dentro de las 3 semanas** (21 días) posteriores al final del arrendamiento y después de obtener su nueva dirección postal. **Si se mudó porque el edificio fue clausurado**, el propietario debe devolver el depósito de seguridad **dentro de los 5 días** posteriores a su mudanza (consulte "Clausura" en el Capítulo 4).

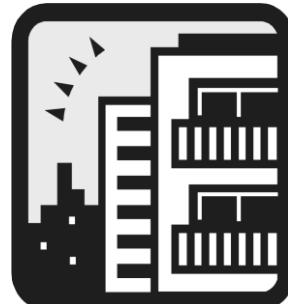
Si hay alguna renta no pagada, el arrendador puede retirar ese monto del depósito de seguridad. Si existen costos para que la propiedad vuelva a estar en el estado en que se encontraba cuando se mudó, el propietario también puede deducir ese costo del depósito de seguridad. Se trata de cosas como limpiar, pintar, alfombras nuevas, etc. **Pero no tiene que pagar por el "desgaste normal"**. Por lo general, el "desgaste normal" depende de las circunstancias.

Por ejemplo, si vivió en un lugar durante 3 años y necesita volver a pintarlo cuando se mude, puede argumentar que se trata de un desgaste normal y que usted no es responsable.

Pero, si la casa estaba recién pintada cuando se mudó hace 6 meses y necesita volver a pintar ahora, probablemente no se considerará "desgaste normal". Por lo tanto, es posible que deba pagar.

Si el arrendador no devuelve su depósito de seguridad o una explicación por escrito de por qué no se devuelve el depósito de seguridad, **puede demandar a su arrendador por 2 veces la cantidad del depósito retenido más intereses**. Además, si el propietario retuvo parte de su depósito de "mala fe", se le puede otorgar hasta \$200 en "daños punitivos". "Mala fe" significa que el propietario sabía que retener el dinero estaba mal, pero lo hizo de todos modos.

Si recibió una explicación por escrito y no está de acuerdo con las razones del propietario para conservar el depósito, puede demandar a su propietario para que le devuelva el depósito. Su arrendador tendrá que demostrar que el dinero se utilizó para reparaciones. Puede presentar este tipo de casos en el Tribunal de Conciliación si su reclamo es de \$15,000 o menos. Hay una



tarifa de presentación para iniciar el caso judicial, pero el tribunal puede eximir (excusar) la tarifa si no puede pagarla. Pídale al secretario del tribunal los documentos para eximirle del pago.

Para protegerse, haga una lista de todo lo que está mal en el apartamento antes de mudarse y pídale al propietario que la firme. Compare esta lista con la lista que preparó al mudarse al apartamento. Recuerde, es muy importante hacer una lista antes de mudarse y después de mudarse. Vea “Lista De Reparaciones Del Inquilino – Petición de Reparaciones” al final de este folleto.

Propiedad Y Bienes Personales

Consulte “Cuando el Arrendador Almacena sus Pertenencias” y “Cómo Recuperar tus Pertenencias del Arrendador” en el Capítulo 7 sobre sus derechos sobre sus pertenencias y propiedades personales

Capítulo 9. Vivienda Pública Y Subsidiada

Derechos de Vivienda Pública y Subsidiada

Si vive en una vivienda pública, una vivienda asistida basada en proyectos (como un edificio de la Sección 8 o una Sección 236), o con asistencia basada en el inquilino con un Cupón de la Sección 8, todas las protecciones explicadas en este libro también se aplican a usted. Además, tiene algunos derechos y responsabilidades adicionales porque obtiene un subsidio de vivienda para ayudarlo a pagar el alquiler.



Sus derechos sobre la vivienda subsidiada dependen del programa del que forma parte. Los derechos sobre la vivienda subsidiada pueden ser complicados, así que póngase en contacto con un abogado o con la oficina local de servicios jurídicos para que le ayuden si tiene problemas con su vivienda subsidiada. Póngase en contacto con la oficina local de servicios jurídicos llamando al 1-(877) 696-6529. Muchas de estas protecciones adicionales se encuentran en el contrato de arrendamiento por escrito requerido en todos los programas de vivienda subsidiada.

En muchos programas basados en proyectos donde el subsidio permanece en el edificio, usted puede ser desalojado **solo si** el propietario tiene una buena razón para desalojarlo, no por cualquier motivo, como inquilinos de mes a mes en viviendas privadas. Para muchos edificios basados en proyectos, el propietario también debe darle un aviso de terminación por escrito y el derecho a reunirse con el propietario para tratar de resolver el problema sin mudarse.

Los arrendamientos de Cupones de la Sección 8, en los que usted se lleva el subsidio cuando se muda, pueden terminarse sin una razón al final del contrato de arrendamiento. El arrendador

puede cobrar una cuota permitida por la ley por pagos atrasados del alquiler, PERO SÓLO sobre la cantidad que es su responsabilidad según su contrato de alquiler.

En la mayoría de los casos de rescisión de contratos de vivienda pública, usted tiene derecho a una audiencia formal ante un funcionario o grupo de expertos antes de que la Autoridad de la Vivienda pueda llevarle ante un tribunal para desalojarle.

Admisión

Todos los programas de vivienda pública y vivienda asistida tienen límites máximos de ingresos para los solicitantes. Algunos programas de vivienda también limitan a los solicitantes a ciertas categorías como límites de edad o un tipo particular de discapacidad. La autoridad de vivienda local o la oficina de HUD de Minnesota en Minneapolis pueden brindarle información sobre los límites de ingresos.

Además de los ingresos y la elegibilidad del programa, se deben cumplir otros estándares. Algunos de estos requisitos son:

- pagar el alquiler a tiempo
- siguiendo el contrato de arrendamiento y las reglas
- no molestar a sus vecinos, y
- no dañar la propiedad.

Para elegir residentes, el arrendador puede:

1. Consulte con otros propietarios para ver si pagó el alquiler o si molestó a sus vecinos.
2. Verifique su historial criminal, con la policía, FBI y / o el sistema judicial.
3. Verifique su registro con el tribunal de retención ilegal o una agencia de evaluación de inquilinos.
4. Verifique su historial de crédito.

Si usted es víctima de violencia doméstica, un programa de vivienda no puede rechazarlo por lo que haya hecho el agresor. La violencia doméstica puede ser violencia contra usted o un familiar, violencia en las citas y acoso. La agencia de vivienda o el arrendador pueden pedirle a usted que demuestre la violencia doméstica.

Si Le Niegan La Admisión A Vivienda Pública

- Usted recibe una decisión por escrito que le informa sobre sus derechos de apelación.
- Usted tiene derecho a conocer cualquier información errónea que haya encontrado el propietario o la autoridad de vivienda. A menudo, tiene derecho a proporcionar otra información para corregir información errónea. También puede demostrar que su situación ha cambiado, como que consiguió un trabajo o está en consejería.
- Si usted solicitó una vivienda pública y la Autoridad de Vivienda lo rechaza, tiene derecho a una audiencia. Tiene derecho a examinar los materiales utilizados para denegar su solicitud y corregir cualquier error. En la audiencia, se presentará toda la información en el archivo de la Autoridad de Vivienda.
- En todas las viviendas públicas y asistidas, tiene derecho a "ajustes razonables". Esto significa que puede solicitar que se modifiquen las reglas o políticas de admisión si necesita el cambio debido a su discapacidad. Su solicitud para cambiar las reglas tiene que ser razonable y brindarle igualdad de acceso a la vivienda.



Renta

Las leyes federales establecen la cantidad de renta que deben pagar los residentes de viviendas públicas y asistidas. El monto de la renta depende de sus ingresos. La renta para la mayoría de los inquilinos en viviendas públicas y asistidas es el 30 por ciento de sus ingresos después de que se hacen ciertas deducciones, o la renta mínima establecida por la autoridad de vivienda. Debe tener prueba de ingresos cuando presente la solicitud y debe informar los aumentos de ingresos cuando ocurran. Si sus ingresos disminuyen, la renta generalmente disminuye. La recertificación de ingresos y la renta se realiza una vez al año, **pero debe informar los cambios de ingresos y familiares de acuerdo con las reglas del programa de vivienda**. Un recargo de renta puede ser una defensa en un caso judicial de desalojo. Si tiene preguntas sobre sus requisitos de denuncia o defensas de desalojo, debe comunicarse con un abogado o con la oficina de servicios legales de su localidad (consulte la lista “**Error! Reference source not found.**” que comienza en la página **Error! Bookmark not defined.**).

Procedimientos De Quejas - Si Tiene Quejas

Las autoridades de vivienda tienen procedimientos de quejas para los residentes de viviendas públicas. Los propietarios privados no tienen esta obligación. Puede comenzar el proceso de quejas por cualquier cosa hecha por el arrendador que crea que afecta o amenaza su salud y seguridad, o el monto de la renta que paga. Todas las solicitudes de audiencia de agravio deben hacerse por escrito. Por lo general, la autoridad de vivienda también debe utilizar el proceso de quejas cuando afirma que usted ha violado su contrato de arrendamiento.

En Minnesota, las autoridades de vivienda pueden renunciar al procedimiento de quejas y acudir directamente a la corte para desalojar cuando afirman que la violación de su contrato de

arrendamiento amenaza la salud o la seguridad. Si se le niega una audiencia de agravio, especialmente antes de una audiencia de desalojo, comuníquese con la oficina de servicios legales local o con un defensor de vivienda.

Tiene 4 derechos importantes en una audiencia de agravio

1. Tiene derecho a ver su archivo en la oficina de la autoridad de vivienda antes de la audiencia formal de quejas, incluida toda la información que la autoridad de vivienda está utilizando en su queja.
2. Tiene derecho a “contrainterrogar” (hacerles preguntas usted mismo) a los testigos que han presentado quejas. La autoridad de vivienda no puede presentar quejas en la audiencia sin los testigos que prueben la historia.
3. Tiene derecho a ser representado por un abogado o cualquier otra persona que elija.
4. Tiene derecho a una decisión basada únicamente en la evidencia presentada en la audiencia. Los que toman las decisiones no pueden considerar ninguna evidencia que no se haya presentado en la audiencia.

Desalojos

Si vive en una vivienda pública o en una vivienda asistida basada en proyectos, puede ser desalojado solo por violaciones graves o repetidas de términos importantes del contrato de arrendamiento o por otras buenas razones. Usted tiene derecho a una notificación de desalojo con 30 días de anticipación. Tiene derecho a un abogado de oficio si el arrendador le desaloja por infringir el contrato.

Ejemplos de infracciones graves del contrato de arrendamiento incluyen:

- no pagar el alquiler
- daño intencional a la propiedad
- violencia a otros inquilinos
- actividad criminal



Si es víctima de violencia doméstica, no puede ser desalojada por lo que hizo el abusador. La violencia doméstica puede ser violencia contra usted o un miembro de su familia, violencia en el noviazgo y acoso. Esto no significa que la agencia de vivienda o el propietario no puedan hacer cumplir otras reglas del programa de vivienda u otros términos del contrato de arrendamiento.

Ejemplos de infracciones menores del contrato de arrendamiento que pueden ser una base para el desalojo si se repiten pueden incluir la negativa repetida a permitir las inspecciones o reparaciones programadas, o el pago tardío repetido del alquiler. Recuerde, muchos desalojos

por falta de pago del alquiler pueden evitarse informando rápidamente una reducción en los ingresos. Haga su informe por escrito.

Se le debe informar el motivo del desalojo. Además, como inquilino de una vivienda pública, se le debe informar sobre su derecho a solicitar una audiencia de agravio. El tipo de aviso y la fecha límite para solicitar una apelación dependen del tipo de programa de vivienda. Si recibe un aviso de desalojo, debe hablar con la oficina local de servicios legales o con un defensor de vivienda de inmediato. Incluso si pierde en la audiencia de quejas de la autoridad de vivienda, **usted no puede ser desalojado sin una demanda judicial de desalojo** y una audiencia en el tribunal. En ese momento tienes la oportunidad de defenderte.

En la audiencia de desalojo (retención ilegal), puede presentar todas las defensas discutidas anteriormente para las relaciones privadas entre propietarios e inquilinos. También están disponibles para usted como residente en un programa público de vivienda asistida basado en proyectos o como titular de un Cupón de la Sección 8.

Para obtener más información sobre la vivienda pública, obtenga una copia del folleto titulado Una guía para la vivienda pública en Minnesota. Puede obtener uno en la oficina de ayuda legal de su localidad o en línea en <https://www.lawhelpmn.org/self-help-library/booklet/guide-public-housing-minnesota>.

Capítulo 10: Parques De Hogares Fabricados

Según la ley de Minnesota, los inquilinos de parques de casas prefabricadas tienen los mismos derechos y responsabilidades que los inquilinos de otros edificios residenciales. Sin embargo, también existen leyes que tienen que ver con situaciones especiales que surgen solo en los parques de casas prefabricadas.

Aquí hay algunas de las leyes específicas para inquilinos en parques de casas prefabricadas

- La renta se puede aumentar dos veces al año.
- El propietario del parque de casas prefabricadas tiene que utilizar un acuerdo por **escrito** con el inquilino cuando alquila un lote. El acuerdo escrito debe establecer todos los términos y condiciones del acuerdo. Esto es diferente de los inquilinos en edificios residenciales porque algunos propietarios de esos edificios dependen de arrendamientos **verbales**.
- El propietario del parque debe notificar por escrito al inquilino con **60 días de anticipación antes** de cambiar cualquier regla. Las nuevas reglas pueden aplicarse a los inquilinos existentes solo si las nuevas reglas son razonables y no cambian



significativamente el acuerdo original entre el inquilino y el propietario del parque. En otros edificios de alquiler, el aviso requerido para cambiar una regla depende del tipo de arrendamiento (como plazo fijo o plazo periódico).

- El pago de los servicios públicos en los parques de hogares prefabricadas es diferente al de otros alquileres. Si el propietario del parque cobra los servicios públicos por separado del alquiler y no instala contadores individuales, debe dividir la factura a partes iguales entre todas las unidades. Si el propietario instala contadores individuales, no puede cobrar al inquilino más de lo que él mismo paga por el consumo real de electricidad, gas o agua. El propietario debe dividir cualquier cargo mensual fijo (como el cargo por el uso del contador) a partes iguales entre todas las unidades.
- Los inquilinos de los parques de casas prefabricadas tienen derecho a "organizar" y celebrar reuniones sobre los problemas que afectan a los inquilinos. Los propietarios del parque no pueden prohibir estas o cualquier otra actividad en la que los inquilinos se involucren como una forma de expresarse. Sin embargo, los propietarios de parques pueden hacer cumplir las reglas que limitan el tiempo, el lugar y la forma de estas actividades.

Para obtener más información sobre las leyes específicas que afectan su arrendamiento si vive en un parque de casas prefabricadas, llame a un abogado o a la oficina de servicios legales de su localidad y visite www.LawHelpMN.org/es para obtener más información.



Education for Justice
A project of the Minnesota Legal Services Coalition
www.mnlegalservices.org