Información Básica para Inquilinos

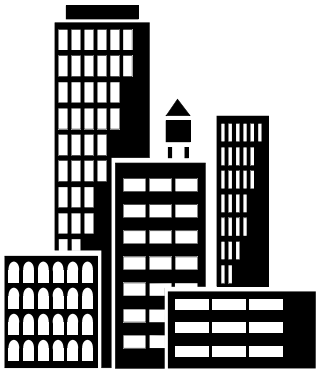
Basic Information for Tenants

En Busca de un Apartamento

- Nunca alquile un apartamento que no haya visto. Asegúrese de que está viendo el apartamento que desea alquilar. No deje que el arrendador le enseñe uno "parecido."

- **Solicitud y Cuotas de Solicitud**
  No pague una cuota de solicitud a menos que tenga muchas posibilidades de conseguir el apartamento. Si en su historial de crédito o de alquiler hay algún dato negativo, dígaselo al arrendador antes de pagar la cuota. Hay información que no es obligatorio comunicar al arrendador. Por ejemplo, no tiene que informarles sobre desalojos o antecedentes penales que hayan sido cancelados (borrados).

  Antes de que el arrendador cobre la cuota de solicitud, tiene que darle a usted una copia escrita de las cosas que busca en un inquilino (criterios de selección).



  El arrendador no puede cobrar más de una cuota de solicitud a la vez por unidad de vivienda. La ley exige que se le devuelva a usted el dinero si la vivienda es ocupada por una persona que presentó la solicitud antes que usted.

  A usted no se le debe rechazar una vivienda si cumple los requisitos establecidos por el arrendador. Si es así, esto podría ser un signo de discriminación. Vea nuestra hoja informativa *Discriminación en la Vivienda*.

  Conserve todos los documentos relativos a la solicitud y presente una demanda ante el tribunal de conciliación si el arrendador incumple esta ley. Si incumple esta ley, el arrendador tiene que pagarle a usted una cantidad extra. Vea nuestra hoja informativa *Tribunal de Conciliación*.

- **Evaluación de Inquilinos y Cuotas del Evaluación**
  Si el arrendador utiliza los informes de una agencia de evaluación de inquilinos, debe informarle de su nombre, dirección y número de teléfono antes de cobrar la cuota de solicitud. Tienen que darle a usted un recibo de la cuota. Si no lo hacen, pídalo.

  Un arrendador no puede cobrar una cuota para obtener un informe de una agencia de evaluación si no hay ningún apartamento disponible.
  Si a usted lo rechazan por la información contenida en un informe de selección de inquilinos, póngase en contacto con la agencia de selección de inquilinos. Pida una copia del informe.

Usted tiene derecho a corregir cualquier error. Vea nuestra hoja informativa, *Evaluación de Inquilinos*.

Solo en St. Paul: Si solicita un apartamento, no pueden rechazar su solicitud debido a ciertos antecedentes penales y civiles, su historial crediticio o su historial de alquiler. Para obtener más información, llame al Departamento de Seguridad e Inspecciones de Saint Paul al 651-266-8989. O visite: https://www.stpaul.gov/departments/safety-inspections/rent-buy-sell-property/renting-property/tenant-protections.

- **Otra Cuotas**
  Evite pagar un depósito de seguridad **antes** de que le hayan aprobado el apartamento y firmado el contrato de alquiler. Puede ser difícil recuperarlo si le rechazan la solicitud.

  Algunos arrendadores piden un "depósito previo al alquiler" para reservarle el apartamento antes de firmar el contrato. Esto es diferente de un depósito de seguridad. El propietario no puede cobrar un "depósito previo al alquiler" sin un acuerdo por escrito. El acuerdo debe indicar cómo y cuándo se le devolverá a usted el dinero. Si usted alquila el apartamento, el arrendador tiene que destinar el dinero que usted pagó en concepto de depósito pre-alquiler al pago del alquiler.

  Solo en St. Paul: Si usted alquila un apartamento, no se le puede cobrar un depósito de prearrendamiento ni un depósito de seguridad que supere el monto de un mes de alquiler. PERO, si el arrendador tiene motivos justificados para rechazar su solicitud, pero aun así está dispuesto a alquilarle la vivienda, puede cobrarle un depósito de seguridad o de prearrendamiento superior al monto de un mes de alquiler.

- **Usted tiene derecho a ser tratado con igualdad.** Es ilegal que un arrendador le rechace porque usted es una persona de color, una persona con una discapacidad, una persona que recibe asistencia pública, una persona con niños y más.

  Si usted sospecha que está siendo discriminado, llame a su oficina de ayuda legal al 1-(877) 696-6529. Vea nuestra hoja informativa, *Discriminación en la Vivienda*.

- Vea nuestra hoja informativa, *Búsqueda de Apartamento*.

Firma de un Contrato de Arrendamiento



- El arrendador debe utilizar un contrato de arrendamiento por escrito si hay 12 o más unidades en el edificio.
- ¡Lea el contrato antes de firmarlo! El arrendador debe entregarle a usted una copia.
- No firme el contrato hasta haber inspeccionado el apartamento. Haga una lista de todo lo que esté sucio, dañado o roto. Pídale al arrendador que firme la lista y se comprometa a arreglar cualquier problema. Guarde una copia.

También es buena idea sacar fotos de esos y otros problemas que encuentre después de mudarse. Envíeselas al arrendador junto con una carta en la que solicite las reparaciones necesarias. Guarde una copia.

- Usted puede negociar con el arrendador la modificación del contrato antes de firmarlo. Los dos deben poner sus iniciales al lado de cada cambio que se haga.

- Algunos contratos contienen cláusulas ilegales. Si usted firma, no está obligado a cumplir esas partes del contrato. Por ejemplo, la ley dice que los arrendadores no pueden obligar a los inquilinos a responsabilizarse de las reparaciones. Si usted tiene dudas sobre si el contrato cumple con la ley, hable con un abogado antes o después de firmarlo.

- El arrendador o administrador debe facilitarle la dirección postal de su empresa. Un apartado postal no es suficiente. Si la empresa se muda, deben comunicarle la nueva dirección.

- Cuando se acabe el contrato de alquiler (normalmente, al cabo de un año), usted debería firmar un nuevo contrato, a no ser que su contrato establezca que se renueva automáticamente. Pero compruébelo. Algunos contratos que se renuevan automáticamente sólo se renuevan mes a mes.

  Si usted no firma un nuevo contrato, estará alquilando mes a mes, y el arrendador puede pedirle que se vaya con sólo un mes y un día de previo aviso.

  Siempre es mejor obtener un contrato de arrendamiento, PERO si usted alquila con sólo un acuerdo verbal, esto es visto como un acuerdo de mes a mes. Si alguna vez tuviera que ir a juicio, necesitará poder demostrar que paga el alquiler, ¡así que consiga y guarde los recibos!

Violencia Familiar y Ruptura del Contrato de Arrendamiento



Si no se siente seguro a causa de violencia doméstica, llame al: 1 (866) 223-1111.

Si no se siente seguro a causa de una agresión sexual, llame al: 1 (800) 656-4673.

Si usted o alguien con quien vive es víctima de violencia doméstica, puede rescindir el contrato antes de tiempo si cree que la violencia continuará si permanece. Esa incluye acoso o conducta sexual delictiva. PERO, si quiere rescindir el contrato antes de tiempo, **debe** hacer una serie de cosas:

- Debe obtener una copia de **uno** de los siguientes documentos:
  - Una **Orden de Protección** (*Order for Protection* - OFP).

  - Una **Orden de No Contacto** o una **Orden de No Contacto por Abuso Doméstico** (*No Contact Order or Domestic Abuse No Contact Order* - DANCO).

- **Algo firmado por un Funcionario Judicial** que diga que usted es víctima de abuso doméstico, acecho o conducta sexual delictiva.

- **Algo firmado por la policía de la ciudad, condado, estado o tribu** que diga que usted es víctima de abuso doméstico, acecho o conducta sexual delictiva.

- Una **declaración de una "tercera parte calificada."** Una tercera parte calificada es un profesional de la salud con licencia, un consejero de agresión sexual o un intercesor de abuso doméstico. Existe un formulario que la tercera parte calificada puede utilizar para escribir su declaración. El formulario se adjunta a la hoja informativa *Víctimas de Violencia Doméstica, Acoso o Conducta Sexual Delictiva: Sus Derechos en la Cancelación de su Contrato de Arrendamiento*.

Y

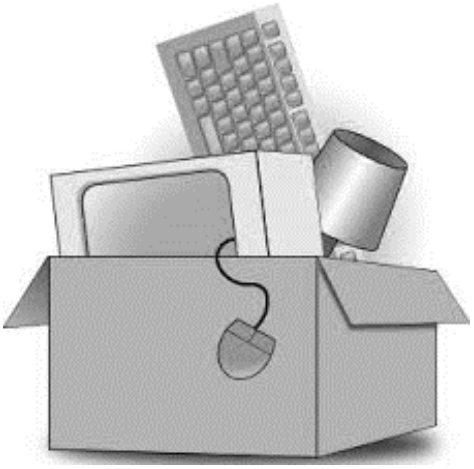
- Antes de mudarse, debe notificárselo por escrito al arrendador. Haga una copia para usted. La ley no dice con cuánta anticipación tiene que avisar, pero debe hacerlo con la mayor anticipación posible. La notificación necesita decir:

  - que usted o alguien que vive en su casa tiene miedo de ser víctima de violencia por parte del agresor en este momento

  - que necesita poner fin al contrato de alquiler y la fecha en la que desea que finalice. No es necesario avisar con 30 o 60 días de anticipación, y

  - qué quiere usted que haga el arrendador con todo lo que usted deje.

Usted sigue debiendo el alquiler del mes en que finaliza el contrato. El arrendador puede quedarse con el depósito de seguridad, pero usted no tiene que pagar nada más al arrendador para poder mudarse.



Usted no tiene que dar al arrendador ningún detalle sobre el abuso. El arrendador no tiene derecho a impedir que usted se mude. El arrendador **no puede** decirle a nadie que usted es víctima de violencia ni darle a nadie la información contenida en su notificación escrita o en el documento adjunto, a menos que usted se lo autorice. El arrendador **no puede** obligarle a dar el nombre del agresor. El arrendador puede preguntar quién es esa persona, pero usted no está obligado a decírselo si cree que no es seguro nombrarla. O si no sabe cómo se llama.

Aunque usted no haga todas estas cosas, puede mudarse, pero es posible que tenga que pagar el alquiler hasta que el arrendador encuentre un nuevo inquilino.

El arrendador **no puede** expulsarle sólo por haber sido víctima de violencia doméstica si vive en:

- Vivienda Pública
- Vivienda Subsidiada
- Crédito Fiscal para la Vivienda de Bajos Ingresos (Sección 42)
- Viviendas Rurales USDA

Para mas información vea nuestra hoja informativa *Víctimas de Violencia Doméstica, Acoso o Conducta Sexual Delictiva: Sus Derechos en la Cancelación de su Contrato de Arrendamiento*.

Pago del Alquiler

- Obtenga siempre un recibo del pago del alquiler. El arrendador tiene que darle un recibo en un plazo de 3 días laborables por el alquiler pagado en efectivo. El recibo debe incluir la fecha, el importe y la firma del arrendador o del administrador. No es necesario que esté en un formulario especial.



- En la mayoría de los contratos, el alquiler se debe pagar el primer día del mes. Algunos contratos tienen un "periodo de gracia" para el pago del alquiler. Si no paga el alquiler en los plazos establecidos, el arrendador puede cobrarle recargos por demora o presentar una demanda de desalojo

- Pague siempre el alquiler a tiempo. El alquiler es la cuenta más importante que usted paga. Nunca confíe que el arrendador será paciente y esperará.

- Un contrato de alquiler por escrito le dirá cuándo puede el arrendador subirle el alquiler. Si usted no tiene un contrato por escrito, entonces el arrendador puede aumentar el alquiler si le avisa por escrito con un mes y un día de anticipación.

Si Tiene Compañeros de Apartamento

- Tenga mucho cuidado al elegir compañeros de apartamento. Si su compañero de apartamento no paga el alquiler, usted tiene que pagarlo igualmente. Si su compañero de apartamento incumple el contrato de alquiler, a usted le pueden desalojar.

- Si usted tiene un contrato de alquiler por escrito, éste puede decir que usted no puede agregar un nuevo compañero de apartamento sin que su arrendador diga que está bien u obtenga un permiso por escrito. Incluso sin un contrato de alquiler por escrito, es una buena idea obtener el permiso del arrendador.

  Si en la factura de los servicios públicos figura el nombre de usted, la compañía puede cobrarle toda la factura. Las empresas de servicios públicos intentan llevar un registro de los residentes y sus direcciones anteriores. Si usted se muda, pueden cobrarle el servicio más tarde, en su nuevo domicilio.

  Si una compañía de servicios le cobra una cuenta que estaba a nombre de otra persona y usted nunca aceptó pagarla, llame a ayuda legal al (877) 696-6529. Llame también a la

ayuda legal si una compañía de servicios le cobra por un servicio que su arrendador se comprometió a pagar. Podría ser importante mostrar un contrato de alquiler que demuestre quién paga los gastos de los servicios públicos.

- Si usted se muda, asegúrese de que el arrendador acepta por escrito que usted deje de pagar el alquiler. De lo contrario, pueden seguir cobrándole el alquiler. Asegúrese también de que su nombre no aparezca en los recibos de los servicios públicos.

- Vea nuestra hoja informativa, *Compañeros de Apartamento*.

Privacidad

- El arrendador sólo puede entrar en el apartamento de usted por motivos profesionales o en caso de emergencia.



- Si no se trata de una emergencia, el arrendador debe avisar con al menos 24 horas de anticipación antes de entrar. Solo pueden entrar entre las 8:00 am y las 8:00 pm, a menos que acuerden un horario diferente.

- Si el arrendador entra sin avisar antes y usted no está en casa, debe dejar una nota.

- Si el arrendador incumple esta ley, usted puede presentar una demanda ante el Tribunal de Conciliación para que le devuelvan el dinero del alquiler y/o le rescindan el contrato. También puede solicitar al tribunal una multa de $500 por cada vez que ocurrió. Vea nuestra hoja informativa *Tribunal de Conciliación.*

- El acoso sexual por parte del arrendador, el conserje, el administrador o el guardia de seguridad es ilegal. Vea nuestra hoja informativa *Acoso Sexual en la Vivienda.* Cuando un arrendador entra en su casa demasiadas veces o sin avisar con la debida anticipación, puede ser señal de acoso sexual. Llame a ayuda legal si a usted le preocupa.

- Vea nuestra hoja informativa, *¿Puede mi Arrendador Entrar en mi Hogar? - El Derecho a la Privacidad de un Inquilino.*

Reparaciones

- Si se trata de una emergencia llame inmediatamente al arrendador. No espere. Si no responden o no lo solucionan rápidamente, llame a su oficina de ayuda legal al 1-(877) 696-6529. Emergencias son cosas como falta de calefacción, electricidad o agua, falta de agua caliente, inodoro roto o un aviso de intento de expropiación del edificio. Pida información sobre una Acción de Remedio de Emergencia para Inquilinos. Vea nuestra hoja informativa, *Problemas de Reparación de Emergencia*.

- Si no es una emergencia, escriba una carta al arrendador enumerando los problemas. Guarde una copia de la carta. Si no los arregla en 14 días, llame a su oficina de ayuda legal al 1-(877) 696-6529 y averigüe sobre un caso de Garantía de Alquiler. Con un caso de Garantía de Alquiler *(Rent Escrow),* usted paga su alquiler al tribunal. El tribunal puede ordenar reparaciones y devolverle parte del alquiler. Vea nuestra hoja informativa, *Cómo Hacer que el Arrendador Haga Reparaciones.*

- También puede llamar a un inspector de alquileres de la ciudad. Los inspectores pueden ser muy útiles para conseguir que se hagan reparaciones. Llame a las oficinas de la ciudad donde vive para averiguar si tiene un programa de licencias de alquiler

- No retenga el pago del alquiler. No haga reparaciones y luego deduzca el costo del pago del alquiler.

- Puede demandar al arrendador ante el Tribunal de Conciliación para que le devuelva el dinero por los problemas de reparación que haya tenido en el pasado. Incluso puede demandar después de mudarse, pero necesita pruebas de que el arrendador sabía de los problemas, pero no los arregló. Vea nuestra hoja informativa, *Tribunal de Conciliación.*



Cerraduras y Cortes

La única manera que el arrendador puede utilizar para expulsarle de su vivienda es presentar una demanda judicial de desalojo. El arrendador no puede cambiar las cerraduras, mover sus pertenencias, cortar los servicios o hacer cualquier otra cosa para obligarle a abandonar el apartamento sin acudir primero al tribunal de desalojos.

- Si usted se queda fuera de su vivienda, llame al arrendador y explíquele que bloquear la vivienda es un delito según Minnesota Statute 504B.225. Si no le dejan volver a entrar, llame a la policía. Si eso no funciona, llame a su oficina de ayuda legal al 1-(877) 696-6529.

- Usted puede presentar un caso de bloqueo *(lock out case)* en el tribunal para que lo dejen volver a entrar. Si el arrendador le dejó fuera, le cortó los servicios o actuó de "mala fe," puede obtener $500 o más además de los honorarios del abogado. También puede presentar una demanda posterior en el Tribunal de Conciliación. Vea nuestra hoja informativa, *Tribunal de Conciliación.*

- Vea nuestra hoja informativa, *Bloqueos y Apagones para Desalojar son Ilegales*

Desalojos

- Si le van a expulsar de su vivienda, lea nuestra hoja informativa, *Desalojos.* Llame inmediatamente su oficina de ayuda legal al 1-(877) 696-6529. En algunas ciudades, el arrendador debe darle un aviso de 30 días.

- El arrendador puede presentar una demanda de desalojo si usted no paga el alquiler a tiempo. El arrendador debe darle un aviso por escrito con 14 días de anticipación antes de presentar el desalojo.

- El arrendador puede presentar una demanda de desalojo si hace algo que el contrato le prohíbe hacer o si permanece en el apartamento después de haber sido debidamente notificado para que se marchara.

- Usted debe recibir los papeles del tribunal por lo menos 7 días antes de la audiencia.

- **Asista al tribunal y sea puntual**, o perderá sin ni siquiera poder hablar con el juez. Vaya al tribunal, aunque sólo quiera más tiempo para mudarse.

- Si usted pierde y no pudo llegar a un acuerdo con el arrendador, el plazo máximo que el tribunal puede darle para mudarse es de 7 días si existe alguna dificultad.

- Si debe dinero del alquiler y de los recargos por demora, debe llevar el dinero al tribunal. Si paga todo este dinero en el tribunal, no le desalojarán. Es posible que en los papeles del tribunal aparezca el importe de la cuota de presentación del propietario. Si no es así, llame al tribunal para averiguarlo. Debe pagar la cuota de presentación y la cuota de servicio, pero puede pedir hasta 7 días para pagar la cuota de servicio.

- Si usted retuvo el alquiler debido a problemas de reparación, lleve todo el dinero del alquiler en efectivo al tribunal, giro postal o cheque de caja. No es necesario que pague las cuotas de demora ni las cuotas de presentación, pero **SÍ** tiene que pagar todo el alquiler en el tribunal. Y demostrar que el arrendador no hizo las reparaciones.



Expurgo (Cancelación) de Expedientes

- El expediente judicial de un caso de desalojo es público cuando se presenta por primera vez. A menudo es antes de que usted se entere. Las empresas que verifican los antecedentes (empresas de selección de inquilinos) pueden informar de ello durante 7 años o más. Puede ser difícil borrar o "expurgar" el expediente judicial. Si logra tenerlo borrado, las empresas de evaluación de inquilinos no puedan informar sobre él. Algunas leyes cambiaron en 2024, lo que facilita la expurgar de los casos de desalojos.

- Cuando vaya al tribunal en un caso de desalojo, pedirle que borre el expediente si:
  - gana el caso, o
  - el caso se desestima por cualquier motivo, o
  - lo resuelve con un acuerdo.

- Si pierde un caso de desalojo, puede solicitar un "expurgo" de expediente después de 3 años para que el desalojo desaparezca de su expediente. Para hacerlo, debe presentar una moción judicial. También puede presentar una moción para casos de desalojo antiguos que le impiden obtener una vivienda. Si necesita ayuda, comuníquese con ayuda legal al (877) 696-6529.

- Usted también tiene derecho a dar una explicación de cualquier desalojo a una empresa de selección de inquilinos. Tienen que incluir una explicación (de hasta 100 palabras) en cualquier informe que envíen.

- Vea nuestra hoja informativa, *Invalidación de un Caso De Desalojo*.

Mudanza



- Si usted no tiene un contrato de alquiler por escrito, probablemente esté alquilando mes a mes. El arrendador puede pedirle que se marche si se lo notifica por escrito con un mes y un día de anticipación. En otras palabras, si quiere que usted se vaya antes del 31 de julio, usted deberá recibir el aviso antes del 30 de junio.

- Si usted tiene un contrato de arrendamiento por escrito y quiere mudarse, compruebe su contrato para ver con cuánta anticipación debe avisar. Si no tiene contrato, debe notificarlo **por escrito** con al menos 1 mes más un día de anticipación. El arrendador debe recibir el aviso antes de la fecha límite. Guarde una copia del aviso que envíe.

- Usted no puede utilizar su depósito de seguridad para el último mes de alquiler. Sólo puede dejar de pagar el último mes de alquiler si lo pagó por adelantado cuando se fue a vivir ahí.

- **Deje el apartamento limpio**. Tu arrendador debe hacer una inspección de mudanza si la solicitas. Tienes derecho a estar presente. Pídale un papel firmado diciendo que está completamente limpio y sin desperfectos. Tome fotos si es posible. Si solicita una inspección de mudanza, el arrendador debe programarla dentro de los 5 días antes a la fecha de mudanza.

  Si usted desea mudarse antes de que finalice el contrato, hable con el arrendador inmediatamente. Es posible que puedan llegar a un acuerdo, sobre todo si consigue encontrarle un nuevo inquilino. De lo contrario, es posible que usted tenga que pagar el alquiler hasta el final del contrato.

- Si usted tiene que mudarse debido a problemas de reparación u otros problemas que son culpa del arrendador, guarde pruebas de los problemas. También guarde pruebas de lo que usted hizo para hacer que el arrendador solucionara los problemas. Envíe una carta al arrendador. Entonces usted podrá argumentar que no debe pagar alquiler después de haberse mudado.

- Si le han desalojado a usted o se ha mudado y se ha dejado algunas de sus pertenencias, vea nuestra hoja informativa, *Recuperación de Pertenencias Después de Mudarse.*

Depósitos de Seguridad

- Siempre y cuando le dé a su arrendador una nueva dirección postal, éste tiene que devolverle a usted el depósito en un plazo de 21 días a partir de la fecha en que usted se mude. Si no lo devuelve todo, tiene que enviar una carta explicando los motivos. Si el apartamento está en estado de ruina, usted puede solicitar la devolución del depósito en un plazo de 5 días.

- La tasa de interés de los depósitos es del 1%. Al 1%, un depósito de $500 da unos $5 al año.

- El arrendador sólo puede descontar los daños, el alquiler no pagado y las cuotas que usted aceptó (como los gastos de limpieza de las cosas que dejó sucias, las cuotas por pérdida de llaves, etc.).

  El arrendador no puede cobrar por el "desgaste normal" del apartamento. No puede aplicar deducciones obligatorias por desgaste normal, como la deducción automática por limpieza de alfombras o pintado de paredes.

- Si el arrendador no le devuelve el depósito, usted puede presentar una demanda ante el Tribunal de Conciliación. Vea nuestras hojas informativas *Depósitos de Seguridad* y *Tribunal de Conciliación.*



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

© 2027 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.