# Evaluación de Inquilinos

Tenant Screening

## ¿Qué es una agencia de evaluación de inquilinos? ¿Qué evalúan ellos?

Muchos arrendadores usan agencias de evaluación de inquilinos para investigar a los inquilinos. La agencia de evaluación obtiene información sobre los inquilinos y la vende a los arrendadores. Ellos verifican cosas como:



- Si usted tiene casos de desalojo en su contra
- Sus direcciones de los últimos 3 años
- Lo que los antiguos arrendadores dicen de usted
- Su crédito para ver si tiene alguna factura pendiente de pago
- Si usted tiene antecedentes penales. Las agencias de selección de inquilinos deben comprobar los expedientes judiciales de Minnesota y actualizar sus registros antes de enviar el informe al arrendador. Deben hacerlo en un plazo máximo de 24 horas antes de enviar el informe.

**Nota:** Si usted es un inquilino en Minneapolis o St Paul, la información sobre usted que algunos arrendadores pueden usar en la selección de inquilinos cambió.

La ciudad de Minneapolis tiene información en su sitio de web a: https://www.minneapolismn.gov/resident-services/property-housing/renting/renters/rights/#d.en.132379.

Para más información sobre la evaluación de inquilinos en St Paul, 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.

## ¿Me devuelven la cuota de solicitud?

Los arrendadores a menudo cobran cuotas de solicitud. Deben darle a usted un recibo de esto. Si un arrendador cobra una cuota de solicitud, tiene que decirle qué criterio utiliza para decidir si le alquila o no. Los criterios son una lista de cosas que consideran como crédito, o historial de alquiler.

Si su solicitud es rechazada, la mayoría de las veces no se le devuelve la cuota de solicitud. Pero el arrendador tiene que devolverle la cuota de solicitud si:

- No la usan para comprar un informe de evaluación, un informe de crédito, o para comprobar las referencias

- El apartamento se le da a alguien que lo solicitó antes que usted.
- Rechazan su solicitud en base a criterios que no se le comunicaron cuando usted presentó la solicitud.

## ¿Cuánto tiempo atrás se remonta el informe de la investigación de inquilinos?

Las agencias de evaluación de inquilinos sólo pueden informar sobre facturas no pagadas y desalojos durante 7 años. Las quiebras se reportan por 10 años. Las condenas penales pueden ser reportadas para siempre, pero los arrestos y otros registros policiales sólo pueden ser reportados por 7 años.

Los desalojos (a veces llamados detenciones ilegales o UDs) son reportados por 7 años por las agencias de control. Un caso de desalojo es un récord público.
Un caso de desalojo aparece en el informe de evaluación de inquilinos cuando éste se presenta. Aparece, aunque usted gane el caso, lo resuelva, se mude o pague todo el alquiler que debe. Algunos casos de desalojo se eliminan después de llegar a un acuerdo. También pueden eliminarse si se desestima el caso o si usted gana el caso. Depende del tribunal. A veces se puede negociar para que sea privado si el arrendador está de acuerdo.



**Nota:** Los desalojos pueden aparecer en los **registros de los tribunales públicos** durante mucho más de 7 años.

Si el Tribunal expurga su caso de desalojo, entonces las agencias de evaluación de inquilinos no pueden reportarlo. Cuando un caso es invalidado, el Tribunal borra el registro público del mismo.

Un arrendador no puede rechazar su solicitud si:

- usted tiene un caso de desalojo que ha sido eliminado o destruido, o
- usted tiene un caso de desalojo pendiente o un desalojo que no es público, o
- usted tiene un desalojo, pero el tribunal no emitió una orden de recuperación o una orden de desalojo

Para saber cómo pedirle al Tribunal que elimine los antecedentes, vea nuestra hoja informativa *Invalidación de un Caso de Desalojo*.

## ¿Puedo hacer algo más sobre los desalojos en mi expediente?

Usted puede poner una declaración en su informe de evaluación que explique el desalojo. Por ejemplo, puede explicar que perdió su trabajo y no pudo pagar el alquiler, pero que ha estado trabajando desde entonces. O puede explicar que alguien causó un problema, pero que esa persona ya no vive con usted. **Diga lo que ha cambiado en su vida para que lo que le causó el desalojo no vuelva a suceder ahora.**

La agencia de evaluación debe poner su declaración con cualquier nuevo informe que le envíe. Usted también puede hacer que la agencia de evaluación envíe la declaración a cualquier arrendador que haya recibido un informe sobre usted en los últimos 6 meses.

## ¿Cómo puedo ver mi informe de evaluación de inquilinos?

El arrendador debe darle el nombre, la dirección y el número de teléfono de la agencia de evaluación cuando usted la solicite. El arrendador puede mostrarle a usted el informe si así lo desea. La agencia no puede hacer que el arrendador mantenga el informe privado.

Si el arrendador no le da a usted una copia, entonces pídala a la agencia de evaluación de inquilinos. Es posible que pueda obtener su informe de inmediato por Internet. Consulte el sitio web de la agencia. El arrendador puede tener un número de teléfono o correo electrónico de la agencia de selección de inquilinos.

## ¿Cuánto cuesta un informe?

El informe es gratis si:

- Le rechazaron una vivienda, o su alquiler o depósito de seguridad subió en los últimos 30 días por causa del informe o
- Usted no tiene trabajo, pero está solicitando uno en los próximos 60 días o
- Usted recibe asistencia pública, como SSI, RSDI, MFIP, GA, Estampillas para Alimentos (SNAP), o
- Usted cree que el informe tiene cosas que están equivocadas debido a un fraude

De lo contrario, puede haber una pequeña cuota. Esto depende de la agencia.

## ¿Puedo ver mi informe antes de solicitar una vivienda?

La mayoría de las empresas de evaluación no mantienen archivos de los inquilinos. Si la compañía nunca ha hecho un informe sobre usted, no tendrán uno para mostrarle. No pida un informe hasta que no le hayan rechazado un apartamento debido a uno de estos informes.



## ¿Qué me envía la agencia?

Después de comunicarse con la agencia, ellos tienen 5 días hábiles para enviarle:

1. Toda la información en su expediente en el momento de su solicitud (esto es generalmente el informe de evaluación de inquilinos)

2. Dónde consiguieron la información (el nombre, el número de teléfono y la dirección de cualquiera que haya dado datos sobre usted)

3. Los nombres de todos los arrendadores que recibieron una copia de su informe en el último año **y**

4. Una declaración de sus derechos legales.

## ¿Y si encuentro errores en el informe?

Usted tiene el derecho de corregir cualquier error.

- Escriba una carta a la agencia de evaluación diciendo qué hechos están equivocados. Cuantos más detalles dé, mejor. Por ejemplo, si un desalojo en el informe no le pertenece, dígales dónde vivía cuando se presentó el desalojo. Guarde una copia de su carta.

- La agencia debe verificar cada uno de los hechos que usted dice que son incorrectos. No pueden cobrarle por hacer esto. Ellos deben arreglar su informe y quitar los hechos que no pueden comprobar dentro de un plazo de 30 días después de recibir su carta.

- La agencia puede negarse a verificar si usted no les da suficiente información. La agencia tiene que decirle a usted si se niegan a verificar. Si eso sucede, envíe otra carta con más detalles.

- Cuando la agencia termine de verificar, tienen que darle una copia de su nuevo informe o decirle que no encontraron ningún error.

- Usted puede hacer que la agencia de evaluación de inquilinos envíe el informe corregido a todos los arrendadores que hayan recibido el informe con errores en los últimos 6 meses.

- **Si usted no está de acuerdo** con la investigación, **puede añadir una "declaración de disputa"** a su informe. La agencia puede limitar su explicación a 100 palabras. En la declaración, usted dice por qué no está de acuerdo con los hechos del informe. La agencia tiene que enviar esta declaración a los nuevos arrendadores. Si usted lo pide, también tienen que enviarlo a cualquier arrendador que haya recibido su informe en los últimos 6 meses.



## ¿Qué debo hacer cuando solicito una vivienda?

- Decir la verdad. Si usted tiene desalojos u otros hechos negativos en su expediente, dígaselo al arrendador. Los arrendadores pueden desalojar a los inquilinos si mienten sobre cierta información en las solicitudes de alquiler. **Antes de pagar la cuota de solicitud, pregunte si tiene posibilidades de conseguir el apartamento.**

- Trate de obtener una buena referencia del arrendador actual. Si no le dan una, obtenga una carta de recomendación de un empleador o de alguien que lo conozca.

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

**© 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.