Apagas de Utilidades Cuándo el Arrendador Debe la Factura

Utility Shut-Offs When Landlord Owes Bill

El aviso de apago

Si el arrendador no paga la factura, la compañía de utilidades puede apagar sus servicios. Ellos deben poner un aviso en la propiedad, o por correo, diciendo que ellos apagaran el servicio si la factura no es pagada.

Hay una posibilidad que no recibirá el aviso si la empresa cree que el arrendador vive en la dirección. Póngase en contacto con la compañía de utilidades cada vez que usted reciba una factura a nombre del arrendador. Dígales que es una propiedad ocupada por un inquilino. El aviso de apago tiene un número de teléfono para obtener más información.



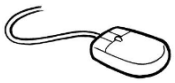
Como parar un apago

Primero, llame al arrendador y demande que pague la factura. Si dicen que van a pagarlo, pregúnteles cuando. Luego, llame a la compañía de utilidades para asegurarse de que se pagó.

Si el arrendador no paga, hay 2 formas de parar el apago: una acción de inquilino para remedio de emergencia, o pagar la factura y deducir la cantidad de su renta.

1. Acción de Recursos de Inquilinos de Emergencia

Usted puede presentar un caso en la corte llamada una Acción de Recursos de Inquilinos de Emergencia (ETRA), también llamado una Acción de Socorro de Emergencia. Obtenga las formas de la página de web de la corte www.mncourts.gov. *(solamente en inglés)*



→ Haga clic en “Forms & Instructions”
→ Haga clic en “Housing/Landlord-Tenant”
→ Haga clic en “Emergency Relief”

La corte puede ordenar al arrendador a pagar la factura. Si tiene problemas de reparación, la corte también puede decirle al arrendador que los arregle. Usted puede pedirle a la corte que le permita pagar las facturas de las utilidades y deducir esta cantidad de su renta. Vea nuestra hoja informativa, *Problemas de Reparación de Emergencia*, para aprender sobre ETRAs.

Si no puede obtener una orden judicial antes de la fecha del apago, llame a la compañía de utilidades y pídales que sigan dándole el servicio hasta que usted obtenga la orden de la corte.

2. Pagar y Deducir

Minnesota tiene una ley de pagar-y-deducir. **Esta ley es para los servicios públicos, no las reparaciones.** Algunas ciudades como Minneapolis también tienen sus propias leyes de pagar-y-deducir. Para utilizar la ley de Minnesota, primero asegúrese de que la compañía se compromete a continuar su servicio por otro período de facturación si usted paga.

Dígale o escríbale al arrendador 48 horas antes de tiempo que va a pagar la factura y deducir esta cantidad de la renta. Usted puede dar menos aviso si el servicio va a ser apagado en menos de 48 horas. Si le dice a su arrendador verbalmente, envié también una notificación por escrito dentro de 24 horas.

Mantenga una copia del aviso que envió. Pague la factura más reciente. Obtenga un recibo de la utilidad. Envíe una copia del recibo al arrendador y deduzca la cantidad que ha pagado de su próximo pago de renta.

La compañía sólo puede darle un período de facturación antes de apagar la utilidad. Si este es el caso y su arrendador no hace los pagos dentro de este período, puede ser que usted tendrá que presentar una ETRA para asegurar que no apaga el servicio de utilidad.

3. Pagar las Facturas Actuales a la Compañía de Utilidades

Primero intente de contactar al arrendador y hacer que el pague las facturas de servicios públicos. Si eso no funciona, hable con las compañías de servicios públicos.

Agua:

La compañía de agua tiene que decir si van a desconectar el servicio. Póngase en contacto con la compañía de agua. Usted tiene el derecho a pagar ***sólo*** los actuales cargos del mes y mantener el servicio, o que lo vuelvan a encender. Usted NO es responsable de poner un depósito o pagar cargos que pertenecen al arrendador. Usted no tiene que pagar ninguna cantidad pendiente que el arrendador tenga que abonar. Envíe una copia del recibo indicando la cantidad que pagó, y entonces puede deducir esa cantidad de la renta el siguiente mes.



Gas & Electricidad:

Las compañías de gas y electricidad tienen que decirle si van a apagar el servicio y cuando. Puede contactar a la compañía de electricidad o gas. Tiene el derecho a pagar sólo los actuales cargos del mes y continuar el servicio o que lo vuelvan a encender, por, aunque sea un mes más. Usted NO es responsable de pagar un depósito o pagar cargos que pertenecen al arrendador. Usted no tiene que pagar ninguna cantidad pendiente que el arrendador tenga que abonar. Envíe una copia del recibo indicando la cantidad que pagó, y entonces puede deducir esa cantidad de la renta el siguiente mes.

Si usted vive en un edificio de 1-4 familias, tiene la opción de hacerse cargo de la factura en su propio nombre. Usted NO es responsable de pagar un depósito o pagar cargos que pertenecen al arrendador. Usted no tiene que pagar ninguna cantidad pendiente que el arrendador tenga que abonar. Envíe una copia del recibo indicando la cantidad que pagó, y entonces puede deducir esa cantidad de la renta el siguiente mes.

¿Qué opción debo elegir?

La ventaja de "pagar y deducir" es que usted puede tomar el pago de la renta, sin tener que ir a la corte. Pero si más de una utilidad está siendo apagada, o si usted tiene problemas de reparación, usted debe presenta una ETRA. Con un ETRA, puede pedirle a la corte que ordene al arrendador a pagar **todos** los gastos y hacer las reparaciones. Con un ETRA, si el arrendador no soluciona los problemas de apago de utilidad, también puede pedirle la corte para designar un administrador. Esta persona hacerse cargo de administrar el edificio donde usted renta hasta que los problemas sean arreglados. Usted también puede pedir que su renta sea reducida debido a los problemas de reparación.

Si usted cambia voluntariamente el gas y la electricidad a su propio nombre, el proveedor de servicios públicos puede intentar hacerle responsable de esa factura a partir de entonces. Pero usted tiene derecho a pagar y deducir de un período de facturación al siguiente sin poner la factura a su nombre.

Si la empresa de servicios públicos discute con usted sobre su derecho a utilizar el pago y deducción *(pay-and-deduct)*, presente una queja ante la Oficina de Asuntos del Consumidor de la Comisión de Servicios Públicos de Minnesota (CAO/PUC). Puede encontrar un formulario de queja en línea en consumer.puc@sate.mn.us. O llámelos al (651) 296-0406.

Nota: Si debe cualquier factura a la compañía de gas y electricidad de antes en otro apartamento o casa, tendrá que pagar estas facturas debidas.

¿Qué pasa si mi arrendador vende o pierde la propiedad?



Si la propiedad cambia de manos a través de una venta o una ejecución hipotecaria, los nuevos arrendadores son responsables de las utilidades que el antiguo arrendador debía pagar. Póngase en contacto con los nuevos arrendadores en cuanto sepa quiénes son para asegurarse de que la factura se transfiere correctamente para ellos y sus utilidades no se apagarán. Vea nuestra hoja informativa, *Cuando su Arrendador Pierde el Edificio: Ejecución Hipotecaria y Contrato de Cancelación de la Escritura*, para aprender más sobre derechos de los inquilinos en ejecuciones hipotecarias.

***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.