

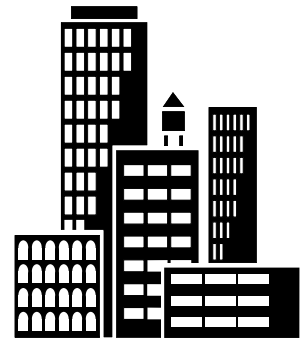


INFORMACIÓN BÁSICA PARA INQUILINOS

Basic Information for Tenants

BUSCANDO UN APARTAMENTO

- Pida una buena recomendación de su arrendador. Si no lo quiere dar a usted, consiga una carta de recomendación de otra persona, como un pastor o líder en la comunidad.
- Nunca rente un apartamento que no ha visto. No permita que el arrendador le enseñe uno “igual.”
- Nunca pague una cuota por la solicitud a menos que tenga usted buenas posibilidades de obtener el apartamento. Si usted tiene alguna información mala en su historia de crédito o renta, dígaselo al arrendador antes de que pague la cuota. Minnesota tiene una ley que dice que antes un arrendador acepte una cuota de solicitud, tiene que darle una copia por escrito de las cosas que busca acerca de inquilinos (selection criteria). El arrendador no puede depositar o cambiar cheque para más que una cuota de solicitud a la vez por un apartamento. Le tiene que devolver a usted su dinero si otra persona quien solicitó antes usted quiere el apartamento o si no le dan el apartamento a usted por razones no listados en su “selection criteria.” Guarde todos los papeles acerca de su solicitud y demande en la Corte de Conciliación si el arrendador rompa esta ley. Vea nuestra hoja informativa, [C-1 Corte de Conciliación](#).
- Si el arrendador usa una agencia de investigación de inquilino, ellos tienen que decirle a usted el nombre, dirección, y número telefónico de la agencia antes de tomar una cuota de solicitud. Ellos tienen que darle a usted un recibo por la cuota de solicitud. Si no le den, pida una.
- El arrendador no debe coleccionar una cuota de verificación de inquilino si el apartamento no está disponible. Si un arrendador recoge la cuota de verificación pero no la usa para verificar, se le debe regresar.
- Si usted es rechazado por información contenido en un reporte de verificación de inquilino, comuníquese con la agencia de verificaciones de inquilino. Consiga una copia de su reporte. Usted tiene derecho a corregir equivocaciones. Vea nuestra hoja informativa, [H-4 Verificación de Inquilinos](#).
- Tiene el derecho de ser tratado igual. Por ejemplo, es ilegal que el arrendador le rechaze porque usted es una persona de color, una persona con inhabilidades, una persona que recibe beneficios públicos, o un padre/madre con niños. Si usted sospecha discriminación, llame a su oficina de ayuda legal inmediatamente. Vea nuestra hoja informativa, [H-6 Discriminación en la Vivienda](#).
- NUNCA paga un depósito de seguridad **antes** de firmar un contrato.
- Algunos arrendadores piden por un “depósito de pre-arrendamiento” (pre-lease deposit) para apartar el apartamento para usted antes de firmar el contrato. Este es diferente del depósito de seguridad. Un arrendador no puede coleccionar un depósito de pre-arrendamiento sin un acuerdo por escrito. El



acuerdo debe decir si y cuando le devuelvan el dinero a usted. Vea nuestra hoja informativa, [H-3 Buscando Apartamento](#).

FIRMANDO UN CONTRATO

- ¡Lea el contrato antes de firmar! El arrendador tiene que darle una copia.
- No firme el contrato hasta que usted inspeccione el apartamento. Haga una lista de cualquiera cosa que está sucia, dañada, o rota. Pide al arrendador que firme la lista y ponerse acuerdo de arreglar los problemas. Guarde una copia.
- El arrendador tiene que usar un contrato escrito si el edificio tiene 12 o mas unidades.
- A menos que usted desee mudarse pronto, le sirve mejor un contrato escrito por 1 año que rentando mes a mes.
- Usted puede negociar con su arrendador para cambiar el contrato antes de firmarlo. Los dos deben de poner sus iniciales al par de cualquier cambio hecho.
- El arrendador tiene que darle a usted la dirección del negocio. Un apartado postal no es suficiente.
- Cuando su contrato se termine (usualmente después un año), usted debe firmar otro contrato nuevo, a menos que el contrato diga que se renueva automáticamente. Si usted no firma un contrato nuevo, estará rentando mes a mes, y el arrendador le puede pedir que se vaya con solo un mes y un día de aviso.



VIOLENCIA FAMILIAR Y ROMPIENDO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si usted o algunos de sus hijos es víctima de violencia domestica y usted piensa que el abuso va a continuar si usted permanece en la vivienda, usted puede terminar su contrato de arrendamiento mas temprano. Si usted quiere terminarlo temprano hay ciertas cosas que usted debe hacer:

- Usted debe obtener una orden de protección o una orden de no contacto con el abusador.
- Usted debe darle a su arrendador una notificación por escrito antes de mudarse, explicando que usted es (o uno de sus hijos) una victima de violencia domestica y tiene miedo del abuso inminente, que usted necesita terminar su contrato de arrendamiento, coloque la fecha en la que desea que el contrato termine.
- Usted debe incluir una copia de la orden de protección.

Usted no tiene que darle ningún detalle a su arrendador, y el no tiene derecho a detenerle en su mudanza. La ley no especifica cuanta notificación debe usted dar, pero usted debe dar la mayor cantidad de notificación posible.

Usted todavía deberá el mes de renta en el que termino el contrato. Usted también necesita pagar honorarios por terminar su contrato antes de tiempo. Este honorario es el mismo monto de un mes de renta, y debe ser pagado antes de mudarse.

Inclusive si usted no hace todas estas cosas, usted todavía puede mudarse, pero usted tal vez deba renta a su arrendador hasta que el mismo le rente a otra persona. Vea nuestra hoja informativa [H-23 Víctimas De Violencia Domestica: Sus Derechos En Romper Su Contrato De Vivienda](#).

PAGANDO RENTA

- Siempre obtenga un recibo de su pago de renta. El arrendador tiene que darle un recibo para renta pagada en efectivo dentro de 3 días. El recibo debe tener la fecha, la cantidad, y la firma del arrendador. No tiene que ser una forma especial.
- En la mayoría de contratos, la renta tiene que ser pagado el primer día del mes. Si usted no paga, el arrendador le puede cobrar multas o hacer petición de desalojo, llamada “U.D.” o evicción.
- Siempre pague su renta a tiempo. Su renta es la cuenta más importante que usted paga. Nunca cuente que el arrendador sea paciente y espere por eso.
- Si usted tiene un contrato por escrito, eso le dirá cuando el arrendador le puede aumentar la renta. Si usted no tiene contrato por escrito, entonces el arrendador puede aumentar la renta si le da un mes y un día de aviso por escrito.

SI USTED TIENE COMPAÑEROS(AS) DE HABITACIÓN

- Tenga mucho cuidado al escoger compañeros de habitación. Si su compañero no paga la renta, usted tiene que pagarla. Si su compañero rompe el contrato, usted puede ser desalojado.
- Si usted tiene un contrato por escrito, probablemente dice que usted no puede agregar un compañero nuevo sin permiso del arrendador. Aun sin un contrato por escrito, es buena idea obtener el permiso del arrendador.
- Si el nombre de usted está en una cuenta de utilidad (gas, agua, o electricidad), la compañía puede cobrarle a usted la cuenta entera. Si su nombre no está en la cuenta, no deben cobrarle a usted. Las compañías de utilidades intenta llevar un registro o un récord de los residentes y sus direcciones anteriores. Si usted se muda, le pueden cobrar mas después en la casa nueva de usted.
- Si usted se mueve, asegúrese que el arrendador esté de acuerdo, por escrito, de quitarle del contrato. De otro modo, todavía le podrían cobrar a usted la renta. Asegúrese que quiten su nombre de todas las utilidades, también.
- Vea nuestra hoja informativa [H-5 Compañeros de Habitación](#).



PRIVACIDAD

- El arrendador puede entrar al apartamento solamente por razón de negocio o emergencia.
- Si no es una emergencia, el arrendador tiene que hacer una “buena fe” esfuerzo de darle a usted un aviso “razonable.”
- Si el arrendador entra sin darle un aviso con anticipación, y usted no está en casa, el arrendador tiene que dejar una nota que entró.
- Si el arrendador rompe esta ley, usted puede demandar que le regreses la renta y/o lo deje salir de su contrato.
- Acoso sexual por el arrendador, cuidador, supervisor, o guardia de seguridad es ilegal.
- Vea nuestra hoja informativa, [H-19 ¿Pueda el Arrendador Entrar a mi Hogar?](#)

REPARACIONES

- Cuando usted necesita reparaciones, llame a su arrendador inmediatamente. No espere.
- Si es emergencia (como faltas de calefacción, electricidad, agua, agua caliente, sanitarios, o un aviso de condenación), llame a su oficina de ayuda legal inmediatamente. Pregunte sobre una Acción de Remedio de Emergencia del Inquilino (Emergency Tenant Remedy Action). Vea nuestra hoja informativa, [H-12 Reparaciones de Emergencia](#).
- Si no es una emergencia, escríbale una carta al arrendador con una lista de los problemas. Guarde una copia de la carta. Si el arrendador no los regla dentro de 14 días, llame a Ayuda Legal y pregunte por la acción de “Rent Escrow.” Con una acción de “Rent Escrow,” usted puede pagar su renta en la corte. La corte puede ordenar las reparaciones y regresarle parte de su renta. Vea nuestra hoja informativa, [H-11 Logrando que el Arrendador Haga Reparaciones](#).
- No detenga la renta. No haga reparaciones y rebaje el costo de la renta.
- Usted también puede demandar al arrendador en la Corte de Conciliación para obtener dinero para reparar los problemas que ha tenido en el pasado. Usted puede demandar después de que se mude, pero necesita pruebas de los problemas y que el arrendador sabía pero no los reparó. Vea nuestra hoja informativa, [C-1 Corte de Conciliación](#).

DEJARLO AFUERA Y CORTES DE ENERGÍA

- La única manera que el arrendador puede desalojarle es que haga una petición en la corte llamada desalojo (eviction). El arrendador no puede cambiar los candados, sacar su propiedad, cortar las utilidades, o hacer cualquiera cosa para forzarle que salga del apartamento sin ir a la corte primero.
- Si le deja afuera (atranca la puerta) llame al arrendador y explíquele que dejarlo afuera es un crimen bajo el Estatuto de Minnesota 504B.225. Si el arrendador no lo deja entrar, llame a la policía. Si esto no funciona, llame a su oficina de ayuda legal.
- Usted puede llenar una petición con la corte de Dejarlo Afuera (Lock-Out) para que lo deje entrar. Si el arrendador le deja afuera o le corta las utilidades o actúa con “mala fe”, usted tiene el derecho a \$500 más el costo del abogado. Usted también puede demandarlo por esto después de que se muda en la Corte de Conciliación.
- Vea nuestra hoja informativa, [H-17 Dejarlo Afuera Y Cortes de Energía Son Ilegales](#).



DESALOJOS

- Si usted está siendo desalojado, vea nuestra hoja informativa, [H-26 Desalojos](#). Llame a la ayuda legal inmediatamente.
- Su arrendador puede hacer una petición de desalojo si usted no paga la renta a tiempo, si usted rompe las reglas del contrato o si se queda en el apartamento después de que le avisen apropiadamente que se vaya.
- Usted debe recibir los papeles de la corte por lo menos, 7 días antes la audiencia.

- Vaya a la corte y llegue a tiempo, o perderá por falta. Vaya a la corte aunque nomás quiera más tiempo para mudarse.
- Si usted pierde, lo más que la corte le puede dar son 7 días para mudarse.
- Si usted debe dinero de renta y cuota de retraso, usted tiene que llevarlo a la corte. Si usted paga todo este dinero en la corte, usted no será desalojado del apartamento. Los papeles debe tener una lista con la cuota de archivar el caso del arrendador. Si no, llame a la corte para saber. Usted tiene que pagar la cuota de archivar el caso pero puede pedir hasta 7 días para pagar.
- Si usted detuvo la renta por problemas de reparación, tiene que llevar todo el dinero a la corte en efectivo, giro postal (money order) o cheque certificado (cashier's check). Usted no necesitará la cuota de retraso o cuota de archivar pero va a necesitar pagar toda la renta en la corte y probar que el arrendador falló de hacer las reparaciones.



CANCELANDO UN CASO DE DESALOJO (Expungements)

- Los récords de la corte de casos de desalojo son públicos en el principio de estar archivados. Compañías de investigación del inquilino lo reportan por 7 años. Es bien difícil, pero no imposible, que la corte le cancele (expunge) un caso de desalojo para que las compañías de investigación no lo puedan reportar.
- Cuando usted vaya a la corte en un caso de desalojo, pregunte a la corte que le cancele el caso si usted gana o llegan a un acuerdo.
- Si usted pierde un caso de desalojo en la corte, será improbable que la corte cancele el caso de su record.
- Si hay un caso de desalojo anterior en su record, y lo ganó o lo arregló, pero está haciéndole difícil obtener vivienda, haga contacto con la corte para ver si lo puede cancelar.
- Usted también tiene el derecho de dar una explicación de cualquier desalojo a la compañía de investigaciones del inquilino. Ellos tienen que incluir su explicación (hasta 100 palabras) en cualquier reporte que ellos hagan.
- Vea nuestra hoja informativa, [H-27 Cancelando un Caso de Desalojo.](#)

MUDÁNDOSE

- Si usted no tiene un contrato, entonces usted está probablemente rentando mes a mes. Su arrendador le puede pedir que se vaya si le da un mes y un día de aviso por escrito. En otras palabras, si quiere que se vaya para el 31 de julio, usted tiene que recibir el aviso el 30 de junio.
- Si usted tiene un contrato escrito y quiere mudarse, mire su contrato para ver cuanto tiempo necesita para dar el aviso. Si usted no tiene contrato, tiene que dar aviso de un mes más y un día por escrito. El arrendador tiene que recibir el aviso antes la fecha tope. Guarde una copia de su aviso.
- Usted no puede usar su depósito para el último mes de renta. Si usted lo hace, puede ser desalojado en la mitad del mes. Usted puede omitir el pago del último mes de renta solamente si lo pagó por adelantado cuando usted se mudó al apartamento.

- Usted tiene que dejar el apartamento limpio. Haga que el cuidador o el arrendador lo inspeccione cuando usted se va a mudar y firme un papel diciendo que está completamente limpio y no dañado. Es una buena idea tomar fotos.
- Si usted quiere mudarse antes que se venza el contrato, hable con el arrendador inmediatamente. Es posible que puedan arreglar algo, especialmente si encuentra otra persona. De otra manera, usted puede ser responsable por la renta hasta que se termine el contrato.
- Si usted tiene que mudarse a causa de problemas de reparación o otros problemas que son culpa del arrendador, guarde evidencia de los problemas y que hizo usted para lograr que el arrendador los arregle. Mande una carta al arrendador. Luego usted puede argumentar que no deber de pagar renta después que se mudó.
- Si usted fue desalojado o se mudó dejando unas cosas en casa, vea nuestra hoja informativa [H-30 Obtener Su Propiedad Luego De Mudarse](#).

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

- El arrendador le tiene que regresar el depósito de seguridad dentro de 21 días. Tiene que regresarlo con interés. Si no lo regresa completo él tiene que mandar una explicación por escrito.
- La cantidad de interés es 1%. Un depósito de \$500 a 1% gana como \$5 de interés al año.
- El arrendador sólo puede rebajar el depósito por daños, renta no pagada, y cuotas que usted acordó (como costos de limpieza de cosas que usted dejó sucio, multas para llaves perdidos, etc.) El arrendador no puede cobrarle por “usado y acabado.”
- Si su arrendador no le regresa el depósito, usted puede demandarle en la Corte de Conciliación. Vea nuestras hojas informativas, [H-29 Depósitos de Seguridad](#) y [C-1 Corte de Conciliación](#).



Para encontrar otras materiales de la Sociedad de Ayuda Legal, incluyendo cualquier hoja informativa mencionada en este documento, vaya a www.lawhelpmn.org/LASMfactsheets.

Minneapolis Legal Aid – CLE
 MN Legal Services Coalition
 2324 University Avenue, Suite 101B
 Minneapolis, MN 55114

No use esta hoja informativa si tiene más de un año.
 Escribanos para una copia, una lista de hojas informativas u otros formatos.
 Las hojas informativas no son una respuesta completa a un problema legal.
 Consulte a un abogado para que le asesore.

© 2010 Mid-Minnesota Legal Assistance (Asistencia Legal del Medio Minnesota). Este documento puede ser reproducido y utilizado para propósitos no comerciales, personales y educativos solamente. Todos los otros derechos están reservados. Esta noticia debe quedarse en todas las copias. La reproducción, la distribución y el uso para propósitos comerciales son prohibidos estrictamente.