



CORTES DE UTILIDADES CUANDO EL ARRENDADOR DEBE LA CUENTA

Utility Shut-Offs When Landlord Owes Bill

LA NOTICIA DE CORTE

Si el arrendador no paga la cuenta, la compañía de utilidad puede cortar el servicio. Ellos tienen que mandarle a usted un aviso o pegar una noticia en la puerta diciendo que van a cortar el servicio si la cuenta no se paga.

PARANDO UN CORTE DE UTILIDAD

Primero, llame al arrendador y demande que pague la cuenta. Si dice que va a pagar, pregúntele cuándo. Después, llame a la compañía de utilidad para asegurarse que la pagó. Si el arrendador no paga, hay dos maneras de detener el corte de utilidad; Acción Remedio de Emergencia del Inquilino (Emergency Tenant Remedy Action o ETRA), o pagando la cuenta y tomándola de la renta.

1. ACCIÓN REMEDIO DE EMERGENCIA DEL INQUILINO EMERGENCY TENANT REMEDY ACTION

Puede usted archivar un caso en la corte que se llama Acción Remedio de Emergencia del Inquilino (ETRA), también llamada una Acción de Alivio de Emergencia (Emergency Relief Action.) Use la forma que sigue. La corte puede mandar que el arrendador pague la cuenta. Si tiene problemas de reparación, la corte puede mandar que el arrendador los regle. Usted también puede pedir a la corte que le dejen pagar las cuentas de utilidades y quitar la cantidad de su renta. Vea nuestra hoja informativa, [H-12 Reparaciones de Emergencia](#), para aprender sobre ETAs. Si no puede usted conseguir una orden de la corte antes de la fecha del corte del servicio, llame a la compañía de utilidades y pídale que mantengan el servicio funcionando hasta que consiga la orden de la corte.



2. PAGAR Y RESTAR

Minnesota tiene una ley de pagar y restar (pay-and-deduct). Esta ley es para utilidades, no reparaciones. Algunas ciudades, como Minneapolis, tienen su propia ley de pagar y restar. Para usar la ley, primero asegúrese que la compañía de utilidades está de acuerdo en mantener el servicio funcionando por otro servicio de pago si usted paga. Dígale o escríbale al arrendador con 48 horas en avance que usted va a pagar la cuenta y quitar la cantidad de su renta. Usted puede dar aviso con menos de 48 horas si el servicio va a ser interrumpido en un plazo menor de ese tiempo. Si usted le dice al arrendador, entonces usted debe enviar una noticia por escrito en las siguientes 24 horas. Guarde una copia de la noticia. Pague la cuenta mas reciente. Pida recibo de la compañía de utilidad. Mande una copia del recibo al arrendador y quite la cantidad que pagó usted de su próximo pago de renta. La compañía de utilidad quizás le de solo un periodo de pago mas antes de cortar el servicio. Si este es el caso y su arrendador no hace los pagos dentro de este periodo, usted tal vez deba introducir una ETRA para asegurarse que su servicio continúe

3. NUEVO OPCION – CAMBIOS EN LA LEY DESDE EL 1 DE AGOSTO 2008

Primero usted debe comunicarse con el arrendador y hacer que ellos le paguen las cuentas de utilidades. Si eso no funciona, usted puede llamarle a las compañías de utilidades.

Agua:

La compañía de agua debe decirle si ellos van a desconectar el servicio. Llame a la compañía de agua. Usted tiene derecho de pagar SOLAMENTE los cargos de mes actual continuar con el servicio, o que lo se reinstalen. Usted NO será responsable de poner un depósito o pagar cargos retrasados o tarifas que le pertenecen al arrendador. Usted necesitara enviarle al arrendador una copia del recibo que muestre la cantidad que usted ha pagado, entonces usted puede restar la cantidad del siguiente mes de renta.

Gas y Luz:

Las compañías de gas y luz le deben decir si ellos van a desconectar el servicio, y cuando. Usted puede comunicarse con las compañías de gas y luz. Usted tiene el derecho de pagar **solamente** los cargos del mes actual y continuar con el servicio, o que lo se reinstalen, por lo menos otro mes. Usted NO será responsable de poner un depósito o pagar cargos retrasados o tarifas que le pertenecen al arrendador.



Usted necesitara enviarle al arrendador una copia del recibo que muestre la cantidad que usted ha pagado, entonces usted puede restar la cantidad del siguiente mes de renta.

Si usted vive en un edificio de 1 a 4 apartamentos, usted tiene el opción de que la cuenta este a su nombre. Usted NO será responsable de poner un depósito o pagar cargos retrasados o tarifas que le pertenecen al arrendador. Usted necesitara enviarle al arrendador una copia del recibo que muestre la cantidad que usted ha pagado, entonces usted puede restar la cantidad del siguiente mes de renta.

¿CUAL OPCION DEBO ESCOGER?

La ventaja de “pagar y restar” es que puede quitar la cantidad de su renta sin ir a la corte. Pero, si más de una utilidad está siendo recortada, o si tiene problemas de reparaciones, usted debe presentar un ETRA. Con un ETRA puede obligar al arrendador a pagar todas de la cuentas de utilidades y que haga las reparaciones. Puede pedir que baje su renta por los problemas de reparaciones.

Si usted cambie las cuentas de gas o luz a su nombre usted es responsable a partir de ese momento en adelante. Si usted debe a la compañía de gas y luz cualquier cuenta anterior en otro apartamento o casa, usted puede tener que pagar esas cuentas pasadas. La ventaja es que usted es tratado como un nuevo cliente y no tiene que pagar nada de las cuentas pasadas adeudadas por el arrendador, usted puede restar lo que ha pagado de la renta.

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 repuesta completa a un problema legal.
Consulte a un abogado para que le asesore.*

STATE OF MINNESOTA

DISTRICT COURT

COUNTY OF _____

_____ JUDICIAL DISTRICT

Plaintiff (Tenant),

**EMERGENCY TENANT REMEDY
PETITION**

vs.

MINN. STAT. 504B.381

Defendant (Landlord)

FILE NO.: _____

Plaintiff states under oath:

1. My address is _____
2. My landlord's name is _____
3. My landlord's address is _____
4. The monthly rent is _____
5. _____ I notified the landlord that I was filing this action at least 24 hours before I filed;

or

_____ I tried to notify the landlord that I was filing this action by: _____

6. I have an emergency involving the loss of running water, hot water, heat, electricity, sanitary facilities, or other essential services the landlord is responsible for. My emergency is: _____

7. Besides the emergency, my rental unit also has the following repair problems: _____

8. I respectfully ask the Court to:

- a) Order the landlord to resolve the emergency immediately.
- b) Set a hearing to check on the landlord's compliance with this Order and to consider this other relief:
 - i. Order the landlord to make all of the other necessary repairs.
 - ii. Reduce my rent to \$_____ per month until the month after all of the repairs are completed. For any repairs that the landlord does not complete by the Court's deadline, authorize me to pay for the repairs myself and deduct the payments from future rent.
 - iii. Enter a judgment in my favor for \$_____ to compensate me for rent paid while there were repair problems and for any other costs and damages arising from the repair problems, including attorney's fees. Allow me to collect the judgment by deducting it from my rent.
 - iv. If I am forced to move, order the landlord to relocate me into another apartment or to pay for temporary shelter and moving costs and to return my security deposit immediately.
 - v. Other _____

 - vi.

9. I certify that I am not filing this case for an improper reason, such as harassment or delay; my claims are supported by the law; and there is evidence for my claims. I know that I may be fined or sanctioned by the Court if this statement is false.

Date: _____

Signature

Subscribed and sworn to before me this
_____ day of _____, _____.

Notary Public