

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE DUEÑOS E INQUILINOS



Publicado Por La Oficina Del
Procurador General De Minnesota

www.ag.state.mn.us

Los derechos y responsabilidades de los dueños e inquilinos de Minnesota se especifican en las leyes federales y decretos estatales, las ordenanzas locales, códigos de viviendas y seguridad, la ley común, ley contractual y la jurisprudencia. Dichas responsabilidades pueden variar entre un lugar y otro en el estado.

Existen ciertos derechos y responsabilidades aplicables a todos los dueños e inquilinos de todas partes de Minnesota. Este manual se ha creado con la intención de explicarles dichos derechos. Esto no se debe considerar como asesoramiento legal para ser usado en resolver problemas o dudas específicas entre dueños e inquilinos. Es un resumen de las leyes que gobiernan las relaciones entre el dueño y sus inquilinos. **Al final del manual hemos incluido una lista de leyes y ejemplos de jurisprudencia como referencia adicional, cuales son indicados con una citación numérica después de la oración. Si no aparece una citación, lo más probable es que la información provenga del derecho común o la jurisprudencia.**

Los inquilinos que ocupan viviendas federales y otros tipos de viviendas subvencionadas tienen derechos federales adicionales que no se cubren en este manual. Dichos inquilinos deben consultar esa información en sus contratos de arrendamiento.

La ley § 504B.181 subd. 2(b) de Minnesota exige que los dueños le notifiquen a sus inquilinos que este manual está a la disposición de ellos.

Este folleto está intencionado para ser usado como un recurso de información general y no como consejo legal.

Derechos y responsabilidades de dueños e inquilinos ha sido redactado y publicado por la Procuraduría General de Minnesota según lo exige la ley § 504B.275.

Este documento esta disponible en formatos alternos para personas con discapacidades llamando al (651) 296-3355 (Dentro de las ciudades gemelas), (800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas), o a través del Servicio de retransmitir (800) 627-3529.

La Procuraduría General de Minnesota valora la diversidad y es un empleador de igualdad de oportunidades.

La Oficina del Procurador General de Minnesota Keith Ellison

445 Minnesota Street, Suite 1400, St. Paul, MN 55101

(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)

(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)

(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)

www.ag.state.mn.us

Índice

Entrando en un acuerdo	3
La inspección de la unidad antes de firmar el contrato.....	3
Verificación obligatoria de los antecedentes de los gerentes	3
Tarifas para la solicitud y tarifas previas al contrato de arrendamiento	4
Depósitos de garantía	5
Cantidad del depósito de garantía	5
Informes sobre los inquilinos residenciales.....	6
El contrato de arrendamiento.....	7
El contrato de arrendamiento periódico.....	8
Contratos por períodos definidos.....	9
Restricciones en la duración de algunos contratos	9
La venta del edificio.....	9
Divulgación al inquilino.....	10
Servicios públicos	11
Edificios residenciales con un solo contador	11
Mantenimiento	11
Destrucción ilegal de la propiedad.....	12
Alteraciones.....	12
Durante el período de residencia	12
La Renta.....	12
Pagos	12
Cargos por retraso.....	13
Aumento de renta	13
El derecho del inquilino a la privacidad	13
Los inquilinos pueden pedir ayuda a la policía y a los servicios de urgencia	14
Problemas de reparación.....	14
Pedir la visita de un inspector.....	15
Acción de deposito en garantía.....	15
Remedios para Inquilinos (Tenant’s Remedies Act)	16
Rebaja de la renta (Abatement).....	17
Retención de la renta.....	18
Defensa	18
Organizaciones de barrios.....	18
Viviendas clausuradas o pronunciadas inadecuadas	19
Cómo terminar el período de residencia	20
Notificación adecuada.....	20
En el caso de residencia periódica.....	20

En el caso de períodos de residencia por tiempo definido.....	20
Inquilinos en permanencia.....	21
Sección 8 y programas de vivienda pública	21
El derecho a la víctima de la violencia a terminar el contrato.....	21
Notificación de tres días de anticipación en invierno.....	22
Devolución del depósito de garantía.....	22
Intereses	23
Cuándo hay que presentar el asunto ante la corte.....	23

Otras leyes importantes 23

Los tribunales de viviendas	23
Desalojo.....	24
Proceso de tenencia ilegal (desalojo).....	24
Procedimiento de desalojo	24
Almacenaje de las pertenencias personales.....	26
Para que le devuelvan las pertenencias personales	26
Desalojo debido a actividades ilegales.....	27
Confiscación de la propiedad	27
El juicio hipotecario/Certificado-por-contrato y el desalojo de propietarios nuevos	28
Represalias	28
Exclusión ilegal y confiscación de la propiedad	29
Interrupción de servicios públicos.....	29
Pérdida de servicios esenciales	30
Regla para la temporada de frío.....	30
Notificación de desconexión	31
Plan de pagos	31
El derecho de apelación	32
Recursos adicionales	32
El derecho del inquilino a recibir crédito de impuestos	32
Discriminación.....	33
Unidades con acceso.....	34
Información de dueños.....	34
Subarrendamiento.....	34
Propiedad abandonada	35
Definición ampliada de “Inquilino”	36
Fumar en lugares de uso común.....	36
Residentes de terrenos para casas prefabricadas	36

Recursos 37

Referencias.....	37
Guía de Recursos	41

Entrando en un acuerdo

De acuerdo con las leyes de Minnesota, cuando el dueño de una casa, apartamento, habitación u otro espacio habitable está de acuerdo en proporcionarle a otra persona, a cambio de un pago, el uso temporal de dicho espacio, los dos han entrado en un contrato de arrendamiento con fuerza legal. No importa si se ha llegado al acuerdo verbalmente o por escrito. Es un acuerdo de arrendamiento y eso significa que algunas de las condiciones más importantes las especifica la ley de modo automático. Algunas condiciones son fijas, ni el dueño ni el inquilino las pueden cambiar. Otras condiciones pueden ser las que deseen el dueño y el inquilino si ambas partes están de acuerdo. Las páginas siguientes describen lo que le exige la ley tanto a los dueños como a los inquilinos en un contrato típico de arrendamiento.

La inspección de la unidad antes de firmar el contrato

Se debe permitir a los inquilinos futuros ver la unidad que van a alquilar antes de que tengan que hacer cualquier pago. También se les debe permitir inspeccionar los servicios, aparatos domésticos, el sistema de electricidad, de plomería, la calefacción y las luces, así como las cerraduras y ventanas. Los dueños con edificios residenciales con un solo contador deben proveer a los inquilinos futuros los gastos de servicios públicos del año entero más reciente. Los inquilinos futuros pueden, si así lo desean, hacer una lista de los problemas que descubran y pedir al dueño que firme la lista antes de que dichos inquilinos firmen el contrato de arrendamiento. Los dueños pueden negarse a cooperar (estos derechos no se pueden hacer cumplir legalmente) pero se aconseja la cooperación. Tener una lista es un beneficio tanto para el dueño como para el inquilino ya que protege a todas las partes si se presenta una controversia sobre quién es el responsable de cualquier reparación.

Algunas ciudades en Minnesota requieren que los dueños obtengan licencias por sus apartamentos. En estas ciudades, es posible que los dueños que rentan un apartamento no licenciado no puedan aceptar o mantener la renta. Inquilinos y dueños probables deben verificar con su gobierno local para determinar si los apartamentos necesitan ser licenciado.

Verificación obligatoria de los antecedentes de los gerentes

La ley exige que los dueños hagan una verificación de los antecedentes de todos los gerentes que ellos contraten o que les soliciten empleo. (1) Un gerente es cualquier persona contratada por un dueño, o que le solicite empleo a éste, y que pueda tener acceso a las unidades de los inquilinos cuando sea necesario. (2) El Superintendente de la Junta de Minnesota para Detenciones Penales (Minnesota Bureau of Criminal Apprehension) lleva a cabo la verificación de los antecedentes para averiguar si el gerente solicitante tiene antecedentes penales. La ley establece las pautas siguientes que deben ser acatadas por los dueños al contratar a un gerente.

Si una persona tiene en sus antecedentes penales un fallo condenatorio por asesinato de primer o segundo grado; homicidio imprevisto de primer grado; agresión de primer, segundo, o tercer grado; secuestro; conducta sexual criminal de primer, segundo, tercer, o cuarto grado; delito incendiario de primer grado; o acecho, (3) dicha persona nunca podrá ser contratada como gerente de un lugar residencial y la podrán despedir si la contrataron en espera de verificación de antecedentes. (4)

Si una persona tiene en sus antecedentes penales un fallo condenatorio por asesinato de tercer grado; homicidio imprevisto de segundo grado; homicidio imprevisto o lesiones criminales consecuentes por conducir un vehículo; agresión de cuarto o quinto grado; robo simple o con agravantes; privación ilegal de la libertad; hurto; allanamiento; amenazas terroristas; o acecho no delictivo, (5) dicha persona no podrá ser contratada como gerente a no ser que hayan pasado diez años desde el fallo de culpabilidad. (6)

Dicha persona tampoco podrá ser contratada como encargada si existe un fallo de culpabilidad por intento de cometer uno de dichos delitos, o un fallo de culpabilidad en otro estado por un delito que también se consideraría ser un delito bajo la ley de verificación de antecedentes de Minnesota. (7)

Todos los dueños tienen que haber solicitado una verificación de antecedentes de todos los gerentes trabajando en dicha posición actualmente. (8) Para obtener una muestra del formulario para obtener información relacionada con la verificación de antecedentes o para iniciar la verificación de antecedentes, los dueños y propietarios pueden ponerse en contacto con el Minnesota Bureau of Criminal Apprehension, CHA Unit, 1430 Maryland Avenue East, St. Paul, MN 55106, o llamando a (651) 793-2400. Los dueños tienen que pagar una cuota por cada verificación de antecedentes. (9)

Tarifas para la solicitud y tarifas previas al contrato de arrendamiento

Algunos dueños, particularmente en el área urbana, exigen que los inquilinos futuros paguen un cargo por presentar la solicitud. Algunos no lo piden. Si se lo exigen, el cargo se usa para cubrir el costo de verificar las referencias del inquilino. Los inquilinos futuros deben preguntar si hay que pagar un cargo por la solicitud y si es así, a cuánto asciende. Los inquilinos también deben preguntar si los cargos por presentar la solicitud son reembolsables.

Los dueños no pueden:

1. Cobrar a un candidato/a una cuota de evaluación cuando el dueño sabe o debería haber sabido que ningún unidad de alquiler estuvo disponible o va estar disponible dentro de un tiempo razonable en el futuro.
2. Coleccionar o detener una cuota de evaluación de un candidato/a sin dar la aplicación un recibo escrito del pago, que puede ser incorporado a la cuota de evaluación, de ser solicitadas del candidato/a; o
3. Usar dinero en efectivo o depositar la cuota de evaluación de un candidato/a hasta que los candidatos anteriores han sido tamizados y rechazados, han ofrecido el apartamento y han declinado a entrar a un acuerdo de alquilar. (10)

Los dueños tienen que devolver la cuota de evaluación de un candidato/a si:

1. El candidato/a está rechazado por cualquier razón que no está en el criterio obligatorio; o
2. Un candidato/a anterior está ofrecido el departamento y está de acuerdo a entrar en un acuerdo de alquilar.

Si el dueño no desarrolle una verificación de referencia personal o no obtenga un reporte de crédito de consumidores o un informe de selección de inquilinos, el dueño tiene que devolver cualquier cantidad de la cuota de evaluación solicitante que no está usado por estos propósitos. (11)

Si el dueño acepta la cuota de evaluación de un candidato/a, el dueño tiene que:

1. Divulgar por escrito antes de aceptar la cuota de evaluación:
 - a. El nombre, dirección, y número de teléfono del servicio de revisión de inquilino que usa el dueño, a menos que el dueño no use un servicio de revisión de inquilino; y
 - b. El criterio de la forma que la decisión de alquilar al inquilino prospectivo será basada; y
2. Notificar al candidato/a dentro de 14 días de rechazar una aplicación de alquiler; identificando el criterio que el candidato/a falló a hacer. (12)

Un inquilino prospectivo que provee información falsa en su aplicación u omite información material solicitada es responsable al dueño por los daños, y un castigo civil de hasta \$500, costos de corte civil y pagos razonables de abogado. (13)

Los dueños también podrán requerir que el futuro inquilino pague un depósito previo al contrato. Estos depósitos requieren un contrato escrito que explique cuando el dinero será retenido o devuelto. Un dueño que viole el estatuto es responsable por la suma del depósito más la mitad del depósito como penalización. Si el dueño y el futuro inquilino entran en un acuerdo de arrendamiento, el depósito previo al contrato se tiene que aplicar al depósito de garantía del inquilino o a la renta. (14)

Depósitos de garantía

Los dueños tienen el derecho de exigirle a los inquilinos que paguen un depósito de garantía (conocido algunas veces como “depósito en caso de daños”). Este es el dinero que el inquilino paga y que el dueño guarda para pagar por cualquier daño que el inquilino pueda causar a la unidad que alquila que exceda el desgaste normal debido al uso. Se puede usar para cobrar cualquier renta que no haya sido pagada o para cobrar cualquier dinero que el inquilino le deba al dueño bajo el contrato de arrendamiento o cualquier otro acuerdo (i.e. servicios públicos). (15) El inquilino no puede usar el depósito de garantía para pagar el alquiler, a menos que un inquilino puede rehusar el alquiler para el último mes de alquilar durante el período de cancelación del contrato de escritura (contrato de venta de dueño a dueño) o durante el período de redención después de la ejecución hipotecaria. El período de redención después la ejecución hipotecaria es el período después de la venta del sheriff durante cual el dueño puede pagar el precio pagado en la venta más los intereses y otros cargos para evitar la pérdida de la propiedad. Parecido al período de redención el período de cancelación del contrato de escritura es el tiempo durante cual el comprador puede evitar la cancelación por pagar una cantidad requisita más cargos específicos. (16)

Los depósitos de garantía son unidos a las personas referidas en el contrato de arrendamiento, y son devueltos a los inquilinos referidos que permanecen por el período completo del contrato de arrendamiento.

Cantidad del depósito de garantía

La ley de Minnesota no limita la cantidad que un dueño puede exigir como depósito de garantía. El dueño puede aumentar la cantidad del depósito de garantía en cualquier momento durante la “residencia periódica” (un acuerdo de arrendamiento en el que no se menciona la fecha de terminación), pero sólo si se le da aviso anticipado por escrito al inquilino.

Por lo general, esto consiste en un período de renta más un día. (Vea la explicación del “contrato de arrendamiento periódico” en la página 9.)

Si el acuerdo de arrendamiento menciona la cantidad del depósito y dicho acuerdo indica la fecha definitiva en que termina, no se pueden hacer cambios en el depósito a no ser que ambas partes estén de acuerdo en los cambios o que el contrato de arrendamiento los permita. Al final del período de residencia, el dueño tiene que devolverle al inquilino el depósito más los intereses devengados. En la actualidad, la tasa de interés que se exige es 1%, que se calculan como interés simple, no compuesto. (17) El dueño puede quedarse la cantidad necesaria para arreglar cualquier daño a la unidad causado por el inquilino (que exceda el desgaste normal) o para pagar otras deudas relacionadas a la residencia, incluyendo cualquier renta que se deba. (18) (Vea los derechos del dueño y de los inquilinos en lo que se refiere a la devolución de depósitos de garantía en la página 22.)

Informes sobre los inquilinos residenciales

Un “informe sobre inquilinos residenciales” es definido por las leyes de Minnesota como un informe verbal, escrito, o de otra comunicación preparado por un servicio de selección preliminar de inquilinos residenciales. Eso incluye información sobre el mérito, reputación, y capacidad crediticia de un individuo, así como su carácter, reputación general, características personales o estilo de vida. Se recopila la información y se utiliza para aprobar o negar el período de residencia. (19) La ley federal que rige los informes de crédito (Fair Credit Reporting Act) (20), también rige los informes para selección preliminar de inquilinos. (21) Las agencias que recopilan los informes sobre inquilinos se llaman servicios de selección preliminar de inquilinos (“Residential Tenant Screening Services”). Esta frase se aplica a cualquier persona que con frecuencia reúna, guarde, o disemine información sobre inquilinos igual a cualquier organización que organice los informes sobre inquilinos con o sin fines lucrativos. (22)

La ley exige que los servicios de selección preliminar de inquilinos divulguen a consumidores que proporcionen aviso previo:

- 1) Toda la información que se encuentre en el expediente del individuo cuando se haga la solicitud.
- 2) La fuente de dicha información.
- 3) Una lista de todas las personas que recibieron una copia del informe el año anterior.
- 4) Una declaración de los derechos de los inquilinos en lo que se refiere a dichos informes. (23) Los individuos pueden obtener una copia del informe por correo, electrónicamente, teléfono, en persona, o por cualquier otro medio a la disposición de la agencia de selección preliminar, cuando proporcionen la identificación adecuada (identificación con foto, fecha de nacimiento, número de seguridad social, etc.). (24)

Se le tiene que proporcionar al inquilino, sin costo alguno, una copia del informe sobre inquilinos si dicha información ha utilizado en los últimos 60 días para negar una solicitud de arrendamiento o para aumentar la renta o el depósito de garantía de una vivienda. Una persona también puede obtener una copia gratis del informe si la persona recibe asistencia pública, tiene la intención de aplicar a un empleo en los próximos 60 días, o tiene motivo para creer que su expediente contiene información incorrecta debido a fraude. En caso contrario, la agencia puede cobrar hasta \$3 por el informe. (25)

Si una persona piensa que el informe del inquilino está incompleto o incorrecto, dicha persona puede solicitar que el servicio de selección preliminar de inquilinos investigue de nuevo y que indique el estado actual en que se encuentra la información. Si se averigua que la información es incorrecta o incompleta o que no se puede verificar en un período de 30 días, se tiene que eliminar del expediente del inquilino. La agencia le tiene que proporcionar al inquilino una notificación por escrito de la solución a la disputa y, si se cambió la información, el inquilino puede solicitar que se le envíe la información sobre el cambio a cualquiera que haya recibido el informe en los últimos seis meses. Si la nueva investigación no resuelva la disputa, el inquilino puede “explicar” el problema por escrito para que incluyan dicha explicación en el informe. (26) Si un dueño usa la información de un informe sobre inquilinos para no alquilarle, aumentar el depósito de garantía, o aumentar la renta de una vivienda, se le exige al dueño que:

- 1) Le notifique al inquilino verbalmente, por escrito, o de manera electrónica dicha decisión adversa.
- 2) Le proporcione el nombre, dirección, y número de teléfono del servicio de selección preliminar que preparó el informe.
- 3) Le informe al inquilino del derecho de pedir y obtener del servicio de selección preliminar una copia gratis del informe. (27) También, un dueño puede divulgar el contenido del informe directamente al inquilino. El servicio de selección preliminar no puede prohibir que el dueño haga esto. (28)

Algunos dueños pueden estar dispuestos a alquilar a inquilinos futuros con informes de crédito o de inquilino negativos si el inquilino les asegura que le pagarán. Muchos dueños pueden exigir un depósito de garantía doble o triple como aseguranza contra renta no pagada si se duda un inquilino futuro. Otra opción es exigir que otra persona firme como co-firmante al contrato de arrendamiento. Líderes religiosos o de la comunidad pueden estar dispuestos a servir como referencia de inquilino y hablar con el dueño.

A veces inquilinos que fueron demandados en un desalojo pueden pedir a la corte que borre el caso de los registros judiciales. Este proceso se refiere como la expurgación o “extinción del delito.” Por lo general, la ley permite, pero no requiere, que un juez a borre un caso de desalojo del registro judicial. La corte debe verificar que el caso del dueño fue “fundado insuficientemente en hecho y en ley,” y que la expurgación sea “en el interés de justicia, lo cual no es superado por el interés del público de saber del delito.” (29) La expurgación es obligatoria en algunas circunstancias, incluso cuando la acción de desalojo fue resultado de la ejecución hipotecaria o la cancelación del contrato en escritura. La corte expurgará la notación de la acción de desalojo si el inquilino se mudó antes del principio del desalojo, o si el inquilino no recibió notificación adecuada para mudarse ante el principio de la acción legal. (30) Si un juez mande la extinción del delito, el servicio de selección preliminar del inquilino debe ser notificado para que revise el informe.

El contrato de arrendamiento

Las condiciones de cualquier acuerdo de arrendamiento aparecen en el contrato. Este puede ser un documento escrito y firmado o un entendimiento verbal. El dueño puede pedir en el contrato el nombre completo y fecha de nacimiento del inquilino en el contrato o aplicación. (31) Si un edificio contiene 12 o más unidades residenciales, se necesita un contrato por escrito para alquilar una de las unidades. (32) Un dueño que no le proporcione un contrato por escrito como se exige, es culpable de un delito menor. (33) Si hay menos de 12 unidades residenciales, es suficiente tener un entendimiento verbal para alquilar una de las unidades.

Cualquier inquilino que tenga un contrato por escrito tiene que recibir una copia de dicho contrato. (33) Si se toman medidas legales para hacer cumplir un contrato de arrendamiento escrito (excepto debido a falta de pago de la renta, perturbación del orden público, destrucción maliciosa de la propiedad o actividades ilegales, vea la explicación de “actividades ilegales” en la página 27), demostrar que el dueño no le entregó copia escrita del contrato constituye una defensa para el inquilino. El dueño puede alegar en contra de dicha defensa comprobando que el inquilino en realidad sabía las condiciones del contrato. (34)

Si el arrendamiento permite al dueño recuperar pagos de abogado en una acción entre el dueño y el inquilino, el inquilino tiene derecho a recuperar pagos de abogado en las mismas situaciones. Esto es efectivo para arrendamientos en o después del primer día de agosto 2011, y para arrendamientos renovados en o después del primer día de Agosto 2012. (35)

Si un inquilino construye o compra una casa, cambia de trabajo, o tiene problemas de salud que le exigen cambiar del lugar donde vive, el inquilino no tiene derecho legal de quebrantar el contrato, a menos que en dicho contrato existan disposiciones que le permitan al inquilino quebrantar el contrato, o el dueño le permita al inquilino a dispensar las obligaciones del contrato.

El dueño o el “representante personal” del caudal hereditario del inquilino puede cancelar el contrato cuando fallezca el inquilino después de dos meses completos de haberlo indicado por escrito. (36) Un inquilino puede desocupar la unidad si la unidad es declarada en ruinas (vea la página 19). Bajo algunas circunstancias, un inquilino en las fuerzas armadas llamado al deber puede dar notificación de 30 días para cancelar el contrato. El inquilino/militar debe contactar la oficina de asistencia legal de las fuerzas armadas o Judge Advocate General para más información.

Hay dos tipos de contratos de arrendamiento y las leyes que rigen a cada uno de ellos son diferentes:

- 1) El contrato de arrendamiento periódico (por lo general es un contrato de arrendamiento de mes a mes que tiene renovación automática). (37)
- 2) El contrato por un período definido (un contrato de arrendamiento que especifica un período de arrendamiento definido, por lo general de seis meses a un año).

El contrato de arrendamiento periódico

Si el contrato de arrendamiento no menciona la duración del período de residencia, el contrato es periódico. Esto significa que el período de arrendamiento corre desde el pago de una renta hasta el proximo. Por ejemplo, si la renta se paga una vez al mes, el día primero de cada mes, el período de arrendamiento cubre desde ese día hasta el día antes de que se tenga que hacer el próximo pago. En este caso, sería el último día del mes.

Un contrato periódico se renueva automáticamente en cada período hasta que el dueño o el inquilino lo termine. La persona que termine el período de residencia tiene que “notificar adecuadamente” a la otra. El contrato de arrendamiento debe indicar el tiempo necesario para la notificación y cómo se debe hacer. (38) Si el contrato de arrendamiento no indica que hay que notificar su terminación, las leyes estatales exigen que la notificación por escrito se debe proporcionar un período de renta completo más un día antes de terminar dicho contrato. (39) Por ejemplo, si el inquilino que tiene un contrato de mes a mes desea irse a fines de junio, tendría que notificarlo el 31 de mayo a más tardar. (Lea una explicación más completa de “notificación adecuada” en la página 20.)

Contratos por períodos definidos

Si el contrato de arrendamiento indica la duración del período de residencia, (por lo general de seis meses o un año), el contrato es de tiempo definido. Este tipo de contrato generalmente se hace por escrito. (Si el arrendamiento es por más de un año, debe hacerlo por escrito.) Los contratos por tiempo definido casi siempre indican el tipo de notificación necesaria para terminar el período de residencia. Algunos contratos por períodos definidos pueden tener una cláusula de renovación automática, cuales son discutidos en la página 20. Si no hay requisito de notificación, el contrato termina automáticamente el día que se indica en el contrato a menos que el dueño y el inquilino lleguen a algún otro tipo de acuerdo (preferiblemente por escrito).

Restricciones en la duración de algunos contratos

Si un dueño ha recibido notificación de cancelación de la escritura, una venta de ejecución hipotecaria, o una citación y demanda a la ejecución hipotecaria por la acción, por lo general el dueño no puede entrar en contratos de larga duración con un inquilino hasta que ocurra una de varias cosas: el contrato de la escritura se vuelve a restituir o se paga en su totalidad, se ponen al día los pagos de la hipoteca, se vuelve a restituir la hipoteca o se paga por completo, o se nombra un interventor para la propiedad. En lugar de esto, un dueño o propietario puede entrar en un contrato periódico de residencia con una duración de dos meses o el tiempo restante del tiempo de redención después de la ejecución hipotecaria o el período de cancelación de la escritura, cualquier que sea más corto, o un contrato por un período definido que no dure más allá del período de cancelación o extinción. (40) El dueño debe informar a cada inquilino futuro de la notificación de la ejecución hipotecaria o notificación de la cancelación de la escritura antes que empieza un contrato de arrendamiento o acepte cualquier cantidad de alquiler o depósito de garantía. (41)

Un período definido del contrato de arrendamiento más largo puede ser posible si el partido que posee la hipoteca, el vendedor bajo el contrato de escritura, o el comprador en una venta de alguacil, cualquier que sea aplicable, está de acuerdo a no terminar el contrato (aparte de una violación del contrato) antes de un año. El contrato no puede mandar al inquilino que pague de antemano cualquier cantidad de alquiler para un tiempo después del período de cancelación o redención. El vendedor en el contrato de escritura o el comprador en una venta del alguacil debe notificar por escrito al inquilino de la expiración del período de redención o cancelación; después, el inquilino debe pagar el alquiler al vendedor o comprador como el nuevo dueño. (42)

La venta del edificio

Si el dueño vende la casa o el apartamento (en contraste de la ejecución de la hipoteca por el banco), el contrato de arrendamiento se transfiere al nuevo dueño (comprador). (43)

Divulgación al inquilino

Antes de firmar un contrato, pagar el alquiler o pagar un depósito de garantía, se le tiene que entregar al futuro inquilino una copia de todas las ordenes de inspección pendientes debido a que se ha emitido una citación. (Las citaciones las emite un inspector de viviendas cuando se ha cometido una violación del código de viviendas y se pone en peligro la salud o seguridad de los inquilinos.) Además, se le tiene que entregar al inquilino o futuro inquilino una copia de todas las ordenes de clausuras pendientes y declaraciones que se hayan emitido indicando que la propiedad no es adecuada para la vivienda. (44)

Si la orden de inspección da como resultado una citación pero no implica violaciones de código que pongan en peligro la seguridad o salud del inquilino, el dueño (o la persona que lo represente) tiene que poner un resumen de la orden de inspección en un lugar visible de cada edificio afectado por la orden. El dueño (o la persona que lo represente) también tiene que poner en un lugar visible una nota indicando que la orden de inspección está disponible para que los inquilinos y futuros inquilinos lo lean. (45)

Un dueño, o la persona que lo represente, no ha cometido una violación de dichos requisitos si el inspector de viviendas no ha emitido una citación, si el dueño sólo ha recibido una orden inicial para hacer las reparaciones, si el tiempo concedido para terminar las reparaciones no se ha agotado, o si han pasado menos de 60 días a partir de la fecha límite para hacer las reparaciones. (46)

Además, los dueños que alquilen unidades construidas antes de 1978 tienen que dar a conocer todos los peligros conocidos de la unidad relacionados a las pinturas que contengan plomo, incluyendo advertencia en el contrato de arrendamiento y le tienen que entregar a los inquilinos una copia del folleto Proteja a su familia contra el plomo en su hogar ("Protect Your Family from Lead in Your Home") de la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, "EPA" por sus siglas en inglés). Las pinturas que contienen plomo que se estén descascarando (o el polvo de dicha pintura) pueden ser especialmente peligrosas para la salud de los niños. Los inquilinos que sospechen que tienen un problema relacionado a las pinturas que contienen plomo o que quieran recibir más información, deben llamar al Centro Nacional de Información sobre el Plomo (National Lead Information Center), al (800) 424-5323 y pedirles una copia del folleto de la EPA titulado "Protect Your Family from Lead in Your Home." (47)

También, como está escrito arriba, un dueño debe informar al futuro inquilino que ha recibido notificación de la cancelación de la escritura o notificación de la ejecución hipotecaria antes que entre en un contrato de arrendamiento o acepte cualquier cantidad de alquiler o depósito de garantía. Igualmente, un banco que ejecuta la hipoteca sobre la propiedad de un dueño tiene que dar al inquilino una notificación de consejos sobre la ejecución hipotecaria al mismo tiempo que el banco notifique al dueño de la venta. Un banco que no cumple con este estatuto puede ser declarado responsable al inquilino para \$500. (48)

Servicios públicos

El contrato de arrendamiento debe indicar quien es responsable de pagar cuál cuenta de servicios públicos. Algunas veces, el dueño paga las cuentas de calefacción, electricidad, y agua. Algunas veces, el inquilino es el responsable. Si el contrato no trata este asunto, el inquilino y el dueño deben resolver esto entre ellos. Es una buena idea poner por escrito lo que han resuelto y hacer que ambas partes lo firmen. En la página 29 puede encontrar la información sobre la interrupción de los servicios públicos.

Edificios residenciales con un solo contador

Dueños pueden alquilar edificios residenciales con un solo medidor de servicios públicos solamente si cumplen con todas las condiciones de la ley. (49) El dueño debe ofrecer a inquilinos futuros información con el costo completo de los servicios públicos del edificio entero que indique los cargos por mes del año más reciente. (50) El dueño debe tener un método equitativo de dividir la factura de servicios públicos y la facturación a los inquilinos. (51) Dicho método de dividir y de la facturación de servicios públicos a los inquilinos debe estar escrito en el contrato de arrendamiento. El contrato debe incluir una cláusula que, si un inquilino solicita, el dueño tiene que proveer una copia de la factura original de los servicios públicos del edificio completo y una copia de cada cobro dividido. Además, si un inquilino solicita, el dueño debe proporcionar la factura original del servicio público para cualquier tiempo del cual el inquilino ha recibido un cobro dividido. El dueño debe guardar copias de facturas de los servicios públicos por los últimos dos años o desde el tiempo cuando el dueño compró el edificio, cualquiera que sea más reciente. (52)

Antes del 30 de septiembre de cada año, un dueño del edificio residencial con un solo medidor de utilidades públicas que cobre por servicios públicos debe informar a sus inquilinos por escrito de la posibilidad de obtener asistencia de programas de asistencia de energía del hogar si tienen bajos recursos (low income home energy assistance programs). Este anuncio debe incluir el número de teléfono gratis del programa de asistencia de energía del hogar. (53)

Si un dueño viola esta ley, se considera como violación del deber del dueño de mantener la unidad alquilada adecuada para vivir. (54) (Vea las páginas 14-18 para una descripción de remedios para inquilinos.) La ley no determina como inquilinos de una unidad, como coinquilinos, dividen los cobros de servicios públicos entre ellos mismos. Si un dueño interrumpe o causa la interrupción de los servicios públicos, el inquilino puede recuperar el pago por los daños triples o \$500 del dueño, cualquiera que sea más, y honorarios razonables de abogados. (55)

Mantenimiento

De acuerdo con las leyes de Minnesota, el dueño tiene la responsabilidad de asegurarse que la unidad alquilada:

- 1) Sea adecuada para vivir.
- 2) Se mantenga en buen estado dentro de lo razonable.
- 3) Cumpla con los códigos de sanidad y vivienda locales y estatales.
- 4) Sea razonablemente eficiente en energía hasta al punto que los ahorros del consumo bajo sobrepasan los gastos de modernizaciones energéticamente eficientes.

El dueño no puede renunciar a dichas responsabilidades. (56) Algún inquilino que encuentre problemas con un dueño que no mantiene, o no proporciona una unidad adecuada para vivir, debe referirse a “Problemas de Reparación” en la página 14 para detalles sobre cómo resolver la disputa.

Algunas reparaciones o trabajos de mantenimiento (como el trabajo en el jardín) pueden convertirse en deberes del inquilino si:

- 1) Ambas partes se ponen de acuerdo por escrito en que el inquilino hará ese trabajo; y
- 2) Se le paga al inquilino por el trabajo, ya sea con una rebaja del alquiler o pago directo por el dueño. (Vea “Problemas de Reparación” en página 14). (57)

Destrucción ilegal de la propiedad

El inquilino no debe abusar de la propiedad alquilada y tiene que pagar por cualquier daño que dicho inquilino cause que exceda el desgaste normal por el uso. Un dueño puede demandar a un inquilino por destrucción voluntaria y maliciosa de una propiedad residencial para alquilar. La parte que gane la disputa puede recuperar el pago por los daños, los costos y los honorarios razonables de abogados así como otros daños, según lo determine la corte. (58)

Alteraciones

Por lo general, no se permite que el inquilino empapele o pinte las paredes, ponga pisos nuevos, desmantele o instale accesorios permanentes, altere el maderaje o alfombras, o que haga cualquier otro cambio sin el permiso del dueño. Inquilinos deben contactar al dueño antes que se hagan cualquier alteración.

Durante el período de residencia

La Renta

Pagos

Los inquilinos tienen que pagar la renta o el alquiler cuando se vence, independientemente de que el contrato de arrendamiento sea periódico o por tiempo definido. Un dueño que recibe renta u otros pagos de un inquilino en efectivo tiene que proveer un recibo escrito por pago inmediatamente sobre el recibo está hecho en persona, o desde tres días hábiles si el pago en efectivo no está hecho en persona. La fecha de vencimiento y la cantidad a pagar se indican en el contrato. (59) Si un inquilino no paga la renta, el dueño puede iniciar un proceso legal para desalojar al inquilino.

Cuando un apartamento se alquila a individuales que vivirán como compañeros de cuarto o coinquilinos, 100 por ciento del alquiler se vence por unidad. Por lo general, compañeros de cuarto hacen un acuerdo de cómo divide el alquiler. Sin embargo, si un compañero de cuarto se muda durante el período de residencia, el alquiler de acuerdo del contrato de arrendamiento permanecerá sin importar quién quede en la unidad. Por ejemplo, dos personas están de acuerdo en compartir una unidad y a dividir en dos el pago mensual. Si un compañero de cuarto se muda antes de la terminación del período de residencia, aparte de un nuevo acuerdo con el dueño, el compañero de cuarto que queda todavía debe pagar 100 por ciento del alquiler.

Si el inquilino o la inquilina se muda antes de que termine el contrato, él o ella sigue siendo responsable de pagar la renta por el período completo (si el contrato es por tiempo definido) o por el período completo de arrendamiento (si es un contrato periódico). Un dueño puede permitir un nuevo inquilino a hacerse responsable del resto del contrato (conocido como “subarrendamiento”).

Cargos por retraso

El alquiler se tiene que pagar en la fecha de vencimiento. Si un inquilino se demora en pagar la renta, el dueño tiene el derecho legal de iniciar el proceso de desalojo. (Vea la explicación de dichos procesos de desalojo en la página 24.) No se puede cobrar a un inquilino un cargo por mora si la renta está pagado después de la fecha de vencimiento, a menos que el inquilino y el dueño han acordado en escrito que el pago por mora puede ser impuesto. El acuerdo escrito tiene que especificar cuándo carga el cargo por mora y que el cargo por mora no puede exceder ocho por ciento de la renta vencida, a lo menos que un estatuto federal, regulación, o manual provee un otro pago por mora por algún alquiler debajo de un programa federal. (60)

Aumento de renta

Bajo un contrato periódico, el dueño no puede aumentar la renta a menos que él o ella le notifique debidamente por escrito. Bajo un contrato de mes en mes, la notificación es de un período de renta más un día (vea la explicación de la “notificación adecuada” en la página 20). Durante un contrato por tiempo definido, no se puede aumentar el alquiler a menos que el contrato lo permita.

El derecho del inquilino a la privacidad

Por lo general, el dueño solo puede entrar a la unidad del inquilino debido a “un motivo pertinente razonable” después de haber hecho un esfuerzo de dar la notificación debida al inquilino. (61) Si el dueño comete una violación de esta ley, el inquilino puede citarlo en la corte para romper el contrato, recuperar el depósito por daños y recibir como pago por multa civil hasta \$100 dólares por violación. (62)

Los ejemplos de propósitos pertinentes razonables incluyen:

- 1) Enseñarle la unidad a inquilinos futuros. (63)
- 2) Enseñarle la unidad a un posible comprador o a un agente de seguros. (64)
- 3) Llevar a cabo trabajos de mantenimiento. (65)
- 4) Enseñarle la unidad a funcionarios estatales o locales (es decir, inspectores del departamento de bomberos, vivienda, salud, o construcción) que estén pasando inspección en la propiedad. (66)
- 5) Verificar a un inquilino que este causando disturbios dentro de la unidad. (67)
- 6) Verificar a un inquilino que el dueño cree que está cometiendo una violación del contrato. (68)
- 7) Verificar si una persona que no ha firmado el contrato se está quedando en la unidad. (69)
- 8) Verificar la unidad cuando un inquilino se muda. (70)
- 9) Llevar a cabo tareas de limpieza en una unidad de viviendas para personas mayores. Una unidad de viviendas para personas mayores es un edificio en que el 80 por ciento de los inquilinos tienen 55 años de edad o más. (71)

No se puede descartar en ningún contrato el derecho que tiene el inquilino de recibir notificación por anticipado. (72) Sin embargo, el dueño puede entrar en la unidad sin notificarlo por anticipado bajo las siguientes circunstancias:

- 1) Cuándo se necesita entrar inmediatamente para evitar daño a la propiedad o a las personas por condiciones relacionadas a el mantenimiento, la seguridad del edificio o el cumplimiento de la ley. (73)
- 2) Cuando se necesita entrar inmediatamente para determinar la seguridad del inquilino. (74)
- 3) Cuando se necesita entrar inmediatamente para cumplir con las ordenanzas estatales o locales. (75)

Si un dueño entra a la unidad sin notificación previa y el inquilino no se encuentra, el dueño tiene que entregar la notificación escrita al inquilino. (76) Si el dueño comete una infracción de dicha ley, el inquilino puede recuperar en la corte hasta \$100 dólares por violación. (77)

Los inquilinos pueden pedir ayuda a la policía y a los servicios de urgencia

El dueño no puede descartar, penalizar, ni limitar el derecho que tiene el inquilino de llamar la policía o a los servicios de urgencia debido a un incidente de violencia doméstica o cualquier otra situación. (78) Cualquier disposición del contrato que limite dicho derecho es ilegal y nula (79) y un inquilino puede demandar al dueño por \$250 dólares o daños reales, lo que sea mayor, y honorarios razonables de abogados si comete una infracción de esta disposición. (80) Sin embargo, esta ley no evita que el dueño tome las medidas adecuadas contra el inquilino debido a cualquier incumplimiento del contrato, perturbación de la paz y tranquilidad de otros inquilinos, daña a la propiedad, desorden público, etc. (81)

Además, aunque puede que ninguna municipalidad exija el desalojo de un inquilino o penalice o acuse al dueño de otra manera por el uso de la ayuda de la policía o servicios de urgencia, esta ley no evita que las ordenanzas locales penalicen a los dueños por no disminuir las molestias o por desorden público en la propiedad alquilada. (82)

Problemas de reparación

Las leyes de Minnesota exigen que los dueños mantengan las unidades en buenas condiciones hasta el punto que sea razonable. Este requisito no se puede descartar. (83) Sin embargo, el dueño y el inquilino pueden llegar a un acuerdo en el que el inquilino hará ciertas reparaciones o mantenimiento específico si:

- 1) El acuerdo lo tienen por escrito y es obvio (fácil a entender); y
- 2) el inquilino recibe algo adecuado a cambio (por ejemplo, una rebaja en la renta o que el dueño le pague por el trabajo). (84)

Si al inquilino le está costando trabajo que el dueño haga las reparaciones necesarias a la unidad, el inquilino puede utilizar uno o más de los siguientes remedios:

- 1) Presentar una denuncia ante el inspector local de la vivienda, salud, energía o bomberos - si lo hay - y pedir que se haga una inspección de la unidad. Si no hay inspector local, escriba al dueño y pida que le haga las reparaciones entre 14 días. Si el dueño no las haga, el inquilino puede poner el alquiler en una cuenta de fondos en custodia para la renta.

- 2) Poner el alquiler completo bajo custodia de las cortes y pedirle a la corte que ordene que el dueño haga las reparaciones.
- 3) Demandar al dueño en el tribunal de distrito bajo la ley titulada el Acta de Remedios para Inquilinos (Tenant's Remedies Act).
- 4) Demandar en el tribunal de conciliación o del distrito para obtener un reembolso de renta (esto significa la devolución de parte de la renta o, en casos extremos, de toda la renta).
- 5) Usar el incumplimiento del dueño de hacer las reparaciones necesarias como defensa contra el proceso de tenencia ilegal del dueño (desalojo) debido a que no paga la renta, o de la demanda del dueño para que le paguen la renta que se debe. (Vea la página 18 donde aparece una explicación más amplia de las defensas que puede usar el inquilino.)

Vamos a analizar estos puntos uno por uno.

Pedir la visita de un inspector

Si el dueño no arregla un problema de reparación, el inquilino puede llamar un estado, condado, departamento local o autoridad. Si el inspector encuentra violaciones de código en la unidad, el inspector dará al dueño un tiempo específico para rectificarlo. Si el dueño no las rectifica, el inspector tiene la autoridad de emitir una citación al dueño para que comparezca en la corte. (85)

Un dueño no puede tomar represalias (desquitarse) presentando una notificación de desalojo, aumentando la renta o disminuyendo los servicios sólo porque un inquilino se ha puesto en contacto con un inspector. (Vea más información sobre represalias del dueño en la página 28.) (86)

Acción de Cuenta de fondos en custodia para la renta

Depositar la renta en una cuenta de fondos en custodia es un procedimiento simple que permite un inquilino conseguir remedios para violaciones del código de viviendas sin contratar un abogado. Los inquilinos pueden depositar la renta en una cuenta de fondos en custodia cuando el dueño no rectifique las violaciones del código de viviendas. Bajo la ley de rentas en custodia, los inquilinos le pueden pagar la renta al administrador de la corte en lugar de al dueño y le pueden pedir a la corte que le ordene al dueño que haga las reparaciones. (87) A continuación indicamos las reglas y procedimientos para cuentas de fondos en custodia que se tienen que seguir al pie de la letra. Se le sugiere al inquilino hablar con un abogado privado o un abogado de oficio (Legal Aid) antes de seguir adelante. Como se dijo anteriormente, el inspector de viviendas puede ordenar al dueño a que haga las reparaciones si existen infracciones al código de viviendas. (88) Es importante ponerse en contacto con el inspector y obtener una copia de la orden. Si las reparaciones no se hacen dentro del marco de tiempo ordenado por el inspector, el inquilino puede depositar la renta con el administrador de la corte junto con una copia de la notificación de la violación del código. (89)

Aunque no exista un código local para la vivienda, las leyes de Minnesota dicen que los dueños deben mantener la vivienda que alquilan en buen estado y adecuada para vivir en ella. (90) Si el dueño ha dejado de mantener la vivienda en un estado adecuado para vivir en ella, no la ha reparado adecuadamente, no ha cumplido con los códigos de salud y de vivienda estatales y locales, o ha violado el contrato de arrendamiento escrito o verbal, el

inquilino se lo debe notificar al dueño por escrito. Es muy importante que el inquilino se quede con una copia de dicha carta. Si el problema no lo arreglan en un período de 14 días, el inquilino puede depositar el pago de su alquiler con el administrador de la corte junto con una copia de la carta que le fue entregada al dueño. (91)

Un inquilino puede presentar los papeles para el proceso de acción del depósito de la renta en una cuenta de fondos en custodia en cualquier momento después que venza la notificación de requerimiento o las ordenes de inspección. Para presentar dichos papeles, el inquilino tiene que pagarle al administrador de la corte toda la renta que se debe si es que se debe alguna. (92) Hay que pagar una pequeña cuota por el trámite pero el administrador puede descartarla si el inquilino no la puede pagar. (93) El inquilino tiene que entregarle al administrador una copia de la orden del inspector o de la carta del inquilino al dueño. El inquilino debe estimar cuanto le costaría hacer las reparaciones. El inquilino también le tiene que proporcionar el nombre y la dirección del dueño al administrador. El administrador de la corte proporcionara al inquilino la solicitud para poner la renta en custodia. (94)

Una vez que se haya depositado el dinero con la corte, el administrador fijará una fecha para la audiencia. La audiencia tendrá lugar en unos 10 a 14 días. En la mayor parte de los casos, la corte le notificará al dueño por correo la fecha de la audiencia. Sin embargo, si el arreglo de la violación al código de viviendas cuesta más que el límite de la corte de conciliación, se necesitara hacer una entrega personal. Alguna persona, que no sea el inquilino, tiene que entregarle en persona al dueño la notificación de la audiencia. (95) El dueño puede iniciar una acción legal para desalojar al inquilino si el inquilino no deposita en custodia con el administrador de la corte la cantidad total de la renta. (96)

Después de la audiencia, si el inquilino comprueba que existe una violación el juez puede hacer cualquiera de las cosas siguientes:

- 1) Ordenar que el dueño arregle el problema. (97)
- 2) Permitir que el inquilino haga los arreglos y que deduzca el costo de la renta. (98)
- 3) Nombrar un administrador para cobrar la renta y ordenar las reparaciones. (99)
- 4) Devolverle toda, ninguna o parte de la renta al inquilino. (100)
- 5) Ordenar que se le pague la renta futura a la corte o que se elimine o rebaje la renta hasta que se hagan los arreglos o que parte de la renta se rebaje o se devuelva. (101)
- 6) Multar al dueño. (102)

Si el inquilino no comprueba que existe una infracción al código de viviendas, o si el inquilino no deposita la renta total en la corte el dinero y el depósito se le entregarán al dueño. (103)

El inquilino tiene que seguir todas las otras condiciones del contrato mientras pague la renta en custodia. De acuerdo con las leyes de Minnesota, los derechos y remedios que tiene el inquilino relativos a la renta en custodia no pueden ser descartados ni modificados por medio de ningún contrato de arrendamiento verbal o escrito ni por ningún otro tipo de acuerdo. (104)

Acciones de Remedios para Inquilinos (“Tenant’s Remedies Act”)

En una acción de remedios para Inquilinos, un inquilino puede entablar una demanda por:

- 1) La violación de un código de viviendas o de salud. (105)
- 2) La violación de la obligación del dueño de mantener la unidad alquilada en buenas condiciones. (106)
- 3) La violación de un acuerdo o contrato de arrendamiento verbal o escrito. (107)

Una Acción de Remedios para Inquilinos, sin embargo, tiene un procedimiento más complicado que una acción de depósito en cuenta de fondos en custodia. Igualmente, algunas organizaciones sin fines lucrativos pueden hacer una acción de remedios para inquilinos en nombre de todos los inquilinos en un edificio.

Antes de ir a la corte bajo el amparo de esta ley, un inquilino debe hablar con el dueño sobre la necesidad de hacer reparaciones y tratar de que este las haga. Si el dueño no hace los arreglos dentro de un período de tiempo razonable, el inquilino debe:

- 1) Informar al inspector local de viviendas, salud, energía o bomberos (si lo hay). (108)
- 2) Obtener una copia por escrito del informe del inspector. Eso describirá el problema y le permitirá al dueño una cierta cantidad de días para hacer las reparaciones. Si no se ha usado un inspector, el inquilino tiene que informar por escrito al dueño sobre el problema de reparaciones que tiene, por lo menos 14 días antes de radicar la demanda. (109)
- 3) Esperar que pase el tiempo exigido y, luego, si no se ha iniciado el trabajo de reparaciones o si no ha progresado, entablar la demanda en el tribunal del distrito. (110) Ante la corte, el inquilino tiene que presentar evidencia de que existe el problema (y debe presentar una copia del informe del inspector si lo hay). El inquilino también debe explicar cómo se puede resolver el problema. (111)

Rebaja de la renta (“Abatement”)

Antes de presentar la demanda para una rebaja en la renta (abatement), el inquilino debe tratar de conseguir que el dueño haga las reparaciones. El inquilino sólo debe intentar un proceso legal para la rebaja de la renta únicamente después que parezca que no se vayan a hacer las reparaciones y que no tengan éxito las solicitudes posteriores.

En ese entonces, el inquilino tiene que estar preparado para comprobar:

- 1) La existencia de la condición o condiciones graves que afectan la seguridad, salud o el buen estado del edificio como vivienda. (112)
- 2) Que se informó al dueño, o que sabía o debería haber sabido, la condición o condiciones defectuosas. (113)
- 3) Que el dueño no reparó la condición o condiciones defectuosas o que no hizo las reparaciones como es debido después que tuvo un período razonable de tiempo para hacerlo. (114)

Aunque no está bien claro de qué manera se debe determinar la cantidad de rebaja en la renta (daños o dinero) bajo las leyes actuales de Minnesota, es posible que el inquilino pueda recuperar:

- 1) La diferencia del valor entre las condiciones en que hubiera estado la unidad alquilada si el dueño hubiera cumplido con su deber legal de hacer las reparaciones y las condiciones verdaderas de la vivienda sin las reparaciones; o
- 2) El punto hasta el cual el uso y gozo de la vivienda por el inquilino ha disminuido debido a las condiciones defectuosas.

El inquilino puede entablar una demanda en el tribunal de conciliación para que le rebajen la renta si la cantidad que está pidiendo el inquilino es menos de la cantidad máxima sobre la cual el tribunal de conciliación tiene jurisdicción para tomar una decisión. Si la demanda del inquilino es mayor que el máximo permitido a la corte de conciliación, se tiene que entablar la demanda en el tribunal del distrito. O, la cantidad que está solicitando el inquilino se tendrá que rebajar al límite jurisdiccional permitido al tribunal de conciliación. (Efectivo 1 de agosto 2014, las demandas que ascienden hasta \$15,000 dólares se pueden decidir en la corte de conciliación.)

Retención de la renta

Los inquilinos pueden retener la renta si existe un problema grave de reparaciones o violación del código. Porque el inquilino puede ser responsable de defender sus acciones ante la corte, pueda ser mejor que deposite la renta en una cuenta de fondos en custodia; sin embargo, si el inquilino elige retener la renta, el inquilino debe observar los siguientes pasos:

- 1) Notificarle al dueño, por escrito, que hay necesidad de hacer reparaciones (ambas partes se deben quedar con una copia) y le debe dar la oportunidad al dueño de hacer dichas reparaciones. (115)
- 2) Notificarle al inspector de viviendas, salud, energía o bomberos (si lo hay) que el dueño no hizo las reparaciones. (116)
- 3) Obtener una copia, por escrito, del informe del inspector. (117)
- 4) Notificarle al dueño, por escrito, que toda la renta o parte de ella se retendrá hasta que se hagan las reparaciones. (118)

Si un inquilino decide retener la renta, debe estar preparado para defender sus acciones en los tribunales. Es muy posible que el dueño inicie el proceso del desalojo. (119) El inquilino no debe gastar el dinero retenido del alquiler. El inquilino debe traer el dinero consigo al tribunal cuando se le indique comparecer. Es posible que el juez ordene el inquilino a depositar el alquiler en el tribunal. Es posible que los inquilinos que no comparezcan con el orden del juez a depositar el dinero a la corte no puedan presentar su defensa y puedan ser desalojados.

Si el juez decide que el alegato del inquilino tiene validez, puede hacer varias cosas. Puede, por ejemplo, ordenar que se deposite la renta en la corte hasta que se hagan las reparaciones o puede rebajar la renta por una cantidad igual a la magnitud de la inconveniencia. (120) Por otra parte, si el inquilino pierde, tendrá que pagar toda la renta que ha retenido más los costos de la corte. Además, se informará a los servicios de selección preliminar de inquilinos el caso como referencia negativa y afecta cualquier verificación del informe de crédito o de inquilino en el futuro. Entonces, la retención de la renta puede ser un remedio más arriesgado al inquilino que la cuenta de fondos en custodia para la renta, el uso de la ley de Remedios de Inquilinos, o la rebaja de la renta.

Defensa

Un inquilino que viva en una vivienda en mal estado también puede usar la defensa de que el dueño no ha hecho las reparaciones necesarias contra:

- 1) El proceso de tenencia ilegal (desalojo) del dueño basado en la falta de pago de la renta. (121)
- 2) La demanda del dueño para cobrar la renta que no ha sido pagada. De nuevo, el inquilino debe estar preparado para demostrar que se informó al dueño, o que sabía o debería haber sabido, la condición o condiciones defectuosas, pero que no las reparó a pesar de haber tenido oportunidad razonable para hacerlo. (122)

Organizaciones de barrios

Una organización del barrio es un grupo incorporado en una región geográfica específica creado para promover la seguridad de la comunidad, la prevención de delitos y la calidad de las viviendas de una manera que no sea discriminatorio. Una organización del barrio puede actuar a nombre de un inquilino con el permiso por escrito de dicho inquilino o puede actuar a nombre de todos los inquilinos de un edificio con el permiso de la mayoría de los inquilinos. (123)

En la mayoría de las situaciones, una organización del barrio actúa de una manera muy parecida al inquilino. Una organización del barrio puede:

- 1) Pedir una inspección del edificio en el que piense que existan problemas de zonificación. (124)
- 2) Citar en la corte al dueño de un edificio en el que pueda existir una violación del código de viviendas. (125)
- 3) Llevar a la corte un dueño de cualquier edificio desocupado en esa zona. (126)

Si se halla que existe una violación, el juez puede emitir un fallo a favor del inquilino y/o inquilinos y de la organización del barrio. Entre otras opciones, el juez puede ordenar que el dueño tenga que cumplir con todos los códigos de viviendas, bajo la jurisdicción de la corte, por un período de hasta un año. Además, el juez puede decidir en contra del dueño del edificio en lo que se refiere al pago de los honorarios razonables de abogados que no sobrepasen \$500 dólares. (127)

El juez puede nombrar a una organización del barrio como administradora designada de un edificio como resultado del proceso legal. Cuando esto sucede, dicha administradora puede cobrar la renta, contratar los proveedores de servicios y materiales necesarios para ponerle remedio a las violaciones y llevar a cabo otros deberes según indique la corte. (128)

Viviendas clausuradas o pronunciadas inadecuadas

El dueño no puede aceptar renta ni depósito de garantía por una propiedad residencial de alquiler que haya sido clausurada por cualquier autoridad estatal o local o que dicha autoridad haya determinado que es inadecuada como alojamiento para seres humanos. Si viole esa ley, el dueño es el responsable de pagar por los daños que en realidad sufra el inquilino y el triple de la cantidad de dinero cobrado al inquilino después de la fecha en que la propiedad fue clausurada o pronunciada inadecuada como alojamiento por los oficiales estatales o locales, en adición los costos de la corte y de abogados. Los daños reales pueden incluir cosas tales como los gastos de mudanza, alojamiento temporal y otros costos. (129) Si se clausura un edificio, el dueño tendrá que devolver el depósito del inquilino a más tardar cinco días posteriores a la mudanza del inquilino del edificio, a menos que la conducta intencional, maliciosa o irresponsable del inquilino haya causado su clausura. (130)

La ley de Minnesota indica que si un edificio queda destruido o resulta ser inadecuado para el alojamiento debido a cualquier razón en que el inquilino no es culpable, el inquilino puede desalojarse. En esta situación, el inquilino no está obligado a pagarle renta al dueño. (131) Si el edificio no fue clausurado ni pronunciado inadecuado como alojamiento, un inquilino que se desaloje se arriesga que un tribunal no estará de acuerdo que el edificio era inadecuado como alojamiento para seres humanos. El inquilino debe considerar el uso de los remedios discutidos en las páginas 14-18 en vez de desalojarse sin notificación adecuada.

Cómo terminar el período de residencia

Notificación adecuada

Cuando el dueño o el inquilino termine el período de arrendamiento, tienen que cumplir con las condiciones del contrato así como con las leyes estatales. Los requisitos de notificación son diferentes para residencias periódicas o por período definido.

En el caso de residencia periódica

Si no hay una disposición en el contrato que diga cuánto tiempo por anticipado hay que notificar que se va a dar por terminado el período residencial, la ley dice que la otra parte tiene que recibir la notificación por escrito por lo menos un período de renta completo antes del último día del período residencial. Esto significa el día antes de que se venza la última renta. (132)

Por ejemplo, si un inquilino que paga la renta el día primero de cada mes (durante una residencia periódica de mes a mes) desea mudarse a fines de junio, el inquilino le tiene que informar al dueño por escrito el mismo día o antes del 31 de mayo. Es así porque el 31 de mayo es un día antes de que comience el período de arrendamiento de junio. No importa en qué época de junio se llegue a mudar, el inquilino tiene que pagar el alquiler del mes entero. Si el inquilino se pasa la fecha límite para entregar la notificación, aunque sea por solo un día, la notificación será inadmisibles (no vale) y el período de residencia continua como ninguna forma de notificación fue presentada.

La disposición relacionada con la notificación adecuada también es aplicable al dueño. Si el dueño desea cancelar el período de residencia, se lo tiene que notificar al inquilino por escrito por lo menos un día antes de que comience el último período de arrendamiento. Si el dueño se pasa la fecha límite para entregar la notificación, dicha notificación será inadmisibles y el período residencial se extenderá un mes más automáticamente. El dueño tiene que proporcionarle al inquilino una segunda notificación adecuada por escrito indicándole que tiene que mudarse de la propiedad que alquila, por lo menos un día antes de que comience el último período de arrendamiento. (133)

En el caso de períodos de residencia por tiempo definido

Por lo general, los procedimientos para terminar este tipo de residencia se incluyen en el contrato. Los inquilinos que tengan contratos por tiempo definido tienen que pagar por el tiempo completo sin importar cuando se mudan, a menos que el dueño este de acuerdo en aceptar inquilinos nuevos que se harán responsables de los pagos restantes. Pero, algunos contratos a término incluyen disposiciones que le permiten al inquilino “quebrantar” el contrato. Con frecuencia en dichos casos, se le exige al inquilino pagar una cuota de “quebrantamiento de contrato,” – una cantidad de dinero y/o el depósito de garantía del inquilino.

Algunos contratos de tiempo definido indican el tipo de notificación indicado para cancelar el período residencial cuando termine el contrato. Es común que se entregue una notificación escrita de 30 a 60 días antes de que termine el contrato. A menudo dicho requisito forma parte de una disposición automática para la renovación. La disposición de renovación automática significa que si el inquilino no entrega una notificación, se puede exigir que se quede un período de tiempo adicional. Por ejemplo, uno o dos meses más.

Pero, si la renovación automática es por dos meses adicionales o más, el dueño le tiene que entregar al inquilino la notificación por escrito e indicarle que se fije que existe una disposición de renovación automática. Si el dueño no lo hace, no se puede hacer cumplir con la disposición de renovación automática. La notificación de renovación se tiene que entregar personalmente o por correo certificado. Tiene que recibirla el inquilino de 15 a 30 días antes de que dicho inquilino le tenga que entregar al dueño la notificación escrita de la mudanza. (134) El inquilino no puede usar el dinero del depósito de garantía en lugar del alquiler del último mes (135).

Inquilinos en permanencia

Si el contrato no cuenta con una disposición indicando lo que sucede cuando termina el contrato (por ejemplo, si no se dice nada sobre la conversión del período residencial a un período residencial de mes a mes), el contrato simplemente vence y el inquilino se convierte en un “inquilino en permanencia,” y el contrato de arrendamiento se renueva cada mes. (136) Algunos contratos de arrendamiento en lugares rurales (fuera de la ciudad) son renovados por un período completo. En este momento, a menos que el dueño esté de acuerdo en continuar el período residencial o que se firme un nuevo contrato, el dueño puede iniciar el proceso de desalojo en cualquier momento y sin notificación. (Vea las leyes que cubren los desalojos en la página 24-28.) Sin embargo, una vez que el dueño acepte el pago de la renta del inquilino después que se termine el tiempo de arrendamiento indicado en el contrato, entonces, según la ley, el arrendamiento se renovará automáticamente por otro período de renta y se convertirá en una residencia periódica (por lo general de mes a mes).

Sección 8 y programas de vivienda pública

La Sección 8 es un programa federal para ayuda con el alquiler que proporciona subsidios para pagar la renta a las familias de ingresos bajos que alquilan viviendas de propiedad privada. Bajo la Sección 8, se le paga el subsidio por la renta mensual al dueño y el inquilino paga aproximadamente 30 por ciento de sus ingresos por la renta. Para más información sobre la Sección 8 y otros programas de subsidio para la vivienda, póngase en contacto con el Departamento Federal a Cargo de Viviendas (Department of Housing and Urban Development) al 612-370-3000 o la autoridad de vivienda local que aparece en la guía telefónica.

El derecho de la víctima de violencia a terminar el contrato

Una víctima de violencia doméstica, conducta sexual criminal o de acecho, que teme violencia inminente en contra de si mismo o sus niños menores si permanecen en la unidad alquilada puede terminar el contrato de arrendamiento bajo condiciones específicas. El inquilino debe proporcionar al dueño notificación escrita y anticipada que indica:

- 1) El inquilino teme violencia inminente de una persona nombrada en orden de protección u orden de alejamiento, o documentos producidos y firmados por un oficial de la corte o una ciudad, condado, estado, o la policía tribal; (137) y
- 2) El inquilino requiere la terminación del período de residencia; (138) y
- 3) La fecha específica cuándo terminará el período de residencia. (139)

La ley requiere que la notificación escrita y anticipada debe ser proporcionado por correo, fax, o en persona antes de la terminación del período de residencia y debe incluir una copia del orden de protección, el orden de alejamiento o una declaración calificada. Se le prohíbe al dueño revelar información de la notificación escrita y no puede inscribir

ni anotar la información en ningún registro o sistema de información compartida y no puede darla a ninguna persona y a ninguna entidad. Sin embargo, un dueño puede utilizar la información ante la corte como una prueba en un procedimiento judicial de desalojo, de obtener un fallo para alquiler u otra deuda que viene del período de residencia, reclamaciones bajo la ley estatal §504B.178 con el permiso del inquilino, o como está prescrita por ley. (140)

El inquilino es responsable de pagar el alquiler del mes cuando termina el período de residencia y pierde toda la reclamación de devolución del depósito de garantía. (141) Si el inquilino debe cualquier cantidad de alquiler u otra deuda que se acumuló antes de la terminación, el inquilino sigue adeudado al dueño. (142)

Notificación con tres días de anticipación en invierno

Los inquilinos que van a dejar su vivienda permanentemente entre el 15 de noviembre y el 15 de abril, le tienen que notificar al dueño por lo menos tres días antes de la mudanza. Esto le da tiempo al dueño para tomar los pasos necesarios para asegurarse que no se congelen las tuberías. Si el inquilino no le notifica al dueño, está cometiendo un delito menor. (143)

Devolución del depósito de garantía

Al final del período residencial, el dueño tiene que devolverle al inquilino el depósito de garantía más interés simple sin capitalización, o debe entregarle al inquilino una explicación por escrito diciéndole la razón por la cual el depósito (o cualquier parte del depósito) no se le devolverá. (144) El dueño tiene que hacer esto a más tardar 21 días después de termina el período residencial y que el inquilino le haya proporcionado una dirección donde enviarla. Si un inquilino se tiene que ir porque el edificio ha sido clausurado, el dueño tiene que devolver el depósito dentro del período de cinco días después que se vaya el inquilino y después de haber recibido la nueva dirección del individuo o instrucciones de cómo mandárselo, (a menos que la clausura haya sido debido a la conducta intencional, maliciosa o irresponsable del inquilino). (145) Si el dueño no devuelve el depósito en el tiempo indicado, el dueño tiene que pagarle al inquilino una cantidad que sea dos veces mayor que el total de la cantidad del depósito más los intereses que fueron retenidos ilegalmente, como castigo. (146). Las leyes de Minnesota le permiten al dueño a retener del depósito de garantía solo la cantidad necesaria para cubrir la renta que no ha sido pagada (147), daños a la vivienda que excedan el desgaste común por el uso (148) u otro dinero que el inquilino le deba al dueño bajo un acuerdo. (149)

Cuando termine el interés del dueño sobre la propiedad (por ejemplo, debido a su muerte, ejecución hipotecaria o cancelación del contrato de escritura), el depósito de garantía se tiene que transferir al nuevo dueño o devolver al inquilino. Esto se tiene que hacer a más tardar 60 días después de finiquitado el interés del presente dueño sobre la propiedad o cuando se le exija al nuevo dueño devolver el depósito de garantía bajo las reglas expuestas anteriormente, lo que ocurra primero. (150)

Si un dueño no devuelve o transfiere el depósito, la corte puede multar al dueño por \$500 dólares por cada depósito que no haya devuelto o transferido. (151)

Intereses

Los intereses se empiezan a devengar desde el día primero de mes después del pago del depósito completo. El interés se sigue devengando hasta el último día del mes en que el dueño devuelva el depósito. Cuando un inquilino ha iniciado una demanda para recuperar el depósito retenido, el interés se devengará hasta el día en que se registre el fallo a favor del inquilino. (152)

Cuando hay que presentar el asunto ante la corte

Si a un inquilino no le devuelven el depósito o si no se siente satisfecho con la explicación que el dueño le ha dado sobre la razón por la que se queda con todo o parte del depósito, el inquilino puede presentar el asunto ante la corte (por lo general, es el tribunal de conciliación del condado donde está ubicada la vivienda arrendada). (153) El dueño es el que tiene que justificar sus acciones ante la corte. La Procuraduría General de Minnesota ha publicado un folleto titulado Corte de Conciliación: Guía del Usuario sobre la Corte para Demandas Menores, que ofrece consejos útiles sobre cómo presentar una demanda y proceder ante la corte.

Si el juez decide que el dueño ha actuado “de mala fe,” se le puede otorgar hasta \$500 dólares por daños punitivos al inquilino. Si el dueño no ha entregado una explicación por escrito, el dueño tiene que devolver el depósito retenido a más tardar dos semanas después que el inquilino haya registrado la denuncia en la corte o, la corte supondrá que el dueño está actuando “de mala fe.” (154)

Por lo general, la ley le prohíbe al inquilino que use su depósito de garantía para pagar el alquiler. Se puede citar en la corte a aquellos inquilinos que hagan esto y puede que le tengan que pagar al dueño la cantidad de la renta más una multa. Sin embargo, antes de que el dueño pueda citar al inquilino a la corte, el dueño le tiene que entregar al inquilino una solicitud de renta por escrito y una notificación de que es ilegal usar el depósito de garantía para pagar la última renta. La única excepción a la prohibición de la retención del alquiler es que un inquilino puede retener el último pago por el último mes del período de cancelación del contrato de escritura o el período de redención después de la ejecución hipotecaria. (155)

Otras leyes de importancia

Los tribunales de viviendas

Los tribunales de viviendas en los condados de Ramsey (651-266-8230) y Hennepin (612-348-5186) escuchan y deciden casos que implican disputas de dueños e inquilinos. Esto incluye, por ejemplo, reclamos para rebaja de la renta, procesos para la renta en custodia, acciones de desalojo y acciones por violaciones contra los códigos de vivienda del estado, condado o locales. Los tribunales a cargo de viviendas aseguran que los reclamos relacionados con las viviendas se presenten ante un solo árbitro capacitado en la materia. Esto se hace para alentar decisiones uniformes y que las leyes de Minnesota para viviendas se cumplan con presteza.

Las cortes de distrito de los condados de Ramsey y Hennepin nombran a un árbitro para llevar a cabo audiencias y proponga decisiones recomendadas. Después de haber escuchado cada caso, las conclusiones y órdenes recomendadas por el árbitro se le envían al juez del tribunal del distrito. Estas se convierten en las conclusiones y órdenes de la corte cuando las confirme el juez del distrito. El dueño o el inquilino pueden pedirle al juez del

distrito que revise cualquier orden o conclusión que ha recomendado el árbitro. La persona que solicita la revisión tiene que presentar una notificación de la orden o conclusión recomendada y entregársela a la otra parte dentro de un período de diez días. Dicha notificación tiene que explicar las razones por las cuales se está solicitando una revisión y debe indicar las partes específicas de las órdenes o conclusiones recomendadas que disputan. Después de recibir dicha notificación, se fijará una cita para la audiencia de revisión. Después de la audiencia, el juez decidirá si acepte, rechace o enmiende la decisión tomada por el árbitro.

Se alienta a los dueños e inquilinos de los condados de Ramsey y Hennepin a que usen los tribunales de vivienda para resolver las disputas relacionadas a la vivienda que no puedan solucionar entre sí.

Desalojo

Procesos de tenencia ilegal (desalojo)

Los dueños no pueden sacar a los inquilinos a la fuerza. Para poder desalojar a un inquilino el dueño primero tiene que iniciar un proceso de desalojo (tenencia ilegal) contra el inquilino. Este es un proceso legal que se lleva a cabo en el tribunal del distrito. El dueño tiene que tener una razón legítima para poder iniciar dicho proceso. De acuerdo con las leyes estatales, las razones legítimas pueden ser: no pagar la renta u otro incumplimiento de contrato o casos en los que el inquilino ha rehusado irse después que se le ha entregado apropiadamente la notificación para que se vaya de la vivienda y en los que ya ha pasado el último día del periodo de residencia del inquilino. (156)

Por lo general, si un inquilino no paga la renta el día prescrito, el dueño puede iniciar un proceso de desalojo inmediatamente, si iniciarlo no es prohibido en el contrato de arrendamiento.

El dueño puede terminar un período de residencia de mes en mes con una notificación por escrito adecuada a menos que el dueño no este limitando el derecho del inquilino a llamar a la policía para ayuda en casos de urgencia o que sea una represalia o discriminación contra el inquilino (vea las definiciones de dichos términos en las páginas 14, 28 y 33). Los contratos por tiempo definido sólo se pueden dar por terminado de acuerdo con la notificación que se especifica en el contrato o si ha habido incumplimiento significativo referente al contrato.

Procedimiento de desalojo

Hay una serie de pasos que tanto el dueño como el inquilino deben tomar en este tipo de proceso:

- 1) El dueño tiene que presentar la denuncia contra el inquilino en el tribunal del distrito. Por lo menos siete días antes de la fecha de comparecencia en la corte, el dueño tiene que entregarle al inquilino, por medio de otra persona, una citación ordenando al inquilino a comparecer en la corte. (157)
- 2) Se debe llevar a cabo una audiencia en el tribunal dentro de 7 a 14 días después que la corte emita la citación. En la audiencia, se le pedirá al inquilino, así como al dueño, que diga su versión de los hechos. (158)

- 3) Entonces, el juez tomará su decisión. Si el juez decide que el inquilino no tiene ninguna razón legal para rehusar, mudarse o pagar la renta, el juez le ordenará al inquilino que se mude de la vivienda. Si es necesario, el juez ordenará que un agente del orden público saque al inquilino a la fuerza. Si el inquilino puede demostrar que el desalojo inmediato le causará dificultades considerables, la corte le otorgará al inquilino un período de tiempo razonable para mudarse, hasta una semana. El inquilino no puede pedir o recibir una demora basada en dificultades si el inquilino está causando molestias o poniendo en grave peligro la seguridad de otros inquilinos, la propiedad de ellos o la del dueño. (159)

Si el proceso de desalojo (tenencia ilegal) se ha iniciado porque el inquilino no ha pagado la renta y el dueño gana, el inquilino puede pagar la renta atrasada más los costos y quedarse en la vivienda. El inquilino debe pagar la renta atrasada, más intereses (si lo hay), más \$5 como honorario de abogado si el dueño fue representado por un abogado, y finalmente, todos los "cargos de la acción." Cargos de la acción incluyen el cargo de presentación de la demanda (aproximadamente \$325) más el costo de notificación procesal, más cualquier cargo por un testigo si fue emplazado ante la corte; los costos no incluyen otros cargos legales o relacionados a la acción judicial, porque son limitados a \$5. (160)

Si se toma acción legal porque el inquilino debe renta, es una defensa para el inquilino para producir una copia o copias de una o más órdenes de pago o recibos originales para la compra de giros postales si los documentos: sumen la renta, incluyen una fecha o fechas que corresponden con la fecha del alquiler que se debió, como en el caso de las copias de órdenes de pago, se hacen al nombre del propietario. El propietario puede argumentar en contra de esta defensa mediante la producción de un registro de negocios que muestra que el inquilino no ha pagado el alquiler.(160)

La corte puede dar al inquilino hasta una semana para pagar los costos judiciales. Si el inquilino le ha pagado al dueño o a la corte el alquiler que debe, pero no puede pagar el interés, costos u honorarios de abogados, la corte puede permitir que el inquilino pague dichas cantidades durante el período que se tome la corte para emitir la orden de desalojo. (161)

Si el proceso de desalojo (tenencia ilegal) se ha iniciado debido a que el inquilino ha retenido la renta porque la vivienda está en mal estado y el inquilino gana, el juez puede ordenar que se rebaje parte de la renta o que se descuenta por completo. (Vea la explicación de la retención de la renta en la página 18.)

Después que el inquilino presente una moción, la corte podrá decidir que el caso de desalojo presentado por el dueño no tiene mérito. El juez podrá entonces decidir expurgar (suprimir) el caso de desalojo de los registros de la corte. (162) Vea la explicación de expurgación en la página 7. Si el servicio de selección preliminar de inquilinos (vea la explicación de informes sobre inquilinos en la página 6) sabe que se ha expurgado un expediente en un caso de desalojo, el servicio de selección preliminar de inquilinos tiene que suprimir cualquier mención de dicho expediente en los datos que mantiene y disemina. (163)

Se debe comprender que sólo un agente de orden público puede desalojar físicamente al inquilino. El dueño no puede hacerlo. El auto de restitución – emitido cuando se toma la decisión – se tiene que colocar en un lugar visible de la vivienda por lo menos 24 horas antes del desalojo. El agente de orden público puede llegar al lugar para proceder con el desalojo en cualquier momento después de que hayan pasado las 24 horas. (164)

El dueño no puede obtener un fallo para alquiler no pagado en el proceso de tenencia ilegal (desalojo). Para obtener el fallo para alquiler no pagado, el dueño debe presentar otra acción ante la corte de conciliación o de distrito.

Almacenaje de las pertenencias personales

En los casos en que las pertenencias del inquilino se van a guardar en el lugar de residencia, el dueño tiene que preparar un inventario firmado y fechado en presencia del agente de orden público que esté actuando como resultado de la orden del juez. Se debe enviar al inquilino, por correo, una copia del inventario a la última dirección conocida del inquilino o a alguna dirección que dicho inquilino proporcione. (165) El inventario tiene que incluir lo siguiente:

- 1) Una lista de los artículos que son pertenencias personales y una descripción de las condiciones de dichas pertenencias. (166)
- 2) La fecha, la firma del dueño y el nombre y número de teléfono de la persona autorizada para entregar las pertenencias. (167)
- 3) El nombre y número de placa del policía. (168)

El policía tiene que quedarse con una copia del inventario. El dueño tiene que sacar las pertenencias del inquilino, almacenarlas y cuidarlas. El dueño es responsable por daños a, o pérdida de, las pertenencias personales del inquilino si el dueño no cuida las pertenencias del inquilino en una manera razonable. El dueño le debe notificar al inquilino la fecha y hora aproximada en que el policía va a sacar al inquilino y sus pertenencias personales de la vivienda. La notificación se debe enviar por correo de primera clase. El dueño también debe hacer un esfuerzo de buena fe para notificarle al inquilino por teléfono, informándole que se le va a sacar de la vivienda, junto con sus pertenencias personales, si el inquilino no se ha mudado cuando llegue la hora indicada en la notificación. (169). De acuerdo con las leyes de Minnesota, esta disposición no se puede descartar o modificar en ningún contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito ni en ningún otro tipo de acuerdo. (170)

Para que le devuelven las pertenencias personales

Cuando se guardan las pertenencias personales del inquilino en el lugar de su vivienda, el inquilino se puede poner en contacto con el dueño por escrito para exigir que se le devuelvan sus pertenencias. El dueño no tiene ningún gravamen o embargo preventivo sobre las pertenencias. Cuando se almacenan las pertenencias del inquilino fuera del lugar de la vivienda (en un almacén afianzado u otro lugar de almacenaje apropiado) el dueño tiene un gravamen (reclamación legal) sobre las pertenencias del inquilino que consta del costo razonable de sacar, transportar y aguardar la propiedad. El dueño se puede quedar con las pertenencias hasta que se le paguen los gastos. (171)

Ya sea que se guarden las pertenencias del inquilino en el lugar de su vivienda o fuera de este, no tiene que pagar la renta que debe, cargos por retraso, etc. para que le devuelvan dichas pertenencias. El dueño puede demandar al inquilino en la corte para recuperar estos costos.

Desalojo debido a actividades ilegales

En la actualidad, todos los contratos de arrendamiento residencial verbales o escritos incluyen un requisito prohibiendo las actividades siguientes en la vivienda:

- Elaborar, vender, poseer, comprar o permitir drogas ilegales;
- Usar o poseer armas de fuego ilegalmente;
- Permitir que haya propiedad robada o propiedad obtenido de robo; o
- Permitir la prostitución u otras actividades relacionadas con ella. (172)

Cualquier inquilino que cometa una violación de esta ley perderá el derecho a arrendar la propiedad. Una acción de tenencia ilegal presentada por el dueño para desalojar al inquilino por estas razones será escuchada en un período de cinco a siete días (en lugar de los siete a catorce días). (173)

Si se incautan en la propiedad drogas ilegales o contrabando por un valor de más de \$100 dólares, el dueño tiene 15 días después de ser informado (174) para presentar los documentos para desalojar al inquilino o pedirle al procurador del condado que lo haga. (175)

La propiedad de los dueños que reciban una segunda notificación de que ha ocurrido tal cosa con el mismo inquilino pueden ser confiscada a menos que hayan presentado los documentos para desalojar al inquilino o que le haya pedido al procurador del condado que lo haga. (176) La propiedad se puede confiscar si el valor de la substancia controlada es de \$1.000 dólares o más o si ha habido dos incautaciones previas de substancias controladas relacionadas con el mismo inquilino. (177)

El inquilino tiene una defensa contra el desalojo si no sabe de la existencia de las drogas o contrabando, o no tiene razón por la cual estar enterado, o si no pudo evitar que las ingresaran a la vivienda. (178)

El dueño tiene una defensa si a dicho dueño no se le notificó la incautación o si ha tratado por todos los medios razonables de desalojar al inquilino o de asignarle el derecho al procurador del condado. Si el dueño de la propiedad es uno de los padres del malhechor, la propiedad arrendada no puede ser decomisada sólo a base del conocimiento por el dueño del uso ilegal de drogas a menos que el padre o la madre haya participado activamente o que supo y permitió la actividad ilegal o que se haya comprado la propiedad arrendada con ingresos ilegales provenientes de las drogas. (179)

Confiscación de la propiedad

La venta, posesión, almacenamiento, entrega, suministro, fabricación, cultivo, o el uso de sustancias controladas ilícitas; el uso o posesión ilícito de un arma peligrosa; la venta ilícita de alcohol; la prostitución; y juegos de azar dentro de un edificio es una molestia pública (180) El procurador de la ciudad, procurador del condado o la Procurador General puede registrar un proceso de embargo contra el dueño y si no se rectifica la molestia, puede pedirle al juez que se confisque el edificio. (181)

Ejecución hipotecaria/Contrato de propiedad y el desalojo por propietarios nuevos

La ley de Minnesota describe los derechos del inquilino cuando el propietario nuevo trae una acción para desalojar al inquilino después de una ejecución hipotecaria y la cancelación de un certificado por contrato:

- Si el arrendamiento de un inquilino comenzó después de la fecha en que se firmó la hipoteca, pero antes del fin del período de redención de ejecución hipotecaria (descrito en la página 5), el nuevo propietario debe proveer al inquilino una notificación escrita para desocupar el local 90 días antes de la fecha de desocupar, efectivo no antes de 90 días después del final del período de rescate de ejecución hipotecaria, antes de un desalojo si el inquilino paga el alquiler y acata todas las condiciones del arrendamiento. El nuevo propietario puede tomar la acción de desalojar al inquilino antes si el inquilino no paga el alquiler y no cumple con todos los términos del arrendamiento. (182)
- Si el inquilino no es un padre, un hijo o un cónyuge del propietario anterior, y el propietario anterior y el inquilino negociaron un contrato de arrendamiento por el valor justo del mercado, el nuevo propietario generalmente debe permitir que el inquilino permanezca en la propiedad hasta que termine el arrendamiento. Sin embargo, si el nuevo propietario va a vivir en la propiedad como su residencia principal, el nuevo propietario no está obligado a permitir que el inquilino se quede hasta el final del contrato de arrendamiento. Si el inquilino no paga el alquiler y no cumple con los términos del arrendamiento, el nuevo propietario puede desalojar al inquilino. El nuevo propietario debe dar el aviso de desalojar 90 días antes de la terminación del contrato del arrendamiento. Estos requisitos sólo se aplican al nuevo propietario inmediatamente después de la ejecución hipotecaria, es decir, el comprador en la venta judicial, y no se aplican si la propiedad se revende después de la ejecución hipotecaria. (183)

El propietario puede desalojar al inquilino después de la terminación de certificado por contrato, pero si el arrendamiento se inició después de la fecha en que se firmó el certificado por contrato, pero antes del fin del periodo de cancelación del certificado por contrato (descrito en la página 5), el inquilino debe recibir:

1. Aviso por escrito para desocupar al menos de dos meses antes de la fecha de desocupar, no antes de un mes después del final del período de cancelación del certificado por contrato, siempre que el inquilino paga el alquiler y se atiene a todos los términos del arrendamiento; o
2. Aviso por escrito para desocupar al menos de dos meses antes del final del periodo de cancelación del certificado por contrato. Este aviso debe indicar que el remitente mantendrá al inquilino inocente por incumplimiento del arrendamiento por desocupar el local si el contrato se restablece. (184)

Represalias

El dueño no puede desalojar a un inquilino o cancelar un período de residencia como represalia por el intento de “buena fe” del inquilino para que se hagan cumplir sus derechos. Ni tampoco puede el dueño responder a dicho intento tratando de aumentar la renta del inquilino, interrumpir servicios ni de otra manera cambiar las condiciones del arrendamiento de forma adversa. Si, por ejemplo, un inquilino ha denunciado al dueño a una agencia gubernamental por haber violado los códigos de sanidad, seguridad, vivienda o construcción, el dueño no puede tratar de “vengarse” desalojando al inquilino. (185)

Si el dueño inicia un proceso de acción de desalojo o le informa al inquilino que tiene que mudarse, a más tardar 90 días siguientes al inicio de una acción del inquilino, la ley supone que es una represalia del dueño. Entonces, el dueño tiene que comprobar que el desalojo no es una represalia. Pero, si la notificación al inquilino para que se mude se da más de 90 días después que un inquilino ejerza sus derechos como tal, el inquilino tendrá que comprobar que el desalojo es una represalia. Estas disposiciones también son aplicables a los acuerdos verbales. (185)

Exclusión ilegal y confiscación de la propiedad

Se considera que el dueño ha cometido un delito menor cuando le cierre la vivienda al inquilino físicamente para impedir que dicho inquilino entre a ella o cuando de otra manera evite que el inquilino viva allí (por ejemplo, quitando las cerraduras, puertas o ventanas de la vivienda alquilada) sin una orden judicial. (186) Si, ilegalmente, no dejan a un inquilino entrar en su vivienda, éste puede presentar una petición ante el tribunal del distrito para volver a entrar.

La petición tiene que:

- 1) Proporcionar una descripción de la vivienda arrendada. (187)
- 2) Indicar el nombre del dueño. (188)
- 3) Manifestar los hechos que hacen que el cierre o exclusión sea ilegal. (189)
- 4) Solicitar que se le otorgue posesión de la vivienda al inquilino. (190)

Si el juez está de acuerdo con el inquilino, emitirá una orden para que un policía ayude al inquilino a entrar de nuevo. Si el juez decide que el dueño sabía o debería haber sabido que era ilegal cerrarla vivienda para que el inquilino no entrará, o de otro modo excluirlo de ella, el juez puede ordenar a que el dueño le pague al inquilino el triple de los daños o \$500 dólares, lo que sea mayor, más los honorarios razonables de abogados. (191) Asimismo, un dueño no puede sacar de la vivienda o quedarse con las pertenencias del inquilino por no haber pagado la renta u otros cargos. (192)

Interrupción de los servicios públicos

El dueño no puede con intención interrumpirle los servicios públicos al inquilino. (193) Si el dueño ha interrumpido ilegalmente los servicios públicos, el inquilino puede demandar al dueño ante el tribunal para recuperar el triple de los daños o \$500 dólares, lo que sea mayor, más los honorarios razonables de abogados. Sin embargo, el inquilino sólo puede recuperar los daños reales si:

- 1) Cuando al principio, el inquilino dejó de notificarle al dueño que se habían interrumpido los servicios públicos. (194)
- 2) El dueño, una vez notificado, restauró los servicios dentro de un período de tiempo razonable o hizo el esfuerzo por restaurarlos de buena fe. (195)
- 3) Fue necesario interrumpir los servicios para hacer reparaciones o arreglar el equipo o proteger la salud y seguridad de los inquilinos. (196)

Los inquilinos, quien se den cuenta que les han cortado los servicios públicos, tienen que notificarle al dueño inmediatamente. Si no se restauran los servicios en un período de tiempo razonable, deben notificarle al inspector de viviendas (si hay alguno) y puede iniciar un proceso urgente en la corte si el dueño interrumpe los servicios públicos ilegalmente. (197)

Pérdida de servicios esenciales

Cuando el dueño ha incluido el pago de servicios públicos en el contrato pero deja de pagarlos y la compañía de servicios públicos notifica que va a interrumpir los servicios, o si interrumpe los servicios, el inquilino o grupo de inquilinos puede efectuar el pago para que continúen o vuelvan a conectar los servicios y pueden descontar dicho pago de la renta. Pero, el inquilino tiene que seguir ciertos pasos. (198)

El inquilino le tiene que notificar al dueño, ya sea verbalmente o por escrito, la intención del inquilino de pagar por el servicio público si el dueño no paga después de 48 horas. Bajo ciertas circunstancias el período de notificación puede ser más corto. Por ejemplo, si la calefacción deja de funcionar en medio del invierno porque no tiene combustible que debía haber sido proporcionado por el dueño, una notificación con menos de 48 horas de anticipación se considera razonable. Si se notifica al dueño verbalmente, se tiene que enviar por correo o entregarle en persona al dueño una notificación escrita a más tardar 24 horas a partir de la notificación verbal (199)

Si el dueño no ha pagado por el gas natural, la electricidad o el agua y el servicio permanece desconectado, el inquilino puede pagar la cantidad que se debe por el período de facturación más reciente. (200) Si el servicio que ha sido desconectado es de petróleo o gas propano para la calefacción y el servicio no se ha vuelto a conectar, el inquilino puede ordenar y pagar por la cantidad necesaria para un mes. (201)

En un edificio residencial con menos que cinco unidades, uno de los inquilinos puede tener responsabilidad para la facturación del gas o la electricidad y establecer una cuenta a nombre del inquilino. Luego, cada mes el inquilino le proporcionaría los recibos al dueño y rebajaría del siguiente pago de renta la cantidad entregada para restaurar y pagar dichos servicios públicos. De acuerdo con la ley, cualquier pago hecho de ésta manera a un abastecedor de servicios públicos se tiene que considerar al igual que si fuera renta pagada al dueño. (202)

Los servicios públicos incluyen el gas natural, agua, electricidad, petróleo y gas propano para la calefacción del hogar. (203) Esta ley se aplica a todos los suministradores de servicios públicos, incluyendo municipios y cooperativas las que en la mayor parte de los casos no están regulados por la Junta de Servicios Públicos de Minnesota (Minnesota Public Utilities Commission). (204) La compañía de servicios públicos no puede cobrarle al inquilino por las cuentas anteriores del dueño. También, la compañía de servicios públicos no puede negarle servicios al inquilino debido a que el dueño ha dejado de pagar cuentas anteriores. (205)

Regla para la temporada de frío

La Legislatura de Minnesota desarrolló la Regla para la temporada de frío para proteger al inquilino (o dueño) contra la desconexión de la fuente de calefacción principal durante el invierno (octubre 15–abril 15) si no es posible pagar la factura del servicio público. (206) La Junta de Servicios Públicos de Minnesota (Minnesota Public Utilities Commission) se implementa la Regla para la temporada de frío. La Regla para la temporada de frío no prohíbe la desconexión sino manda que la compañía de servicios públicos no desconecte, o reconecte, si un consumidor con ingresos del hogar igual o menos del 50 por ciento de los ingresos del hogar medianos en Minnesota si el consumidor hace un plan de pagos y cumple con el plan con pagos razonablemente a tiempo bajo el acuerdo hecho por las dos partes. Igualmente, consumidores con ingresos del hogar más del 50 por ciento de los

ingresos del hogar medianos en Minnesota tiene derecho a obtener un plan de pagos para prevenir la desconexión o reconectarse. (207) La Regla para la temporada de frío aplica al gas natural y la calefacción eléctrica; no se aplica a los combustibles repartidos, como petróleo líquido, propano, y madera.

La Regla para la temporada de frío no prohíbe un dueño de desalojar un inquilino o rehusar la renovación del contrato de arrendamiento que vence durante la temporada de frío.

Notificación de desconexión

La regla para la temporada de frío requiere que la compañía de servicios públicos notifica al cliente por escrito antes de interrumpir la calefacción. La notificación debe estar escrita en una manera fácil de entender e incluir la cantidad que se debe, la fecha anticipada de desconexión, las razones para la desconexión, y opciones para evitar la desconexión. (208) Una compañía de servicios públicos regulada debe notificar al cliente sobre la desconexión por lo menos siete días hábiles de antemano. (209) Una compañía de servicios públicos no regulada—como una cooperativa y los servicios públicos municipales— debe notificar al cliente sobre la desconexión por lo menos quince días de antemano. (210) Por lo general, no se puede desconectar los servicios públicos los viernes, sábados, o domingos, un día feriado o el día antes del día feriado, durante la apelación, o después del cierre de negocios el día anticipado de la desconexión.

Plan de pagos

Una compañía de servicios públicos debe hacer un acuerdo de pagos todo el año , no solo durante la temporada de frío. (211) Cualquier cliente residencial, independientemente de su ingreso o estado de cuenta, puede calificar para un acuerdo de pagos.

Si usted recibe una notificación de desconexión, o sabe que no puede pagar sus facturas de servicios públicos, usted debe ponerse en contacto con la compañía de servicios públicos directamente para hacer un acuerdo de pagos. La compañía de servicios públicos debe considerar las circunstancias económicas, igual que otras circunstancias atenuantes, cuando se hace el acuerdo de pagos. (212) Si usted está de acuerdo con el acuerdo de pagos, debe cumplir con el acuerdo. Si las circunstancias cambian y no puede pagar bajo el acuerdo, usted debe contactar la compañía de servicios públicos y negociar un nuevo acuerdo de pagos.

Durante el invierno, la Regla para la temporada de frío garantiza un plan de pago para consumidores que cumplan con ciertas pautas. Si usted recibe ayuda para pagar los servicios públicos o los ingresos de su hogar son menos que 50% de los ingresos del hogar mediano en Minnesota, una compañía de servicios públicos no puede pedir más que diez por ciento de los ingresos del hogar mensuales para cobrar una factura corriente y atrasada. (213) Las cooperativas y servicios públicos municipales pueden pedir más que diez por ciento del ingreso del hogar mensual, pero deben considerar las circunstancias económicas. (214) Ingresos del hogar incluyen los ingresos de todos los residentes del hogar pero no incluye ninguna cantidad recibida como ayuda en el pago de los servicios públicos.

El derecho de apelación

Si usted y la compañía de servicios públicos no están de acuerdo en un plan de pagos, usted tiene derecho de apelación.

Si usted es cliente de una compañía de servicios públicos regulada, usted puede apelar a la Junta de Servicios Públicos de Minnesota (Minnesota Public Utilities Commission). (215) Usted debe pedir el formulario de apelación directamente a la compañía de servicios públicos. Cuando reciba el formulario de apelación, usted debe entregarlo a la junta de servicios públicos de Minnesota entre siete días hábiles. (216) Al recibir su apelación escrita, la junta de servicios públicos revisará la apelación y emitirá una decisión entre 20 días hábiles. (217) Durante el período de apelación, la compañía de servicios públicos no puede desconectar el servicio; si ya está desconectado, la compañía de servicios públicos debe reconectar el servicio. (218) Si la apelación es rechazada, la compañía de servicios públicos debe notificarle por escrito de la desconexión por lo menos siete días antes de desconectar el servicio. (219)

Si usted es cliente de una cooperativa o de servicios públicos municipales, debe apelar directamente a la compañía de servicios públicos antes de la desconexión. (220)

Recursos adicionales

Si usted tiene preguntas sobre la Regla para la temporada de frío, póngase en contacto con la compañía que proporciona los servicios públicos o llame a la oficina de asuntos relacionados al consumidor de la Junta de Servicios Públicos de Minnesota por (651) 296-0406 o (800) 657-3782. Si cumple con las pautas de bajos recursos, también puede ser elegible para fondos de asistencia energética. La compañía de servicios públicos o la Junta de Servicios Públicos en Minnesota le puede ayudar a ponerse en contacto con un programa de ayuda.

El derecho del inquilino a recibir crédito de impuestos

Las leyes de Minnesota le otorgan a los inquilinos (dependiendo de los ingresos y la cantidad de renta que pagan) un reembolso parcial de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria que pagan indirectamente por medio del alquiler. (221) Para tener derecho, un inquilino tiene que arrendar una vivienda que paga impuestos inmobiliarios. Pero si el inquilino le renta al gobierno, o universidad privada, alguna otra persona, u otra entidad a la que no se le exige el pago de impuestos, o que haga pagos en lugar de impuestos, el inquilino no tiene derecho al reembolso.

Para solicitar el crédito, el inquilino tiene que presentar un formulario para la devolución de impuestos inmobiliarios (M-1RP) con el Departamento de Ingresos de Minnesota (Minnesota Department of Revenue) e incluir un "certificado de renta pagada" ("CRP" por las siglas en inglés) que el dueño le tiene que proporcionar al inquilino el 31 de enero de cada año. (222) Si hay un desacuerdo entre el inquilino y el dueño sobre cómo se pagó la renta o si el dueño deja de entregarle el formulario para el certificado de renta pagada, se puede solicitar una "Declaración Jurada de Renta Pagada" del Departamento de Ingresos de Minnesota. Los documentos para el reembolso de impuestos inmobiliarios se tiene que presentar al Departamento de Ingresos, a más tardar el 15 de agosto. Cualquier pregunta puede dirigirse al departamento al (651) 296-3781. El número de acceso para equipos para sordomudos (TTY) es 711 para usuarios del servicio de transmisión estatal de Minnesota.

Discriminación

De acuerdo a las leyes de Minnesota, los dueños no pueden negarse legalmente a vender, arrendar, o de otro modo negar alquilar viviendas a inquilinos futuros ni contar con diferentes condiciones de arrendamiento en base a la raza, color, credo, religión, origen nacional, estado civil, estado con respecto a la asistencia pública, orientación sexual, incapacidad, o estado familiar. (223) Hay dos excepciones:

1. un dueño que viva en una vivienda de una sola familia puede negarse a alquilar una parte de su casa en base al sexo, estado civil, estado con respecto a la asistencia pública, orientación sexual, o incapacidad.
2. Las habitaciones en una casa de residencia temporal o permanente a cargo de una organización sin fines de lucro, si la discriminación es por sexo. (224)

Asimismo, el dueño no puede discriminar contra los inquilinos disminuyendo los servicios que había prometido en el contrato de arrendamiento. (225) También es ilegal que los dueños discriminen contra las personas que tienen niños (esto se llama estado familiar). Pero, existen algunas excepciones importantes a esta prohibición. Los dueños pueden negarle el arrendamiento a las personas que tienen niños si:

1. La vivienda vacía se encuentra en una casa sencilla, doble, triple o cuádruple ocupada por el dueño; (226)
2. El objetivo del edificio es proporcionarle vivienda a las personas ancianas. (227)

Las denuncias sobre la discriminación se deben presentar al Departamento de Derechos Humanos de Minnesota (Minnesota Department of Human Rights) Freeman Building, 625 Robert Street, St. Paul, MN 55155; (651) 539-1100, o sin cargo al (800) 657-3704. En Minneapolis, St. Paul y algunas otras localidades, dichas denuncias también se pueden presentar en los departamentos municipales de derechos civiles o humanos.

Para ser elegible según la segunda excepción, la vivienda tiene que:

1. Ser proporcionada por un programa estatal o federal que se ha creado específicamente y se opera para ayudar a las personas ancianas. (228)
2. Estar destinada para el uso por personas de 62 años de edad o mayores y solo estar ocupada por dichas personas. (229)
3. Estar destinada y manejada para estar ocupada por lo menos por una persona de 55 años de edad o mayor por unidad. Por lo menos el 80 por ciento de las unidades tienen que estar ocupadas por una persona de 55 años de edad o mayor por unidad y se tienen que publicar y seguir las normas y procedimientos que demuestran la intención de proporcionar dicho tipo de vivienda. (230)

Además, un dueño no puede discriminar contra un inquilino que requiere un perro de ayuda. Cada persona que sea completamente o parcialmente ciega, tiene una discapacidad física, o es sorda, tiene un perro de ayuda, o que obtenga un perro de ayuda durante el período de arrendamiento, tiene derecho a acceso completo e igual a cualquier alojamiento. También, el inquilino no debe pagar un cargo extra al dueño para que el perro de ayuda conviva en la unidad; sin embargo, el inquilino será responsable por cualquier daño hecho por el perro de ayuda a la localidad. (231)

Unidades con acceso

Las leyes de Minnesota exigen que a un minusválido, o a una familia que tenga un miembro minusválido, se le debe dar prioridad a unidades con acceso. Dicha ley dispone que si una persona que no sea minusválida o una familia que no incluya a una persona minusválida vive en un unidad con acceso, el dueño tiene que ofrecer arrendarles un apartamento que no esté equipado para discapacidad a dicha persona o familia si:

1. Una persona minusválida, o a una familia que tenga un miembro minusválido que residirá en el apartamento ha firmado un acuerdo de arrendamiento para el apartamento accesible. (232)
2. Hay un apartamento similar, no equipado para discapacidad y cuya renta es la misma, disponible en el mismo complejo de viviendas para arrendar. (233)

La ley exige que el dueño tiene que informarle a las persona que no son minusválidas y a las familias que no tengan un miembro minusválido que existe la posibilidad de que se tengan que mudarse a una vivienda que no esté equipada para discapacidad. Esta información se tiene que proporcionar antes de que se llegue al acuerdo para rentar una unidad accesible. (234)

Información del dueños

Los dueños le tienen que proporcionar a sus inquilinos, por escrito, el nombre y la dirección de:

1. La persona autorizada para administrar el lugar (235)
2. El dueño del lugar o el agente autorizado del dueño (la persona o entidad que recibirá cualquier notificación o reclamo). (236)

Las direcciones proporcionadas deben incluir una dirección física y no puede ser un apartado postal porque por dicha dirección se debe entregar una demanda, un reclamo o papel al dueño o su representante. Dicha información se puede incluir en el acuerdo o contrato de arrendamiento o se puede adjuntar de cualquier otra forma escrita. Pero también se tiene que imprimir o escribir a máquina y el dueño la tiene que poner en un lugar visible en la localidad. (237)

La información es importante porque el inquilino debe tener la capacidad de ponerse en contacto con el dueño o su agente cuando se necesiten arreglos o surjan otros problemas. También, el dueño no puede iniciar ninguna acción judicial contra el inquilino para recuperar la renta o para desalojarlo a menos que esta información se haya proporcionado. (238)

Los inquilinos que se mudan de una vivienda alquilada o que la subarriendan a otros sin notificarle al dueño con 30 días de anticipación pierden la protección de la ley de información. (239)

Subarrendamiento

Subarrendamiento significa que otra persona “se hace cargo” de la vivienda del inquilino mudándose a ella, pagando renta y haciendo todas las cosas con las que estuvo de acuerdo el inquilino original bajo el acuerdo de arrendamiento. Si no existe nada en el contrato que prohíba el subarrendamiento, el inquilino puede subarrendar. Esto significa que el nuevo inquilino se hace cargo de los deberes del antiguo inquilino incluyendo el pago de la

renta. Es mejor si estos acuerdos se ponen por escrito con la firma de ambas partes. Sobre todo, si el inquilino nuevo no paga la renta, o si el inquilino nuevo daña la vivienda o se muda antes de que se venza el contrato de arrendamiento, el inquilino original le responde al dueño por cualquier daño o renta sin pagar. El inquilino original puede demandar al inquilino nuevo para recobrar esos costos. La mayoría de los contratos dicen que el inquilino sólo puede subarrendar si el dueño está de acuerdo. Si el inquilino y el dueño están de acuerdo en subarrendar, lo mejor es ponerlo por escrito.

Propiedad abandonada

Si la policía u otra autoridad ha ejecutado un desalojo, el almacenaje de la propiedad personal del inquilino es explicado en la página 26 de este folleto. Aparte de eso, cualquier propiedad personal que el inquilino deje atrás después de mudarse, primero tendrá que ser almacenada por el dueño. El dueño puede cobrarle al inquilino todos los gastos de traslado, almacenaje y atención; pero, el inquilino puede recuperar su propiedad antes de pagar los costos de traslado, almacenaje y atención. Si el inquilino se niega a pagar los costos de traslado y almacenaje, el dueño puede demandar al inquilino para recobrar dichos costos. (240)

Veintiocho días después que el dueño haya recibido la notificación de abandono o que sea aparente dentro de lo razonable, que la vivienda ha sido abandonada, el dueño puede vender o deshacerse de la propiedad de cualquier manera que el dueño desee. (241) Sin embargo, el dueño debe hacer un esfuerzo razonable para ponerse en contacto con el inquilino por lo menos dos semanas antes de la venta de los artículos para hacerle saber al inquilino que los está vendiendo. El dueño tiene que hacer esto entregándole al inquilino una notificación de la venta por escrito o enviándole la notificación por correo de primera clase y certificado (con constancia de recibo) a la última dirección conocida o a la vivienda probable del inquilino conocida por el dueño. El dueño también tiene que colocar una notificación de la venta en un lugar claramente visible en la localidad por lo menos dos semanas antes de la venta. Si se da aviso por correo, el período de dos semanas comienza el día se deposita la notificación en el correo de los Estados Unidos. (242)

El dueño puede usar una cantidad de dinero razonable de una venta para pagar los costos del traslado, almacenaje y atención de la propiedad, renta atrasada, daños causados por el inquilino y otras deudas que el inquilino le deba al dueño bajo el acuerdo. El dinero en exceso de los costos del dueño pertenece al inquilino si el inquilino ha escrito, pidiéndolos. Si el inquilino ha pedido que se le devuelva la propiedad antes de que termine el período de espera de veintiocho días, el dueño tiene que devolverle la propiedad. (243)

El dueño tiene que devolverle la propiedad al inquilino dentro de las 24 horas después de la solicitud del inquilino o 48 horas (sin contar los fines de semana ni días festivos) si el dueño ha trasladado la propiedad del inquilino a otra parte que no sea el edificio. Si el dueño o el agente del dueño no le permite al inquilino recuperar su propiedad después de que dicho inquilino ha escrito pidiéndola, el inquilino puede entablar una demanda para cobrar una multa que no sobrepase superar el doble de los daños reales o \$ 1,000, lo que sea mayor, más cualquier daño que pueda haber recibido el inquilino más los honorarios razonables de abogados. (244)

Definición ampliada de “inquilino”

Las personas que cuidan de una propiedad u otros individuos que intercambian sus servicios (en lugar de dinero) por renta se consideran inquilinos. Como tales, dichos inquilinos cuentan con todos los derechos y remedios proporcionados por la ley a los inquilinos. (245)

Fumar en lugares de uso común

La ley de Minnesota titulada la ley para el aire interior puro (Clean Indoor Air Act) prohíbe fumar en todos los lugares de uso en común dentro de los edificios de apartamentos. (246)

Residentes de terrenos para casas prefabricadas

Los dueños de casas prefabricadas que alquilan lotes en terrenos dedicados a casas prefabricadas tienen derechos y responsabilidades especiales bajo las leyes de Minnesota. (247) La Procuraduría General de Minnesota publica un folleto que detalla todos dichos derechos y responsabilidades. Para recibir el folleto The Manufactured Home Parks Handbook (Manual para terrenos de casas prefabricadas), pongase en contacto con la Procuraduría General con la información en la página 41.

Recursos

Referencia

Los estatutos de Minnesota y leyes son disponibles en inglés por el sitio web del Revisor de Estatutos (Revisor of Statutes): www.revisor.mn.gov. Información sobre la ley federal se puede encontrar en inglés por el sitio web de la Oficina del Abogado Revisionista de la Ley (Office of the Law Revision Counsel): www.uscode.house.gov.

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | Minn. Stat. § 299C.68 (2017). | 32 | Minn. Stat. § 504B.111 (2017). |
| 2 | Minn. Stat. § 299C.67, subd. 4 (2017). | 33 | Minn. Stat. § 504B.111 (2017). |
| 3 | Minn. Stat. § 299C.67, subd. 2(a) (2017). | 34 | Minn. Stat. § 504B.115, subd. 2 (2017). |
| 4 | Minn. Stat. § 299C.69(a) (2017). | 35 | Minn. Stat. § 504B.172 (2017). |
| 5 | Minn. Stat. § 299C.67, subd. 2(b)(1) (2017). | 36 | Minn. Stat. § 504B.265 (2017). |
| 6 | Minn. Stat. § 299C.69(b) (2017). | 37 | Minn. Stat. § 504B.001, subd. 13 (2017). |
| 7 | Minn. Stat. § 299C.67 (2017);
Minn. Stat. § 299C.69(b) (2017). | 38 | Minn. Stat. § 504B.135 (2017). |
| 8 | Minn. Stat. § 299C.68, subd. 1 (2017). | 39 | Minn. Stat. § 504B.135 (2017); <i>Oesterreicher v. Robertson</i> , 245 N.W. 825 (Minn. 1932). |
| 9 | Minn. Stat. § 299C.68, subd. 2 (2017). | 40 | Minn. Stat. § 504B.151, subd. 1 (2017). |
| 10 | Minn. Stat. § 504B.173, subd. 1 (2017). | 41 | Minn. Stat. § 504B.151, subd. 1(b) (2017). |
| 11 | Minn. Stat. § 504B.173, subd. 2 (2017). | 42 | Minn. Stat. § 504B.151, subds. 2 and 3 (2017). |
| 12 | Minn. Stat. § 504B.173, subd. 3 (2017). | 43 | <i>Fisher v. Heller</i> , 174 Minn. 233, 219 N.W. 79 (1928). |
| 13 | Minn. Stat. § 504B.173, subd. 4 (2017). | 44 | Minn. Stat. § 504B.195, subd. 1(a) (2017). |
| 14 | Minn. Stat. § 504B.175 (2017). | 45 | Minn. Stat. § 504B.195, subd. 1(b) (2017). |
| 15 | Minn. Stat. § 504B.178, subd. 3(b) (2017). | 46 | Minn. Stat. § 504B.195, subd. 3 (2017). |
| 16 | Minn. Stat. § 504B.178, subd. 8 (2017). | 47 | 42 U.S.C. §§ 4851-4856 (2018). |
| 17 | Minn. Stat. § 504B.178, subd. 2 (2017). | 48 | Minn. Stat. § 504B.151, subd. 1(d) (2017);
Minn. Stat. § 580.042, subd. 5(b) (2017). |
| 18 | Minn. Stat. § 504B.178, subd. 3(b) (2017). | 49 | Minn. Stat. § 504B.215, subd. 2a (2017). |
| 19 | Minn. Stat. § 504B.235, subd. 3 (2017). | 50 | Minn. Stat. § 504B.215, subd. 2a(a)(1) (2017). |
| 20 | 15 U.S.C. §§ 1681-1681x (2018). | 51 | Minn. Stat. § 504B.215, subd. 2a(a)(2) (2017). |
| 21 | Minn. Stat. § 504B.245 (2017). | 52 | Minn. Stat. § 504B.215, subd. 2a(a)(3) (2017). |
| 22 | Minn. Stat. § 504B.235, subd. 4 (2017). | 53 | Minn. Stat. § 504B.215, subd. 2a(b) (2017). |
| 23 | 15 U.S.C. § 1681g (2018). | 54 | Minn. Stat. § 504B.215, subd. 2a(c) (2017). |
| 24 | 15 U.S.C. § 1681h (2018). | 55 | Minn. Stat. § 504B.221(a) (2017). |
| 25 | 15 U.S.C. § 1681j (2018);
Minn. Stat. § 13C.01, subd. 1(a) (2017). | 56 | Minn. Stat. § 504B.161, subd. 1 (2017). |
| 26 | 15 U.S.C. § 1681i (2018). | 57 | Minn. Stat. § 504B.161, subd. 2 (2017). |
| 27 | 15 U.S.C. § 1681m (2018). | 58 | Minn. Stat. § 504B.165(a) (2017). |
| 28 | 15 U.S.C. § 1681e (2018). | 59 | Minn. Stat. § 504B.118 (2017). |
| 29 | Minn. Stat. § 484.014 (2017). | 60 | Minn. Stat. § 504B.177 (2017). |
| 30 | Minn. Stat. § 484.014 (2017). | 61 | Minn. Stat. § 504B.211, subd. 2 (2017). |
| 31 | Minn. Stat. § 504B.111 (2017). | | |

- 62 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 6 (2017).
- 63 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(1) (2017).
- 64 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(2) (2017).
- 65 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(3) (2017).
- 66 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(4) (2017).
- 67 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(5) (2017).
- 68 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(6) (2017).
- 69 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(8) (2017).
- 70 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(9) (2017).
- 71 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 3(7) (2017).
- 72 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 2 (2017).
- 73 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 4(1) (2017).
- 74 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 4(2) (2017).
- 75 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 4(3) (2017).
- 76 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 5 (2017).
- 77 Minn. Stat. § 504B.211, subd. 6 (2017).
- 78 Minn. Stat. § 504B.205, subd. 2 (2017).
- 79 Minn. Stat. § 504B.205, subd. 2 (2017).
- 80 Minn. Stat. § 504B.205, subd. 5 (2017).
- 81 Minn. Stat. § 504B.205, subd. 4 (2017).
- 82 Minn. Stat. § 504B.205, subd. 3 (2017).
- 83 Minn. Stat. § 504B.161 (2017).
- 84 Minn. Stat. § 504B.161, subd. 2 (2017).
- 85 Minn. Stat. § 504B.395, subs. 1(4) and 5 (2017).
- 86 Minn. Stat. § 504B.441 (2017).
- 87 Minn. Stat. § 504B.385 (2017).
- 88 Minn. Stat. § 504B.185 (2017).
- 89 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 1(a) and (b) (2017).
- 90 Minn. Stat. § 504B.161 (2017).
- 91 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 1(c) (2017).
- 92 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 1(d) (2017).
- 93 Minn. Stat. § 563.01 (2017).
- 94 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 5 (2017).
- 95 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 5(d) (2017).
- 96 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 2 (2017).
- 97 Minn. Stat. § 504B.425(b) (2017).
- 98 Minn. Stat. § 504B.425(c) (2017).
- 99 Minn. Stat. § 504B.425(d) (2017).
- 100 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 9 (2017).
- 101 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 9 (2017).
- 102 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 9 (2017).
- 103 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 10 (2017).
- 104 Minn. Stat. § 504B.385, subd. 11 (2017).
- 105 Minn. Stat. § 504B.001, subd. 14(1) (2017).
- 106 Minn. Stat. § 504B.001, subd. 14(2) (2017).
- 107 Minn. Stat. § 504B.001, subd. 14(3) (2017).
- 108 Minn. Stat. § 504B.185 (2017).
- 109 Minn. Stat. § 504B.395, subd. 4(1) (2017).
- 110 Minn. Stat. § 504B.395, subs. 2 and 3 (2017).
- 111 Minn. Stat. § 504B.395, subd. 6 (2017).
- 112 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 113 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 114 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 115 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 116 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 117 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 118 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 119 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 120 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 121 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 122 *Fritz v. Wharthen*, 213 N.W.2d 339 (Minn 1973).
- 123 Minn. Stat. § 504B.001, subd. 5 (2017).
- 124 Minn. Stat. § 504B.185 (2017).
- 125 Minn. Stat. § 504B.395, subd. 1(2) (2017).
- 126 Minn. Stat. § 504B.395, subd. 1(3) (2017).
- 127 Minn. Stat. § 504B.425(g) (2017).
- 128 Minn. Stat. § 504B.425(d) (2017):
Minn. Stat. § 504B.445, subd. 4 (2017).
- 129 Minn. Stat. § 504B.204 (2017).
- 130 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 3(a)(2) (2017).
- 131 Minn. Stat. § 504B.131 (2017).
- 132 Minn. Stat. § 504B.135 (2017); *Oesterreicher v. Robertson*, 245 N.W 825 (Minn. 1932).
- 133 Minn. Stat. § 504B.135 (2017); *Oesterreicher v. Robertson*, 245 N.W 825 (Minn. 1932); *Eastman v. Vetter*, 58 N.W 989 (Minn. 1894).
- 134 Minn. Stat. § 504B.145 (2017).
- 135 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 8 (2017).
- 136 Minn. Stat. § 504B.141 (2017).
- 137 Minn. Stat. § 504B.206, subd. 1(a)(1) (2017).

- 138 Minn. Stat. § 504B.206, subd. 1(a)(2) (2017).
- 139 Minn. Stat. § 504B.206, subd. 1(a)(3) (2017).
- 140 Minn. Stat. § 504B.206, subd. 2 (2017).
- 141 Minn. Stat. § 504B.206, subd. 3(a) (2017).
- 142 Minn. Stat. § 504B.206, subd. 3(c) (2017).
- 143 Minn. Stat. § 504B.155 (2017).
- 144 Minn. Stat. § 504B.178, subsd. 2 and 3(a)(2) (2017).
- 145 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 3(a)(1)(2) (2017).
- 146 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 4 (2017).
- 147 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 3(b)(1) (2017).
- 148 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 3(b)(2) (2017).
- 149 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 3(b)(1) (2017).
- 150 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 5 (2017).
- 151 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 7 (2017).
- 152 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 2 (2017).
- 153 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 9 (2017).
- 154 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 7 (2017).
- 155 Minn. Stat. § 504B.178, subd. 8 (2017).
- 156 Minn. Stat. § 504B.285, subd. 1 (2017).
- 157 Minn. Stat. § 504B.321 (2017); Minn. R. Civ. P. 5.02.
- 158 Minn. Stat. § 504B.321 (2017).
- 159 Minn. Stat. § 504B.345 (2017).
- 160 Minn. Stat. § 504B.291, subd. 1(a) (2017).
- 161 Minn. Stat. § 504B.291, subd. 1(b) (2017).
- 162 Minn. Stat. § 484.014, subd. 2 (2017).
- 163 Minn. Stat. § 504B.241, subd. 4 (2017).
- 164 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 1 (2017).
- 165 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 3(d) (2017).
- 166 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 3(d)(1) (2017).
- 167 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 3(d)(2) (2017).
- 168 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 3(d)(3) (2017).
- 169 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 3(e), (f) and (g) (2017).
- 170 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 5 (2017).
- 171 Minn. Stat. § 504B.365, subd. 3(c) (2017).
- 172 Minn. Stat. § 504B.171, subd. 1 (2017).
- 173 Minn. Stat. § 504B.321, subsd. 1 and 2 (2017).
- 174 Minn. Stat. § 609.5317 (2017).
- 175 Minn. Stat. § 609.5317, subd. 1(b) (2017).
- 176 Minn. Stat. § 609.5317, subd. 1(c) (2017).
- 177 Minn. Stat. § 609.5317, subd. 4 (2017).
- 178 Minn. Stat. § 609.5317, subd. 3 (2017).
- 179 Minn. Stat. § 609.5317, subd. 3 (2017); Minn. Stat. § 609.5311, subd. 3 (2017).
- 180 Minn. Stat. § 617.81 (2017).
- 181 Minn. Stat. § 617.83 (2017).
- 182 Minn. Stat. § 504B.285, subd. 1a(a) (2017).
- 183 Minn. Stat. § 504B.285, subd. 1a(b) (2017).
- 184 Minn. Stat. § 504B.285, subd. 1b (2017).
- 185 Minn. Stat. § 504B.441 (2017).
- 186 Minn. Stat. § 504B.225 (2017).
- 187 Minn. Stat. § 504B.375, subd. 1(b)(1) (2017).
- 188 Minn. Stat. § 504B.375, subd. 1(b)(1) (2017).
- 189 Minn. Stat. § 504B.375, subd. 1(b)(2) (2017).
- 190 Minn. Stat. § 504B.375, subd. 1(b)(3) (2017).
- 191 Minn. Stat. § 504B.231(a) (2017).
- 192 Minn. Stat. § 504B.101 (2017); Minn. Stat. § 504B.001 subd. 3 (2017).
- 193 Minn. Stat. § 504B.225 (2017).
- 194 Minn. Stat. § 504B.221, subd. (a)(1) (2017).
- 195 Minn. Stat. § 504B.221, subd. (a)(2) (2017).
- 196 Minn. Stat. § 504B.221, subd. (a)(3) (2017).
- 197 Minn. Stat. § 504B.381 (2017).
- 198 Minn. Stat. § 504B.215, subd. 3(a) and (i) (2017).
- 199 Minn. Stat. § 504B.215, subd. 3(a) (2017).
- 200 Minn. Stat. § 504B.215, subd. 3(b) and (c) (2017).
- 201 Minn. Stat. § 504B.215, subd. 3(h) (2017).
- 202 Minn. Stat. § 504B.215, subd. 3(b) and (i) (2017).
- 203 Minn. Stat. § 504B.215, subd. 3(a) (2017).
- 204 Minn. Stat. § 504B.215, subd. 3(a) (2017).
- 205 Minn. R. 7820.1400 (2017).
- 206 Minn. Stat. § 216B.096 (2017); Minn. Stat. § 216B.097 (2017).
- 207 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 10 (2017).
- 208 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 4 (2017); Minn. Stat. § 216B.097, subd. 2 (2017).
- 209 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 7(c)(2) (2017).
- 210 Minn. Stat. § 216B.097, subd. 3(a)(4) (2017).

211 Minn. Stat. § 216B.098, subd. 3 (2017).
212 Minn. Stat. § 216B.098, subd. 3 (2017);
Minn. Stat. § 216B.096 (2017).
213 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 5 (2017).
214 Minn. Stat. § 216B.097, subd. 1(a)(2) (2017).
215 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 8 (2017).
216 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 8(b) (2017).
217 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 8(c) (2017).
218 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 7(c)(1) (2017).
219 Minn. Stat. § 216B.096, subd. 8(d) (2017).
220 Minn. Stat. § 216B.097, subd. 3(c) (2017).
221 Minn. Stat. § 290A.19 (2017).
222 Minn. Stat. § 290A.19 (2017).
223 Minn. Stat. § 363A.09 (2017).
224 Minn. Stat. § 363A.21, subd. 1(2) (2017).
225 Minn. Stat. § 363A.09, subd. 1(2) (2017).
226 Minn. Stat. § 363A.21, subd. 2(a) (2017).
227 Minn. Stat. § 363A.21, subd. 2(a) (2017).
228 Minn. Stat. § 363A.21, subd. 2(b)(1) (2017).
229 Minn. Stat. § 363A.21, subd. 2(b)(2) (2017).
230 Minn. Stat. § 363A.21, subd. 2(b)(3) (2017).
231 Minn. Stat. § 256C.025 (2017).
232 Minn. Stat. § 363A.40 (2017).
233 Minn. Stat. § 363A.40 (2017).
234 Minn. Stat. § 363A.40 (2017).
235 Minn. Stat. § 504B.181, subd. 1(1) (2017).
236 Minn. Stat. § 504B.181, subd. 1(2) (2017).
237 Minn. Stat. § 504B.181, subd. 2 (2017).
238 Minn. Stat. § 504B.181, subd. 4 (2017).
239 Minn. Stat. § 504B.181, subd. 5 (2017).
240 Minn. Stat. § 504B.271, subd. 1 (2017).
241 Minn. Stat. § 504B.271, subd. 1(b) (2017).
242 Minn. Stat. § 504B.271, subd. 1(d) (2017).
243 Minn. Stat. § 504B.271, subd. 1(b) (2017).
244 Minn. Stat. § 504B.271, subd. 2 (2017).
245 Minn. Stat. § 504B.001, subd. 12 (2017).
246 Minn. Stat. § 144.413, subd. 2 (2017).
247 Minn. Stat. ch. 327C (2017).

Guía de Recursos

La Procuraduría General de Minnesota

445 Minnesota Street, Suite 1400, St. Paul, MN 55101
(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)
(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)
(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)
www.ag.state.mn.us

2-1-1 United Way First Call for Help

(651) 291-0211
Para llamadas fuera de Minneapolis y St. Paul:
(800) 543-7709

City of St. Paul Information and Complaint Line

375 Jackson Street, Suite 220
Saint Paul, MN 55101
(651) 266-8989
www.stpaul.gov/dsi

HOME Line

8011 34th Avenue South, Suite 126
Bloomington, MN 55425
(612) 728-5767
(866) 866-3546 (Greater Minnesota)
www.homelinemn.org
(Sirve todo el estado de Minnesota)

Minnesota Family Farm Law Project

12 Civic Center Plaza, Suite 3000
Mankato, MN 56001
(507) 387-1211
www.smrls.org

Legal Services State Support

Midtown Commons
2324 University Avenue West, Suite 101B
St. Paul, MN 55114
(651) 228-9105
www.mnlegalservices.org

Legal Services Advocacy Project

Midtown Commons
2324 University Avenue West, Suite 101
St. Paul, MN 55114
(651) 222-3749
www.lawhelpmn.org

Legal Assistance of Olmsted County

1700 North Broadway, Suite 124
Rochester, MN 55906
(507) 287-2036
www.laocmn.com

Community Stabilization Project

501 Dale Street, Suite 203
St. Paul, MN 55103
(651) 225-8778
www.cccs.org

Servicios de asesoría legal

Los servicios de asesoría legal brindan asistencia jurídica a las personas desfavorecidas económicamente. Cada oficina de asesoría legal tiene algunos criterios para determinar si una persona califica para asistencia sin costo o a un costo muy bajo. Algunas oficinas de asesoría legal brindan asistencia solamente dentro de ciertas áreas del estado o a ciertos grupos de personas—consulte las listas específicas para obtener más información

Servicios legales de la region Sureste de Minnesota

(888) 575-2954

www.smrls.org

Oficina de Administracion

1000 Alliance Bank Center
55 East 5th Street
St. Paul, MN 55101
(651) 228-9823

Oficina de Albert Lea

132 North Broadway
Albert Lea, MN 56007
(507) 377-2831

Serving Faribault, Freeborn, Mower, Rice, and Steele counties.

Sucursal de Eastside and American Indian

579 Wells Street, Suite 100
St. Paul, MN 55130
(651) 222-5863

Oficina de Mankato

12 Civic Center Plaza, Suite 3000
Mankato, MN 56001
(507) 387-5588

Serves Blue Earth, Brown, LeSueur, Martin, McLeod, Nicollet, Sibley, Waseca and Watonwan counties (also seniors living in Faribault county).

Oficina de Rochester

903 West Center Street, Suite 230
Rochester, MN 55902
(507) 292-0080

Oficina de Saint Paul Central

400 Alliance Bank Center
55 East 5th Street
St. Paul, MN 55101
(651) 222-5863

Serving Carver, Ramsey, Scott and Washington counties (also seniors living in Dakota county).

Oficina de Shakopee

712 Canterbury Road South
Shakopee, MN 55379
(952) 402-9890

Serving LSC clients in Carver, Dakota and Scott counties and Seniors in Carver and Scott counties.

Oficina de Winona

66 East Third Street, Suite 204
Winona, MN 55987-3478
(507) 454-6660 (voice or TTY)

Serves Dodge, Fillmore, Goodhue, Houston, Olmstead, Wabasha and Winona counties.

Oficina de Worthington

1567 North McMillan Street, Suite 6
Worthington, MN 56187
(507) 372-7368

Serves Cottonwood, Jackson, Murray, Nobles, Pipestone, Redwood and Rock counties.

Oficina de Asistencia Legal de Mid Minnesota

www.mylegalaid.org

Oficina de Minneapolis

430 First Avenue North, Suite 300
Minneapolis, MN 55401-1780
(612) 334-5970
(612) 332-4668 (TDD)

Oficina de St. Cloud

110 Sixth Avenue South, Suite 200
St. Cloud, MN 56301
(320) 253-0121 or (888) 360-2889
Serves Benton, Mille Lacs, Morrison,
Sherburne, Stearns, Todd, and
Wright counties

Oficina de Willmar

415 Seventh Street Southwest
P.O. Box 1866
Willmar, MN 56201
(320) 235-9600 or (888) 360-3666
Serves Big Stone, Chippewa,
Kaniyohi, Lac Qui Parle, Lincoln,
Meeker, Renville, Swift, and Yellow
Medicine counties

Servicios de Asesoría Legal del Noreste de Minnesota

Oficina de Administración:

Oficina de Duluth

302 Ordean Building
424 West Superior Street
Duluth, MN 55802
(218) 623-8100 or (855) 204-1697
www.lasnem.org

Serves Carlton, Cook, Lake and southern St. Louis
counties

Oficina de Brainerd

P. O. Box 804
324 South Fifth Street, Suite A
Brainerd, MN 56401
(218) 829-1701 or (800) 933-1112
Serves Aitkin, Cass, and Crow Wing counties

Oficina de Grand Rapids

350 Northwest 1st Avenue, Suite F
Grand Rapids, MN 55744
(218) 322-6020 or (844) 623-8999
Serves Itasca and Koochiching counties

Oficina de Pine City

1015 Hillside Avenue Southwest Suite 4
Pine City, MN 55063
(320) 629-7166 (voice/TTY) or
(800) 382-7166
Serves Pine and Kanabec counties

Oficina de Virginia

Olcott Plaza, Suite 200
820 North Ninth Street
Virginia, MN 55792
(218) 749-3270 (voice/TTY) or
(800) 886-3270

Servicios de Asesoría Legal del Noroeste de Minnesota

Oficina de Administración:

Oficina de Moorhead

P.O. Box 838

1015 Seventh Avenue North

Moorhead, MN 56560

(218) 233-8585 or (800) 450-8585

www.lsnmlaw.org

Serves Becker, Clay, Kittson, Marshall, Norman, Pennington, Polk, Red Lake, Roseau and Wilkin counties

Oficina de Alexandria

426 Broadway Street

Alexandria, MN 56308

(320) 762-0663 or (800) 450-2552

Serves Douglas, Grant, Otter Tail, Pope, Stevens, Traverse and Wadena counties [seniors living in Wadena county are served by St. Cloud Area Legal Services].

Oficina de Bemidji

215 Fourth Street Northwest

P.O. Box 1883

Bemidji, MN 56619

(218) 751-9201 or (800) 450-9201

Serves Beltrami, Clearwater, Hubbard, Lake of the Woods and Mahnommen counties.

Servicios de Asesoría Legal de Anishinabe

www.alslegal.org

Sirve a residentes indígenas y no indígenas de Leech Lake, Red Lake, y la Reservación de White Earth.

Oficina de Cass Lake (Central)

P.O. Box 157

411 First Street Northwest

Cass Lake, MN 56633

(218) 335-2223 or (800) 422-1335

Oficina de Red Lake

P.O. Box 291

Red Lake Agency, Room 18

Highway 1 West

Red Lake, MN 56671

(218) 335-2223, ext. 113

Oficina de White Earth

P.O. Box 379

White Earth Judicial Complex

35500 Eagle View Road

White Earth, MN 56591

(218) 335-2223, ext. 114

Housing Alliance Law Office

Housing Alliance Law Office (HALO)

Main Office

400 Alliance Bank Center

55 East 5th Street

St. Paul, MN 55101

(651) 222-4731

HALO Neighborhood Office

450 North Syndicate, Suite 285

St. Paul, MN 55104

(651) 291-2837

HALO Neighborhood Office

Johnson Elementary School

740 York Avenue

St. Paul, MN 55106

(651) 793-7318

Toll-Free Hotline for

Greater Minnesota:

(888) 575-2954

Asociación de programas de mediación comunitaria de Minnesota

La Asociación de programas de mediación comunitaria de Minnesota consta de varios centros que provee mediadores voluntarios entrenados para ayudar a resolver las disputas pacíficamente y cooperativamente. Estos centros no pueden proveer el consejo legal. Las costas y los honorarios varían.

Centro de resolución de conflictos

2101 Hennepin Avenue South,
Suite 100
Minneapolis, MN 55405
(612) 822-9883
www.crcminnesota.org

Serves Minneapolis, St. Anthony, Edina, Bloomington,
Burnsville, Richfield, and Eden Prairie

Servicios de mediación y restauración comunitarios

9220 Bass Lake Road, Suite 270
New Hope, MN 55428
(763) 561-0033
www.communitymediations.org

Hmong American Mediation Center

(651) 797-9494

Somali American Leaders and Mediators

(763) 561-0033

Serves Brooklyn Center, Brooklyn Park, Champlin,
Corcoran, Golden Valley, Hopkins, Maple Grove,
Minnetonka, Mound, New Hope, Orono, Plymouth,
Robbinsdale, and St. Louis Park

Centro de resolución de disputas

91 East Arch Street
St. Paul, MN 55130
(651) 292-7791

www.disputeresolutioncenter.org

Serves Ramsey, Dakota, and Washington counties

Servicios de mediación para el Condado de Anoka

3200 Main Street Suite 210
Coon Rapids, MN 55448
(763) 422-8878

www.mediationservice.org

Serves Anoka County

Soluciones de mediación y conflicto

1700 North Broadway, Suite 124
P.O. Box 6541
Rochester, MN 55903-6541
(507) 285-8400

www.mediationandconflictsolutions.com

Programa de Resolución de Disputas del Condado de Rice

1651 Jefferson Parkway
Northfield, MN 55057
(507) 664-3522

Servicios de refugiados, inmigrantes, y migrantes

Oficina de St. Paul

450 North Syndicate Street,
Suite 285
St. Paul, MN 55104
(651) 291-2837
www.smrls.org

Oficina de Rochester

903 West Center Street, Suite 230
Rochester, MN 55902
(507) 292-0080
www.smrls.org

Judicare del condado de Anoka

Judicare del condado de Anoka

1201 89th Avenue Northeast, Suite 310
Blaine, MN 55434
(763) 783-4970
www.anokajudicare.org

Quejas o Preguntas del Consumidor:

La Procuraduría General de Minnesota contesta preguntas sobre varios problemas del consumidor. También, la Procuraduría General proporciona asistencia a resolver disputas entre consumidores y negocios y usa información de consumidores para aplicar las leyes civiles del estado.

Si usted tiene una queja, puede contactar la Oficina de la Procuraduría General escrito:

La Procuraduría General de Minnesota
445 Minnesota Street, Suite 1400
St. Paul, MN 55101

También puede recibir asistencia directa de una especialista por llamar:

(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)
(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)
(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)

Publicaciones adicionales:

Publicaciones adicionales del consumidor son disponibles de la Procuraduría General de Minnesota. Contáctenos para recibir copias o para previsualizar las publicaciones en nuestra sitio web a www.ag.state.mn.us.

- Corte de Conciliación: Guía del Usuario sobre la Corte para Demandas Menores
- Derechos y Responsabilidades de Dueños e Inquilinos
- El Manual Del Auto
- El Manual de Parques de Casas Móviles
- Hoja de Datos de Colección de Deuda
- Cuando los cobradores de deudas llaman y usted no debe el dinero



The Office of
Minnesota Attorney General Keith Ellison
helping people afford their lives and live with dignity and respect • www.ag.state.mn.us

445 Minnesota Street, Suite 1400, St. Paul, MN 55101
(651) 296-3353 (Dentro de las ciudades gemelas)
(800) 657-3787 (Fuera de las ciudades gemelas)
(800) 627-3529 (Servicio de retransmitir)

www.ag.state.mn.us