

Derechos de los inquilinos

▲ Derecho a poseer y utilizar las instalaciones.
Right to possess and use the premises.

▲ Derecho al "uso y disfrute silencioso" de las instalaciones. Por ejemplo, el propietario debe controlar el ruido irrazonable de otros inquilinos y dar al inquilino un aviso razonable antes de entrar en el espacio del inquilino.

▲ Cualquier otro derecho indicado en el contrato de arrendamiento y bajo la ley estatal y federal.

Derechos de los propietarios

▲ Derecho a recibir el alquiler a tiempo.

▲ Derecho a recibir la devolución de las instalaciones al final de las condiciones de arrendamiento.

▲ Cualquier otro derecho indicado en el contrato de arrendamiento y bajo la ley estatal y federal.

Responsabilidades de los inquilinos

Un inquilino debe:

▲ Pagar el alquiler a tiempo, incluso si se necesitan reparaciones.

▲ Mantener esas instalaciones bajo el control del inquilino en condiciones limpias y sanitarias.

▲ Desechar correctamente la basura.

▲ Utilizar correctamente los electrodomésticos, aparatos eléctricos e instalaciones de plomería.

▲ **Un inquilino NO debe** destruir o desfigurar descuidadamente/ negligentemente las instalaciones o accesorios o dejar que los miembros de la familia y otros huéspedes lo hagan tampoco.

Responsabilidades del propietario

Un propietario debe:

▲ Proporcionar impermeabilización y protección contra la intemperie de las instalaciones.

▲ Mantener las instalaciones eléctricas, de plomería, calefacción, ventilación e instalaciones sanitarias en buenas condiciones de funcionamiento.

▲ Mantener el local para que no sean peligrosos para la salud o seguridad del inquilino.

▲ Devolver cualquier parte del depósito de garantía que no se utilice para reparar daños o limpiar como se describe en el contrato de alquiler.

▲ Cumplir con los términos del contrato de arrendamiento o alquiler.

▲ Cumplir con los códigos de vivienda de la ciudad, el condado y el estado. Véase I.C. 6-320.

Violaciones comunes de los inquilinos

▼ Salir de las instalaciones sin previo aviso

▼ No pagar el alquiler cuando se debe

▼ Romper ventanas o accesorios

▼ Quemaduras en alfombras o en accesorios

▼ Hacer ruido excesivo

Violaciones comunes del propietario

▼ **Deterioro estructural:** agrietados, paredes y techos derrumbados, techos con goteras, puertas o ventanas rotas/perdidas

▼ **Defectos** en plomería, cableado, calefacción: inodoros rotos, fugas de plomería, cables eléctricos expuestos, sin calefacción en el invierno, sin agua corriente caliente y fría, sin fregadero que funciona o bañera / ducha

▼ No hay medios para eliminar o almacenar basura

▼ Ratas o insectos debido a la negligencia del propietario

▼ No proporcionar un detector de humo

▼ Ningún intento de reparar cualquiera de los defectos anteriores después de haber sido notificado por escrito por el inquilino

Véase el folleto de *Idaho Legal Aid (ILAS): Reparaciones*

▼ Entrada ilegal en el espacio del inquilino

▼ Tomada ilegal de las posesiones del inquilino

▼ Desalojo ilegal

▼ **Discriminación** por razón de sexo, raza, color, origen nacional, religión, discapacidad o condición familiar (tener hijos menores de 18 años)

*Si esto sucede, comuníquese con **Inter-mountain Fair Housing Council** o la **Oficina de Vivienda Justa de HUD** inmediatamente.

Antes de mudarse, el propietario debe:

▲ Llevar a cabo una verificación de antecedentes penales, económicas, de crédito y de alquiler, si es necesario.

▲ Darle copias del contrato de arrendamiento.

▲ Asegúrese de entender claramente sus deberes bajo el contrato de arrendamiento.

▲ Inspeccione el lugar con usted antes de mudarse y después de desalojar.

Mientras usted está alquilando, el propietario debe:

▲ Darle recibos cuando usted paga el alquiler u otro dinero al propietario y mantener registros precisos de todo el dinero que usted paga o debe.

¿Puede mi propietario desalojarme?

Usted puede ser desalojado legalmente si:

Usted viola los términos del contrato de arrendamiento.

No paga el alquiler o paga tarde.

Usted utiliza, entrega o produce una sustancia controlada (drogas) en las instalaciones.

Usted alquila mes a mes (un contrato de arrendamiento abierto) y el propietario le da 30 días de aviso por escrito pidiéndole que se mude. I.C. 55-208

NO puede ser desalojado legalmente si:

▲ Usted pagó el alquiler puntualmente, pero el propietario trata de desalojarlo en **represalia** porque usted pidió reparaciones, llamó a la ciudad por una violación del código de salud, se unió a una asociación de inquilinos, ejerció el derecho de otro inquilino O

▲ Su propietario le da un aviso de violación de alquiler o arrendamiento atrasado y, dentro de tres días, usted **rectifica** la violación o paga el alquiler atrasado.

▲ Además, su propietario no puede tratar de forzarlo físicamente a salirse (por ejemplo, apagar sus servicios públicos o cambiar las cerraduras) sin pasar por el proceso legal de darle una notificación por escrito adecuada y presentar una demanda ante el tribunal.

Nota: Es extremadamente importante que usted revise su contrato de arrendamiento cuidadosamente antes de firmar. Si su contrato de arrendamiento contiene una disposición con respecto a la terminación del contrato o que la propiedad se considere abandonada debido al no pagar el alquiler, debe considerar no firmar el contrato de arrendamiento. Esta disposición no es amigable para el inquilino y puede renunciar a los derechos importantes que de otro modo tendría en los procedimientos de desalojo.

Un propietario debe darle la debida notificación antes de un desalojo.

Si el propietario cree que...

Usted está atrasado en el alquiler O

Usted violó los términos de arrendamiento O

Usted usó, entregó o produjo ilegalmente una sustancia controlada (drogas) en las instalaciones

... ENTONCES el propietario debe darle **tres días de aviso por escrito antes del desalojo** (incluyendo fines de semana y días festivos).

La notificación escrita de tres días DEBE indicar:

La cantidad de cualquier alquiler que deba (si existe)

Disposiciones de arrendamiento que presuntamente violó

Observar que ha utilizado, entregado o producido drogas.

Si usted paga el alquiler atrasado, o rectifica la violación del contrato de arrendamiento **dentro de tres días**, NO puede ser desalojado. I.C. 6-303

▲ Si usted está viviendo en **vivienda** (pública) **subsidiada por el gobierno**, o recibe un subsidio de alquiler, debe recibir **30 días** de anticipación en la mayoría de los casos. Además, solo puede ser desalojado por **una buena causa**.

Véase el folleto de **ILAS: Programas Federales de Vivienda**

¿Cuánto tiempo tengo antes de que me desalojen?

Una vez que reciba una notificación por escrito de tres días (o 30 días), el propietario puede iniciar el proceso de desalojo legal ("**detención ilegal**") para retomar las instalaciones y colectar el alquiler vencido. Si el propietario gana, usted puede que deba daños y perjuicios y tendrá que pagar honorarios de abogado si los solicita.

Procedimientos regulares de desalojo

Si el propietario quiere desalojarlo porque:

usted violó los términos del contrato de arrendamiento y el propietario le dio tres días de aviso O

usted tiene un contrato de arrendamiento abierto (mes a mes) y el propietario le dio 30 días de anticipación,

(1) Usted recibirá una Citación y una Denuncia.

(2) Usted entonces, tiene 20 días para presentar una Respuesta ante el tribunal. *Hable con un abogado inmediatamente si recibe una Citación y Denuncia.*

Procedimientos de desalojo acelerados (más rápidos)

Si el propietario quiere desalojarlo porque:

usted no ha **pagado el alquiler** O

usó/vendió/produjo **drogas** en el lugar, entonces el propietario puede comenzar un "procedimiento de juicio sumario" muy rápido para obtener posesión dentro de **5 - 12 días** después de recibir la

notificación de que el propietario comenzó la acción judicial.

▲ Si el propietario gana y usted no se sale antes de la hora ordenada por la corte, el Alguacil (Sherif) puede sacarlo a usted y a su propiedad de las instalaciones.

¿Está su propietario en ejecución hipotecaria?

Usted puede tener tiempo adicional (**hasta 90 días**) si un nuevo propietario de su propiedad quiere desalojarlo después de comprar la propiedad en una venta de ejecución hipotecaria.

Véase el folleto de ILAS: **Inquilinos en ejecución hipotecaria.**

Si está siendo tratado injustamente, desalojado ilegalmente o en represalia: **hable con un abogado inmediatamente.**

¿Puede mi propietario aumentar mi alquiler?

▲ No hay límite en el número de veces o la cantidad que un propietario puede aumentar el alquiler a menos que haya una disposición en el contrato de arrendamiento que diga lo contrario. Puede moverse en lugar de pagar el aumento. Véase I.C. 55-307.

▲ Si su arrendamiento es "mes a mes", debe recibir una notificación por escrito de un aumento de alquiler 30 días antes de que el aumento tome vigencia.

▲ Si su contrato de arrendamiento establece la cantidad de alquiler por un tiempo determinado (como seis meses o un año), entonces el propietario no puede aumentar el alquiler durante ese tiempo.

¿Puede mi propietario entrar en mi apartamento?

A menos que haya una emergencia, su propietario debe decirle cuándo planea entrar y por qué. El propietario sólo puede entrar con permiso o por razones que usted acordó en el contrato de arrendamiento. El propietario puede ingresar a su propiedad de alquiler para hacer las reparaciones necesarias o mostrar a los futuros inquilinos el lugar, pero debe hacerlo en momentos convenientes y decirle con anticipación.

¿Puede mi propietario tomar mi propiedad personal?

¡No! Si esto sucede, llame a la policía y a un abogado. Después de mudarse, usted es libre de tomar toda su propiedad, siempre y cuando la mudanza no dañe las instalaciones. Retire cuidadosamente sus pertenencias de las paredes y techos y no tome ningún accesorio que son parte de la propiedad de alquiler.

¿Puedo romper mi contrato de arrendamiento (salir temprano)?

▲ Si su contrato de arrendamiento tiene una **cláusula de terminación**, o si el propietario viola el contrato de arrendamiento y luego acepta liberarlo de sus términos, usted puede romper el contrato de arrendamiento. ¡Obtenga todos dichos acuerdos por escrito! Usted no puede romper un contrato de arrendamiento sin una buena causa.

▲ Un contrato de arrendamiento es vinculante y usted podría verse obligado a pagar los daños y los costos del propietario de volver a alquilar el lugar (encontrar un nuevo inquilino), pero el propietario tiene el deber de volver a alquilar el lugar tan pronto como sea posible para mitigar estos daños.

Si tengo un contrato de arrendamiento oral, o si mi contrato de arrendamiento no dice cuánto aviso se requiere, ¿cuánto aviso debo darle a mi propietario?

Lo mejor es dar al menos 30 días de aviso por escrito. Si eso es imposible, dígame a su propietario lo antes posible *por escrito*. Si no da un aviso razonable, es posible que tenga que pagar los costos del propietario de volver a alquilar el lugar.

Puede ser difícil hacer valer sus derechos después de haberse mudado a un lugar.

Antes de mudarse, tome estas medidas para evitar problemas más adelante:

▲ Hable con los inquilinos actuales y anteriores sobre las prácticas o reputación del propietario.

▲ Asegúrese de que puede pagar (costear) el alquiler mensual y los servicios públicos antes de la mudanza.

▲ Inspeccione el lugar con el propietario antes de mudarse y después de salirse. Guarde una copia escrita de cualquier defecto. Tome fotos o video.

▲ Obtenga copias del contrato de arrendamiento y guarde copias de todos los avisos que el propietario le dé.

▲ Mantenga una cuenta exacta de todo el dinero pagado o adeudado al propietario. Guarde copias de los registros. Paga con cheques, nunca en efectivo.

▲ Asegúrese de entender claramente sus deberes bajo el contrato de arrendamiento. Si el idioma no está claro, haga preguntas hasta que entienda cada parte del contrato de arrendamiento. Hable con un abogado si aún no está seguro acerca de sus deberes.

Idaho Legal Aid Services Local Offices

Boise 1447 S. Tyrell Lane

Coeur d'Alene 610 W Hubbard, #219

Idaho Falls . . .482 Constitution Way, #101

Lewiston 2230 3rd Ave North

Nampa 212 12th Ave Road

Pocatello109 N. Arthur Ave, #302

Twin Falls 496 Shoup Ave W, Ste G

Statewide Telephone Number
208-746-7541

For TRS Dial 7-1-1

Idaho Rental Assistance & Properties:

1-877-428-8844

www.housingidaho.com

Looking for more information?

Visit www.idaholegalaid.org to find more free forms and information for renters.

Find the Idaho Attorney General's manual, **Landlord and Tenant Guidelines**, at <http://www.ag.idaho.gov>

Revised 8/20

A Consejos para Inquilinos en Idaho:

Derechos y responsabilidades del propietario y del inquilino

Lea este folleto para entender:

▲ **¿Qué derechos y deberes tienen los inquilinos y los propietarios en Idaho?**

▲ **¿Qué dicen las leyes de Idaho sobre los contratos de arrendamiento, los aumentos de alquiler y los desalojos?**

La relación entre el propietario - inquilino

Cualquier acuerdo por escrito (arrendamiento) regirá cómo el propietario y el inquilino actúan durante el arrendamiento. Sin embargo, ya sea que un propietario e inquilino tenga o no un acuerdo por escrito, todavía tienen un contrato y ciertos **derechos y responsabilidades legales** en Idaho. Algunas de las leyes que afectan las relaciones entre propietario e inquilino se encuentran en el Código de Idaho (I.C.) Secciones 6-303, 6-320, 6-321, 55-208 y 55-307.

Si tiene preguntas sobre sus derechos o deberes, primero debe buscar la respuesta en el contrato de arrendamiento por escrito. Si todavía tiene preguntas, póngase en contacto con un abogado.

Los consejos de este folleto son muy generales y puede haber factores especiales en su caso. Si usted tiene preguntas legales, póngase en contacto con un abogado. Si usted no puede pagar a un abogado, comuníquese con la oficina de Idaho Legal Aid. Además, visítenos en la web en: www.idaholegalaid.org