



8011 34th Ave S., Suite 126
Bloomington, MN 55425
Office Phone: 612.728.5770
Office Fax: 612.728.5761
www.homelinemn.org

Minnesota se enfrenta a graves y crecientes desafíos en medio de la ocupación federal y subsecuente violencia. Nuestras comunidades están pidiendo un cambio significativo. La protesta puede ser una herramienta poderosa para desafiar sistemas injustos y empujar a los líderes a actuar. Al mismo tiempo, acciones como las huelgas de alquiler pueden conllevar riesgos legales y financieros significativos. Los inquilinos de Minnesota merecen información clara sobre estos riesgos para poder tomar decisiones informadas sobre si participar en la huelga de alquiler es la opción adecuada para ellos.

Riesgos y Consecuencias de la Huelga de Alquiler

La información presentada a continuación tiene únicamente fines educativos y no constituye asesoramiento legal. Si usted tiene alguna pregunta específica sobre su situación de vivienda, debe contactar a un abogado.

No hay protección legal para los participantes de una huelga de alquiler.

- Legalmente, un inquilino puede retener el alquiler (no pagar la renta) solo por violaciones de los términos del contrato de vivienda (solicitudes de reparación sin respuesta). Si un inquilino retiene el alquiler únicamente como forma de protesta, el propietario puede presentar una demanda de desalojo.
- Algunos propietarios pueden amenazar o tomar represalias contra inquilinos que participen en una huelga de alquiler. Minnesota ofrece protecciones limitadas contra represalias por parte de los propietarios, pero ejercer estos derechos puede conllevar riesgos adicionales.
- Aunque organizarse como grupo puede ser una actividad legal y es protegida para los inquilinos, es posible que las huelgas de alquiler no lo sean. Esta es un área de la ley incierta y los propietarios pueden negarse a renovar el contrato de alquiler aunque el inquilino pague la renta adeudada en la corte.
- Un ejemplo de represalia puede ser que el propietario no renueve el contrato de arrendamiento en contratos periódicos (mes a mes). Como resultado, esto podría resultar en el desalojamiento del inquilino, una demanda de desalojo por no mudarse y retener la unidad de alquiler más allá del tiempo permitido, u otros posibles argumentos legales.

Si se presenta un caso de desalojo en la corte, se verá aunque se retrase ligeramente debido al aumento de casos judiciales.

- Antes de presentar una demanda de desalojo por falta de pago de renta, los propietarios deben dar un aviso de 14 días que cumpla con los requisitos de la ley estatal. En Minneapolis, Brooklyn Center y Saint Louis Park, el propietario tiene que dar un aviso de 30 días. Esto también es cierto para los propietarios que aceptan la mayoría de los subsidios gubernamentales de vivienda (por ejemplo: Sección 8).
- Tras vencerse el plazo del aviso, el propietario puede iniciar una demanda de desalojo. Los casos de desalojos suelen escucharse en un plazo de dos a tres semanas, pero puede tardar más si los tribunales están

muy ocupados. Los tribunales de Minnesota ya tienen experiencia con los aumentos de casos de desalojos tal como sucedió tras la moratoria de desalojos durante la pandemia. Aunque algunos casos puedan retrasarse, el tribunal intentará ver cada caso de forma rápida.

- Retener el pago del alquiler puede incrementar el riesgo de desalojo por otros motivos. Por ejemplo: un inquilino puede estar violando su contrato de alquiler de varias maneras. Para algunos propietarios, es fácil pasar por alto las violaciones de ruido, el romper las reglas de estacionamiento, el tener mascotas no autorizadas, las violaciones a la política de huéspedes, o el negar la entrada al propietario a la unidad de alquiler. Pero cuando se trata de dinero, el propietario puede considerar presentar una demanda alegando múltiples motivos, incluyendo falta de pago e incumplimiento de contrato.

No hay derecho a un abogado para desalojos por falta de impago.

- Ese derecho se limita a los inquilinos en viviendas públicas con casos de desalojo por incumplimiento de contrato (por ejemplo: un ocupante no autorizado).
- La gran mayoría de los desalojos se deciden en la vista judicial inicial. Si el inquilino no se presenta a la vista judicial inicial este automáticamente pierde el caso y será desalojado. Un inquilino puede solicitar un juicio, pero solo si puede presentar una defensa válida. Retener el alquiler por reparaciones no hechas es una defensa válida y en ese caso se puede ir a juicio.
- **Retener el alquiler como parte de una huelga de alquiler no es una defensa válida. Un juez probablemente decidiría a favor del propietario inmediatamente.** El inquilino aún tendrá la opción de redimir lo adeudado (pagar todo el alquiler atrasado, multas por retraso y cargos judiciales, para así poder quedarse viviendo en el alquiler) pero esto implica más costos para el inquilino.

En el peor de los casos, el inquilino puede ser desalojado y forzado a mudarse.

- En algunos casos esto puede ocurrir incluso si el inquilino hubiera podido pagar lo adeudado (el inquilino no logra ir a la audiencia en corte por problemas de transporte o no puede pagar los costos adicionales).
- Bajo la ley estatal, los inquilinos tienen el derecho legal de pagar lo adeudado en alquiler atrasado. Esto significa que en cualquier momento, ya sea antes de o durante la audiencia judicial, si el inquilino paga todo el alquiler atrasado, las multas, los cargos de corte y hasta \$5 por los honorarios de abogado, estos pueden continuar viviendo en la unidad de alquiler. Los gastos de corte normalmente rondan entre los \$400 a \$450.

Los desalojos son casos civiles públicos y son registrados bajo el nombre del inquilino en los archivos de la corte justo en el momento en que se inicia la acción legal. Tener un desalojo en los archivos de la corte hace más difícil el poder alquilar viviendas en el futuro. También puede costarle al inquilino su subsidio o vale de renta si tiene uno.

- Un inquilino puede solicitar la eliminación (borrar) de los casos de desalojo registrados en la corte, sin embargo, esto no siempre está garantizado. Aunque se elimine esta información de los registros públicos de la corte, algunas agencias de selección de inquilinos pueden seguir reportando estos antecedentes penales a

pesar de que no deberían hacerlo. Si bien es posible exigir legalmente a estas empresas de selección de inquilinos que dejen reportar el desalojo, este reporte puede de todas maneras costarle al inquilino una unidad de alquiler a la que ya haya solicitado. Además, el antiguo propietario puede revelar la existencia de una solicitud de desalojo si un futuro arrendador se comunica con ellos para solicitar referencias.

- Dependiendo de la situación, un desalojo puede provocar que el inquilino pierda su acceso a su programa de subsidio de vivienda y/o a la unidad subsidiada.

También puede haber otras consecuencias financieras por un desalojo.

- Las partes no reciben compensación por su tiempo en el juzgado (por ausentarse del trabajo o de los estudios).
 - Aunque los inquilinos no tienen que pagar más de \$5 en honorarios de abogados, en algunos casos puede ser que el inquilino deba los honorarios completos de abogado del propietario, quedando esto como una deuda que el inquilino tendrá que pagar algún día.
 - En los casos en que el inquilino no pueda pagar, esto podría afectar a su puntuación crediticia o su capacidad de alquilar en el futuro.
-

Resumen de Riesgos Legales:

- Deber dinero adicional en adición a su pago mensual (cargos por retraso, costos judiciales y honorarios de abogado—podrían ser \$400+)
- Desalojo forzoso
- Pérdida del subsidio de alquiler
- No renovación del contrato de arrendamiento
- Problemas a largo plazo en el historial crediticio y de arrendamiento
- Amenazas/represalias por parte del propietario

Personas bajo un riesgo significativo:

- Inquilinos que carecen de recursos económicos para afrontar los costos adicionales derivados de un proceso de desalojo
 - Inquilinos que tienen subsidios de vivienda
 - Inquilinos que debido a barreras idiomáticas, limitaciones de transporte o compromisos laborales podrían encontrar dificultades para acudir al juzgado o ejercer su propia representación legal.
 - Inquilinos con contratos de arrendamiento de mes a mes o con contratos de arrendamiento próximos a su vencimiento.
 - Inquilinos con compañeros de piso: si un compañero no paga el alquiler el desalojo es para todos los inquilinos/ocupantes.
-

Compartimos esta información para que los inquilinos de Minnesota comprendan plenamente las posibles consecuencias asociadas con la participación en una huelga de alquiler y que así puedan tomar la decisión que les resulte más correcta y adecuada. No existe una respuesta o solución universal para todos. Cada inquilino tiene una situación diferente, y la decisión correcta dependerá de las circunstancias de cada individuo, sus prioridades y su tolerancia al riesgo. Si desea hablar de su situación específica con un abogado, por favor contacte la línea de ayuda para inquilinos de HOME Line en homelinemn.org/email.