

Tanto los inquilinos como los propietarios tienen derechos y responsabilidades ante la ley. Este resumen enumera muchos de esos derechos y responsabilidades de los residentes de Boise. La sección de recursos contiene información detallada sobre las leyes locales, estatales y federales, así como las leyes que se aplican específicamente a los habitantes de casas prefabricadas.

Este documento proporciona información general y no sustituye el asesoramiento de un abogado. Si tiene una pregunta legal específica, póngase en contacto con un abogado.

Ordenanzas de la ciudad de Boise

Tasa máxima de solicitud

Una [ordenanza de la ciudad de Boise](#) limita las tasas de solicitud de alquiler a 30 dólares. Además, los propietarios sólo pueden anunciar, aceptar solicitudes y seleccionar a los solicitantes de unidades que estarán disponibles en un plazo razonable.

Protección frente a represalias

Una [ordenanza de la ciudad de Boise](#) prohíbe a los propietarios tomar represalias contra los inquilinos que soliciten reparaciones, presenten quejas de problemas de seguridad, contraten a un abogado o se unan a una asociación de inquilinos.

Fuente de discriminación de ingresos

Una [ordenanza de la ciudad de Boise](#) prohíbe a los propietarios denegar el arrendamiento basándose en la fuente de ingresos legítimos y verificables de un solicitante. Existe una excepción para los propietarios que poseen y auto-gestionan dos o menos unidades de alquiler. Entre los ejemplos de posibles infracciones de esta ordenanza cabe citar la denegación del arrendador a contabilizar la manutención infantil como ingresos o la aplicación de una política general de "No a la Sección 8". Este documento de [preguntas frecuentes](#) ofrece más información sobre la discriminación por la fuente de ingresos.

Discriminación por orientación sexual o identidad de género

Una [ordenanza](#) de la ciudad de Boise prohíbe a los arrendadores tratar de forma diferente a los inquilinos en función de su orientación sexual o identidad de género.

Devolución del depósito de seguridad en caso de demolición o renovación significativa en la vivienda

Una [ordenanza de la ciudad de Boise](#) exige que, en caso de demolición o renovación significativa de una vivienda, los inquilinos reciban la totalidad de su depósito de seguridad, independientemente del estado en que se encuentre la vivienda, salvo en casos extremos.

Responsabilidad de mantener la calidad de la vivienda

Tanto los propietarios como los inquilinos tienen responsabilidades en el mantenimiento de la vivienda alquilada.

- **Propietarios:** El [Código Uniforme de la Vivienda](#) de la ciudad de Boise exige que los propietarios cumplan los códigos mínimos de la vivienda de la comunidad en materia de salud y seguridad. Los arrendadores deben realizar todas las reparaciones necesarias para mantener los locales en condiciones adecuadas y habitables; mantener las zonas comunes limpias y seguras; y mantener todas las instalaciones suministradas, como la caldera, la fontanería y los ascensores. Si es necesaria una reparación para subsanar una infracción del Código Uniforme de la Vivienda, el propietario tendrá tres días hábiles para subsanarla.
- **Inquilinos:** Los inquilinos deben mantener la unidad de vivienda tan limpia y segura como las condiciones lo permitan, eliminar la basura, mantener la fontanería limpia y utilizar las instalaciones eléctricas, de fontanería, calefacción y refrigeración de una manera razonable.

Las preguntas o denuncias de presuntas infracciones de las ordenanzas municipales de Boise pueden enviarse por correo electrónico a cccr@cityofboise.org o por teléfono al [208-972-8150](tel:208-972-8150) (opción 4).

Ley estatal de Idaho

Tasas irrazonables

Una [ley del estado de Idaho](#) exige que las tasas de alquiler sean "razonables" y se incluyan en los contratos de arrendamiento. Si un propietario cobra unas tasas exorbitantes o que no guardan relación con los costes reales, los inquilinos pueden impugnarlas presentando una demanda ante el tribunal de demandas de menor cuantía del condado de Ada.

Aumentos de alquiler y renovación de arrendamientos

Los propietarios no pueden aumentar el alquiler durante la vigencia de un contrato de alquiler de duración determinada (es decir, que no sea mes a mes).

Los propietarios deben notificar por escrito a los inquilinos el aumento del alquiler al menos 30 días antes de que se haga efectivo. Los propietarios también deben avisar por escrito a los inquilinos al menos 30 días antes de la no renovación del arrendamiento.

Si un inquilino no tiene intención de renovar su contrato de arrendamiento, debe notificarlo según lo estipulado en el contrato de arrendamiento. Si el contrato de alquiler no dice nada sobre el preaviso requerido, los inquilinos deben avisar con al menos 30 días de antelación por escrito.

Proceso de desalojo

El desalojo es un proceso legal que obliga al propietario a llevar al inquilino ante un juzgado. Conforme a [la legislación de Idaho](#), el propietario debe avisar al inquilino por escrito con una antelación mínima de 3 días hábiles completos (excluidos días festivos y fines de semana) y, una vez transcurridos esos 3 días, presentar una demanda ante el juzgado. Si el motivo del desalojo es el impago del alquiler o la actividad relacionada con las drogas, el desalojo se "acelera" y se convoca una audiencia entre cinco y doce días después de recibir la notificación. Si el motivo del desalojo está relacionado con incumplimientos del arrendamiento, el propietario debe entregar al inquilino una citación y una demanda, y el inquilino dispone de 21 días para presentar una respuesta. Si un inquilino no comparece ante el juzgado para la audiencia, perderá el caso y será desalojado.

Un propietario no puede desalojar a un inquilino fuera del proceso judicial, por ejemplo cambiando las cerraduras. Esto se denomina desalojo por "autoayuda" y no es legal.

Aunque los propietarios no hagan las reparaciones adecuadas o incumplan el arrendamiento, los inquilinos están obligados a pagar el alquiler.

Si se desaloja a un inquilino, el alguacil tiene autoridad para sacar al inquilino y sus pertenencias del alquiler. Un desalojo legal en el expediente de una persona tiene importantes consecuencias en su capacidad para alquilar en el futuro y en su crédito, ya que cualquier futuro arrendador, prestamista o empleador podrá verlo.

Puede encontrar más información sobre el proceso de desalojo en Idaho aquí:

- [Desalojos en Idaho](#)
- [Resumen del proceso de desalojo en Idaho](#)
- [Serie de vídeos sobre desalojos](#)

Los inquilinos que necesiten asistencia en respecto al desalojo, incluyendo mediación judicial, servicios financieros y de apoyo, por favor, pónganse en contacto con [Jesse Tree](#).

Ruptura de un contrato de arrendamiento

Romper un contrato de alquiler puede acarrear consecuencias legales, que pueden incluir una demanda, con reclamación del alquiler ante el juzgado y embargo del salario. Si el arrendamiento es mensual, cualquiera de las partes puede rescindirlo notificándolo por escrito a la otra parte con al menos 30 días de antelación. Los inquilinos y propietarios que se planteen romper un arrendamiento pueden consultar a un abogado sobre sus opciones.

Solicitudes de reparación

Las solicitudes de reparación deben hacerse con prontitud y por escrito para evitar que los pequeños problemas se conviertan en graves. El propietario puede decidir que la reparación solicitada no es necesaria. Si el inquilino no está de acuerdo, puede presentar una demanda.

Si no se hacen las reparaciones, la ley de Idaho no permite a los inquilinos retener el alquiler.

Devolución del depósito de seguridad

La [ley de Idaho](#) establece que, cuando se finaliza el arrendamiento, el propietario dispone de 21 días (o 30 días, si así se establece en el contrato) para devolver al inquilino la totalidad de la fianza o un reembolso parcial y una declaración por escrito en la que se enumeren las cantidades deducidas de la fianza y el destino que se dio a las deducciones. Si no se proporciona una declaración por escrito o si el inquilino no está de acuerdo con las cantidades deducidas, puede presentar una demanda.

Los inquilinos y propietarios que aleguen una infracción de la legislación del Estado de Idaho deben emprender acciones legales para exigir su cumplimiento. Se pueden emprender acciones legales ante tribunales de menor instancia por importes iguales o inferiores a 5.000 dólares.

Legislación federal

Discriminación y vivienda justa

La discriminación por parte de los arrendadores por motivos de sexo, raza, color, religión, discapacidad, situación familiar (presencia de hijos menores de 18 años) y origen nacional es ilegal según la [ley federal](#). Los propietarios no pueden tratar de forma diferente a los inquilinos por su pertenencia a cualquiera de estos grupos ni tomar represalias contra los inquilinos que aleguen discriminación. (Nota: La ciudad de Boise aplica protecciones adicionales contra la discriminación por orientación sexual e identidad de género). Los inquilinos con discapacidades pueden solicitar adaptaciones razonables - excepciones o ajustes a las normas, políticas, prácticas o servicios de un propietario - cuando las adaptaciones puedan ser necesarias para darles la misma oportunidad de usar y disfrutar de su vivienda y de las zonas públicas y de uso común.

Si cree que está siendo discriminado por pertenecer a una de estas clases protegidas, puede ponerse en contacto con el [Intermountain Fair Housing Council](#), la [Idaho Human Rights Commission](#) o el [US Department of Housing and Urban Development](#).

Estado de Idaho requisitos para propietarios e inquilinos:

[Manual del propietario y el inquilino del Fiscal General de Idaho](#)

[Derechos y responsabilidades del propietario y el inquilino de Idaho Legal Aid](#)

Requisitos para propietarios e inquilinos de casas prefabricadas:

[Ley de Residencia en Casas Prefabricadas, Código de Idaho, Título 55, Capítulo 20](#)

[Folleto sobre casas prefabricadas de Idaho Legal Aid](#)

Recursos adicionales

Para inquilinos:

- Asesoramiento jurídico (desalojos y cierres patronales, reparaciones y daños, fianza, alojamiento razonable o solicitud de servicios):
 - o [Asistencia Letrada de Idaho](#)
 - o [Clínica de la Asociación de Abogados Litigantes de Idaho](#)
 - o [Programa de Abogados Voluntarios de Idaho](#)
 - o [Clínica de Vivienda de la Universidad de Idaho](#)
 - o [el Servicio de Referencia de Abogados del Colegio de Abogados de Idaho](#)
- Consejos sobre discriminación y vivienda justa: [Intermountain Fair Housing Council](#)
- Ayuda de emergencia al alquiler durante el desalojo: [Jesse Tree](#)

Para los propietarios:

- [Asociación de apartamentos de Idaho](#)
- [Asociación Nacional de Administradores de Propiedades Residenciales Capítulo del Suroeste de Idaho](#)
- [Sección de Idaho del Instituto de Gestión Inmobiliaria](#)