Tanto los arrendatarios como los arrendadores, con arreglo a la legislación, tienen derechos y responsabilidades. Este resumen muestra muchos de esos derechos y responsabilidades para los residentes de Boise. La sección de recursos contiene información detallada sobre las leyes locales, estatales y federales, así como las leyes específicamente aplicables a las personas que viven en las casas prefabricadas.

Este documento contiene información general y no sustituye la asesoría de un abogado. Si usted tiene una cuestión jurídica específica, favor de contactar a un abogado.

Ordenanzas de la ciudad de Boise

Límite de tasa de solicitud
Una ordenanza de la ciudad de Boise requiere que esas tasas sean razonables. También, los arrendadores sólo pueden anunciar, aceptar solicitudes y evaluar a los solicitantes de viviendas que estarán disponibles dentro de un tiempo razonable.

Protección contra las represalias
Una ordenanza de la ciudad de Boise prohíbe a los arrendadores tomar represalias contra los arrendatarios que soliciten reparaciones, se quejen de problemas de seguridad, contraten a un abogado o se unan a una asociación de arrendatarios.

Discriminación de fuente de ingresos
Una ordenanza de la ciudad de Boise prohíbe a los arrendadores denegar el arrendamiento basándose en la fuente de ingresos lícita y verificable de un solicitante. Esto no se aplica a las fuentes de ingresos que obligan al arrendador a participar en un programa federal opcional de apoyo a la vivienda. Existe también una excepción en relación con los arrendadores que poseen y autogestionan dos o menos viviendas de alquiler. Entre los ejemplos de posibles infracciones de esta ordenanza cabe citar la negativa del arrendador a contabilizar como ingresos la manutención de niños o los beneficios de discapacidad del Seguro Social.

Este documento de preguntas frecuentes proporciona más información sobre la discriminación de fuente de ingresos.

Discriminación por orientación sexual o identidad de género
Una ordenanza de la ciudad de Boise prohíbe a los arrendadores tratar de modo diferente a los arrendatarios en función de su orientación sexual o identidad de género.

Devolución del depósito de seguridad en caso de demolición o renovación significativa de la vivienda
Una ordenanza de la ciudad de Boise require que, en caso de demolición o renovación significativa de una vivienda, los arrendatarios reciban la totalidad de su

depósito de seguridad, independientemente del estado en que se encuentre la vivienda, excepto en casos extremos.

Responsabilidad de mantener la calidad de la vivienda
Tanto los arrendadores como los arrendatarios tienen responsabilidades de mantener la vivienda alquilada.

- **Arrendadores**: El Código Uniforme de Viviendas de la ciudad de Boise require que los arrendadores cumplan con los códigos mínimos de viviendas de la comunidad en materia de salud y seguridad. Los arrendadores deben hacer todas las reparaciones necesarias para mantener los locales en condiciones de habitabilidad apropiadas; mantener las zonas comunes limpias y seguras; y mantener todas las instalaciones suministradas, como el horno, la plomería y los ascensores.

  Si se necesita una reparación para subsanar una infracción del Código Uniforme de Viviendas, el arrendador dispone de tres días hábiles para subsanarla.

- **Arrendatarios**: Los arrendatarios deben mantener la unidad de vivienda tan limpia y segura como las condiciones lo permitan, disponer de la basura, mantener la plomería limpia y utilizar las instalaciones eléctricas, de plomería, de calefacción y de refrigeración de manera razonable.

Las preguntas o denuncias de presuntas infracciones de las ordenanzas municipales de la ciudad de Boise pueden ser enviados por correo electrónico a **cccr@cityofboise.org**o por teléfono al**208-972-8150** (opción 4).

Ley estatal de Idaho

Tasas irrazonables
La ley estatal de Idaho requiere que los cánones de alquiler sean "razonables" y se incluyan en los contratos de arrendamiento. Si un arrendador cobra unas tasas exorbitantes o que no guardan relación con los costes reales, los arrendatarios pueden impugnarlas presentando una reclamo ante la Corte de reclamos menores del condado de Ada.

Aumentos de alquiler y renovaciones del contrato de arrendamiento
Los arrendadores no pueden aumentar el alquiler durante la vigencia de un contrato de arrendamiento de duración determinada (es decir, que no sea mes a mes).

Los arrendadores deben notificar por escrito a los arrendatarios el aumento de alquiler al menos 30 días antes de que se haga efectivo. Los arrendadores también deben dar aviso por escrito a los arrendatarios al menos 30 días antes de la no renovación del contrato de arrendamiento.

Si un arrendatario no tiene intención de renovar su contrato de arrendamiento, debe notificarlo según lo estipulado en el contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento no dice nada sobre el aviso requerido, los arrendatarios deben dar aviso por escrito con al menos 30 días de antelación.

Proceso de desahucio

El desahucio es un proceso legal que obliga al arrendador a llevar al arrendatario ante los tribunales. Conforme a la legislación de Idaho, el arrendador debe avisar al arrendatario por escrito con una antelación mínima de 3 días hábiles completos (excluidos feriados y fines de semana) y, una vez transcurridos esos 3 días, entablar una demanda ante los tribunales. Si el motivo del desahucio es el impago del alquiler o la actividad relacionada con las drogas, el desahucio se "acelera" y se convoca una vista entre cinco y doce días después de recibir la notificación. Si el motivo del desahucio está relacionado con violaciones del contrato de arrendamiento, el arrendador debe entregar al arrendatario una citación y un reclamo, y el arrendatario dispone de 21 días para someter una respuesta. Si un arrendatario no comparece ante el tribunal para la vista, perderá el caso y será desahuciado.

Un arrendador no puede desahuciar a un arrendatario fuera del proceso judicial, por ejemplo cambiando las cerraduras. Esto se denomina desahucio por "autoayuda" y no es legal.

Aunque los arrendadores no hagan las reparaciones adecuadas o están violando el contrato de arrendamiento, los arrendatarios están obligados a pagar el alquiler.

Si se desahucia a un arrendatario, el sheriff tiene autoridad para sacar al arrendatario y sus pertenencias del alquiler. Un desahucio legal en el expediente de una persona tiene consecuencias significativas en su capacidad para alquilar en el futuro y en su crédito, ya que cualquier futuro arrendador, prestamista o empleador podrá verlo.

Más información sobre el proceso de desahucio en Idaho se puede encontrar aquí:

- Atravesando un procedimiento de desahucio en Idaho
- Resumen del proceso de desahucio en Idaho
- Serie de vídeos sobre desahucios

Los arrendatarios que necesiten asistencia en relación con el desahucio, incluyendo mediación judicial, servicios financieros y de apoyo, favor de contactar a Jesse Tree.

Ruptura de un contrato de arrendamiento

Romper un contrato de arrendamiento puede acarrear consecuencias legales, que pueden incluir una demanda, con reclamación del alquiler ante los tribunales y embargo del salario. Si el contrato de arrendamiento es mensual, cualquiera de las partes puede rescindir el contrato de arrendamiento notificándolo por escrito a la otra parte con al menos 30 días de antelación. Los arrendatarios y los arrendadores que

están considerando romper un contrato de 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 problemas graves. El arrendador puede determinar que la reparación solicitada no es necesaria. Si el arrendatario no está de acuerdo, el arrendatario puede someter una demanda.

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

Devolución del depósito de seguridad
La ley de Idaho establece que, al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendador dispone de 21 días (o 30 días, si así se establece en el contrato de arrendamiento) para devolver al arrendatario la totalidad del depósito o un reembolso parcial y una declaración por escrito en la que se enumeren las cantidades deducidas del depósito y el destino que se dio a las deducciones. Si no se proporciona una declaración por escrito o si el arrendatario no está de acuerdo con las cantidades deducidas, puede someter una demanda.

Los arrendatarios y los arrendadores 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 la Corte de reclamos menores por importes iguales o inferiores a 5.000 dólares.

Ley Federal

Discriminación y vivienda justa

La discriminación por parte de los arrendadores por motivos de género, raza, color, religión, discapacidad, estado familiar (presencia de hijos menores de 18 años) y origen nacional es ilegal según la ley federal. Los arrendadores no pueden tratar de forma diferente a los arrendatarios por su pertenencia a cualquiera de estos grupos ni tomar represalias contra los arrendatarios que aleguen discriminación. (Nota: La ciudad de Boise aplica protecciones adicionales contra la discriminación por orientación sexual e identidad de género). Los arrendatarios con discapacidades pueden solicitar adaptaciones razonables – excepciones o ajustes a las normas, políticas, prácticas o servicios de un arrendador – 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 usted cree que está siendo discriminado por pertenecer a una de estas clases protegidas, puede ponerse en contacto con el Consejo de vivienda justa entre

montañas, la Comisión de Derechos Humanos de Idaho o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Estado de Idaho requisitos para los arrendadores e los arrendatarios:
Manual del arrendador y el arrendatario del Fiscal General de Idaho
Asistencia jurídica de Idaho sobre Derechos y responsabilidades del arrendador y el arrendatario

Requisitos para arrendadores e arrendatarios de casas prefabricadas:
Ley de Residencia en Casas Prefabricadas, Código de Idaho, Título 55, Capítulo 20
Folleto de la Asistencia jurídica de Idaho sobre las casas prefabricadas

Recursos adicionales

Para arrendatarios:

- Asesoría jurídica (desahucios y cierres patronales, reparaciones y daños, depósito de seguridad, alojamiento razonable o solicitud de servicios):
    - Asistencia jurídica de Idaho
    - Clínica de la ley de la calle de la Asociación de Abogados Litigantes de Idaho
    - Programa de Abogados Voluntarios de Idaho
    - Clínica de Vivienda de la Universidad de Idaho
    - el Servicio de Referencia de Abogados del Colegio de Abogados del Estado de Idaho
- Asesoría sobre la discriminación y vivienda justa: Consejo de vivienda justa entre montañas
- Asistencia de emergencia para el alquiler durante el desahucio: Jesse Tree

Para los arrendadores:

- Asociación de apartamentos de Idaho
- Sucursal del Suroeste de Idaho de la Asociación Nacional de Administradores de Propiedades Residenciales
- Instituto de Gestión Inmobiliaria Sucursal de Idaho