



MANUAL DEL PROPIETARIO E INQUILINO

"Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad a aquellos que no tienen dónde acudir."

Legal Aid of Nebraska
legalaidofnebraska.org

Este Manual del Propietario e Inquilino fue desarrollado por Los Servicios Legales de Nebraska (Legal Aid of Nebraska), una firma privada, sin fines de lucro que provee servicios legales a personas de bajos ingresos que viven en Nebraska. Si quiere más información acerca de Los Servicios Legales de Nebraska, o si quiere hacer una donación, visite nuestro sitio de web en legalaidofnebraska.org.

Si quiere solicitar nuestros servicios, por favor llame a:

- **La Línea de Acceso® al 1-877-250-2016**
Lunes/Miércoles/Viernes 8:30 a.m. – 11:30 a.m. CST
Martes y Jueves 1:00 p.m.-4:00 p.m. CST
- **La Línea de Acceso® para Ancianos al 1-800-527-7249**
(para personas de 60 años de edad o más)
Lunes – Jueves 9 a.m. a 12 p.m. & 1 p.m. to 3 p.m.
Viernes 9 a.m. a 12 p.m.
- **La Línea de Acceso® para el Indígena Americano al 1-800-729-9908**
Lunes – Viernes 9 a.m. – 12 p.m. CST
- **La Línea Directa del Programa de Desarrollo para Granjeros y Rancheros Principiantes al 1-855-660-1391**
Lunes – Viernes 8 a.m. 5 p.m. CST
- **La Línea Directa de Respuesta Rural al 1-800-464-0258**
Lunes – Viernes 8 a.m. 5 p.m. CST
- **La Línea Directa de Respuesta de Alivio de Desastres**
Para las víctimas de un desastre reciente, como un tornado, inundación o descarrilamiento de un tren
Lunes – Jueves 9 a.m. a 12 p.m. y 1 p.m. a 3 p.m. CST
Viernes 9 a.m. a 12 p.m. CST
- **Asistencia Legal para Personas con Discapacidades del Desarrollo al 1-844-535-3533**
Ofrece servicios al condado de Douglas únicamente
Lunes – Jueves 9 a.m. a 12 p.m. & 1 p.m. a 3 p.m. CST
Viernes 9 a.m. a 12 p.m. CST

Usted tiene la opción de solicitar los servicios en línea. La solicitud en línea está disponible 24 horas al día/7 días a la semana en nuestro sitio web legalaidofnebraska.org.

ADVERTENCIA IMPORTANTE

El uso de este Manual del Propietario e Inquilino informativo no crea una relación de abogado y cliente entre usted y los abogados de Los Servicios Legales de Nebraska. La información proporcionada en este Manual sirve solamente para educarle. Nada en este Manual será considerado un consejo legal o como una sustitución de un consejo legal.

Entienda por favor que la información contenida en este Manual está basada sobre la ley de Nebraska generalmente aplicable. Algunas leyes y procedimientos pueden variar dependiendo del condado en Nebraska en el cual usted viva y los hechos específicos de su caso. Si usted quiere asesoramiento legal sobre su asunto específico usted debe consultar a un abogado en su área.

MANUAL DEL PROPIETARIO E INQUILINO

Este Manual ayudará a explicar la ley de Nebraska que gobierna a los propietarios e inquilinos. La ley es complicada y puede ser confusa. Llame a un abogado en cuanto comience a tener un problema con el propietario o reciba papeles de la corte. Entre más pronto llame un abogado, mejor.

Si decide mandar algunas de las notificaciones o cartas descritas en este Manual:

- Asegúrese de poner la notificación por escrito;
- Enviar la notificación al propietario por correo certificado, con acuse de recibo;
- Mantener una copia de la carta que envíe; y
- Guardar el acuse de recibo.

El acuse de recibo es prueba de que envió la notificación.

Siempre guarde copia de cualquier carta o notificación que envíe al propietario o cualquier otra persona con la que tenga un desacuerdo.

Las leyes para la renta de una casa móvil (“mobile home”) son diferente a las leyes de renta de un apartamento o casa. Hable con un abogado si tiene preguntas sobre sus derechos como inquilino de una casa móvil.

Si usted vive en una residencia pública (“public housing”) o recibe un vale de vivienda por Sección 8, otras leyes podrían aplicar. Por favor llame a la Línea de Acceso de Legal Aid of Nebraska al 1-877-250-2016 para solicitar nuestros servicios.

Si usted es un nativo americano y vive en una reserva, o vive en una vivienda tribal, favor de tener en cuenta que otras leyes pueden aplicar. Puede llamar a La Línea para el Indígena Americano de Legal Aid of Nebraska al 1-800-729-9908 para solicitar nuestros servicios.

1. Si está pensando firmar un contrato.

Inspeccione la unidad.

Antes de que firme un contrato, debe examinar la casa o apartamento. Asegúrese de que la unidad está en buenas condiciones. La unidad puede necesitar reparaciones. Si desea que se hagan ciertas reparaciones antes de usted mudarse:

- no le de dinero al propietario hasta que el propietario acepte hacer las reparaciones para cierta fecha; y
- obtenga el acuerdo por escrito.

Si desea mudarse aun cuando los problemas no se hayan arreglado, obtenga un acuerdo por escrito firmado por el propietario:

- el cual enumera las reparaciones que el propietario deberá hacer; y
- da una fecha en la cual las reparaciones necesitan ser completadas.

Asegúrese de guardar una copia de cualquier acuerdo por escrito.

Firme una lista de comprobación de inspección al mudarse a la propiedad.

Aunque usted examine todo el apartamento y no encuentre problemas mayores, complete una lista de comprobación de inspección que describa la condición de la unidad. Complete la lista con el propietario. Pídale al propietario que firme la lista.

Si el propietario se niega a firmar la lista, entonces haga su propia lista usando el ejemplo Lista del Inquilino (Ejemplo E en la parte trasera de este Manual). Fírmela y póngale fecha a la lista. Envíele la lista por correo al propietario, y guarde una copia para usted.

Su lista es buena evidencia de los problemas que el apartamento tenía al usted mudarse. Algunos ejemplos del tipo de daños que debe anotar en la lista incluye:

- paredes sucias;
- muebles rayados;
- ventanas rotas;
- screen rotos
- alfombras manchadas;
- cañerías filtrando, etc.

Si el propietario trata de cobrarle por usted causar estos mismos daños a la unidad, su lista de comprobación le protegerá.

Usted y el propietario también deben firmar una lista de inspección cuando se mude, para que ambos queden de acuerdo en lo que se dañó mientras usted vivió allí.

Si descubre problemas después que se muda o su propietario no le permite mudarse.

Los problemas en un apartamento puede que no sean obvios. Puede que no descubra el problema hasta que se mude. Si fuera así, puede que usted pueda terminar su contrato.

Si su propietario no le deja mudarse, entonces puede que usted pueda terminar su contrato.

Hable con un abogado antes de terminar su contrato. Para terminar su contrato por estas razones:

- de o envíe al propietario una notificación por escrito informándole que dentro de 5 días terminará el contrato; y
- explique porque está terminando el contrato.

¿Qué tipo de contrato de alquiler tendrá usted?

Un acuerdo de alquiler es un contrato. Este explica los derechos y responsabilidades de ambas partes en el contrato.

Un contrato de alquiler puede ser por escrito o verbal. Si el contrato de alquiler es por escrito, se llama contrato de arrendamiento (“lease”). Si el acuerdo es verbal, entonces no hay prueba de los términos del acuerdo de alquiler.

Casi siempre es mejor que usted tenga un contrato de arrendamiento por escrito. Cuando los derechos y responsabilidades están por escrito hay menos desacuerdos sobre los términos de renta de su unidad.

Si su contrato de arrendamiento es por escrito, entonces su propietario deberá darle una copia a usted. Si el propietario no la da una copia del contrato de arrendamiento, no le rente a ese propietario.

¿Por qué es tan importante mi contrato?

Un contrato de arrendamiento es un contrato. Este explica los derechos y responsabilidades de ambas partes en el contrato. Una vez que usted y su propietario hayan firmado el contrato de arrendamiento, es un acuerdo que les ata legalmente. Esto significa que usted será responsable de cumplir con este contrato.

Antes de firmar el contrato de arrendamiento, tómese el tiempo de leerlo. Lea el contrato de arrendamiento cuidadosamente. Asegúrese de entenderlo completamente. Puede decirle al propietario que necesita llevar el contrato a casa para poder leerlo. Si el propietario le está exigiendo que firme el contrato inmediatamente o no de lo contrario no podrá rentar la unidad, entonces considere rentar en algún otro lugar.

Si usted desea que el propietario cambie cualquier término del contrato, pídale que realice los cambios *antes* de que usted firme el contrato de arrendamiento. Luego revise el contrato para asegurarse de que el propietario realizó el cambio.

Después que el contrato este firmado, cualquier otro cambio que se haga tendrá que ser por escrito y firmado por usted y el propietario.

¿Qué es lo que debo buscar en un contrato?

- A. Duración del contrato
- B. Cantidad de la renta y cuando se paga la renta
- C. Aumentando la renta
- D. Utilidades
- E. Reparaciones
- F. Número de personas en la unidad
- G. Mascotas
- H. Si se va por varios días
- I. Pintura de plomo
- J. Espacios en blanco o lenguaje adicional

A. Duración del contrato.

El contrato deberá indicar la duración de tiempo que usted estará rentando la unidad. Esto podría ser un año, un mes, o un periodo de tiempo más corto o más largo. Generalmente usted será el responsable de pagar la renta por el periodo completo del contrato de arrendamiento.

Algunos contratos se pueden renovar automáticamente por otro término (periodo de tiempo). Por ejemplo, un contrato de un año puede renovarse por otro año. Esto podría ser un problema si usted quiere mudarse después del primer año.

Busque frases incluidas en el contrato que requieran que usted termine o concluya el contrato por escrito para prevenir que sea renovado automáticamente. Recuerde enviarle al propietario por escrito un aviso terminado el contrato 30 días antes de terminarse el periodo de su contrato. Lea la sección “Si desea terminar su contrato” más adelante para instrucciones de cómo enviar

tal aviso.

Algunos contratos se convierten en contratos de “mes a mes” una vez que el contrato original ha concluido. Esto simplemente significa:

- que usted está atado a los mismos términos del contrato anterior;
- excepto que el término del contrato de arrendamiento es por un mes solamente; y
- el contrato se renueva automáticamente cada mes a menos que usted o el propietario terminen el contrato apropiadamente.

B. Cantidad de la renta.

El contrato de arrendamiento deberá indicar la cantidad de renta que usted va a pagar y la fecha en que deberá ser pagada. Si la cantidad de renta dice “anualmente” esto quiere decir que la cantidad debida es por todo el año. Debería pedirle al propietario que le añada al contrato la cantidad de renta por cada periodo (por ejemplo, cada mes o cada semana). Si el contrato no dice cuándo debe pagar su renta, debe pagarla el primero de cada mes, o el primero de cada semana si usted tiene un contrato semanal.

El contrato también deberá decir donde debe pagar su renta.

Verifique si su contrato incluye “cargos por pago tardío”. Estos son cargos que debe pagar si se atrasara en pagar la renta.

Siempre obtenga un recibo cada vez que pague su renta y guárdelo.

C. Aumentando la renta.

Si tiene un contrato por escrito, el propietario no puede aumentar la renta durante el periodo de tiempo que usted está rentando bajo el contrato.

Si usted tiene un acuerdo de renta “mes a mes”, el propietario puede aumentar la renta. Para aumentar la renta el propietario debe darle:

- un aviso por escrito
- por lo menos 30 días antes que tenga que pagar su siguiente renta.

D. Utilidades.

Asegúrese que el contrato explique qué utilidades tendrá usted que pagar, tales como gas, electricidad, agua, y servicio de recepción de cable o internet.

E. Reparaciones.

La ley requiere que su propietario mantenga la propiedad en buenas condiciones. Esto significa que el propietario debe hacer reparaciones a un apartamento cuando sea necesario.

Revise los términos del contrato para ver si lo hace a usted de arreglar o reemplazar ciertas cosas en la unidad. Para información sobre cuales reparaciones son su responsabilidad o sobre cómo proceder cuando su propietario se rehúsa hacer las reparaciones, lea la sección “Si está teniendo problemas en conseguir que su propietario haga reparaciones a su unidad”.

F. Número de personas en la unidad.

La mayoría de los contratos de arrendamiento especifican la cantidad de personas que pueden vivir en el apartamento. Puede que haya una sección en su contrato titulada “huéspedes”.

Asegúrese de que contrato incluya a todas las personas que estén viviendo con usted.

Usted necesita el permiso del propietario, por escrito, antes de que alguien no incluido en el contrato se mude con usted. Si quiere agregar a una persona a su contrato después que el contrato es firmado, esta persona deberá ser agregada al contrato.

G. Mascotas.

Muchos contratos no permiten mascotas. Si usted piensa tener una mascota viviendo en su unidad, asegúrese de que su contrato le permite tener una mascota. Puede que le exijan que pague un depósito adicional por la mascota. El depósito de mascota seria uno adicional a su depósito de seguridad. El depósito de mascota no puede ser mayor a un cuarto de la cantidad periódica de renta mensual.

H. Si se va por varios días.

Es posible que el contrato mencione lo que pueda suceder si usted deja su unidad por algún periodo de tiempo. Puede que el contrato no diga nada al respecto. La ley si dice algo al respecto: usted debe notificarle a su propietario por escrito si usted va a estar fuera de la unidad por más de siete días. Si no le avisa, entonces su propietario:

- podría remover su propiedad personal de su apartamento y
- rentar la unidad a alguien más.

I. Pintura de plomo.

Edificios construidos antes del 1978 fueron pintados con pintura en base de plomo. El plomo puede causar daño cerebral. Si usted está mirando un edificio de apartamentos o casa que fue construida antes del 1978, su propietario deberá:

- darle material informativo sobre la pintura de plomo, y
- avisarle si existe algún peligro relacionado con la pintura de plomo en la unidad.

Esta información no necesita ser mencionada en su contrato, pero se le debe proporcionar. Contacte al departamento de salubridad local si su propietario no le da esta información.

J. Espacios en blanco o lenguaje adicional.

No firme un contrato que contiene espacios en blanco. El contrato deberá estar completamente lleno antes que lo firme. Si hay espacios en blanco, pase una línea o haga una “x” totalmente a través de ellos.

Revise el contrato cuidadosamente antes que usted y el propietario lo firmen. Asegúrese de que el propietario no ha escrito lenguaje adicional en el contrato con el cual usted no estuvo de acuerdo.

2. Si su propietario se niega a rentarle a usted por razón de su raza, color, religión, nacionalidad, discapacidad, o porque tiene niños.

Bajo la ley de Nebraska y la ley federal, un propietario *no* puede rehusarse a rentarle una unidad a alguien por razón de su:

- Raza;
- Color;
- Religión;
- Origen nacional;
- Discapacidad; o
- Porque tiene hijos.

Un propietario no puede desalojar a alguien por razón de su

- Raza;
- Color;
- Religión;
- Origen nacional;
- Discapacidad; o

- Porque tiene hijos.

Si usted piensa que el propietario está discriminando en su contra por una de estas razones, llame al Centro de Vivienda Justa de Nebraska (“Nebraska Fair Housing Center”) al 1-800-639-6675, o al 402-934- 6675 en Omaha. Usted también puede radicar una queja con la Comisión de Igualdad de Oportunidades de Nebraska (“Nebraska Equal Opportunity Commission”) al 1-800-642-6112.

3. Si recibió de su propietario una notificación de 7-días por no haber pagado la renta.

Este tipo de aviso a veces es llamado como una “notificación de 7-días para Cesar.” (“7-day Notice to Quit”) El aviso de 7-días es la manera en que el propietario le notifica que usted está atrasado en el pago de la renta. El aviso tiene que decir:

- la cantidad de renta que tiene que pagar;
- que usted tiene 7 días para pagar la cantidad debida; y
- que si no paga la renta en su totalidad dentro de 7 días, el contrato será terminado (lo que significa que su contrato se terminará).

Su propietario puede enviarle una notificación de 7-días por correo, dársela en persona o dejársela en su puerta.

Pague la renta en su totalidad incluyendo los cargos por pago tardío dentro de 7 días. Usted necesita pagar la cantidad entera de renta debida dentro de esos 7 días o el propietario puede radicar un caso en la corte para desalojarlo. El propietario no le puede desalojar el mismo hasta que obtenga una orden de desalojo de la corte en su contra. -

Si usted paga la cantidad total de renta atrasada dentro de esos 7 días, el propietario debe aceptarlo, y usted puede seguir viviendo en la unidad.

Si usted ofrece pagar solamente una porción de la cantidad debida, el propietario no está obligado aceptarlo.

Si usted no puede pagar la renta en su totalidad dentro de los siete días, su propietario puede radicar una demanda. La demanda sería una de desalojo.

Si el propietario radica una demanda para desalojarle, se programará una audiencia. Usted tiene el derecho de asistir a la audiencia para decirle a la corte su lado de la historia.

La corte puede emitir una orden de desalojo si:

- su propietario le dio una notificación de 7-días apropiada; y
- usted no pagó la cantidad adeudada dentro de 7 días.

La corte también puede ordenarle pagar la renta atrasada más otros daños y costos de la corte.

Si la corte ordena su desalojo, el propietario ahora puede hacer que el alguacil lo saque de la unidad. Vea “Si ha sido demandado (recibió papeles de la corte)” a continuación para más información sobre qué hacer si ha sido demandado.

4. Si usted recibe una notificación diciendo que usted ha violado el contrato de arrendamiento y que su contrato será terminado.

Terminación por violación (incumplimiento) del contrato por otra razón que no es falta de pago de la renta. Usted podría recibir una notificación o carta de su propietario que dice que usted violó el contrato o el acuerdo de renta. Usted probablemente no necesita mudarse todavía. La carta puede ser llamada una “Notificación de 14-30 Días” (“14-30 Day Notice”).

Los propietarios dan este tipo de notificación cuando:

- Usted está haciendo algo que no está permitido bajo el contrato;
- Usted está haciendo algo que afecta la salud o seguridad de otros inquilinos; o
- Si usted necesita hacer reparaciones a la unidad.

La notificación deberá darle 14 días para solucionar el problema. Los 14 días comienzan a correr el día que usted recibe la notificación. El contrato terminará en 30 días si usted no arregla el problema dentro de esos 14 días.

Si usted tiene un contrato de mes a mes, el propietario puede terminar el contrato dándole un aviso para terminar el contrato. Este aviso debe dársele por lo menos 30 días antes de que la renta sea debida nuevamente.

Aun cuando el contrato termine, su propietario no puede sacarlo o cerrar con llave su propiedad sin primero ir a corte para desalojarlo.

Terminación sin ninguna razón.

Si su contrato de arrendamiento no está por escrito, su propietario puede terminar su contrato de arrendamiento por cualquier razón. Su propietario deberá darle una notificación de treinta días

de que está terminando el contrato. La notificación debe ser por escrito. Si usted tiene un contrato de arrendamiento por escrito, el propietario debe seguir el procedimiento para terminar el contrato que haya en el contrato.

¿Cuáles son sus responsabilidades como inquilino?

Un inquilino debe:

- Mantener la unidad limpia;
- Mantener la unidad segura;
- Deshacerse de la basura en una forma limpia y segura;
- Arreglar cualquier daño causado por el inquilino o sus huéspedes; y
- No molestar a los vecinos con ruidos u otro comportamiento.

5. Si usted está sin agua caliente o fría, electricidad, gas, u otro servicio esencial.

Si usted desea permanecer en la propiedad:

Es la responsabilidad de su propietario proveer:

- Electricidad,
- Gas y
- Agua caliente y fría.

Su propietario debe proveer estos servicios, aun cuando usted pague las facturas por estos servicios.

Si usted no tiene estos servicios:

- Envíele a su propietario un aviso por escrito informándole sobre el problema;
- O envíe el aviso por correo certificado lo más pronto posible;
- Póngale fecha al aviso; y
- Guarde una copia del aviso.

Si su propietario no arregla el problema, hay unas dos cosas que puede hacer sin tener que terminar el contrato. *¡Hable con un abogado antes de tomar estos pasos!*

- A. Usted puede pagarle a alguien para que haga las reparaciones y rebajar esa cantidad de su siguiente pago de renta.
- B. Usted puede encontrar otro lugar donde vivir mientras el propietario arregla el problema. Si usted hace esto, no tiene que pagar renta por los días que no está viviendo en su casa.

Si el propietario desconecta sus servicios intencionalmente, puede hacer cualquiera de las cosas arriba mencionadas y demandarlo por un mes de renta y los honorarios de su abogado.

Si usted desea terminar su contrato:

Si su propietario ha desconectado intencionalmente su electricidad, gas, calefacción, o su agua, usted puede terminar su contrato de arrendamiento. Para terminar el contrato, envíe a su propietario un aviso por escrito diciéndole:

- sobre el problema y
- que está terminando el contrato de arrendamiento.

Asegúrese de ponerle fecha al aviso y de guardar una copia para sus archivos personales. Su contrato entonces será terminado y usted puede mudarse y dejar de pagar renta.

También puede demandar a su propietario después de que haya terminado su contrato por no haber corregido el problema. Si usted gana el caso, usted puede obtener una cantidad igual a 3 meses de renta además de los honorarios de su abogado. Puede que usted no reciba este dinero si tiene su renta atrasada. Debe consultar con un abogado antes de tomar estas medidas.

6. Si está teniendo problemas para que su propietario haga reparaciones a su unidad.

Un propietario tiene muchas responsabilidades. Su propietario debe:

- A. Mantener su casa según los estándares del código de vivienda local que atienden la salud y seguridad. Esto aplica únicamente si su ciudad tiene un código de vivienda local.
- B. Hacer todas las reparaciones y hacer todo lo que sea necesario para poner y mantener su casa en una condición adecuada y habitable. El inquilino debe decirle al propietario por escrito que necesita reparaciones.
- C. Mantener las áreas comunes de su casa en condiciones limpias y seguras. Esto incluye asegurarse de que las escaleras, accesos, y las entradas sean seguras para usarse y que pueden sostener personas.
- D. Mantener en buenas condiciones de funcionamiento todos los sistemas
 - a. eléctricos,
 - b. de plomería,
 - c. de saneamiento,
 - d. de calefacción,
 - e. ventilación,
 - f. aire acondicionado, y
 - g. otras facilidades y aparatos electro-domésticos que el propietario proporciona o está obligado a proporcionar. Esto incluye ascensores.

- E. Mantener los cimientos, piso, paredes, y techos
 - a. a prueba del mal tiempo;
 - b. impermeable al agua; y
 - c. a prueba de roedores.
- F. Proporcionar y mantener contenedores apropiados para remover cenizas, basura, desechos, y otros desperdicios que son parte de la ocupación de una unidad de residencia y facilitar que se remuevan del contenedor apropiado.
- G. Suplir
 - a. Agua en todo momento;
 - b. cantidades razonables de agua caliente en todo momento; y
 - c. una cantidad razonable de calefacción.

Un propietario no tiene que suplir agua o calefacción

- donde al edificio donde está la unidad de vivienda no se le requiere por ley estar equipado para ese propósito, o
- donde la unidad de vivienda está construida de cierta manera que la calefacción o el agua caliente es generado por una instalación dentro del control exclusivo del inquilino y provisto por una conexión directa con la utilidad pública.

Para que usted como inquilino pueda hacer cumplir cualquiera de estas provisiones, usted necesita darle un aviso por escrito a su propietario sobre el problema. Si su propietario no hace las reparaciones apropiadas, sus remedios pueden incluir:

- terminar el contrato de renta,
- daños monetarios, o
- la obtención de un cese y desista (“injunction”) judicial.

Usted debe discutir sus opciones para hacer cumplir y remedios potenciales con un abogado.

Dos opciones.

A. Si usted desea terminar su contrato.

Si usted desea terminar su contrato, entonces debe decirle a su propietario, por escrito, que:

- usted terminará el contrato dentro de 30 días de la fecha del aviso si
- el propietario no arregla el problema dentro de 14 días.

Esta carta se llama “Notificación de 14-30 Días” (“14-30 Day Notice”). Guarde una copia de la notificación junto con el recibo de correo certificado con acuse de recibo para su archivo personal. Utilice el Ejemplo de Carta A para hacer esto.

B. Si usted desea permanecer en la propiedad.

i. Si su ciudad no tiene una oficina para el cumplimiento del código de vivienda local.

Dígale a su propietario por escrito que él/ella necesita arreglar el problema dentro de 14 días o usted buscará otras opciones legales. Utilice el Ejemplo de Carta B para hacer esto.

Usted podría demandar por daños monetarios si su propietario no arregla el problema. También podría obtener un mandato de cese y desista conocido en inglés como “injunction”. Un mandato de cese y desista es una orden al propietario para que haga o deje de hacer algo. Por ejemplo, la corte puede ordenarle a su propietario a proveerle calefacción a su casa. Debe consultar con un abogado antes de demandar a un propietario.

ii. Si su ciudad tiene una oficina para el cumplimiento del código de vivienda local.

Llame a la oficina para el cumplimiento del código local. Pregunte si necesita enviar al propietario una notificación antes de presentar una queja con la oficina para el cumplimiento del código. Si es así, utilice el Ejemplo de Carta C.

Usted también podría demandar por daños monetarios si su propietario no arregla el problema. Dígale al propietario en la notificación que usted “buscará otras opciones legales” si no arregla el problema en 14 días. Usted debe consultar con un abogado acerca esto.

Si hay un problema en su apartamento, tome fotos del problema. Usted puede utilizar las fotografías como evidencia si tiene que ir a la corte.

Daños Monetarios.

Usted podría demandar por daños monetarios si su propietario no arregla el problema. Usted tiene que decirle por escrito a su propietario sobre el problema antes de poder demandarlo. Si su propietario trata de desalojarlo por no pagar la renta, usted podría tener una defensa al desalojo porque su propietario no arreglo el problema. Llame a un abogado para asesoramiento sobre esto.

Desquite (Represalias) de su Propietario.

Si usted llama a la oficina para el cumplimiento del código, el propietario no tiene permitido tomar represalias en su contra o desquitarse de usted:

- aumentándole la renta,
- desalojándolo o
- cortándole el gas, la electricidad o el agua.

Vea “Si usted está sin agua caliente o fría, electricidad, gas u otros servicios esenciales”. Si esto ocurre, llame a un abogado o a la Línea de Acceso de Legal Aid of Nebraska.

7. Si su propietario ha entrado a su apartamento/casa sin su permiso.

Su propietario puede entrar a su unidad para:

- Inspeccionar la unidad,
- hacer reparaciones, o
- enseñarle la unidad a futuros inquilinos o compradores.

Su propietario debe notificarle con por lo menos un día de antelación antes de entrar a su unidad. La única excepción a esta regla es si hay una emergencia.

Su propietario no puede entrar a su unidad en horarios irrazonables, como a la media noche.

Llame a un abogado si su propietario no le notifica con al menos un día de anticipación antes de entrar a su unidad. Llame a un abogado si su propietario le molesta con inspecciones frecuentes. Usted podría demandar a su propietario y obtener daños monetarios y honorarios de abogado.

8. Si su apartamento/casa ha sido dañada por fuego o inundación.

Si su unidad es dañada por fuego o inundación u otros daños serios que no son culpa suya, entonces usted puede mudarse si no puede vivir allí. Después de mudarse, usted tiene 14 días para notificarle por escrito a su propietario de que usted está terminando el contrato. Si usted hace esto, no deberá renta a partir del día en que se mudó. Guarde una copia de cualquier notificación o carta que le envíe al propietario.

9. Si desea terminar su contrato.

Si usted solamente quiere mudarse o no va a poder pagar la renta el siguiente mes, entonces tendrá que hacer lo siguiente.

- Si usted tiene un contrato de mes a mes, semana a semana, o tiene un acuerdo verbal:
 - debe decirle a su propietario por escrito que está terminando el contrato; y
 - la notificación o carta debe ser enviada por lo menos 30 días antes de que tenga que pagar su renta nuevamente.

- Por ejemplo, si usted paga su renta el primero de cada mes y quiere terminar su contrato el 1 de noviembre, tendría que notificarle por escrito a su propietario en o antes del 1 de octubre.
- Si usted tiene un contrato de un año o tiene un contrato por escrito:
 - revise el contrato cuidadosamente para ver si hay reglas especiales de cómo terminarlo. Usted podría querer llamar un abogado para que lo asesore.
 - Usted será responsable por la renta por el resto del tiempo del contrato, a menos que su propietario pueda rentar la unidad después que usted se mude.

Si esto ocurre, usted recibe un crédito contra la cantidad de renta que usted debe por los meses en que la unidad este rentada por los inquilinos nuevos.

Por ejemplo, si tiene un contrato de un año que termina el 30 de septiembre, y usted le da a su propietario un aviso por escrito de que se va mudar el 30 de junio, usted todavía es responsable por la renta de julio, a gusto, y septiembre. Si su propietario renta su unidad a otro inquilino empezando el 1 de a gusto, usted sería responsable únicamente por la renta de julio.

Guarde copia de cualquier notificación o carta que le envíe al propietario.

10. Si ha sido demandado (recibió papeles de la corte).

Si ha sido demandado, los papeles que reciba tendrán el nombre de la corte al principio de la primera página. Los papeles también lo nombrarán a usted como demandado, “defendant” en inglés.

Si usted recibe papeles como estos, necesita contactar a un abogado. Si no tiene recursos para retener a un abogado, vaya a “A dónde puedo ir si no puedo costear un abogado” al final de este Manual.

Un desalojo puede afectar su habilidad de mantener u obtener beneficios de vivienda pública. *Contacte un abogado inmediatamente si está siendo demandado para desalojo y usted vive en vivienda pública.*

Lo emplazarán.

Su propietario podría demandarlo para:

- desalojarlo de la propiedad y/o
- obtener dinero de usted para pagar daños al apartamento.

Si esto sucede, usted será emplazado con unos papeles. Los papeles son llamados emplazamiento (“summons”) y demanda (“complaint”).

Los papeles se los entregará alguien de la oficina del alguacil (“sheriff”) o algún otro emplazador contratado por el propietario. Los papeles tendrán la fecha, la hora y el lugar de la audiencia. Los papeles también indicarán el plazo que usted tiene para radicar su contestación escrita.

Usted debe radicar una contestación.

La Contestación es su respuesta a las alegaciones que hizo el propietario. Usted debe radicar una Contestación antes de que se venza el plazo indicado en los papeles que recibió. La oficina de la Secretaria de la Corte del Condado puede tener formularios de Contestación que usted puede completar. Usted debe escribir la razón por la cual no debe ser desalojado y/o la razón por la que usted no debe el dinero que el propietario está pidiendo. Debe consultar con un abogado antes de radicar una Contestación.

Si usted no radica una Contestación, o usted no comparece a la audiencia, el propietario puede obtener la aprobación para el desalojo y cualquier cantidad de dinero que él esté pidiendo. Esto se llama sentencia en rebeldía (“default judgment”). Usted recibirá una copia de la sentencia por correo.

Asista a la audiencia. Vaya aun cuando no tenga abogado. Lleve consigo todos los papeles relacionados con esta situación, junto con cualquier testigo que usted desee que testifique.

Razones por las cuales el propietario no puede desalojarlo incluso si usted no pagó su renta.

1. Su propietario desconecta su electricidad, gas, agua u otros servicios necesarios.
2. Su unidad estaba en tal mal estado que nadie debería vivir en ella.
3. Su propietario entró a su hogar sin decirle con tiempo de anticipación.
4. Su propietario entró a su hogar en horarios irrazonables del día o la noche.

5. Su propietario no le dio una notificación de 7 días por la falta de pago de la renta.
6. Su propietario no le dio una notificación de 14-30 días por el incumplimiento con los términos del contrato de arrendamiento.

Si lo desalojaron, tiene que mudarse.

Una vez haya sido desalojado, debe sacar sus pertenencias del hogar inmediatamente. Si no se muda, entonces un policía o alguacil vendrá a su unidad y lo sacarán a usted y sus pertenencias. El policía o alguacil tiene 10 días a partir de la fecha de la orden para hacer esto. Pero pueden ir a su casa al día siguiente o en cualquier momento dentro de los siguientes 10 días.

Saque sus pertenencias enseguida.

Si ha sido desalojado por la corte, saque sus pertenencias de la unidad inmediatamente. Si no tiene otro lugar donde vivir, ponga sus cosas en un almacén o en la casa de uno de sus amigos. Si usted deja alguna pertenencia en la unidad, es difícil recuperar sus pertenencias.

El propietario **no puede tirar sus pertenencias sin primero darle la oportunidad de usted recogerlas**. El propietario tiene que darle un aviso por escrito de que estará almacenando sus pertenencias. El propietario debe decirle donde puede recogerlas.

Le podrían cobrar cargos si su propietario tiene que mudar y almacenar sus pertenencias. Estos cargos a menudo suman a cientos de dólares.

Si el propietario le dio el aviso en persona, usted tiene por lo menos 7 días para recoger sus pertenencias y pagarle los cargos. Si el propietario le envió el aviso por correo, entonces usted tiene por lo menos 14 días a partir de la fecha del matasellos para recoger sus pertenencias y pagarle los cargos.

Su propietario puede vender sus pertenencias si:

- Usted no recoge sus pertenencias; y
- Usted no paga los cargos de almacenamiento antes de que se venza el plazo.

El propietario puede venderlo en una venta pública. El propietario debe darle cualquier dinero que obtenga de la venta, menos los costos del almacenaje y de la venta. Si el propietario no puede encontrarle, debe darle el dinero a la Oficina de la Tesorería del Estado.

Su propietario puede quedarse o deshacerse de sus pertenencias si:

- el propietario piensa que las pertenencias valen \$1,000 o menos, y

- usted no las ha recogido ni ha pagado los cargos a tiempo.

Habrá una segunda audiencia para decidir si usted tiene que pagarle daños monetarios al propietario.

Si usted radica una Contestación, habrá una segunda audiencia. La segunda audiencia es para determinar si usted le adeuda dinero al propietario por no pagar la renta, cargos por pagos tardíos o daños. Vaya a esta audiencia. Si usted no comparece a la audiencia el propietario gana y la corte le ordenará a usted pagarle el dinero al propietario. Si usted cree que usted no debe este dinero, contacte a un abogado para asesoramiento legal.

11. Si su propietario cerró con candado su apartamento/casa.

Un propietario no puede cerrar con condado ni cambiar la cerradura de su unidad y dejarlo fuera a menos que usted haya sido desalojado. El propietario debe hacer que un policía, alguacil o persona de la corte venga a desalojarle (hacer que usted se mude). Si el propietario trata de desalojarlo el mismo, llame a la policía.

Si usted no ha sido desalojado y su propietario lo deja fuera de la unidad, contacte un abogado. Si usted no puede costear un abogado, vea “A dónde puedo ir si no puedo costear un abogado” al final de este Manual.

Dígale a su propietario por escrito que ha sido dejado fuera de su unidad. En la notificación o carta, pídale al propietario que le deje volver a entrar a la unidad o d gale a su propietario que usted está terminando el contrato de arrendamiento. Asegúrese de guardar una copia de la carta o notificación.

Usted también puede demandar a su propietario por dejarlo fuera de la unidad. Si usted gana podría obtener:

- daños monetario iguales a 3 meses de renta;
- honorarios de abogado;
- su depósito de seguridad; y
- renta pre-pagada.

Nuevamente, consulte con un abogado acerca de esto.

12. Si su propietario se ha llevado o cerrado con candado su propiedad personal.

Si usted ya se mudó, vea la sección arriba, “Si ha sido demandado (recibió papeles de la corte).”

Si usted todavía está viviendo en la unidad, entonces llame a la policía y reporte que se han llevado su propiedad. Si el propietario no lo ha desalojado, usted podría tener una defensa en caso de una audiencia de desalojo futura porque su propietario tomó su propiedad. Usted necesita consultar con un abogado para que le asesore sobre esto.

13. Si desea recuperar su depósito de seguridad.

¿Cuándo tiene usted que pagar como depósito?

Su propietario puede requerir que usted pague un depósito de seguridad. Un depósito de seguridad es una protección para el propietario.

Su depósito de seguridad no puede ser más de un mes de renta. Puede haber un depósito adicional para una mascota. Un depósito de seguridad para mascota no puede ser más de ¼ de un mes de renta.

¿Puede el propietario quedarse con su depósito?

Su propietario podría quedarse con su dinero del depósito después que usted se mude solamente si es necesario para cubrir:

- daños que fueron hechos por usted o
- para cubrir renta atrasada que usted no pagó.

Un propietario no puede quedarse con su depósito por el deterioro normal de la unidad.

Limpie su apartamento. Tome fotografías de su unidad cuando usted se mude para probar que usted la dejó en buenas condiciones. Cuando se haya mudado, revise su unidad con su propietario y complete la lista de inspección del propietario-inquilino. Recuerde, usted debe haber completado esta lista y documentado la condición de la unidad cuando se usted se mudó a la unidad. Puede usar el Ejemplo E, el cual es un ejemplo de una lista de inspección en la parte de atrás de este Manual.

Como conseguir el reembolso su depósito después que se mude.

Después de usted haberse mudado, su propietario tiene que devolverle su depósito y/o darle una explicación sobre el dinero que haya deducido del mismo y la razón. Esto se le debe enviar a usted por correo dentro de los 14 días de haberse terminado el contrato de arrendamiento. Usted debe darle a su propietario la dirección a donde este debe enviarle su depósito de seguridad. Usted debe informarle a su propietario su nueva dirección antes o inmediatamente después de haberse mudado.

Si el propietario toma algún dinero de su depósito de seguridad, este debe enviarle cualquier cantidad sobrante y una explicación de lo que tomó dentro de 14 días. Esta explicación debe incluir la cantidad que tomó del depósito de seguridad y las razones para tomar esa cantidad de dinero. Su propietario debe devolverle el dinero que no haya tomado para pagar por daños o renta adeudada.

Si su propietario no le envía su depósito o una carta explicando la razón por la cual el depósito fue retenido, usted puede demandar al propietario en la Corte de Reclamaciones Pequeñas (“Small Claims Court” en inglés) para que le devuelva su depósito. Usted no necesita un abogado para demandar en la Corte de Reclamaciones Pequeñas.

Para obtener los formularios e información sobre como radicar una demanda en la Corte de Reclamaciones Pequeñas, visite <https://supremecourt.nebraska.gov/self-help/small-claims>.

Cómo asegurarse que le devuelvan su depósito.

- A. Deje la unidad limpia. Asegúrese de que tiene testigos que puedan decir que el lugar estaba limpio cuando usted se mudó. Tome fotografías.
- B. Si hay algún daño en la unidad cuando usted se mudó a ella, asegúrese de que el propietario lo sepa. Siga las instrucciones en “si está pensando firmar un contrato” acerca de firmar una lista de comprobación de inspección al mudarse a la propiedad.
- C. Si algo le pasa a la unidad mientras usted la está rentando, repórtelo inmediatamente al propietario. Escríbale una nota o una carta; mantenga una copia para usted. Asegúrese que tiene fecha y asegúrese de que el propietario sepa que no fue su culpa.

14. Si está viviendo en Sección 8, OHA u otro alojamiento público.

Las reglas en este manual pueden aplicar a inquilinos en alojamiento de Sección 8 o alojamiento público. Sin embargo, hay muchas otras reglas que los inquilinos en alojamiento

público deben seguir. Debe consultar primero con su trabajador(a) de la Autoridad de Vivienda o Sección 8 para pedir ayuda con su situación. Si el problema no es resuelto, contacte la Línea de Acceso de Legal Aid of Nebraska para asistencia.

15. Algunos recordatorios para los inquilinos:

1. Obtenga un contrato por escrito del propietario. No confíe en un acuerdo verbal.
2. Complete una lista de comprobación de inspección al mudarse y anote cualquier problema con la casa/apartamento. Asegúrese de que el propietario también lo firme. Mantenga una copia.
3. Siempre pague su renta a tiempo. Obtenga un recibo por cada pago.
4. Haga cualquier comunicación con su propietario por escrito. Envíe las cartas por correo certificado con acuse de recibo. Mantenga una copia para su archivo personal.
5. No ignore papeles que se la han dado o enviado por la corte.
6. Siempre hable con un abogado antes de rehusarse a pagar la renta.

Ejemplo Carta A (Notificación de 14 días para arreglar o terminar)

Fecha:

Para

De:

Referencia: (Su dirección y el número de la unidad)

De acuerdo con la Ley Propietario/Inquilino Residencial de Nebraska, estoy notificándole de ciertas reparaciones que necesitan ser realizadas. Estas son: (lista de reparaciones)

Estos defectos afectan la salud y seguridad de mi familia y no fueron causados por mí ni por mi familia. Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones bajo la ley del estado y bajo el Código de Vivienda de la ciudad de _____. (escriba el nombre de la ciudad). Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones y si no las hace dentro de catorce (14) días a partir de que reciba esta carta, yo terminaré el contrato de arrendamiento y me mudaré en treinta (30) días a partir de que reciba esta carta.

Sinceramente,

(su firma)

(Dirección residencial, Número de la unidad, Ciudad)

Sample Letter A (14 day notice to fix or terminate)

Date:

To:

From:

Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I am giving you notice of certain repairs that need to be done. They are: (list repairs)

These defects affect my family’s health and safety and were not caused by me or my family. You have a duty to make these repairs under state law and under the Housing Code of the City of _____ (insert city name). You have a duty to make these repairs and if they are not taken care of in fourteen (14) days of receipt of this letter, I will terminate my tenancy and move out thirty (30) days from your receipt of this letter.

Sincerely,

(your signature)

(Street Address, Unit Number, City)

Ejemplo Carta B (notificación de 14 días para arreglar)

Fecha:

Para

De:

Referencia: (Su dirección y el número de la unidad)

De acuerdo con la Ley Propietario/Inquilino Residencial de Nebraska, estoy notificándole de los siguientes defectos o condiciones que necesitan ser reparadas dentro de catorce (14) días después que reciba carta. Estas son: (lista de reparaciones)

Estos defectos afectan la salud y seguridad de mi familia y no fueron causados por mí ni por mi familia. Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones bajo la ley del estado.

Si las reparaciones enumeradas no son realizadas o las condiciones corregidas, voy a ejercer mis otros remedios legales. Espero que podamos resolver este problema.

Sinceramente,

(su firma)

(Dirección física, Número de la unidad, Ciudad)

Sample Letter B (14 day notice to fix)

Date:

To:

From:

Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I am giving you notice of the following defects or conditions that need to be repaired within fourteen (14) days after you receive this letter. They are: (list repairs)

These defects affect my family's health and safety and were not caused by me or my family. You have a duty to make these repairs under state law.

If the listed repairs are not made or the conditions corrected I will pursue my other legal remedies. I hope we can resolve this problem.

Sincerely,

(your signature)

(Street Address, Unit Number, City)

Ejemplo Carta C (Notificación de 14 días para reparar o llamar al inspector del código)

Fecha:

Para:

De:

Referencia: (su dirección y número de la unidad)

De acuerdo con la Ley Propietario/Inquilino Residencial de Nebraska, estoy notificándole de los siguientes defectos o condiciones que necesitan ser reparadas dentro de catorce (14) días después que reciba carta. Estas son: (lista de reparaciones)

Estos defectos afectan la salud y seguridad de mi familia y no fueron causados por mí ni por mi familia. Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones bajo la ley del estado y bajo el Código de Vivienda de la Ciudad de _____ (escriba el nombre de la ciudad).

Si las reparaciones enumeradas no son hechas o las condiciones no son corregidas, contactaré a la oficina para el cumplimiento del Código de Vivienda de la Ciudad de _____ y solicitaré que esta unidad/propiedad sea inspeccionada. También ejerceré mis otros remedios legales. Espero que podamos resolver este problema.

Sinceramente,

(su firma)

(Dirección física, Número de la unidad, Ciudad)

Sample Letter C (14 day notice to fix or call code inspector)

Date:

To:

From:

Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I am giving you notice of the following defects or conditions that need to be repaired within fourteen (14) days after you receive this letter. They are: (list repairs)

These defects affect my family's health and safety and were not caused by me or my family. You have a duty to make these repairs under state law and under the Housing Code of the City of _____ (insert city name).

If the listed repairs are not made or the conditions corrected I will contact the code enforcement office for the City of _____ and request that this unit/property be inspected. I will also pursue my other legal remedies. I hope we can resolve this problem.

Sincerely,

(your signature)
(Street Address, Unit Number, City)

Ejemplo de Carta D (solicitar depósito de seguridad)

Fecha:

Para:

De:

Referencia: (su dirección y número de la unidad)

De acuerdo con la Ley Propietario/Inquilino Residencial de Nebraska, por la presente exijo que usted me devuelva mi depósito de seguridad por la cantidad de \$_____. Mi depósito de seguridad puede ser devuelto a la siguiente dirección _____ (dirección residencial, ciudad, estado y código postal).

El dinero del depósito me debe ser regresado dentro de catorce (14) días. Si el dinero del depósito no se devuelve en su totalidad, usted debe proveerme una lista detallada de todas las deducciones.

Sinceramente,

(su firma)

(Dirección residencial, Número de unidad, Ciudad)

Sample Letter D (Demand for security deposit)

Date:

To:

From:

Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I hereby demand that you refund my security deposit in the amount of \$_____. My security deposit can be refunded to me at the following address: _____

_____ (street address, city, state and zip code).

The deposit should be refunded to me within fourteen (14) days. If the deposit is not refunded in full, you must provide me with an itemized list of all deductions.

Sincerely,

_____ (your
signature)
(Street Address, Unit Number, City)

Ejemplo E

LISTA DE COMPROBACIÓN DE INSPECCIÓN DEL PROPIETARIO-INQUILINO

Condición General de la Unidad Rentada y los Alrededores

SALA

	LLEGADA	SALIDA	REPARACIÓN/ REEMPLAZOS
Cortinas & Coberturas de Ventanas			
Chimenea			
Pisos & Coberturas de Pisos			
Puerta Delantera & Cerraduras			
Lámparas Eléctricas			
Paredes & Techos			
Ventanas, Mosquiteros & Puertas			
Otro			

COCINA

	LLEGADA	SALIDA	REPARACIÓN/ REEMPLAZOS
Gabinetes/Mostradores			
Lavaplatos			
Piso & Coberturas del Piso			
Triturador de Basura			
Lámparas de Electricidad			
Refrigerador			
Lavabo y Plomería			
Estufa/Horno			

Paredes & Techos			
Ventanas, Mosquiteros & Puertas			
Otro			

COMEDOR

	LLEGADA	SALIDA	REPARACIÓN/ REEMPLAZOS
Pisos & Coberturas de Pisos			
Lámparas Eléctricas			
Paredes & Techos			
Ventanas, Mosquiteros & Puertas			
Otro			

BAÑO

	Baño 1	Baño 2	Baño 3	Baño 4	Adicional
Tina/Ducha					
Pisos & Coberturas de Pisos					
Lámparas Eléctricas					
Lavabo & Mostradores					
Inodoro					

Paredes & Techos					
Ventanas, Mosquiteros & Puertas					
Otro					

RECAMARA

	Rec 1	Rec 2	Rec 3	Rec 4	Adicional
Pisos & Coberturas de Pisos					
Lámparas Eléctricas					
Paredes & Techos					
Ventanas, Mosquiteros & Puertas					
Otro					

OTRAS ÁREAS

	LLEGADA	SALIDA	REPARACIÓN/ REEMPLAZOS
Aire Acondicionado			
Sótano			
Sistema de Calefacción			
Césped/Jardín			
Área de Estacionamiento			

Patio, Terraza, etc.			
Escaleras y Vestíbulo			
Estantes, Escritorios, Fotos			
Otro			

Los inquilinos reconocen que todos los detectores de humo y extinguidores de fuego fueron puestos a prueba en su presencia y fueron encontrados en buen estado de funcionamiento, y que se les explicó el método de prueba. Los inquilinos están de acuerdo en probar todos los detectores por lo menos una vez al mes y de reportar al Propietario/Manejador cualquier problema por escrito. Los inquilinos están de acuerdo en reemplazar las baterías de los detectores de humo cuando sea necesario.

Use este espacio para proveer cualquier explicación adicional:

Lista de Comprobación de Inspección del Propietario-Inquilino completada al mudarse a la unidad el día _____, y aprobada por: _____ y _____

Propietario/Manejador: _____

Inquilino: _____

Inquilino: _____

DÓNDE BUSCAR AYUDA CUANDO NO TIENE RECURSOS PARA RETENER UN ABOGADO

Puede que usted no tenga los recursos para retener un abogado para que lo represente. De ser así, usted podría conseguir ayuda libre de costo o podría representarse usted mismo en la corte. Algunos de los recursos son:

SERVICIOS LEGALES PARA PERSONAS DE BAJOS INGRESOS

LEGAL AID OF NEBRASKA

www.legalaidofnebraska.org

Legal Aid of Nebraska provee servicios legales civiles gratuitos a personas de bajos ingresos. Llame a la Línea de Acceso de Legal Aid of Nebraska para ver si cualifica para asistencia. Si no puede aplicar en línea, complete una aplicación llamando al:

- 402-348-1060 La Línea de Acceso si vive en el área del Condado de Douglas
- 1-877-250-2016 La Línea de Acceso si vive fuera del área del Condado de Douglas
- 1-800-527-7249 La Línea de Acceso para Anciano si tiene 60 años o más
- 1-800-729-9908 La Línea de Acceso para el Indígena Americano si usted es un nativo americano
- 1-800-464-0258 La Línea Directa de Respuesta Rural
- 1-844-268-5627 Línea Directa de Alivio de Desastres para víctimas de desastres recientes, tales como un tornado, inundación o descarrilamiento de un tren
- 1-844-535-3533 Línea de Acceso Directo para solicitantes y sus familias quienes son afectados por el autismo

CLÍNICAS LEGALES DE LAS ESCUELAS DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE NEBRASKA – PROGRAMA DE LA CLÍNICA DE DERECHO CIVIL

<https://law.unl.edu/civil-clinic/>

Un número limitado de casos son aceptados por la Clínica Legal Civil de UNL. Los clientes son representados por estudiantes que practican bajo la supervisión de la facultad de la Escuela de Derecho. El número de teléfono es 402-472-3271.

CLÍNICA LEGAL DE LA ESCUELA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE CREIGHTON

<http://www.creighton.edu/law/clinics/civillawclinic/index.php>

Solamente para residentes del Condado de Douglas. Un número limitado de casos son aceptados por la Clínica Legal de Creighton. Los clientes son representados por abogados asistidos por estudiantes de derecho cursando el tercer año. Para completar una solicitud para asistencia

legal llame a la Clínica al 402-280-3068 entre las 9:00 a.m. y las 4:00 p.m. Lunes a Viernes.

RECURSOS DE AUTO-AYUDA

[FORMULARIOS DE AUTO-AYUDA DEL LA CORTE SUPREMA DE NEBRASKA](http://www.supremecourt.ne.gov/self-help/)

<http://www.supremecourt.ne.gov/self-help/>

El Comité de Auto-Ayuda de Nebraska ha creado algunos formularios de auto-ayuda. Visite su sitio web para ver los formularios disponibles.

Centros de Autoayuda

- **Lincoln (Condado de Lancaster)**

Abierto lunes 10:00 a.m. a 12:00 p.m. y jueves 9:00 a.m. a 1:00 p.m.

El Centro de Auto-Ayuda está localizado en el área del Salón del Jurado del tercer piso de la Corte del Condado de Lancaster en el 575 Sur Calle 10 en Lincoln. No necesita hacer cita y los individuos son atendidos por orden de llegada.

- **Omaha (Condado de Douglas)**

Abierto los lunes, miércoles y viernes de 10:00 a.m. a 2:00 p.m.

El Centro de Auto-Ayuda está localizado en la Biblioteca Legal del Condado de Douglas. Siga la conexión entre la Corte del Condado de Douglas y el primer piso de Pasillo de Justicia, 17th & Farnam en Omaha. Para preguntas o información adicional llame a la Biblioteca al 402-444-7174. No necesita hacer cita y los individuos son atendidos por orden de llegada.

- **Norfolk (Condado de Madison)**

Abre el tercer viernes del mes de 10:00 a.m. a 2:00 p.m.

El Centro de Auto-Ayuda está localizado en el lado norte de la Corte, 1313 North Main Street en Madison. Los individuos necesitando asistencia deben registrarse en la oficina de la Secretaria de la Corte del Distrito (primera oficina en la entrada de la corte). No necesita hacer cita y los individuos son atendidos por orden de llegada.

- **Centro para las Tres Ciudades (Hastings, Grand Island, Kearney)**

Centro de Auto-Ayuda de Grand Island: Abre los viernes de 10:00 a.m. a 2:00 p.m.

El Centro de Auto-Ayuda está localizado en el primer nivel de la Corte del Condado de Hall (frente a la Sala #3) en el 111 West First Street en Grand Island. No necesita hacer cita y los individuos son atendidos por orden de llegada.

Centro de Auto-Ayuda de Kearney: Abre el primer viernes del mes de 10:00 a.m. a 2:00 p.m.

El Centro de Auto-Ayuda está localizado en la Corte del Condado de Buffalo en el 1512 Central Avenue en Kearney. Los individuos necesitando asistencia deben registrarse en la oficina de la Secretaria de la Corte del Distrito, ventanilla #4. No necesita hacer cita y los individuos son atendidos por orden de llegada.

- **Condado de Scotts Bluff**

Abre el primer y tercer jueves del mes de 11:30 a.m. a 1:00 p.m.

Servicios provistos para los siguientes casos únicamente: Ordenes de protección, divorcios sin hijos y casos de reclamaciones pequeñas.

El Centro de Auto-Ayuda del Condado de Scotts Bluff está localizado en la Corte del Condado de Scotts Bluff. No necesita hacer cita y los individuos son atendidos por orden de llegada.

CENTROS DE ACCESO A LA JUSTICIA (A2J) DE LEGAL AID OF NEBRASKA

Los Centros de Acceso a la Justicia (A2J) de Legal Aid of Nebraska son centros de autoayuda donde las personas de bajos ingresos pueden acceder a recursos legales incluyendo computadoras, formularios, y clínicas de autoayuda.

Omaha

Ubicado en el 209 S. 19th Street en el segundo piso. El Centro A2J está abierto:

Lunes - jueves 1:00 p.m.-4:00p.m.

Llame al 402-348-1069 o al número gratuito 1-888-991-9921, o visite nuestro sitio web en legalaidofnebraska.org para obtener más información. *El horario de operación del Centro A2J puede variar.*

Lincoln

Localizado en 941 O 'Street ", Suite 325, Lincoln, NE. El Centro A2J está abierto:

Lunes y miércoles de 1:00 p.m.- 4:00 p.m.

Viernes de 9:00a.m. a 12:00p.m.

Llame al 402-435-2161, o al número gratuito 1-800-742-7555, o visite nuestro sitio web en legalaidofnebraska.org para obtener más información. *El horario de operación del Centro A2J puede variar.*

BIBLIOTECAS

BIBLIOTECA DEL ESTADO

<https://supremecourt.nebraska.gov/administration/state-library>

Puede ir a la Biblioteca del Estado si necesita acceso a recursos legales incluyendo usar el Internet para hacer investigaciones legales. La Biblioteca del Estado está localizada en la sala 325 del Edificio del Capitolio en Lincoln. El número de teléfono es 402-471-3189.

BIBLIOTECAS PÚBLICAS

Su biblioteca pública local tal vez ofrezca acceso público a computadores y el Internet y tenga algunos recursos. Para localizar su biblioteca pública local puede visitar: <http://www.publiclibraries.com/nebraska.htm>

BIBLIOTECA DE LA ESCUELA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE NEBRASKA

<http://law.unl.edu/library/>

La Biblioteca de la Escuela de Derecho de UNL está localizada en el campus este de UNL. La Biblioteca Legal tiene una computadora con acceso público para que los miembros del público pueden hacer investigaciones legales. El teléfono general de la escuela de derecho 402-472-2161.

BIBLIOTECA DE LA ESCUELA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE CREIGHTON

<http://www.creighton.edu/law/library/>

La Biblioteca de la Escuela de Derecho de Creighton tiene computadoras con acceso al público para investigaciones legales. Asistencia con referencias también está disponible. El número de teléfono general de la biblioteca es 402-280-2875. La Biblioteca Legal está abierta al público en general con necesidades de investigaciones legales desde la 7:00 a.m. hasta las 7:00 p.m., lunes a viernes mientras la escuela este en sesión. El horario puede variar durante descansos y durante el verano. Está localizada en Omaha en la esquina de las calles 21 y Cass, en el segundo piso del Centro Legal de Ahmanson (Ahmanson Law Center).

Algunas cortes de condado podrían tener bibliotecas legales disponibles. Pregunte en la corte de su condado para que averigüe.

SERVICIOS DE REFERIDOS

Referidos a abogados privados están disponibles. Los abogados privados pueden cobrar por sus servicios.

[SERVICIO DE REFERIDO DE ABOGADOS DE LA ASOCIACIÓN DE ABOGADOS DE OMAHA](#)

Este servicio refiere a las personas que llamen a abogados en la práctica privada en los condados de Douglas y Sarpy. Para más información, llame al 402-280-3603 o visite su sitio web en: <http://www.omahalawyerreferral.com/>

