

Protecting Wisconsin Consumers for 75 Years

Derechos y responsabilidades del inquilino

Como inquilino en Wisconsin, usted tiene derechos y responsabilidades. Para evitar problemas, sepa cuáles son:

Antes de rentar

No se permite que el dueño rente ni publique anuncios de una propiedad confiscada.

El dueño tiene que mostrarle a Ud. cualquier violación del código de vivienda sobre la que haya sido notificado y cualquier otro defecto que pueda ser un peligro sustancial para la salud o seguridad, tal como falta de agua u otros.

El dueño también tiene que avisarle:

- Si no hay calefacción para mantener una temperatura de por lo menos 67°F.
- Si Ud. tiene que pagar los servicios públicos.
- Cómo los cargos de servicios públicos serán distribuidos entre los apartamentos si no hay medidores individuales.
- La cantidad total de la renta y otras tarifas no reembolsables. La cantidad más alta a pagar durante cualquier período debe ser divulgada en cualquier manera de publicidad.

Usted tiene derecho a inspeccionar la casa o el apartamento antes de rentarlo. Recomendamos que lleve a su inspección una linterna, una bombilla de luz, un secador de pelo, un bolígrafo y la siguiente lista:

- ✓ Encienda cada interruptor para asegurarse de que funcionan.
- ✓ Inspeccione los enchufes (con el secador de pelo) y los casquillos (con la bombilla)—defectos pueden causar incendios.
- ✓ Encienda los grifos del fregadero y la bañera—verifique posibles roturas, drenaje apropiado y la temperatura del agua.
- ✓ Tire de la cadena—busque roturas.
- ✓ Busque detectores de humo.
- ✓ Inspeccione los techos y las paredes por grietas y manchas de agua.
- ✓ ¿Hay cerraduras en las puertas del apartamento y el exterior?
- ✓ Empuje las ventanas—¿Funcionan las cerraduras?
- ✓ Busque ventanas para tormentas y mosquiteros.
- ✓ Inspeccione la condición del horno. Incluso en el verano, suba el termostato para asegurarse de que funciona.
- ✓ Inspeccione el calentador de agua.

Cualquier promesa de reparo por parte del dueño le debe ser entregada a Ud. por escrito, antes de que esté de acuerdo en rentar la propiedad, incluyendo la fecha en que van a ser terminados los reparos.

No se requiere que el contrato de renta esté por escrito. Si lo está, el dueño debe darle a usted la

oportunidad de leerlo antes de que usted decida rentar. Si usted decide hacerlo, se le debe proveer una copia del contrato.

Si el dueño requiere un depósito de dinero con su aplicación de renta, y si su aplicación es rechazada, tiene que devolverle el depósito completo antes del fin del próximo día laboral. Si usted decide no rentar la propiedad, el dueño puede retener de su depósito gastos que haya incurrido por su decisión de no rentar.

Si usted lo solicita, el dueño le debe proveer una cuenta detallada indicando el monto retenido.

Si se le requiere un depósito de seguridad, usted tiene 7 días, desde el primer día de renta, para inspeccionar la propiedad y notificar al dueño de algún defecto. Ud. debe notificar al dueño por escrito y mantener una copia. Además, antes de aceptar el seguro de depósito, el dueño tiene que notificarle que Ud. tiene el derecho de pedir una lista de daños del inquilino anterior.

El dueño le puede cobrar hasta \$20.00 para obtener una copia de su reporte de crédito de una de las tres agencias de calificación de crédito nacionales (no revendedores de información de crédito), siempre y cuando le avise por avanzado del costo y le dé una copia del reporte. Si Ud. obtuvo un reporte de crédito hace 30 días o menos, puede darle ese reporte al

dueño para no pagar un reporte nuevo.

Mientras que rente

Al comenzar a rentar, el dueño debe proveerle el nombre y la dirección de una persona con la que se podrá comunicar rápidamente si hay problemas de mantenimiento.

El dueño es responsable de hacer cualquier arreglo que sea necesario para cumplir con los códigos locales de vivienda y para mantener la propiedad segura y sana. Si el dueño se rehúsa a reparar defectos grandes en el edificio, Ud. debe reportar el defecto a su inspector local de vivienda o salud. El dueño no podrá vengarse de Ud. con una orden de desalojo porque Ud. ha reportado una violación a las autoridades.

A menos que se indique lo contrario, los inquilinos son usualmente responsables de reparos menores de rutina. Usted es también responsable de cumplir con algunos requisitos de mantenimiento, exigidos a inquilinos por códigos locales de vivienda, y de pagar cualquier daño que usted o sus invitados hagan a la propiedad.

El dueño tiene derecho a inspeccionar, reparar y mostrar la propiedad en tiempos razonables; pero solamente tiene permitido entrar en la propiedad con 12 horas de aviso anticipado, excepto en situaciones de emergencia o en aquellas en donde usted lo permita.

Si Ud. renta de mes a mes, el dueño tiene permitido aumentar su renta dándole una notificación por escrito 28 días antes de que se cumpla su próxima renta. En Wisconsin, el estado no controla las rentas, ni hay ninguna ley que limite la cantidad de aumento de renta.

Si Ud. tiene un acuerdo para rentar la propiedad por un período de tiempo específico, por ejemplo, un contrato de un año, su renta no puede ser aumentada durante ese tiempo, a menos que así lo especifique el contrato.

Al terminar un contrato de renta

Si usted está rentando de mes a mes, el dueño puede terminar el contrato de renta, dándole una notificación por escrito de terminación por lo menos 28 días antes de que se venza su próxima renta. Usted puede usar el mismo procedimiento notificando al dueño de su intención de terminar el acuerdo a menos que usted haya consentido a dar más tiempo. Los inquilinos pueden dar el aviso escrito en persona o por correo certificado.

Los contratos de renta que son por un período de tiempo específico, tales como un año, usualmente terminan automáticamente al final del plazo, a menos que el contrato especifique otra cosa. Si el contrato indica que será automáticamente renovado o extendido a menos que Ud. notifique por avanzado que quiere terminarlo, el dueño debe “recordarle” a Ud. de la provisión por lo menos con 15-30 días de anticipación. De lo contrario, el dueño no podrá intentar renovar el contrato automáticamente.

Si usted “rompe” el contrato mudándose durante el término de éste, Ud. puede ser obligado a pagar la renta por el resto del plazo del contrato, a menos que el dueño encuentre a otro inquilino. El dueño debe hacer esfuerzos razonables para encontrar a un sustituto y reducir pérdidas de renta. También, si se muda antes, tiene que notificarle al dueño por escrito sobre su partida después de que usted desocupe el hogar para comenzar el “reloj de 21 días” por

el regreso o contabilidad de su seguro de depósito.

Al mudarse, comuníquese con el dueño y arregle un chequeo de salida. Si el dueño no está de acuerdo, busque a alguien que sirva de testigo para hacer el chequeo de salida con usted.

Si usted paga un seguro de depósito, el dueño debe devolvérselo entre los próximos 21 días después de que usted haya desocupado la propiedad. El dueño puede deducir cualquier cantidad de renta o servicios públicos que no hayan sido pagados, o costos de daños a la propiedad por los cuales usted es responsable.

Sin embargo, se prohíben deducciones al seguro de depósito por limpieza rutinaria de alfombras sin que usted las haya maltratado.

Si hay alguna deducción del seguro de depósito, el dueño debe proveerle a usted una declaración escrita detallando las cantidades deducidas.

La ley del estado no requiere pago de interés en depósitos de seguro.

El riesgo de desalojo

Los inquilinos que no pagan la renta por completo, o en absoluto (incluso si pagan un día más tarde), como así también aquellos que rompen las reglas del acuerdo o causan daños, se arriesgan a ser desalojados.

Los inquilinos de mes a mes pueden recibir dos tipos de avisos:

- **Aviso de 5 días.** Este aviso escrito otorga al inquilino 5 días para pagar la renta o mudarse dentro de 5 días. Si el inquilino paga, el contrato continúa.
- **Aviso de 14 días.** Este aviso escrito especifica que el arriendo ha terminado. Este aviso no ofrece la oportunidad de pagar la renta y quedarse en el edificio. Si el dueño quiere que Ud. salga de la propiedad a causa de violaciones

del acuerdo de arrendamiento, el aviso de 14 días es generalmente utilizado.

Avisos de terminación para inquilinos con contratos de períodos de tiempo específicos.

Cuando el dueño no recibe el pago de su renta a tiempo o cree que el inquilino ha roto el acuerdo o causado algún daño, puede darle un aviso por escrito de 5 días.

- Si el inquilino paga la renta dentro de 5 días, el arriendo sigue. Si usted falla por segunda vez durante los siguientes 12 meses, el dueño puede terminar el contrato con aviso de 14 días sin ninguna oportunidad de que Ud. continúe rentando.
- Si el inquilino recibe un aviso de 5 días por romper el acuerdo de arrendamiento, puede quedarse si hace correcciones y respeta las reglas. Si el inquilino rompe otras reglas durante los siguientes 12 meses, el dueño puede darle un aviso de terminación de 14 días especificando la infracción o el daño.

Si usted se rehúsa a dejar la propiedad después de que su contrato haya sido terminado por el dueño, él puede comenzar una acción de desalojo contra Ud. en la Corte de Reclamos Menores. Usted recibirá una citación para presentarse en el juzgado y comparecer ante el tribunal, pero esto no significa que sea desalojado. En la corte, el juez pedirá que Ud. y el dueño expliquen sus posiciones y después decidirá sobre el desalojo. Si Ud. recibe un aviso de desalojo, busque ayuda de un abogado (busque LEGAL AID en la guía de teléfono) o hable con un abogado privado (llame al State Bar of Wisconsin Lawyer Referral Service (800) 362-9082 o (608) 257-4666.

Desalojo de la propiedad

El dueño no puede confiscar sus pertenencias, dar de baja los

servicios públicos, dejarlo fuera de su apartamento o usar la fuerza para removerlo a usted de la propiedad.

Si el juez decide a favor del dueño, el juez puede dar un mandato judicial exigiendo que Ud. salga de la propiedad. Si usted no se retira, el alguacil del condado podría desalojarlo. Ésto solamente puede ocurrir **después** de su audiencia en la corte de reclamos menores y **después** de las órdenes del juez. Si la corte determina que su ocupación ha sido ilegal, el dueño podría cobrar una cantidad igual al doble de la renta, por cada día que usted ocupe la propiedad sin derecho.

Condiciones insalubres y peligrosas

A veces, algunas propiedades se vuelven en insalubres, inseguras, y no aptas para vivir a causa de la falta de mantenimiento. Es importante obtener ayuda de un abogado para aprender si el inquilino legalmente puede reajustar la renta. Un abogado puede indicarle cómo documentar la condición y qué agencias Ud. tiene que contactar. Sin la ayuda de un abogado, el reajuste de la renta puede causar el desalojo. Si siente que las condiciones son tan horribles que no puede vivir en la propiedad seguramente, debe contactar a un abogado antes de mudarse oficialmente, para prevenir obligaciones financieras futuras.

Si tiene un problema

Si surge un problema entre usted y el dueño, busque asistencia en grupos locales y en el Departamento de Agricultura, Comercio y Protección al Consumidor de Wisconsin.

Las relaciones entre inquilinos y dueños en Wisconsin están reguladas por el Capítulo 704, Estatutos de Wisconsin, y por el Capítulo ATCP 134, Cód. Adm. de

Wisc. Además, el Capítulo ATCP 125, Cód. Adm. de Wisc., regula las relaciones entre inquilinos y operadores de parques de casas rodantes.

Si el dueño viola el Capítulo ATCP 134, por ejemplo, rehusándose a devolver el seguro de depósito, usted puede comenzar una acción en la Corte de Reclamos Menores bajo la sección 100.20(5), Estatutos de Wisconsin, para recobrar el doble del monto de la pérdida monetaria, junto con gastos de corte y gastos razonables de abogado. Copias del Capítulo ATCP 134 pueden ser obtenidas en la división de Comercio y Protección al Consumidor del Departamento.

“The Wisconsin Way” (en español, “La manera de Wisconsin”) es libreta delineando los derechos y las reponsabilidades de dueños e inquilinos, y la brinda un antecedente y un análisis del código de Wisconsin que regula las prácticas de alquiler domicilios residenciales. La libreta está disponible vía el sitio de Internet (<http://www.datcp.state.wi.us/cp/consumerinfo/cp/factsheets/pdf/cp-127web.pdf>) o, por una tarifa nominal, puede ponerse en contacto con el Buró de Protección al Consumidor.

Para más información, comuníquese con el Buró de Protección al Consumidor:

(800) 422-7128

2811 Agriculture Drive
PO Box 8911
Madison WI 53708-8911
(608) 224-4976

FAX: (608) 224-4939

TTY: (608) 224-5058

**Correo Electrónico:
DATCPHotline@Wisconsin.gov**

**Sitio de Internet:
www.datcp.state.wi.us**