BUREAU OF CONSUMER PROTECTION
Consumer Facts
Protecting Wisconsin Consumers for 75 Years

Guía de dueño inquilino

Ley estatal proporciona una infraestructura para la relación entre dueños e inquilinos.

Se podría evitar muchas disputas entre dueños e inquilinos si los dos partes entendieron mejor sus derechos y responsabilidades legales.

Esta guía contesta las preguntas más comunes en lenguaje sencillo. No se pretende que sea una guía completa o un sustituto para el asesoramiento jurídico.

Esta guía se pretende ayudar a dueños e inquilinos evitar problemas comunes, o resolverlos cuando ocurran.

Sección I: Breve Resumen

Lo que debe de saber antes de alquilar

Dueños:

Un dueño tiene que divulgar la siguiente información a un inquilino prospectivo:

- Las violaciones de código de vivienda que conocen, pero aún no han corregido y presentan una amenaza significativa a la salud o la seguridad;
- Si se requiere a un inquilino pagar servicios públicos;
- Cómo se dividirán las tarifas de servicios públicos si la unidad de vivienda no se mide individualmente.

No se requiere que el contrato de alquiler esté por escrito. Sin embargo, si existe un contrato de alquiler por escrito, el dueño debe darle la oportunidad de leerlo antes de que usted decida alquilar. Cuando alquile, le deben de entregar una copia del contrato.

Si el dueño requiere que el inquilino pague un depósito de garantía (que incluye "cuotas de aplicaciones”) con su aplicación de alquiler, el dueño tiene tres días laborales después de aceptar el depósito para aceptar el inquilino o devolver el depósito de garantía. Un inquilino prospectivo y dueño pueden ponerse de acuerdo de un periodo más largo para considerar la aplicación. Este acuerdo tiene que estar por escrito y no puede ser por más de 21 días después de que el propietario primero aceptó el depósito de garantía.

Si el dueño rechaza su aplicación, tiene que devolverle el depósito de garantía completo al solicitante antes del fin del próximo día laboral después de rechazar la solicitud. Si un solicitante decide no alquilar la propiedad después de que el dueño acepte su solicitud, el dueño puede retener de su depósito para gastos que haya incurrido por su decisión de no alquilar.

El dueño le puede cobrar a un inquilino prospectivo el costo final, hasta $20.00, para obtener una copia del informe de crédito del inquilino prospectivo si el informe viene de las tres agencias de calificación de crédito nacionales (no revendedores de información de crédito), siempre y cuando le avise por avanzado del costo del informe antes de pedirlo y le dé una copia del reporte al inquilino. Si el inquilino obtuvo un reporte de crédito hace 30 días o menos, el inquilino puede darle ese informe al dueño para no pagar un reporte nuevo.

Inquilinos:

Un inquilino tiene el derecho de inspeccionar la unidad de vivienda antes de alquilarlo.

Antes de que un inquilino inicie su ocupación de la unidad de vivienda, el dueño tiene que proporcionar al inquilino una hoja de registro de información que el inquilino puede usar para hacer comentarios sobre la condición de los locales.

El inquilino tiene siete días desde la primera fecha de alquiler para completar la hoja de registro y devolverla al dueño. El inquilino debe asegurarse de que cualesquier daños o defectos preexistentes a la unidad de vivienda están anotados en la hoja de registro antes de devolverla al dueño.

Para proteger su depósito de seguridad, el inquilino debe hacer una copia de la hoja de registro completada antes de devolverla al dueño. Esta hoja de registro ayudará a evitar disputas sobre daños, cuando el inquilino se vaya.

El dueño no está obligado a proporcionar una hoja de registro si el inquilino está renovando el arrendamiento o si el alquilar es para una parcela de terreno en la cual una unidad de vivienda manufacturada está ubicada.

Si un inquilino paga un depósito de seguridad, el inquilino puede, al comienzo del arrendamiento, solicitar una lista de daños o defectos por los cuales el dueño retenía dinero del depósito de seguridad del inquilino anterior.

Responsabilidades de dueños e inquilinos

Dueños:

Al comenzar a alquilar, el dueño debe proveerle el nombre y la dirección de: (1) la persona que coleccione o recibe al alquilar (2) la persona que maneja y mantiene las instalaciones. El dueño también tiene que darles a los inquilinos el nombre y la dirección (en Wisconsin) donde el inquilino puede entregar cualesquier papeles legales o avisos requeridos por el contrato de alquiler.

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

El dueño tiene derecho a inspeccionar, reparar y mostrar la propiedad en horas razonables. Generalmente, el dueño 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. El dueño tiene que tocar la puerta o el timbre antes de entrar y tiene que identificarse a sí mismo al solicitud.

Preguntas y respuestas…

Pregunta:
¿Un dueño puede aumentar el alquiler de un inquilino de mes-a-mes si le dan un aviso escrito al inquilino a menos 28 días antes de la siguiente fecha límite de alquiler? Por ejemplo, el dueño le dice al inquilino el 25 de marzo que el alquiler aumentará a partir del 1 de mayo.

Respuesta:
Si, el dueño puede aumentar el alquiler de un inquilino de mes-a-mes si le dan un aviso escrito al inquilino a menos 28 días antes de la siguiente fecha límite de alquiler. Si el inquilino está alquilando de mes-a-mes, no hay ningún contrato de arrendamiento para prevenir el dueño de aumentar el alquiler. **No hay ninguna ley estatal limitando la cantidad de un aumento al alquiler.**

Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento-por ejemplo de seis meses o un año-el dueño no puede aumentar el alquiler durante el plazo de arrendamiento, a menos que el arrendamiento específicamente estipula lo contrario.

Inquilinos:

A menos que se haya acordado lo contrario, los inquilinos son responsables por reparaciones menores. Usted es también responsable de cumplir con algunos requisitos de mantenimiento, y salubridad exigidos a inquilinos por códigos locales de vivienda. Usted es responsable por los daños que usted o sus invitados causen.

Un inquilino es responsable por los daños, incluyendo infestaciones por insectos u otras plagas causado por acciones o inacciones del inquilino.

Terminar un alquiler

Si no hay ningún contrato de arrendamiento por escrito y un inquilino alquila de forma mes-a-mes: El dueño puede terminar el acuerdo de arrendamiento por darle al inquilino un aviso de terminación por escrito por lo menos 28 días antes de la siguiente fecha límite de alquiler.

El inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento por darle al dueño un aviso de terminación por escrito por lo menos 28 días antes de la siguiente fecha límite de alquiler, a menos que se pusieron de acuerdo dar un aviso más largo (es decir, más que 28 días) en su contrato de

arrendamiento. El inquilino puede server el aviso en persona o por correo certificado o registrado.

Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento, el arrendamiento suele terminar automáticamente al término de periodo de arrendamiento, a menos que el arrendamiento estipula al contrario.

Algunos arrendamientos a largo plazo incluyen una disposición de “renovación automática”. Es decir, el arrendamiento se renueva por otro término, a menos que el inquilino le dice al dueño que no quiere renovar el arrendamiento. El dueño tiene que “recordarle” al inquilino de esta disposición dando al inquilino un aviso por escrito por lo menos de 15 a 30 días antes del último día en que el inquilino puede dar aviso al dueño de que se va. Si el dueño no le da este aviso por escrito al inquilino, el dueño no puede ejecutar la disposición de renovación automática.

Si el inquilino pagó un depósito de seguridad, el dueño tiene que devolverlo adentro de 21 días después de la fecha de terminación del arrendamiento o cuando el dueño vuelve a alquilar el local. Si el inquilino desocupa el local antes del último día del arrendamiento, el inquilino tiene que notificarle al dueño por escrito que ha ido. El inquilino puede tener que pagar el alquiler por el resto del término del arrendamiento, o al menos hasta que el dueño encuentre otro inquilino apropiado. El dueño tiene que hacer un esfuerzo razonable para encontrar un inquilino nuevo y minimizar cualquier pérdida de alquiler.

El dueño puede deducir dinero del depósito de seguridad para alquiler no pagado, daños por los cuales el inquilino es responsable (“daño del inquilino, desperdicios o negligencia”), y facturas de servicios públicos no pagadas. Sin embargo, el dueño no puede deducir dinero del depósito de seguridad para limpieza rutina de alfombras o pintura, a menos que la alfombra o paredes demuestran “daño del inquilino, desperdicios o negligencia”.

Si el dueño hace algún tipo de deducción del depósito de seguridad, el dueño tiene que darle una declaración por escrito al inquilino detallando las cantidades retenidas y por qué. Ley estatal no obliga al dueño pagar interés en depósitos de seguridad.

Contrato con un menor

Le regla general en Wisconsin es que un contrato con un menor es nulo o anulable, a opción del menor, sin importar si el menor está emancipado o no. Las únicas excepciones a esta regla general son los contratos que implican obligaciones impuestas por la ley.

El menor puede anular un contrato por cualquier acto que demuestra claramente las intenciones del menor de hacerlo. No se requiere ninguna forma ni palabras en particular.

La regla general en Wisconsin es que un menor que no puede devolver un artículo comprado no tiene que hacerlo para anular el contrato. Cuando el artículo comprado es usado, depreciado, consumido, desperdiciado o eliminado de otra manera, el menor no es responsable de su valor y el adulto que contrató con el menor debe soportar la pérdida.

Desalojo

Un dueño puede iniciar un desalojo en el tribunal de reclamos menores contra un inquilino que no paga su alquiler, paga solo un parte de su alquiler, o paga el alquiler tarde (incluso un día tarde). Un dueño también puede iniciar el proceso de desalojo contra un inquilino que rompe las reglas o los términos del acuerdo de arrendamiento o causa daño a la propiedad. También, un dueño que recibe aviso por escrito de una agencia de orden público que la unidad de vivienda ha sido declarada una molestia bajo la sección Wis. Stat. s. 823.133(1) o (1m)(b) o puede iniciar procedimientos de desalojo en contra el inquilino.

A los inquilinos se les puede dar un aviso por escrito de 5 días o 14 días para desocupar la propiedad.

- Aviso de 5-dias Pagar Alquiler. Este aviso por escrito del dueño le da cinco días al inquilino pagar el alquiler o mudarse dentro de cinco días. Si el inquilino paga, el arrendamiento continúa.

- Aviso de 5-dias Remedio de Incumplimiento. Este aviso por escrito del dueño le da cinco días al inquilino remediar un incumplimiento del arrendamiento que no sea por falta de pagar el alquiler. Si se corrija el incumplimiento dentro de 5 días, el arrendamiento continúa.

- Aviso de 14-dias. Este aviso por escrito especifica que el arrendamiento se ha terminado porque el inquilino ha fallado en pagar el alquiler, roto el acuerdo, o dañado

la propiedad. Este aviso no ofrece la opción de pagar el alquiler ni corregir el incumplimiento.

Para arrendamientos de mes-a mes, un dueño puede entregar un aviso de 14-dias para no pagar o daño/incumplimiento del arrendamiento, sin primero servir un Aviso de 5-dias de pagar o corregir.

Para inquilinos en un contrato de arrendamiento, el dueño primero tiene que proporcionar un Aviso de 5-dias Pagar Alquiler y la opción de pagar el alquiler; si el inquilino paga y luego se retrasa con el alquiler nuevamente dentro de 12 meses, el dueño puede entregar un aviso de 14-dias sin opción de pagar y permanecerse. De manera similar, un Aviso de 14-dias Remedio de Incumplimiento (sin opción de corregir el incumplimiento y permanecerse) solo puede ser entregado al inquilino de arrendamiento después de un anterior Aviso de 5-dias Remedio de Incumplimiento dentro de los últimos 12 meses.

Si un inquilino rehúsa a desocupar el local después de recibir el aviso apropiado, el dueño puede iniciar una acción de desalojo en el tribunal de reclamos menores. Un inquilino tiene el derecho de comparecer ante el tribunal para impugnar el desalojo. Si el inquilino no comparece ante el tribunal, el propietario puede obtener la orden de desalojo automáticamente. El dueño no puede confiscar las pertenencias personales o usar la fuerza para desalojar a los inquilinos de la propiedad hasta que un juez ordene un desalojo.

Sin embargo, si el tribunal decide que los inquilinos permanecieron ilegalmente en la propiedad, el tribunal puede ordenar a los inquilinos pagar al dueño doble la cantidad de alquiler adeudado (Prorrateados diariamente) para cada día que los inquilinos se permanecieron en la propiedad ilegalmente.

Actividad Delictiva

Un dueño puede entregar un Aviso de 5-dias a un inquilino de desocupar el local, sin opción de permanecerse, para las acciones delictivas del inquilino o sus invitados que amenaza a la salud y seguridad de, o el derecho al disfrute pacífico de los locales por otros inquilinos o vecinos inmediatos. Esto también aplica a actividad delictiva que amenaza a la salud y seguridad del dueño o sus agentes, y a la actividad delictiva relacionada con las drogas en o cerca de los locales. Tal aviso de 5 días debe incluir lo siguiente:

- Un base para el aviso.
- Una descripción de la actividad delictiva o la actividad delictiva relacionada con las drogas, la fecha en la que se llevó a cabo, e identificación o descripción de los individuales que tomaron parte en la actividad.
- Aviso que el inquilino puede conseguir asesoría legal / clínica voluntaria o centro de recursos para inquilinos.
- Aviso que el inquilino tiene el derecho de impugnar las acusaciones ante un comisionado de la corte o un juez si se presenta un desalojo.

Esto no se aplica a un inquilino que es víctima de la actividad delictiva.

Ejecución hipotecaria

Si un inquilino sospecha que su propiedad en alquiler está en ejecución hipotecaria o va a estar en ejecución hipotecaria, el inquilino debe continuar haciendo sus pagos de alquiler como lo requiere el contrato de arrendamiento a menos que el inquilino de otra manera está dirigido por el tribunal o por el agente manejando la ejecución hipotecaria.

Un inquilino puede determinar si una propiedad en alquiler está en ejecución hipotecaria poniéndose en contacto con el secretario judicial de su condado. Un inquilino también puede comprobar en el internet en el sitio del acceso de la Corte del Circuito de Wisconsin, wcca.wicourts.gov. Si un inquilino encuentra que su propiedad en alquiler está en ejecución, un inquilino puede ponerse en contacto con el parte de ejecución hipotecaria para determinar como la ejecución hipotecaria podría afectar su acuerdo de arrendamiento.

Sección II: Análisis de las normas de "Prácticas Residenciales de Alquiler"

Código Administrativo de Wisconsin Capítulo ATCP 134 (“ATCP 134”)

Comúnmente conocido como las reglas de Dueño/Inquilino

¿Cuáles arreglos de vivienda están cubiertas por las reglas?

Las Reglas de Practicas Residenciales de Alquiler se aplican a las prácticas comerciales relacionadas con el alquiler de la mayoría de las unidades de vivienda residencial en este estado.

[NOTA: Las relaciones de operador-inquilino de la comunidad del hogar manufacturado están reguladas por estas reglas y también por Wis. Adm. Code ch. ATCP 125 “Comunidades del Hogar Manufacturado-Practicas de Comercio Justo” El departamento de Agricultura, Comercio y Protección al Consumidor (DATCP por sus siglas en inglés) administra ambos conjuntos de reglas.

Las reglas de Practicas Residenciales de Alquiler no cubren los siguientes tipos de condición de vida:

- Cuando una persona vive en locales operado por una institución pública o privada y la persona vive allí para recibir médicos, educativos, de consejería, religiosos o similares. Por ejemplo, las reglas no se aplican a residencias en hospitales, hogares de ancianos o residencias universitarias.

- Cuando una persona vive en un hotel, motel, casa de huéspedes, pensión, o alojamiento similar por menos de 60 días y la persona está viajando lejos de su lugar de residencia permanente.

- Cuando una persona vive en locales poseído y operado por el gobierno o una agencia del gobierno. Sin embargo, estas reglas se aplican a la vivienda de alquiler subvencionada por el gobierno federal si la vivienda es de propiedad y operaciones privadas (lo que incluye la vivienda "Sección 8" de HUD).

- Cuando un miembro de una organización fraternal o social (por ejemplo, Una fraternidad o hermandad) vive en un local operado por esa organización. Sin embargo, si la organización alquila habitaciones a no miembros, estas reglas se aplican a esos contratos de alquiler.

- Cuando una persona hace trabajo de agricultura comercial y vive en los locales donde está trabajando.

- Cuando una persona opera y mantiene los locales y la persona vive en los locales gratuito como parte del acuerdo de laboral. (Un ejemplo de esto es un "manager del residente.")

- Cuando una persona vive en una unidad de vivienda que la persona está en el proceso de comprar bajo un contrato de venta, también conocido como Alquiler con opción a compra.

Análisis de las Reglas

Las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler buscan abordar los principales problemas entre dueños e inquilinos para ayudar a detener el desarrollo de los problemas. Generalmente, las reglas reafirman derechos estatutarios existentes dado a inquilinos e incorporan decisiones judiciales de casos de dueño-inquilino en Wisconsin. La siguiente discusión analiza las disposiciones individuos de las reglas.

ATCP 134.03

Contrato de Alquiler y recibos

(1) Copias de contratos de alquiler y reglas; "Entrar en un contrato de alquiler"

(ATCP 134.03(1))

Si un contrato de alquiler (usualmente se llama un “arrendamiento”) o cualquiera de las reglas o regulaciones del dueño están por escrito, esta sección requiere al dueño dar una oportunidad al inquilino leerlas antes de que el inquilino firma el contrato de arrendamiento. Esto le da al inquilino la oportunidad de averiguar cuáles son todos los términos y condiciones de alquiler antes de decidir si alquilar de este dueño o no. El dueño e inquilino tienen que ponerse de acuerdo de los términos esenciales del alquiler, como el costo total de alquiler, incluyendo cualquier cargo no reembolsable, la cantidad del depósito de seguridad y la unidad de vivienda en específica que el inquilino va a ocupar.

Una vez que los partes firman un acuerdo escrito, el inquilino tiene que recibir una copia del acuerdo entero.

El dueño también tiene que dar un recibo al inquilino por cualquier fianza o depósito de seguridad el inquilino paga en efectivo.

Por aprobar a un individuo como un inquilino prospectivo, el dueño no necesariamente entra en un contrato de alquiler con esa persona hasta que se ponen de acuerdo en los términos esenciales del alquiler. (Véase ATCP 134.02(10), definición de “Contrato de alquiler” y la “Nota.”)

Por ejemplo, cuando el dueño está considerando la solicitud de una persona por un número de vacantes, todavía no hay ningún "contrato de alquiler" porque el inquilino y dueño no han decidido ni se pusieron de acuerdo en:

- el apartamento especifico que el inquilino alquilará,
- Que será el alquiler total,
- Cuales cargos, cuotas o intereses el inquilino tiene que pagar en adición al alquiler, y
- El inquilino ya no ha tenido la oportunidad de revisar el contrato de alquiler y cualquier disposición de alquiler no estándar.

Las reglas no requieren que los contratos de alquiler están por escritos. Contratos de alquiler verbales son tradicionales en muchos partes de la industria de alquiler. Estatutos existentes permiten contratos de alquiler verbales.

(2) Recibos para los pagos del inquilino (ATCP 134.03(2))

Se obliga al dueño proporcionar un recibo escrito al inquilino en cualquier momento que el dueño acepta un depósito de garantía, un depósito de seguridad, o alquiler pagado en efectivo. Si el inquilino paga por cheque, las reglas no requieren al dueño proporcionar un recibo, a menos que el inquilino lo pide.

ATCP 134.04
Requisitos de divulgación

(1) Identificación del dueño o agente autorizado (ATCP 134.04(1))

En muchas disputas sobre mantenimiento de edificios, los inquilinos indican que parte del problema es que los inquilinos no pueden ponerse en contacto con el dueño sobre el problema urgente.

Para ayudar a abordar estos problemas, la subsección requiere al dueño divulgar, por escrito, el nombre y dirección de la persona o personas autorizadas coleccionar alquiler y la persona o personas que manejan y mantienen los locales. El inquilino tiene que poder ponerse en contacto con estas personas relativamente fácilmente. Además, el dueño tiene que identificar un dueño de los locales o una persona autorizada aceptar papeles legales de parte del dueño. La regla requiere que esta dirección (no un apartado de correos) esté ubicada dentro del estado de Wisconsin, y el dueño tiene que proporcionar un aviso de cualquier cambio de la dirección de la persona dentro de 10 días hábiles siguientes a la ocurrencia del cambio.

Estos requisitos de divulgación no se aplican a estructuras dueño-ocupado conteniendo hasta cuatro unidades de vivienda, ya que en tales casos, el dueño está viviendo en el edificio y el inquilino sabe a quién contactar.

(2) Violaciones de código y condiciones de vida (ATCP 134.04(2))

Los códigos locales de vivienda generalmente establecen los estándares que tienen que alcanzar las viviendas de alquiler. Un dueño tiene que mantener sus propiedades de alquiler bajo los requisitos de los códigos locales de vivienda.

Los códigos locales de vivienda no protegen todas las viviendas de alquiler en Wisconsin. Incluso en municipalidades que tienen códigos de vivienda, unidades individuas de alquiler pueden no ser inspeccionados regularmente.

Antes de entrar en un contrato de alquiler o aceptar cualquier depósito de garantía o depósito de seguridad del inquilino prospectivo, el dueño tiene que divulgar al inquilino prospectivo cualquier violación del código de vivienda o edificio de los que el dueño tiene conocimiento, afectando la unidad de vivienda o áreas comunes del local, que presentan una amenaza significante a la salud o seguridad del inquilino prospectivo los cuales el dueño no ha corregido.

El dueño también tiene que divulgar si la unidad de vivienda falta agua corriente caliente o fría; si las instalaciones de calefacción que sirven a la unidad de vivienda no están en condiciones de funcionamiento seguras o no son capaces de mantener una temperatura de por lo menos 67 °F; que la unidad de vivienda no es servida por electricidad, o que el cableado eléctrico, los accesorios u otros componentes del sistema eléctrico no están en condiciones de funcionamiento seguras; cualquier condiciones estructurales u otras en la unidad de vivienda o locales que constituyen un peligro sustancial a la salud o seguridad; la unidad de vivienda no está servido por instalaciones de alcantarillado en buenas condiciones de operación.

(3) Cargos por servicios públicos; cargos por agua, calor y electricidad (ATCP 134.04(3))

Dueños suelen requerir que los inquilinos paguen los cargos por servicios públicos separado del alquiler. Antes de decidir a alquilar una unidad específica, es importante que un inquilino sepa si los cargos por servicios públicos están incluidos en el alquiler o no. Un inquilino necesita esa información para que puedan determinar exactamente el costo total de alquilar la unidad.

ATCP 134.04(3), estipula que el dueño tiene que informar a un inquilino prospectivo si los cargos por servicios públicos están incluidos en el alquiler o no. El inquilino tiene que recibir esa información antes de firmar un contrato de alquiler o pagar cualquier dinero por un depósito de garantía o depósito de seguridad.

Si los cargos por servicios públicos no están incluidos en el alquiler y unidades individuas de vivienda y áreas comunes del edificio no están medidos separado, el dueño tienen que informar al inquilino como los cargos por servicios públicos estarán distribuidos entre las unidades individuas de vivienda.

ATCP 134.05
Depósito de garantía y cargos por verificación de crédito

El término “depósito de garantía” significa el dinero que un inquilino prospectivo le da a un dueño para que el dueño “reserva” temporalmente una unidad de vivienda fuera del mercado o para que el dueño considere la solicitud de la persona. El propósito de estos depósitos es proteger al dueño de los costos o pérdidas posibles si el inquilino prospectivo decide no alquilar del dueño. Las reglas no prohíben los depósitos de garantía, ni colocan ningún límite en la cantidad máximo del depósito.

(1) Aceptando depósitos de garantía (ATCP 134.05(1))

Un dueño puede no aceptar depósitos de garantía hasta que el dueño identifique la unidad de vivienda específica para la cual el inquilino prospectivo está siendo considerado. (Nota: cuotas de verificación crediticia no son “depósitos de garantía”.)

(2) Devolviendo depósitos de garantía (ATCP 134.05(2))

(a) Cuando se hace un contrato de alquiler el dueño tiene que devolver el depósito de garantía por completo al solicitante al fin del primer día hábil siguiente:

El dueño rechaza la solicitud del inquilino o rehúsa entrar en un acuerdo de alquiler con el solicitante.

El solicitante retira su solicitud antes de que el dueño lo acepte o lo rechace.

El dueño no aprueba la solicitud de alquiler dentro de tres días hábiles después de aceptar el depósito de garantía. El dueño y solicitante pueden acordarse, por escrito, a un periodo de tiempo más largo para el dueño considerar la solicitud, hasta 21 días.

El dueño puede devolver el depósito de garantía al solicitante por correo de primera clase o por entregarlo al solicitante.

(b) Cuando se firma un acuerdo de alquiler.

Si un dueño e inquilino firman un contrato de alquiler, luego el dueño tiene que aplicar el depósito de garantía al alquiler, aplicarlo al depósito de seguridad, o devolverlo al inquilino.

Si el dueño devuelve menos que el monto total del depósito de garantía y el inquilino prospectivo acepta el monto parcial, el inquilino prospectivo todavía tiene el derecho a reclamar que el dueño le debe el monto total del depósito a él/ella.

(3) Reteniendo un depósito de garantía (ATCP 134.05(3))

Si el dueño aprueba la persona ser un inquilino, pero la persona decide no firmar el contrato de alquiler, el dueño puede retener del depósito de garantía para alquiler perdida y costos de publicidad incurridos debido a que el inquilino no alquiló el local.

Sin embargo, si el dueño cambió significativamente los términos de alquiler previamente discutidas con el inquilino y es por eso que el inquilino retiró su solicitud, el dueño puede no retener dinero del depósito de garantía.

Si el dueño retiene dinero del depósito de garantía para “alquiler perdido,” el dueño tiene que tomar esfuerzos razonables para volver a alquilar el local para “mitigar los daños.”

(4) Cuotas de verificación crediticia (ATCP 134.05(4))

Un dueño puede cobrar a un inquilino prospectivo el costo actual, hasta veinte dólares ($20) por un “informe de crédito del consumidor.”(El término “informe de crédito del consumidor” se define en la Ley de Informe Justo de Crédito, titulo 15 USC 1681a(d) del código de los Estados Unidos.) Esto permite al dueño comprobar la solvencia del inquilino prospectivo.

Para que el dueño pueda cobrar por un informe de crédito, el dueño debe:

- Notificar al inquilino de los cargos antes de solicitar el informe.
- Proporcionar una copia del informe al inquilino.
- Obtener el informe de una “agencia de informe de crédito que recopila y mantiene archivos de consumidores a nivel nacional”.

Esto significa que si un dueño solicita un informe de crédito de uno de los “grande tres” agencias nacionales de informes de crédito actuales (TransUnion, Experian, or Equifax), el dueño puede cobrar al inquilino prospectivo el costo actual de este informe, hasta $20. La regla no permite a los dueños cobrar a solicitantes para informes de crédito obtenidos de una base de datos de consumidores locales o regionales, agentes de crédito, revendedores, verificación de antecedentes criminales, verificación de referencias y fuentes de otra información personal no contenida en uno de los tres repositorios nacionales de crédito enumerados.

Si el inquilino presenta una copia de un informe de crédito al consumidor que tiene menos de 30 días de edad, el dueño no puede cobrarle al inquilino por una verificación de crédito. Si el dueño desea obtener un informe más reciente, luego el dueño tiene que pagar por el informe sí mismo y no puede cobrarle al inquilino por el reporte.

ATCP 134.06
Depósitos de seguridad

La mayoría de los dueños requieren un depósito de seguridad al inicio de un alquiler para protegerse contra daño o incumplimiento del inquilino.

(1) Procedimiento de registrarse; Daños pre-existentes (ATCP 134.06(1))

Cuando el dueño requiere un depósito de seguridad, las reglas establecen ciertos elementos básicos de un procedimiento de registrarse. En primer lugar, el inquilino tiene que tener por lo menos 7 días para inspeccionar y documentar cualquier condición preexistente. Este periodo de 7 días da a los inquilinos por los menos un fin de semana para hacer una inspección.

En segundo lugar, el dueño tiene que informarle al inquilino que tiene derecho de recibir una lista o descripción de cualquier daño físico por lo cual un dueño retuvo dinero del depósito de seguridad del inquilino previo antes de aceptar un depósito de seguridad o convertir un depósito de garantía en un depósito de seguridad. El dueño puede requerir al inquilino prospectivo solicitar esta lista de daños por escrito.

Si el dueño solicita una lista de daños previos, el dueño tiene que proporcionar la lista dentro de 30 días después de recibir la solicitud, o dentro de siete días después de cobrar al inquilino previo por daños, lo que viene después. Las reglas no requieren al dueño divulgar la cantidad de los cargos o la identidad del inquilino previo. Si el dueño reparó los daños, el dueño puede anotar esto en la lista.

(2) Devolución del depósito de seguridad; requisitos (ATCP 134.06(2))

La regula estipula que el dueño tiene que entregar o enviar el depósito de seguridad, menos cualquier cantidad retenido, a la última dirección conocida del inquilino dentro de 21 días después del término del plazo de alquiler. Si el inquilino se va de la unidad de vivienda antes del término del contrato de alquiler, el dueño todavía tiene 21 días después del término del contrato de alquiler para devolver el depósito de seguridad, a menos que el dueño vuelve a alquilar la unidad de vivienda antes del término del contrato de alquiler. En este caso, el dueño tiene que devolver el depósito de seguridad

dentro de 21 días después de que se vuelva a alquilar la unidad de vivienda.

Cualquier pago de alquiler que sea más de un mes de alquiler prepago se considera un depósito de seguridad. Nada en las reglas previene a un dueño de coleccionar más de un mes de alquiler como seguridad. Sin embargo, cuando el inquilino se rinde el local, el dueño tiene que tratar a cualquier alquiler prepago en exceso de un mes de alquiler como un depósito de seguridad y debe explicarlo como tal.

(3) Limitaciones en la retención del depósito de seguridad (ATCP 134.06(3))

(a) Generalmente, el dueño puede retener dinero del depósito de seguridad solo por las siguientes razones:

- Daños del inquilino, desperdicio o negligencia de los locales;
- Impago de alquiler;
- Impago de cantidades reales que el inquilino debe al dueño para servicios públicos proporcionados por el dueño;
- Impago de cargos de servicios públicos por los cuales el inquilino es responsable pero se convierte en la responsabilidad del dueño si el inquilino no paga, y;
- Impago de tarifas de estacionamiento de comunidades de casas manufacturadas; y
- Cualquier otro pago por una razón proporcionada en una disposición en un documento de alquiler no estándar descrito en el par. (b).

(b) La regla permite a los dueños e inquilinos acordarse mutuamente, en una "Disposición de Alquiler no Estándar," para permitir al dueño retener el depósito de seguridad por otras razones que las enumeradas anteriormente con algunas excepciones.

(c) Específicamente, el dueño no puede negociar una "Disposición de Alquiler no Estándar" con el inquilino para retener el depósito de seguridad por cualquier costo relacionado con el "desgaste normal por el uso." Por ejemplo, el estatuto dueño de inquilino de Wisconsin y la regla de prácticas de alquiler residencial prohíben deducciones rutinarias de modo generalizado del depósito de seguridad para limpieza, pintura, limpieza de alfombra, que resultan sólo del "desgaste normal por el uso."

Un contrato de alquiler puede incluir una disposición contractual requiriendo que el inquilino pague la limpieza rutinaria de la alfombra. Incluso si el contrato de alquiler incluye la disposición permitida, el costo por la limpieza rutina no puede ser coleccionado por el dueño por adelantado porque todos los prepagos en exceso de un mes de alquiler tienen que ser tratados como "depósitos de seguridad." Incluso si el contrato de alquiler incluye la disposición permitida, un dueño no puede deducir el costo de limpieza rutina de alfombra del depósito de seguridad, lo cual no se puede retener por desgaste normal por uso.

Disposición de Alquiler no Estándar

Si el dueño quiere incluir cualquier disposición adicional al acuerdo de alquiler, el dueño y el inquilino prospectivo tienen que negociar por separado esas provisiones. Bajo las reglas, un acuerdo de alquiler puede incluir las siguientes disposiciones solamente si el dueño e inquilino las negocian por separado y las incluyen en un documento escrito separado titulado, "Disposición de Alquiler no Estándar":

1. Derecho expandido del dueño de entrada en la unidad de vivienda. (ATCP 134.09(2)(c))
2. Deducciones autorizadas del depósito de seguridad de un inquilino. (ATCP 134.06(3)(b))

Q&A…

Pregunta:
¿Pueden los dueños utilizar una "Disposición de Alquiler no Estándar," para provisiones aparte de deducciones de depósito de seguridad y derechos expandidos de entrar en una unidad?

Respuesta:
No. Bajo la regla, un "Acuerdo de Alquiler no Estándar" solo se aplica si está relacionado con retener del depósito de seguridad o al derecho de entrada del dueño.

Por lo que se refiere a la regla, cualquier clausula, no importa cómo se titula o donde se coloca, se considera lo mismo que cualquier otra cláusula del contrato de alquiler. Por ejemplo, una cláusula que está prohibida bajo la regla todavía está

prohibida aunque el dueño pueda tratarla como una “Disposición de Alquiler no Estándar.”

En cualquier caso, donde un dueño presenta un acuerdo de alquiler que contiene una Disposición de Alquiler no Estándar, el dueño tiene que identificar específicamente y discutir cada disposición no estándar con el inquilino antes de que el inquilino firme cualquier contrato de alquiler. Si el inquilino firma o pone sus iniciales en una Disposición de Alquiler no Estándar, entonces un corte presumirá que el dueño discutió cada disposición con el inquilino y el inquilino acordó con cada disposición antes de firmar el formulario.

Puede haber más que una Disposición de Alquiler no Estándar contenida dentro de un solo documento, y el documento puede ser pre impreso. Si hay múltiples disposiciones contenidas dentro un solo documento, el inquilino tiene que firmar o poner sus iniciales en cada disposición contenida dentro del documento.

Q&A…

Pregunta:
¿Puede un contrato de alquiler " Disposición de Alquiler no Estándar," incluir una disposición sobre limpieza de alfombra?

Respuesta:
Un contrato de alquiler puede incluir una disposición sobre la limpieza de alfombras siempre y cuando no se hace el inquilino responsable por daños, desperdicios o negligencia que el inquilino o los invitados del inquilino no causaron. Por ejemplo, una disposición sobre limpieza de alfombra puede no requerir que el inquilino pague el reemplazo de una alfombra desgastada que ya era desgastada antes de que el inquilino ocupara la unidad de vivienda.

Se les caucione a los dueños para asegurar que un contrato de alquiler y cualquier publicidad para una unidad de vivienda divulgan claramente cualquier cuota no reembolsable o adelantado como parte del alquiler total pagadero. También, el dueño puede no retener pagos por limpieza debido a desgaste normal por el uso del depósito de seguridad.

Q&A…

Pregunta:
¿Pueden los propietarios exigir que los inquilinos paguen por adelantado la "limpieza" u otras cuotas o depósitos, además del depósito de seguridad?

Respuesta:
Si. Los dueños pueden exigir que un inquilino pague por la limpieza de alfombra u otras cuotas. Sin embargo, cualquier prepago en exceso de un mes de alquiler tiene que ser tratado como un depósito de seguridad. Cuotas rutinas de limpieza pueden no ser retenidas del depósito de seguridad.

Si un dueño retiene cualquier parte del depósito de seguridad para la limpieza rutina o la limpieza de alfombra que esté relacionada con el “desgaste normal por el uso” esto viola ATCP ch. 134.06(3)(c). El dueño no puede deducir costos del depósito de seguridad por limpieza, pintura ni por limpieza de alfombra a menos que haya “daños, desperdicio o negligencia.”

(4) Retención de depósito de seguridad; declaración de reclamos (ATCP 134.06(4))

Si el dueño deduce cualquier dinero del depósito de seguridad, el dueño tiene que dar al inquilino un estado detallado de contabilidad. Este estado de cuenta tiene que tener dos entradas para cada deducción individual:

1. Una descripción del artículo y daños físicos u otra razón para el reclamo, y

2. La cantidad retenido como compensación razonable para el reclamo.

Esto permite una discusión sobre si el reclamo es válido o no y si el cargo por el artículo es válido o no. Falta de describir el daño, desperdicio o negligencia que exigió cada cargo hace que parezca que los cargos están siendo retenidos para el desgaste normal.

Las reglas prohíben que un propietario falsifique intencionalmente cualquier reclamo de depósito de seguridad.

(5) Falta del inquilino dejar una dirección de reenvió (ATCP 134.06(5))

Las reglas requieren que el dueño envié el depósito de seguridad y/o una contabilidad para

el depósito de seguridad a la última dirección conocida del inquilino. Esta regla aplica aun si la última dirección conocida es la unidad de vivienda que el inquilino alquiló bajo el contrato de alquiler. El dueño no viola las reglas si el servicio postal no puede completar entrega del correo. Un inquilino debe de notificar el servicio postal y el dueño, o el agente del dueño, de su cambio de dirección lo más pronto posible para asegurar que reciban su depósito de seguridad de una manera oportuna. Sin embargo, si un inquilino falla a dejar una dirección de reenvió, esto no afecta los derechos del inquilino exigir que el dueño devuelva más o todo el depósito de seguridad.

ATCP 134.07
Promesas de reparar

Algunas personas acceden alquilar una unidad de vivienda basado en las promesas del dueño hacer ciertas reparaciones o mejoramientos a los locales. Tales promesas pueden inducir injustamente a una persona alquilar una unidad de vivienda. Aunque promesas para reparar pueden ser obligatorios para el dueño, son difíciles de esforzar, especialmente cuando las promesas no están por escrito.

(1) Fecha específica de finalización requerido (ATCP 134.07(1))

Para cada "promesa de reparar," el dueño tiene que especificar la fecha o plazo de tiempo cuando el dueño completará las reparaciones o mejoramientos. Este requisito se aplica a promesas de limpiar, reparar o mejorar cualquier mobiliario, instalaciones o partes del local.

(2) Promesas iniciales tienen que estar por escrito (ATCP 134.07(2))

Si un dueño hace cualquier promesa para reparar antes de que los partes firman el contrato de alquiler inicial, el dueño tiene que dar una copia de estas promesas al inquilino. Por requerir al dueño poner estas promesas de reparar por escrito, el dueño tiene la responsabilidad aumentada al respeto a las promesas que afectan directamente la decisión del inquilino entrar en un acuerdo de alquiler.

(3) Las reparaciones deben ser completadas a tiempo (ATCP 134.07(3))

El dueño tiene que completar las reparaciones prometidas dentro del plazo de tiempo declarado por escrito. Las únicas excusas que las reglas "aceptan" para el dueño no completar las reparaciones a tiempo son si:

- Hay un paro laboral,
- Suministros no están disponible,
- Hay bajas inevitables, o
- Hay otras causas claramente más allá del control del dueño

Si sucede algo para retrasar la finalización de las reparaciones, el dueño tiene que decirle al inquilino lo que ha sucedido que está más allá del control del dueño y darle al inquilino una nueva fecha cuando las reparaciones estarán finalizados.

ATCP 134.08
Disposiciones prohibidas del contrato de alquiler

Bajo las reglas, contratos de alquiler que contienen las siguientes disposiciones son nulos:

(1) Le permite a un dueño hacer cualquier de lo siguiente porque un inquilino se ha puesto en contacto con una entidad para servicios de la aplicación de la ley, servicios de salud o servicios de seguridad: Aumentar el alquiler**,** disminuir servicios, realizar una subasta para posesión de los locales, rehusar a renovar un contrato de alquiler, o amenazar tomar cualquier acción para hacerlo. (ATCP 134.08(1))

(2) Le autoriza al dueño desalojar o excluir al inquilino de los locales, a menos que el dueño haya seguido el proceso estatutario de desalojo y tenga un orden judicial. (ATCP 134.08(2))

(3) Proporciona la aceleración de pagos de alquiler o dispensa la obligación del dueño de mitigar los daños en el evento del incumplimiento del inquilino, si el inquilino incumple o ruptura su contrato de alquiler, el dueño puede no exigir que el inquilino pague inmediatamente por todo los pagos del alquiler futuros que el inquilino está obligado a pagar. También, bajo la regla, el dueño está obligado a intentar "mitigar los daños." En la mayoría de los casos, esto significa que el dueño tiene que intentar a reducir la cantidad de alquiler el inquilino aún está obligado a pagar por intentar a alquilar de nuevo el apartamento. Un contrato de alquiler puede no de cualquier modo intentar a dispensar la obligación del dueño de mitigar

los danos y volver a alquilar los locales como requerido bajo Wis.Stat., s. 704.29.(ATCP 134.08(3))

(4) Requiere que el inquilino accede pagar cualquier cuota o costo de abogado que el dueño podría incurrir en cualquier acción legal o disputa resultando del contrato de alquiler. Sin embargo, esto no prohíbe al dueño o inquilino de recuperar las cuotas o costos del abogado a través de un procedimiento o audiencia judicial. (ATCP 134.08(4))

(5) Autoriza al dueño a "confesar juicio" contra el inquilino. Un inquilino "confesa juicio" en un contrato de alquiler cuando el contrato contiene una cláusula que dice que el inquilino "admitirá culpa" cuando sea que surjan ciertas disputas. Por ejemplo, una clausula en un contrato de alquiler puede no requerir a un inquilino admitir que un pago de alquiler fue atrasado y acceder a pagar la multa antes de que ocurra el pago atrasado y antes de que el inquilino tenga la oportunidad de disputar si fue atrasado. (ATCP 134.08(5))

(6) Dice que el dueño no tiene responsabilidad de ningún daño a la propiedad o lesiones personales causadas por los actos u omisiones negligentes del dueño. (ATCP 134.08(6))

(7) Dice que el inquilino es responsable de lesiones personales surgiendo de causas claramente más allá del control del inquilino, o por daños a la propiedad causados por desastres naturales o personas aparte del inquilino, los invitados del inquilino, o personas el inquilino ha invitado a los locales. (ATCP 134.08(7))

(8) Dispensa cualquier obligación estatutaria o legal que requiere al dueño entregar los locales en una condición adecuada o habitable, o mantiene los locales durante el alquiler. Mientras que los inquilinos pueden ser responsables de algunas tareas de mantenimiento, los inquilinos no pueden renunciar legalmente a sus derechos, como el derecho a la vivienda segura y habitable. (ATCP 134.08(8))

(9) Permite al dueño terminar el alquiler de un inquilino basado únicamente en la comisión de un crimen en o sobre la propiedad de alquiler si el inquilino o alguien que reside legalmente con el inquilino es víctima de ese crimen. (ATCP 134.08(9))

(10) Permite al dueño terminar el alquiler de un inquilino por un crimen cometido en relación con la propiedad de alquiler y el contrato de alquiler no incluye notificación apropiada. (ATCP 134.08(10))

Una disposición de alquiler requiere que el inquilino pague por limpieza de alfombra profesional, en la ausencia del uso negligente o inapropiado por el inquilino, no hace nulo un contrato de alquiler. Porque la limpieza rutina de alfombra no es una obligación impuesta por la ley del dueño, asignando esta responsabilidad a un inquilino a través de una disposición contractual no hace nulo un contrato de alquiler.

ATCP 134.09
Prácticas prohibidas

(1) Anunciar o alquiler de locales declarados en ruinas (ATCP 134.09(1))

Dueños pueden no anunciar o alquilar un local que ha sido declarado en ruinas para habitación humano. Si el local está declarado en ruinas o el dueño ha recibido un aviso de intención de hacerlo, el dueño puede no intentar a alquilar el local. Después de que el dueño completa las reparaciones necesarias y el local cumple con ordenanzas locales del edificio y seguridad, el dueño puede anunciar el local para alquilar.

(2) Entrada no autorizada (ATCP 134.09(2))

Ley de dueño-inquilino estipula que un inquilino tiene el derecho de posesión exclusivo de la unidad de vivienda durante el alquiler, a menos que el dueño e inquilino se han puesto de acuerdo con una Disposición de Alquiler no Estándar que específicamente autoriza la entrada. Aunque el dueño no tiene ningún derecho general de entrar en la unidad de vivienda sin el permiso del inquilino, ley estatal autoriza al dueño entrar el local sin aprobación previa bajo ciertas circunstancias.

Aviso previo **requerido**:

Si la entrada está autorizada, el dueño puede entrar el local (1) después de dar al inquilino por lo menos 12 horas de aviso previo y (2) durante horas razonables, hacer cualquier de lo siguiente:

- Inspeccionar los locales;

- Hacer reparaciones;
- Mostar los locales a inquilinos prospectivos o compradores; o
- Para razones autorizadas por una Disposición de Alquiler no Estándar.

Aviso previo **no requerido**:

Un dueño puede entrar el local sin aviso previo si:

- El inquilino solicita o consiente, por adelantado, al tiempo el dueño planea entrar la unidad de vivienda;
- Una emergencia de salud o seguridad existe;
- El inquilino está ausente y el dueño cree razonablemente que la entrada es necesario para preservar o proteger los locales;
- El dueño entra de acuerdo con una Disposición de Alquiler no Estándar y la provisión permite una entrada sin aviso previo.

Estas provisiones son una declaración importante de política pública. Su propósito es protegerlos derechos básicos de los inquilinos a privacidad y libertad de intrusiones no anunciadas, mientras al mismo tiempo protegiendo las intereses legitimas del dueño a la propiedad.

En cualquier caso, si el dueño entra en una unidad de vivienda mientras esta alquilado, el dueño tiene que primero anunciar su presencia a cualquier persona que pueda estar presente en la unidad de vivienda. Es decir, el dueño tiene que tocar la puerta o el timbre. Si alguien está presente cuando el dueño entra, el dueño tiene que identificarse antes de entrar.

(3) Renovación automática del contrato de alquiler sin aviso (ATCP 134.09(3))

Estatuas estatales actualmente estipulan que una cláusula de “renovación automática” en un contrato de alquiler no es ejecutable contra un inquilino a menos que el dueño le da un recordatorio escrito de la cláusula al inquilino 15 a 30 días antes de la última oportunidad del inquilino notificar al dueño si tienen pensado quedarse o irse. Algunos dueños intentan a renovar un contrato de alquiler automáticamente sin dar aviso previo requerido al inquilino. Dueños deben repasar el lenguaje en Wis. Stat. s. 704.15 para los requisitos de notificación.

Un inquilino que no sabe de los requisitos de notificación puede sentirse presionado para renovar su contrato de alquiler. El estatuto hace la cláusula de renovación automática no ejecutable, a menos que el dueño le diera al inquilino el “recordatorio” requerido.

Ejemplo:

El contrato de alquiler tiene una cláusula de renovación automática. El contrato de alquiler expirará el 31 de diciembre de 2014. El contrato de alquiler estipula que el inquilino tiene que dar al propietario un aviso de 60 días si el inquilino no planea renovar el contrato de arrendamiento.

Ejemplo de requisitos de notificación:

- El inquilino tiene que notificar al dueño por el 1 de noviembre, si planean renovar su contrato de alquiler.
- El dueño tiene que dar un aviso escrito al inquilino, recordándole al inquilino de la cláusula de renovación automática, entre el 1 de octubre, 2014 y el 15 de octubre, 2014.

(4) Confiscación de bienes personales (ATCP 134.09(4))

Las reglas prohíben que los dueños tomen la propiedad personal de un inquilino o impidan que un inquilino tome posesión de sus bienes personales, a menos que esté autorizado por Wis. Stat. §. 704.05(5), 704.11, or 779.43.

(5) Desalojo en represalia (ATCP 134.09(5))

Un dueño puede no aumentar el alquiler, disminuir servicios (como agua, electricidad o calefacción), rehusar a renovar un contrato de alquiler, realizar una subasta, presentar una acción para desalojar o amenazar a hacer cualquier de esas cosas, si es causado por el deseo del dueño tomar represalias contra el inquilino porque el inquilino ha:

- Reportado de buena fe una violación de código de edificio o vivienda a las autoridades gubernamentales.
- Quejado al dueño sobre una violación de Wis. Stat. ch. 704 que describe los deberes de un dueño;

- Quejado al dueño de violaciones del código local de vivienda; o

- Afirmado o intentado a afirmar su derecho legal al inquilino.

El inquilino siempre debe de notificar primero al dueño de cualquier violación para tomar ventaja de la protección de la ley.

(6) Falta de entregar posesión (ATCP 134.09(6))

Un dueño tiene que dar acceso a la unidad de vivienda al inquilino en el momento acordado en el contrato de alquiler. El único tiempo que es permisible para el dueño no “entregar posesión” de la unidad de vivienda en la fecha acordado es cuando sucede algo que está más allá del control del dueño. Por ejemplo, si el alto horno para la unidad de vivienda de repente deje de funcionar la noche antes de que el inquilino está programado mudarse y las tuberías de agua se congelan, el dueño podría no ser capaz de entregar posesión de la vivienda al día siguiente.

(7) Desalojo de autoayuda (ATCP 134.09(7))

Un dueño no puede excluir, desalojar por la fuerza, o desalojar constructivamente un inquilino de la unidad de vivienda a menos que el dueño sigue el procedimiento de desalojo establecido por ley (Wis. Stat. ch. 799). “Desalojo constructivo” incluye, por ejemplo, cuando el dueño desconecta los servicios públicos, cambia las cerraduras, remueve las puertas de la unidad de vivienda, o hostiga a los inquilinos de otras maneras.

(8) Cuotas atrasadas de alquiler y multas (ATCP 134.09(8))

Un dueño no puede cobrar a un inquilino una “cuota de alquiler atrasada” o una “multa de alquiler atrasada,” a menos que el acuerdo de alquiler estipula específicamente tal multa.

Si un inquilino fue atrasado en pagar el alquiler el mes previo y le da al dueño un pago por el mes actual, el dueño primero tiene que aplicar este pago a cualquier alquiler que actualmente se debe antes de aplicarlo a cualquier alquiler atrasado o cargos por pagos tardíos.

Los dueños no pueden cobrar una cuota o multa por no pagar un cargo por pago tardío o una multa por pago tardío. Por ejemplo, el alquiler del inquilino de $500 para abril fue atrasado y el dueño le cobró al inquilino una cuota de $45 en alquiler atrasado de abril. En esta situación, el dueño no puede deducir la cuota de $45 retraso, por adelantado, afirmar que el inquilino sólo pagó $455 por el alquiler de mayo, y agregar otro cargo por el retraso de $45 para mayo.

(9) Tergiversaciones (ATCP 134.09(9))

La regla prohíbe a un dueño de hacer tergiversaciones sobre la propiedad de alquiler o el acuerdo de alquiler con el fin de convencerle a un inquilino perspectivo para aceptar el alquiler del dueño.

Bajo esta regla, ningún dueño puede:

- Tergiversar la locación, características o equivalencia de unidades de vivienda poseídas u ofrecidas por el dueño. Por ejemplo, el dueño no puede mostrar un apartamento “modelo” de lujo y luego alquilar una unidad que está sucia o en mala condijo.

- Tergiversar o fallar a divulgar la cantidad total de alquiler u otros cargos no de alquiler que tiene que pagar el inquilino. Por ejemplo, un dueño no puede anunciar una unidad para $600 al mes en el periódico o en un letrero y luego cobrar un primer mes de alquiler lo que es más de $600 o cobrar cuotas no reembolsables, cuales, cuando agregadas al alquiler, causan el alquiler total debido en cualquier mes exceder $600. La cantidad pagable más alta durante cualquier plazo de pagar alquiler tiene que ser divulgado en cualquier forma de anuncio.

- Falta de decirle a un inquilino prospectivo de cualquier cargo no de alquiler que aumentarán la cantidad total el inquilino tiene que pagar durante su alquiler.

- Participar en prácticas de "señuelo y cambio". Por ejemplo, el dueño puede no decirle a un inquilino prospectivo que el dueño está considerando a la persona para un apartamento en un 8-plex en la calle 25 cuando el dueño realmente planea alquilar a la persona un apartamento más pequeño en un complejo de apartamentos muy grande en la calle 2.

ATCP 134.10

Efecto de las reglas sobre ordenanzas locales

Las Reglas de Prácticas de Alquiler Residencial pueden no cambiar ninguno de los derechos ni deberes asignados al dueño e inquilino en capitulo 704 de los Wis. Stat.

En cuanto a las ordenanzas del gobierno local, las Reglas de las Prácticas Residenciales de Alquiler no entran directamente en conflicto con los requisitos de estas reglas. Si hay un conflicto directo entre las Reglas de las Prácticas Residenciales de Alquiler y una ordenanza local para que, por cumplir con las ordenanzas una persona violaría las reglas, entonces las reglas controlan. Un dueño e inquilino tienen que cumplir con ambos las ordenanzas locales y las Reglas de las Prácticas Residenciales de Alquiler.

Multas por violar la Regla de las Prácticas Residenciales de Alquiler

El departamento entiende que la mayoría de los dueños cumplen con las reglas voluntariamente. Cuando el departamento encuentre violaciones, intenta a obtener cumplimiento voluntario del parte apropiado cuando sea posible. Sin embargo, si acción coercitiva llega a ser necesario, violaciones de las reglas pueden resultar en multas significantes. Estas multas son parte de Wis. Stat. s. El departamento y la persona que violó las reglas o estarán de acuerdo mutuamente con una cantidad de multa o un tribunal decidirá en última instancia cuál será la multa. Estas multas también se aplican a otras reglas administrativas el departamento administra, tal como reglas de reparación de automóvil, de mejoramiento de casa y de telemarketing.

Las multas reales impuestas por un tribunal dependerán de la gravedad de las violaciones y los daños o perjuicios que resulten. La multa máxima es una confiscación civil de hasta $10,000 por cada violación. Un fiscal de distrito también puede presentar cargos por delitos menores por violaciones de estas reglas que pueden resultar en una multa de hasta $5,000 por cada violación o un año en la cárcel del condado, o ambos.

Multas mínimas estatutarias para una confiscación civil de $100 para cada violación o multa criminal de $25 para cada violación. Además a cualquier otra multa, el tribunal puede emitir un orden que le diga a la persona que no violen las reglas nuevamente en el futuro y puede ordenar a la persona que violó las reglas que pague la restitución a la víctima. Es decir, el dueño tiene que pagar al inquilino cualquier perdido monetario sufrido por causa de las violaciones.

El Departamento de Agricultura, Comercio y Protección al Consumidor investiga violaciones alegadas de las Reglas de las Prácticas Residenciales de Alquiler. Si prosecución es necesario, el departamento trabaja en cooperación con el Departamento de Justicia, o el fiscal de distrito local.

Remedio privado para violaciones de las regalas

Ley estatal también permite que cualquiera que sufre perdido monetario debido a violaciones de las Reglas de las Prácticas Residenciales de Alquiler a presentar una demanda por su cuenta en el tribunal estatal (por lo general, tribunal de reclamos menores) contra el infractor. En un una demanda individua, la victima puede recuperar hasta doble la cantidad de su perdido monetario “gastos directos” (o daños), más los costos incluyendo cuotas razonables del abogado bajo Wis. Stat. s. 100.20(5). Cuanto una persona realmente recupere depende de si la victima puede probar satisfactoriamente ante el tribunal cuáles son las pérdidas monetarias y los daños y perjuicios sufridos. La cantidad exacta que la víctima recupere es decidida por el tribunal. También, la cantidad de costos, incluyendo cuotas de abogados, que el inquilino puede recuperar es limitada a 3 (tres) veces la cantidad de la indemnización por daños.

Los partes pueden buscar este remedio directamente ante los tribunales sin presentar una demanda ante el departamento. Sin embargo, la participación del departamento suele asistir en resolver la demanda. Demandas asisten al departamento en monitorear las prácticas del negocio para asegurar que están cumpliendo con las Reglas de las Prácticas Residenciales de Alquiler.

Vea las notas siguientes Wis. Adm. Code ch. ATCP 134.05(3) y ATCP 134.06(2)(a) las cuales refieren a una decisión emitido por el Corte Suprema de Wisconsin para más información. Este caso, Pierce v. Norwick, 202 Wis. 2d 588 (1996), proporciona algunas orientaciones sobre lo que los tribunales consideran al decidir cómo otorgar daños y perjuicios contra un dueño que violó las reglas en

Wis. Adm. Code ch. ATCP 134, Con respecto a depósitos de seguridad y depósitos de garantía.

Información Adicional Disponible

Wis. Adm. Code ch. ATCP 134, Residential Rental Practices:

http://docs.legis.wisconsin.gov/code/admin_code/atcp/090/134.pdf

Wis. Adm. Code ch. ATCP 125, Manufactured Home Communities:

http://docs.legis.wisconsin.gov/code/admin_code/atcp/090/125.pdf

Wis. Stat. ch. 704 Landlord and Tenant:

http://docs.legis.wisconsin.gov/statutes/statutes/704.pdf

Wis. Stat. ch. 799, Sections 799.40 to 799.45 Evictions:

http://docs.legis.wisconsin.gov/statutes/statutes/799.pdf

Tenants' Rights & Responsibilities - BCP fact sheet:

https://datcp.wi.gov/Documents/LT-TenantsRights143.pdf

Contáctenos

Para más información, o para presentar una queja, visite nuestra página web o comuníquese con el Departamento de Protección al Consumidor.

Departamento de
Protección al Consumidor
2811 Agriculture Drive
PO Box 8911
Madison WI 53708-8911

CORREO ELECTRÓNICO:
DATCPHotline@wi.gov

SITIO DE INTERNET:
datcp.wi.gov

(800) 422-7128

FAX: (608) 224-4677

TTY: (608) 224-5058

I:\dtcp\common\Fact Sheets\LT-LandlordTenantGuideSPANISH896 12/16