



# Guía para dueños e inquilinos

Las relaciones entre propietarios e inquilinos en Wisconsin están reguladas por Wis. Stat. ch. 704, and Wis. Adm. Code ch. ATPC 134.

Código Administrativo de Wisconsin capítulo ATPC 134 ("ATPC 134").

Alcance y aplicación: ATPC 134.01, las Reglas de Prácticas 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.

Las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler no cubren los siguientes tipos de acuerdos de vivienda:

- Cuando una persona vive en instalaciones operadas por una institución pública o privada y la persona vive allí para recibir servicios médicos, educativos, de consejería, religiosos o similares.
- Cuando una persona vive en un hotel, motel, casa de huéspedes, pensión, o alojamiento similar por menos de 60 días y la persona está de viaje lejos de su lugar de residencia permanente.
- Cuando una persona vive en instalaciones poseídas y operadas por el gobierno o una agencia del gobierno. Sin embargo, estas reglas sí aplican a la vivienda de alquiler subvencionada por el gobierno federal si la vivienda es de propiedad y operaciones privadas (lo que incluye las viviendas de la "Sección 8" de HUD).
- Cuando un miembro de una organización fraternal o social vive en instalaciones operadas 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 las instalaciones donde trabaja.
- Cuando una persona opera y mantiene las instalaciones y la persona vive en ellas gratuitamente como parte de un acuerdo de laboral.
- Cuando una persona vive en una unidad de vivienda que la persona está en proceso de comprar bajo un contrato de venta.

## ATPC 134.03

### Contratos de Alquiler y recibos

#### 1. Copias de contratos de alquiler y reglas; (ATPC 134.03(1))

Si un contrato de alquiler o cualquiera de las reglas o regulaciones del dueño están por escrito, el dueño debe darle al inquilino la oportunidad de leerlos antes de que el inquilino decida alquilar. Esto le da al inquilino la oportunidad de averiguar cuáles son todos los términos y condiciones del alquiler antes de decidir si alquilar de este dueño o no. El dueño y el inquilino deben estar de acuerdo sobre los términos esenciales del alquiler,

como el costo total de alquiler, la cantidad del depósito de seguridad y la unidad de vivienda específica que el inquilino va a ocupar.

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

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

Comprenda que las reglas no requieren que los contratos de alquiler estén por escrito. Los contratos de alquiler verbales son tradicionales en muchas partes de la industria de alquiler. Los estatutos existentes permiten los contratos de alquiler verbales (Wis. Stat. sec. 704.01 (1) y (3)).

## **2. Recibos por los pagos del inquilino (ATCP 134.03(2))**

El dueño está obligado a proporcionar un recibo escrito al inquilino cada vez que el dueño acepta un depósito de garantía, un depósito de seguridad, o pagos de alquiler en efectivo. Si el inquilino paga con cheque, las reglas no requieren que el dueño proporcione un recibo, a menos que el inquilino lo pida.

## **ATCP 134.04**

### **Requisitos de divulgación**

#### **1. Identificación del dueño o agentes autorizados (ATCP 134.04(1))**

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

Para ayudar a abordar estos problemas, la subsección requiere que el dueño divulgue, por escrito, el nombre y dirección de la persona o personas autorizadas para cobrar alquileres y la persona o personas que

manejan y mantienen las instalaciones. El inquilino tiene que poder ponerse en contacto con estas personas de manera relativamente fácil. Además, el dueño tiene que identificar al dueño de las instalaciones o una persona autorizada para aceptar papeles legales en nombre del dueño. Las reglas requieren que esta dirección (no puede ser un apartado de correos) esté ubicada dentro del estado de Wisconsin, y el dueño tiene que proporcionar un aviso de cualquier cambio en la dirección de la persona dentro de los 10 días hábiles siguientes a la ocurrencia del cambio.

Estos requisitos de divulgación no se aplican a las estructuras ocupadas por dueños que contengan 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 a códigos y condiciones que afectan la habitabilidad (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 en cumplimiento con 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, las unidades individuales de alquiler pueden no ser inspeccionadas regularmente.

Antes de celebrar un contrato de alquiler o aceptar cualquier depósito de garantía o depósito de seguridad del posible inquilino, el dueño tiene que divulgar al posible inquilino cualquier violación del código de vivienda o edificación de los que el dueño tiene conocimiento, que afecten a la unidad de vivienda o áreas comunes de las instalaciones, que presentan una amenaza significativa a la salud o seguridad del posible inquilino y que el dueño no ha corregido.

El dueño también tiene que divulgar si en la unidad de vivienda no hay 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; si la unidad de vivienda no tiene electricidad, o que el cableado eléctrico, los accesorios u otros componentes del sistema eléctrico no están en condiciones de funcionamiento seguras; cualquier condición estructural o de otro tipo en la unidad de vivienda o instalaciones que constituyan un peligro sustancial a la salud o seguridad; si la unidad de vivienda no tiene instalaciones de plomería en condiciones de funcionamiento; o si la unidad de vivienda no tiene instalaciones de alcantarillado en buenas condiciones de funcionamiento.

### **3. Cargos por servicios públicos (ATCP 134.04(3))**

Los dueños suelen requerir que los inquilinos paguen los cargos por servicios públicos y el alquiler por separado. Antes de decidir si 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 poder determinar exactamente el costo total de alquilar la unidad.

ATCP 134.04(3) estipula que el dueño tiene que informar a un posible inquilino 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 un depósito de garantía o depósito de seguridad.

Si los cargos por servicios públicos no están incluidos en el alquiler y las unidades individuales de vivienda y áreas comunes del edificio no tienen medidores separados, el dueño tiene que informar al inquilino sobre cómo se distribuyen los cargos por servicios públicos entre las unidades individuales de vivienda.

## **ATCP 134.05**

### **Depósito de garantía**

El término “depósito de garantía” significa el dinero que un posible inquilino le da a un dueño para tener la opción de celebrar un acuerdo de alquiler en el futuro 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 posible inquilino decide no alquilar del dueño. Las reglas no prohíben los depósitos de garantía, ni limitan la cantidad máxima del depósito.

#### **1. Aceptación de depósitos de garantía (ATCP 134.05(1))**

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

#### **2. Devolución de depósitos de garantía (ATCP 134.05(2))**

**(a)** Cuando no se hace un contrato de alquiler, el dueño tiene que devolver el depósito de garantía por completo al solicitante al final del primer día hábil siguiente, después de que:

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

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

El dueño no aprueba la solicitud de alquiler dentro de tres días hábiles después de aceptar el depósito de garantía. El dueño y el solicitante pueden acordar, por escrito, un período de tiempo más largo para que el dueño considere la solicitud, hasta 21 días.

**(b)** Si un dueño e inquilino firman un contrato de alquiler, el dueño tiene que tomar el depósito de garantía como parte del alquiler, como parte del depósito de seguridad, o devolverlo al inquilino.

Si el dueño devuelve menos que el monto total del depósito de garantía y el posible inquilino

acepta el monto parcial, el posible inquilino todavía tiene el derecho a reclamar que el dueño le debe el monto total del depósito.

### **3. Retención de depósitos de garantía (ATCP 134.05(3))**

Si el dueño aprueba a la persona para ser inquilino, pero la persona decide no firmar el contrato de alquiler, el dueño puede retener el depósito de garantía como compensación por el alquiler perdido y los costos de publicidad incurridos debido a que el inquilino no alquiló las instalaciones.

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

Si el dueño retiene el dinero del depósito de garantía como compensación por el “alquiler perdido”, el dueño tiene que llevar a cabo los esfuerzos razonables para volver a alquilar las instalaciones para “mitigar los daños” según lo dispuesto en Wis. Stat. sec. 704.29.

## **ATCP 134.06**

### **Depósitos de seguridad**

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

#### **1. Procedimiento de registración; daños preexistentes (ATCP 134.06(1))**

Cuando el dueño requiere un depósito de seguridad, las ley establece ciertos elementos básicos para un procedimiento de “registración”. En primer lugar, antes de aceptar un depósito de garantía, el dueño debe darle al inquilino una aviso escrito de que el inquilino tiene por lo menos siete días para inspeccionar y documentar cualquier daño o defecto preexistentes.

En segundo lugar, el dueño tiene que informarle al inquilino que tiene derecho a recibir una lista o descripción de cualquier

daño físico por el cual el 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 potencial inquilino que solicite esta lista de daños por escrito.

Si el inquilino 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 los daños, lo que ocurra más tarde. No es obligatorio que el dueño divulgue 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))**

Las reglas estipulan que el dueño tiene que entregar o enviar el depósito de seguridad, menos cualquier cantidad retenida, a la última dirección conocida del inquilino dentro de 21 días después de la extinción del plazo de alquiler. Si el inquilino se va de la unidad de vivienda antes de que termine el contrato de alquiler, el dueño todavía tiene 21 días después de la extinción del contrato de alquiler para devolver el depósito de seguridad, a menos que el dueño vuelva a alquilar la unidad de vivienda antes de la extinción 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.

Los pagos al principio de un alquiler que sea más de un mes de alquiler por adelantado se considera un depósito de seguridad. Las reglas no prohíben que un dueño cobre más de un mes de alquiler como depósito de seguridad. Sin embargo, cuando el inquilino deja las instalaciones, el dueño tiene que tratar los pagos por adelantado en exceso de un mes como un depósito de seguridad y debe explicarlo como tal.

### **3. Limitaciones a la retención del depósito de seguridad (ATCP 134.06(3))**

- (a) Generalmente, el dueño puede retener el dinero del depósito de seguridad solo por las siguientes razones:
- Daños del inquilino, desperdicio o negligencia de las instalaciones;
  - Alquileres impagos;
  - Cantidades reales impagas que el inquilino debe al dueño por servicios públicos proporcionados por el dueño;
  - Cargos impagos por servicios públicos del gobierno por los cuales el inquilino es responsable pero que se convierten en la responsabilidad del dueño si el inquilino no paga; y
  - Cualquier otro pago por una razón proporcionada en una disposición de un documento de alquiler no estándar descrito en el apartado siguiente (b).
- (b) Las reglas permiten a los dueños e inquilinos acordar mutuamente, en una “Disposición de Alquiler no Estándar”, 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”. Tanto el Est. de Wis. sec. 704.28 (3) como las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler ATCP 134.06 (3)(C) prohíben deducciones rutinarias de modo generalizado del depósito de seguridad para limpieza, pintura, limpieza de alfombras, que resulten sólo del “desgaste normal por el uso.”

Sin embargo, un contrato de alquiler puede incluir una disposición contractual requiriendo que el inquilino pague la limpieza rutinaria de alfombras. Incluso si el

contrato de alquiler incluye la disposición permitida, el costo por la limpieza rutinaria no puede ser cobrado por el dueño por adelantado porque todos los pagos 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 rutinaria de alfombra del depósito de seguridad, que no se puede retener por el desgaste normal por uso.

### **4. Retención del 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 cuentas. Este estado de cuentas 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 retenida 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. Si no hay una descripción del daño, desperdicio o negligencia que exigió cada cargo, parecerá que los cargos están siendo retenidos por el desgaste normal por uso.

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

### **5. Omisión del inquilino de dejar una dirección para reenvíos (ATCP 134.06(5))**

Las ley requiere que el dueño envíe el depósito de seguridad y/o un detalle del depósito de seguridad a la última dirección conocida del inquilino. Esto aplica aun si la última dirección conocida es la unidad de vivienda que el inquilino alquiló bajo el contrato de alquiler. Un inquilino debe de notificar al servicio postal y el dueño, o el

agente del dueño, de su cambio de dirección lo más pronto posible para asegurar que reciba su depósito de seguridad en tiempo y forma. Sin embargo, si un inquilino omite dejar una dirección de reenvío, esto no afecta los derechos del inquilino a exigir que el dueño devuelva el depósito de seguridad total o parcialmente.

## ATCP 134.07

### Promesas de reparar

Algunas personas acceden a alquilar una unidad de vivienda basándose en las promesas del dueño de hacer ciertas reparaciones o mejoras a las instalaciones. Tales promesas pueden inducir a una persona a alquilar una unidad de vivienda y deberían estar por escrito.

#### 1. Requisito de fecha específica de finalización (ATCP 134.07(1))

Para cada “promesa de reparar”, el dueño tiene que especificar la fecha o plazo en que el dueño completará las reparaciones o mejoras. Este requisito se aplica a promesas de limpiar, reparar o mejorar cualquier mobiliario, utilidades o partes de las instalaciones.

#### 2. Las promesas iniciales tienen que estar por escrito (ATCP 134.07(2))

Si un dueño hace una promesa para reparar antes de que las partes firmen el contrato de alquiler inicial, el dueño tiene que dar una copia de estas promesas al inquilino.

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

El dueño tiene que completar las reparaciones prometidas dentro del plazo declarado por escrito. Las únicas excusas que la ley “acepta” en caso de que el dueño no complete las reparaciones a tiempo son:

- Paro laboral,
- Suministros no disponibles,
- Bajas inevitables, o

- 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 de finalización de las reparaciones.

## ATCP 134.08

### Disposiciones prohibidas en contratos de alquiler

Bajo la ley, los contratos de alquiler que contienen las siguientes disposiciones son nulos si:

1. **Autorizan al dueño para hacer lo siguiente porque un inquilino se ha puesto en contacto con una autoridad de aplicación de la ley, servicios de salud o servicios de seguridad:** aumentar el alquiler, disminuir servicios, realizar una subasta para posesión de las instalaciones, rehusar a renovar un contrato de alquiler, o amenazar con tomar acciones para hacerlo. (ATCP 134.08(1))
2. **Autorizan al dueño a desalojar o excluir al inquilino de las instalaciones,** a menos que el dueño haya seguido un proceso legal de desalojo y tenga una orden judicial, según lo dispuesto en el cap. 799, Stats. (ATCP 134.08(2))
3. **Proporcionan la aceleración de pagos de alquiler o dispensan la obligación del dueño de mitigar los daños en caso de incumplimiento del inquilino.** Si el inquilino incumple o viola su contrato de alquiler, el dueño puede no exigir que el inquilino pague inmediatamente por todos los pagos de alquiler futuros que el inquilino está obligado a pagar. También, bajo las reglas, el dueño está obligado a intentar “mitigar los daños.” En la mayoría de los casos, esto significa que el dueño tiene que intentar reducir la cantidad de alquiler que el inquilino aún está obligado a pagar al intentar volver a alquilar de nuevo el apartamento. Es posible que un contrato de alquiler no intente dispensar la obligación del dueño de mitigar los daños y volver a alquilar las instalaciones según lo requieren los Wis. Stat. sec. 704.29. (ATCP 134.08(3))

4. **Requieren que el inquilino acceda a pagar honorarios o costos de abogados que el dueño podría incurrir en una acción legal o disputa por el contrato de alquiler.** Sin embargo, esto no prohíbe al dueño o inquilino recuperar los honorarios o costos del abogado por medio de una orden judicial, según Wis. Stat. ch. 799 o 814. (ATCP 134.08(4))
5. **Autorizan al dueño a “confesar juicio” contra del inquilino.** Un inquilino está legalmente en desventaja por un contrato de alquiler cuando el contrato contiene una cláusula que dice que el dueño admitir culpa contra el inquilino con poca anticipación o sin notificación cuando surjan ciertas disputas.
6. **Establecen que el dueño no tiene responsabilidad por daños a la propiedad o lesiones personales** causadas por los actos u omisiones negligentes del dueño. (ATCP 134.08(6))
7. **Establecen que el inquilino es responsable por las lesiones personales que surjan 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 huéspedes del inquilino, o personas el inquilino ha invitado a las instalaciones. (ATCP 134.08(7))
8. **Dispensan cualquier obligación estatutaria o legal que requiera que el dueño entregue las instalaciones en condiciones adecuadas o habitables,** o mantenga 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. **Autorizan al dueño a terminar el alquiler de un inquilino basándose únicamente en la comisión de un crimen en 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. **Autorizan al dueño a terminar el alquiler de un inquilino por un crimen cometido en relación con la propiedad de alquiler y el contrato de alquiler no incluye la notificación apropiada según Wis. Stat. sec. 704.14.** (ATCP 134.08(10))

Es importante tener en cuenta que una disposición de alquiler que requiere que el inquilino pague por la limpieza profesional de alfombras, en ausencia de uso negligente o inapropiado por el inquilino, no hace nulo un contrato de alquiler. Debido a que la limpieza rutinaria de alfombras no es una obligación impuesta por la ley al dueño ni al inquilino, asignar esta responsabilidad a un inquilino a través de una disposición contractual no hace que un contrato de alquiler sea nulo.

## ATCP 134.09

### Prácticas prohibidas

1. **Anunciar o alquilar instalaciones declaradas en ruinas (ATCP 134.09(1))**

Los dueños no pueden ni anunciar ni alquilar instalaciones que han sido declaradas en ruinas para vivienda humana. Si las instalaciones están declaradas en ruinas o el dueño ha recibido un aviso de intención de hacerlo, el dueño no puede intentar alquilar las instalaciones. Después de que el dueño completa las reparaciones necesarias y el local cumple con las ordenanzas locales de edificación y seguridad, el dueño puede anunciar las instalaciones para alquiler.
2. **Entrada no autorizada (ATCP 134.09(2))**

Las leyes que regulan las relaciones de dueño-inquilino estipulan 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 hayan puesto de acuerdo con una Disposición de Alquiler no Estándar que específicamente autoriza la entrada en circunstancias adicionales. Aunque el dueño no tiene ningún derecho de entrar en la unidad de vivienda sin el permiso del inquilino, la ley estatal autoriza al dueño a entrar a las instalaciones sin aprobación previa en ciertas circunstancias.

#### Aviso previo requerido para entrar:

Si la entrada está autorizada, el dueño puede entrar a las instalaciones (1) después de dar al inquilino por lo menos 12 horas de aviso previo

y (2) durante horas razonables, para hacer lo siguiente:

- Inspeccionar las instalaciones;
- Hacer reparaciones;
- Mostar las instalaciones a posibles inquilinos o compradores; o
- Por razones autorizadas por una Disposición de Alquiler no Estándar.

**Aviso previo no requerido para entrar:**

Un dueño puede entrar a las instalaciones sin aviso previo si:

- El inquilino solicita o da su consentimiento, por adelantado, para cuando el dueño planea entrar a la unidad de vivienda;
- Hay una emergencia de salud o seguridad;
- El inquilino está ausente y el dueño cree razonablemente que la entrada es necesaria para preservar o proteger las instalaciones;

Si el dueño entra en una unidad de vivienda mientras esta alquilada, 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.

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

Los estatutos 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 dé un recordatorio por escrito de la cláusula al inquilino entre 15 y 30 días antes de la última oportunidad del inquilino de notificar al dueño si tiene pensado quedarse o irse. Los dueños deben repasar los contenidos de Wis. Stat sec. 704.15 para más información sobre los requisitos de notificación.

El estatuto hace que la cláusula de renovación automática no sea ejecutable, a menos que el dueño le dé al inquilino el “recordatorio” requerido.

**3. 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. sec. 704.05(5), 704.11, o 779.43.

**4. Desalojo en represalia (ATCP 134.09(5))**

Un dueño no puede 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 con hacer cualquiera de esas cosas, si es causado por el deseo del dueño de tomar represalias contra el inquilino porque el inquilino ha:

- Reportado una violación a ATCP 134 o una violación a los códigos de edificación o vivienda a las autoridades gubernamentales;
- Reportado al dueño una violación de ATCP 134, Wis. Stat. ch. 704 que describe los deberes del dueño;
- Reportado al dueño violaciones del código local de vivienda; o
- Afirmado o intentado afirmar sus derechos legales como inquilino, incluyendo unirse o intentar organizar un sindicato u organización de inquilinos.

Antes de presentar una acción legal formal, el inquilino siempre debe considerar intentar resolver los problemas de manera informal con el dueño.

**5. Omisión de entregar la 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. Solo es permisible para el dueño no “entregar la posesión” de la unidad de vivienda en la fecha acordada cuando sucede algo que está más allá del control del dueño.

**6. Desalojo por iniciativa propia (ATCP 134.09(7))**

Un dueño no puede excluir, desalojar por la fuerza, o desalojar constructivamente a un inquilino de la unidad de vivienda a menos que el dueño siga el procedimiento de desalojo establecido por la ley (Wis. Stat. ch. 799). “Desalojo constructivo” incluye acciones del dueño como: desconectar los servicios públicos, cambiar las cerraduras, remover las puertas de la unidad de vivienda, u hostigar a los inquilinos de otras maneras.

#### **7. Tarifas por pagos atrasados de alquiler y multas (ATCP 134.09(8))**

Un dueño no puede cobrar a un inquilino una “tarifa por alquiler atrasado” o una “multa de alquiler atrasado”, a menos que el acuerdo de alquiler estipule específicamente tal multa.

Si un inquilino se atrasó 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 tarifas por pagos tardíos.

Los dueños no pueden cobrar una tarifa o multa por no pagar un cargo por pago atrasado o una multa por pago atrasado.

#### **8. Tergiversaciones (ATCP 134.09(9))**

Las reglas prohíben a un dueño hacer tergiversaciones sobre la propiedad de alquiler o el acuerdo de alquiler con el fin de convencer a un potencial inquilino para aceptar el alquiler del dueño.

Bajo estas reglas, ningún dueño puede:

- Tergiversar la ubicación, características o equivalencia de unidades de vivienda poseídas u ofrecidas por el dueño. Por ejemplo, el dueño no puede mostrar un apartamento “modelo” y luego alquilar una unidad que sea diferente al apartamento “modelo” mostrado.
- Tergiversar u omitir divulgar la cantidad total de alquiler u otros cargos diferentes del alquiler que tiene que pagar el inquilino.
- Omitir decirle a un posible inquilino de cualquier cargo diferente del alquiler que

umentara la cantidad total que el inquilino tiene que pagar durante su alquiler.

- Participar en prácticas de “señuelo y cambio”. Por ejemplo, el dueño no puede decirle a un posible inquilino 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 las ordenanzas locales**

En cuanto a las ordenanzas del gobierno local, las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler en ATCP 134 no prohíben ni anulan ninguna ordenanza del gobierno local a menos que sea imposible cumplir con esa ordenanza y ATCP 134. Si hay un conflicto directo entre las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler en ATCP 134 y una ordenanza local de tal modo que, al cumplir con las ordenanzas una persona violaría ATCP 134, entonces las normas contenidas en ATCP 134 priman en los casos en que es posible cumplir con ambas. Tanto dueño como inquilino tienen que cumplir con las ordenanzas locales y las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler.

Las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler no pueden cambiar ninguno de los derechos ni deberes asignados a dueños e inquilinos en el Wis. Stat. ch. 704.

#### **Disposiciones de alquiler no estándar**

Si el dueño quiere incluir cualquier disposición adicional al acuerdo de alquiler, el dueño y el posible inquilino deben negociar esas provisiones por separado. Bajo las reglas, un acuerdo de alquiler puede incluir las siguientes disposiciones solamente si el dueño y el inquilino las negocian por separado y las incluyen en un documento escrito separado titulado “Disposición de alquiler no estándar”:

1. Derecho expandido del dueño para ingresar 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))
3. Retenciones de la propiedad personal de los inquilinos. (ATCP 134.09(4)(b))

## **Wis. Stat. sec. 704.17**

### **Terminación de un alquiler/Riesgo de desalojo**

Después de dar aviso apropiado al inquilino bajo el Wis. Stat. sec. 704.17, el dueño puede iniciar un proceso de desalojo por cualquiera de las siguientes razones.

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

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

- Aviso de 5 días “para sanear.” Este aviso por escrito del dueño le da cinco días al inquilino para pagar el alquiler o mudarse dentro de cinco días. Si el inquilino paga, el alquiler continúa. Si el inquilino no soluciona el problema dentro de los 5 días, el dueño puede iniciar un proceso de desalojo bajo los Wis. Stat. ch. 799.
- Aviso de 14 días. Este aviso por escrito especifica que el alquiler se ha terminado porque el inquilino está en incumplimiento según el contrato de alquiler. 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 días por falta de pagos o daños/incumplimiento del alquiler, sin primero servir un aviso de 5 días “para sanear”.

Para los inquilinos en un contrato de arrendamiento por un año o menos que no pagan una cuota de alquiler a tiempo, el dueño primero debe proporcionar un aviso de 5 días “para sanear” y la opción de remediarlo antes de comenzar una acción de desalojo según Est. de Wis. cap. 799. Si el inquilino paga y luego se retrasa con el alquiler nuevamente dentro de 12 meses, el dueño puede entregar un aviso de 14 días sin opción de remediar.

Si un inquilino rehúsa a desocupar las instalaciones 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 bajo los Wis. Stat. sec. 799.44.

Sin embargo, si el tribunal decide que los inquilinos permanecieron ilegalmente en la propiedad, el tribunal puede ordenar a los inquilinos pagar al dueño el doble de la cantidad de alquiler adeudado (prorratedos diariamente) para cada día que los inquilinos permanecieron en la propiedad ilegalmente. Wis. Stat. sec. 704.27.

### **Actividad delictiva: Wis. Stat. sec. 704.17(3m)**

Un dueño puede entregar un aviso de 5 días a un inquilino para desocupar las instalaciones, sin opción de permanecer, para las acciones delictivas del inquilino o sus invitados que amenazan a la salud y seguridad de otros inquilinos o vecinos inmediatos, o su derecho al disfrute pacífico de las instalaciones. Esto también aplica a las actividades delictivas que amenazan a la salud y seguridad del dueño o sus agentes, y a las actividades delictivas relacionadas con las drogas en las instalaciones o

cerca de estas. Tal aviso de 5 días debe incluir lo siguiente:

- Los motivos del aviso.
- Una descripción de las actividades delictivas o las actividades delictivas relacionadas con las drogas, la fecha en que ocurrieron, y la identificación o descripción de los individuales que tomaron parte en las actividades.
- Un aviso de que el inquilino puede conseguir asesoría legal/voluntarios o centros de recursos para inquilinos.
- Un aviso de 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 aplica a un inquilino que es víctima de las actividades delictivas.

## **Cambio de titularidad**

Cuando una unidad de alquiler cambia de propietario en mitad de un contrato de alquiler, el nuevo propietario debe observar todos los términos del contrato de arrendamiento existente. Los nuevos propietarios no pueden realizar cambios (excepto cambios menores en las reglas) hasta que expire el contrato de alquiler. Wis. Stat. sec. 704.09(3).

## **Ejecución hipotecaria - Protección de inquilinos en la Ley de Ejecución Hipotecaria**

Si un inquilino sospecha que la propiedad que alquila 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 alquiler a menos que el tribunal o por el agente que administra la ejecución hipotecaria indiquen otra cosa.

Un inquilino puede determinar si la propiedad que alquila está en ejecución hipotecaria poniéndose en contacto con el secretario judicial de su condado. Un inquilino también puede comprobarlo en Internet en el sitio web de acceso de la Corte del Circuito de Wisconsin, [wcca.wicourts.gov](http://wcca.wicourts.gov). Si un inquilino encuentra que la propiedad que alquila

está en ejecución, un inquilino puede ponerse en contacto con quien está llevando a cabo la ejecución hipotecaria para determinar cómo podría afectar su acuerdo de alquiler.

A pesar de que sea el banco quien recibe los pagos de la renta, todos los demás derechos y responsabilidades que tiene el dueño con respecto a los inquilinos permanecen vigentes. Hasta que el banco ejecute una ejecución hipotecaria, el dueño sigue siendo el propietario. Los dueños deben mantener la unidad de alquiler en condiciones adecuadas y habitables, la institución financiera no está explícitamente obligada a asumir las tareas de mantenimiento del propietario.

## **Multas por violar las reglas de prácticas residenciales de alquiler**

El departamento entiende que la mayoría de los dueños cumplen con las reglas voluntariamente. Cuando el departamento encuentra violaciones, intenta obtener el cumplimiento voluntario de la parte apropiada de ser posible. Sin embargo, si llega a ser necesario iniciar acciones coercitivas, las violaciones a las reglas en ATCP 134 pueden resultar en multas.

Las multas reales impuestas por un tribunal dependerán de la gravedad de las violaciones y los daños o perjuicios que de ellas resulten. Bajo el Wis. Stat. sec. 100.26 (6), un tribunal puede imponer una confiscación civil de no menos de \$100 ni más de \$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 no menor a \$25 ni mayor de \$5000 por cada violación o un año en la cárcel del condado, o ambos. Vea Wis. Stat. sec. 100.26(3).

En adición a otras multas, el tribunal puede emitir una orden que le diga a la persona que no viole las reglas nuevamente en el futuro y puede ordenar a la persona que violó las reglas que pague restitución a la víctima.

Una persona también puede presentar una acción privada bajo el Wis. Stat. sec. 100.20(5) para recuperar "pérdidas pecuniarias" causadas por violaciones al ATCP 134.

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

## Remedio privado para violaciones de las reglas

La ley estatal también permite que cualquiera que sufre pérdidas monetarias debido a violaciones de las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler presentar una demanda por su cuenta en el tribunal estatal (por lo general, el tribunal de reclamos menores) contra el infractor. En una demanda individual, la víctima puede recuperar hasta el doble de la cantidad de su “pérdida monetaria” que incluye “gastos directos” (o daños), más los costos incluyendo los honorarios razonables del abogado bajo el Wis. Stat. sec. 100.20(5). Cuánto podrá recuperar una persona depende de si la víctima puede probar satisfactoriamente ante el tribunal cuáles son las pérdidas monetarias y los daños y perjuicios sufridos. La cantidad exacta que la víctima recuperará es decidida por el tribunal.

Las partes pueden solicitar este remedio directamente ante los tribunales sin presentar una demanda ante el departamento. Sin embargo, la participación del departamento suele ser de ayuda para resolver la demanda. Además, las demandas asisten al departamento para monitorear las prácticas empresariales para asegurar que están cumpliendo con las Reglas de Prácticas Residenciales de Alquiler.

Para más información, vea las notas que siguen al Wis. Adm. Code ch. ATCP 134.05(3) y ATCP 134.06(2)(a) las cuales refieren a una decisión emitida por la Corte Suprema de Wisconsin. Este caso, *Pierce v. Norwick*, 202 Wis. 2d 588 (1996), proporciona cierta orientación sobre lo que los tribunales consideran al decidir cómo otorgar daños y perjuicios contra un dueño que violó las regulaciones del Wis. Adm. Code ch. ATCP 134, con respecto a depósitos de seguridad y depósitos de garantía.

## Información adicional

Wis. Adm. Code ch. ATCP 134, Prácticas Residenciales de Alquiler:

[http://docs.legis.wisconsin.gov/code/admin\\_code/atcp/090/134](http://docs.legis.wisconsin.gov/code/admin_code/atcp/090/134)

Wis. Stat. ch. 704, Dueño e Inquilino:

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

Wis. Adm. Code ch. ATCP 125, Comunidades de Casas Prefabricadas:

[http://docs.legis.wisconsin.gov/code/admin\\_code/atcp/090/125.pdf](http://docs.legis.wisconsin.gov/code/admin_code/atcp/090/125.pdf)

Wis. Stat. ch. 799, secciones 799.40 a 799.45, Desalojos:

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

Derechos y responsabilidades del inquilino - BCP boletín informativo:

<https://datcp.wi.gov/Documents/LTTenantsRights143.pdf>

*Para obtener más información o para presentar una queja visite nuestro sitio web o contáctese con:*

Department of Agriculture, Trade and Consumer Protection

*Bureau of Consumer Protection*  
2811 Agriculture Drive, PO Box 8911  
Madison, WI 53708-8911

Correo electrónico: [DATCPHotline@wi.gov](mailto:DATCPHotline@wi.gov)

Sitio web: [datcp.wi.gov](http://datcp.wi.gov)

(800) 422-7128 TTY: (608) 224-5058

I:\dtcp\common\Fact Sheets\LT-LandlordTenantGuideSP896 (rev 4/23)