

Las relaciones entre dueños e inquilinos en Wisconsin son reguladas por el estatuto deWis. Stat. ch. 704, y por Wis. Adm. Code ch. ATCP 134.. Además, el Wis. Adm. Code ch., ATCP 125 regula las relaciones entre operadores de comunidades de casas prefabricadas e inquilinos.

Como inquilino en Wisconsin, para evitar problemas, es importante saber sus derechos y responsabilidades.

### Lo que debe saber antes de alquilar

Antes de celebrar un contrato de alquiler con un posible inquilino o aceptar algún depósito de garantía o seguridad, el dueño tiene que revelar cualquier violación al código de vivienda a la que aplique todo lo siguiente: el dueño sabe que la violación existe; la violación afecta a la unidad de vivienda que usted va a alquilar o un área común de las instalaciones; la violación es una amenaza significativa a su salud o seguridad; y, la violación no se ha corregido, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.04(2)

El dueño también tiene que revelar según Wis. Adm. Code s. ATCP 134.04(3):

- Si usted tiene que pagar los servicios públicos.
- Cómo serán divididos los cargos de los servicios públicos si no hay medidores individuales.

Si se le requiere un depósito de garantía, usted tiene 7 días, desde el comienzo del alquiler para inspeccionar las instalaciones y debe notificar al dueño sobre los defectos con la hoja de registración de llegada. Wis. Stat. s. 704.08 y Wis. Adm. Code s. ATCP 134.06(1)(a). Asegúrese de quedarse con una copia para su propio registro. Recomendamos que lleve a su inspección una linterna, un foco, una secadora de cabello, una pluma y la hoja de información de registración:

- Encienda cada luz para asegurarse de que funcionan.
- Inspeccione los enchufes (con la secadora de cabello) y las tomas de corriente (con el foco). Los defectos pueden causar incendios.
- Abra los grifos del fregadero y la bañera, verifique posibles filtraciones, que el drenaje sea apropiado y la temperatura del agua.
- Descargue el inodoro, verifique que no haya filtraciones.
- Busque detectores de humo.

- Inspeccione que los techos y las paredes no tengan grietas y manchas de agua.
- Verifique si hay cerraduras en las puertas del apartamento y en las puertas de afuera.
- Empuje las ventanas, ¿son seguras? ¿Funcionan las cerraduras?
- Busque contraventanas y mosquiteros.
- Inspeccione la condición de la calefacción. Incluso en el verano, suba el termostato para asegurarse de que funciona.
- Inspeccione el calentador de agua para asegurarse de que no gotea.

Las promesas de reparaciones por parte del dueño deben ser entregada a usted por escrito, antes de que esté de acuerdo en alquilar la propiedad, incluyendo la fecha de finalización, Wis. Adm. Code. s. ATCP 134.07.

No es necesario 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 firme el contrato, deben entregarle una copia, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.03(1).

Si el dueño requiere un depósito de dinero con su solicitud de alquiler, y su aplicación es rechazada, el dueño tiene que devolverle el depósito completo antes del final del próximo día laboral, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.05(2). Si usted decide no alquilar la propiedad, el dueño puede retener su depósito para cubrir los gastos o daños en los que haya incurrido, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.05(3).

Los dueños no pueden anunciar o alquilar una propiedad considerada inhabitable, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.09(1).

### Lo que debe saber cuándo alquila

Al comienzo del alquiler, el dueño debe proveerle el nombre y la dirección de una persona con la que se podrá comunicar rápidamente si hay problemas de mantenimiento, a menos que el dueño viva en el edificio, y el edificio no tenga más de 4 unidades de vivienda, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.04(1).

El dueño es responsable de hacer cualquier reparación que sea necesaria para cumplir con los códigos locales de vivienda y para mantener la propiedad segura, Wis. Stat. s. 704.07. Si el dueño se rehúsa a reparar los defectos grandes en el

edificio, usted debe reportar el defecto a su inspector local de vivienda o salud. El dueño no podrá tomar represalia con una orden de desalojo, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.09(5).

A menos que se haya acordado lo contrario, los inquilinos son responsables por reparaciones menores. Usted también es 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, Wis. Stat. s. 704.07(3)

El dueño tiene derecho a inspeccionar, reparar y mostrar la propiedad en horas razonables, Wis. Stat. s. 704.05. Solamente tiene permitido entrar en la propiedad con 12 horas de aviso anticipado, excepto en situaciones de emergencia o en aquellas situaciones en donde usted lo permita, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.09(2)(a)2.

No hay ninguna ley estatal que limite la cantidad de aumento de alquiler.

### Lo que debe saber al terminar un contrato de alquiler

Si usted está alquilando por mes, el dueño puede terminar el contrato de alquiler, dándole una notificación por escrito de terminación por lo menos 28 días antes de que se venza su próximo alquiler. Usted debe usar el mismo procedimiento notificando al dueño su intención de terminar el contrato, Wis. Stat. s. 704.19(3). Los inquilinos pueden dar el aviso escrito en persona o por correo certificado o registrado, Wis. Stat. s. 704.21(2).

Los contratos de alquiler de seis meses o un año usualmente terminan automáticamente al final del plazo, a menos que el contrato especifique otra cosa. Si el contrato indica que será automáticamente renovado o extendido a menos que usted notifique por anticipado que quiere terminarlo, el dueño tiene que “recordarle” de la disposición por lo menos con 15-30 días de anticipación de la fecha límite, Wis. Stat. s. 704.15. De lo contrario, el dueño no podrá intentar renovar el contrato automáticamente, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.09(3).

Si usted incumple el contrato de alquiler mudándose antes, usted puede ser obligado a pagar el alquiler por el resto del plazo del contrato, a menos que el dueño encuentre a otro inquilino. Sin embargo, el dueño debe hacer

esfuerzos razonables para encontrar a un sustituto y reducir pérdidas de alquiler, Wis. Stat. s. 704.29.

Si usted se muda el último día de su contrato o después, el dueño tiene que devolver su depósito de garantía menos las cantidades revenidas dentro de los 21 días después que se mude. Si usted se muda antes del final de su contrato, el dueño tiene 21 días para devolver su depósito a partir del último día de su contrato o la fecha en que entre un nuevo inquilino, lo que ocurra primero. El dueño puede deducir de su depósito por alquiler no pagado o daños causados por usted o sus invitados, Wis. Stat. 704.28 y Wis. Adm. Code s. ATCP 134.06(2).

Mientras que un contrato pueda incluir una provisión que requiere que el inquilino pague por la limpieza de alfombras, el costo de la limpieza de rutina no puede ser cobrado de antemano por el dueño. Todos los pagos de antemano que equivalen a más de un mes de alquiler tienen que ser considerados como “depósito de garantía”, el que no puede ser retenido a causa de uso normal del apartamento, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.06(3)(c) & ATCP 134.02(11).

Si hay alguna deducción del depósito de garantía, el dueño debe proveerle a usted una declaración escrita detallando las cantidades deducidas, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.06(4).

La ley estatal no requiere pago de interés en depósitos de seguro.

## Riesgo de desalojo

Los inquilinos que no pagan el alquiler completo, no pagan el alquiler en absoluto, o lo pagan tarde (incluso si pagan un día más tarde), y también aquellos que rompen las reglas del contrato o causan daños, se arriesgan a que el contrato de alquiler se dé por terminado o a ser desalojados, Wis. Stat. s. 704.17.

## Terminación: incumplimiento de pago o arrendamiento Wis. Stat. s. 704.17

Los inquilinos pueden recibir un aviso de 5 días para pagar el alquiler o mudarse o un aviso de desalojo de 14 días.

- Aviso de 5 días. Este aviso por escrito da al inquilino 5 días para pagar el alquiler o mudarse dentro de 5 días. Si el inquilino paga, el contrato continúa.
- Aviso de 14 días. Este aviso por escrito especifica que el alquiler se ha terminado porque el inquilino no pagó el alquiler, no cumplió con el contrato o dañó la propiedad. Este aviso no ofrece la oportunidad de pagar el alquiler o corregir el incumplimiento.

Para alquileres de mes a mes, el dueño puede entregarle un aviso de 14 días por incumplimiento de pago del alquiler o por incumplimiento de daños/arrendamiento, sin recibir antes un aviso de 5 días para pagar o corregir.

Para los inquilinos en un contrato de arrendamiento, el dueño primero debe proporcionar un aviso de alquiler de 5 días y la opción de pagar el alquiler; si el inquilino paga y después falla con el alquiler de nuevo dentro de 12 meses, el dueño puede presentar un aviso de 14 días sin opción de subsanación.

Si usted se rehúsa a desocupar la propiedad después de que su contrato haya sido terminado, el dueño puede comenzar una acción de desalojo contra usted en el tribunal de controversias menores. Usted recibirá una orden de comparecencia. Este es un aviso para comparecer ante el tribunal, pero no significa que sea desalojado. En el tribunal, el juez pedirá que usted y el dueño expliquen sus posiciones y después decidirá sobre el desalojo. Si usted recibe una orden de desalojo busque ayuda de un abogado (busque LEGAL AID en la guía de teléfono), consulte con un abogado privado, o llame al

State Bar of Wisconsin Lawyer Referral Service al (800) 362-9082 o (608) 257-4666, Wis. Stat. s. 799.

## Desalojo de la propiedad

El dueño no puede confiscar sus pertenencias, dar de baja los servicios públicos, dejarlo fuera de su apartamento o usar la fuerza para desalojarlo de la propiedad, Wis. Adm. Code s. ATCP 134.09(4) y (7).

Si el tribunal decide a favor del dueño, el juez puede dar lugar a una orden judicial exigiendo que usted salga de la propiedad. Si usted no sale, el alguacil del condado podría removerlo a usted y sus pertenencias de la propiedad. Esto solamente puede ocurrir **después** de su audiencia en el tribunal de controversias menores y **después** de que **el tribunal emita la orden** de desalojo. Si el tribunal determina que su ocupación ha sido ilegal, el dueño podría cobrar una cantidad igual al doble del alquiler, por cada día que usted ocupe la propiedad sin derecho, Wis. Stat. s. 704.27.

## Condiciones insalubres y peligrosas

A veces, algunas propiedades se vuelven insalubres, inseguras, y no aptas para vivir a causa de la falta de mantenimiento.

Si se siente que las condiciones son tan malas que ya no puede vivir en el apartamento, debe contactar a un abogado antes de mudarse oficialmente, para prevenir obligaciones financieras futuras al dueño.

Si usted no tiene un abogado, puede contactar a los:

## Statewide Lawyer Referral and Information Services

1-800-362-9082

[www.leglaexplorer.com](http://www.leglaexplorer.com)

## Si surge un problema

Si surge un problema entre usted y el dueño, busque asistencia en centros comunitarios y agencias locales, incluyendo oficiales que ven los códigos de vivienda, asociaciones de dueños e inquilinos y en el Wisconsin Department of Agriculture, Trade and Consumer Protection.

Las relaciones entre inquilinos y dueños en Wisconsin están reguladas por Wis. Stat. ch. 704, y por Wis. Adm. Code ch. ATCP 134. Además, Wis. Adm. Code ch. ATCP 125 regula las relaciones

entre inquilinos y operadores de parques de casas rodantes.

Si el dueño viola el Wis. Adm. Code ch. ATCP 134, por ejemplo, rehusándose a devolver el depósito de garantía, usted puede comenzar una acción en el tribunal de controversias menores bajo la sección Wis. Stat. s. 100.20(5) para recobrar doble la cantidad de la pérdida monetaria, junto con gastos del tribunal y gastos razonables de abogado si el tribunal lo permite.

## Wisconsin 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

LT-TenantsRightsSPANISH206 (rev 04/23)

Departamento de Protección al  
Consumidor

# Derechos y responsabilidades del inquilino

