Derechos Y Responsabilidades del Inquilino en Wisconsin

Si usted renta una casa o apartamento, Ud. entra en un contrato legal conocido como un trato entre el dueño y el inquilino. Como inquilino, Ud. tiene ciertos derechos y responsabilidades. Para evitar problemas, es importante que usted sepa cúales son esos derechos y responsabilidades:

Lo Que Usted Debe Saber Antes de Rentar

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

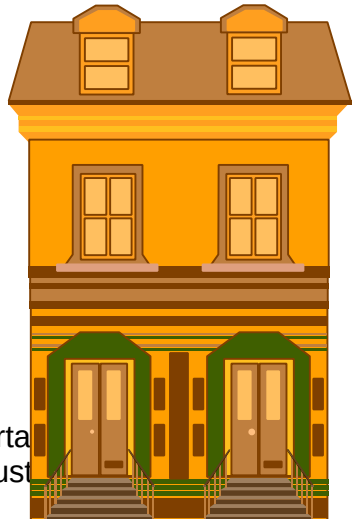
- El dueño tiene que mostrarle a Ud. cualquier violación del código de vivienda, por la cual él haya recibido noticia. El también necesita revelar cualquier otro defecto que pueda ser un peligro sustancial para la salud o seguridad, tales como defectos estructurales, falta de agua caliente o fria, o problemas serios de plomería o de electricidad.

- Si no hay calefacción sufficient para mantener una temperatura de por lo menos 67▪ F., este factor tambíen debe ser revelado.

- Si a usted se le requiere que pague las utilidades, el dueño tiene que explicar este hecho antes de rentar.

Si la unidad de vivienda es una de muchas otras unidades que no tiene contador (meter) individual, el dueño debe revelar como los cargos de utilidades serán distribuidos entre las unidades de vivienda individuales.

- Usted tiene derecho de inspeccionar la casa o el apartamento antes de que usted



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

- Contratos de renta no son requeridos estar por escrito. Sin embargo, si hay un acuerdo escrito, el dueño debe darle a usted la oportunidad de leerlo antes que usted decida rentar. Si usted entonces decide rentar la casa o el apartamento, a usted se le debe proveer una copia del contrato.

- Si el dueño requiere un depósito de dinero con su aplicación de renta, el dueño debe devolver el depósito completo si su aplicación es rechazada. Si por alguna razón usted decide no rentar la la propiedad, el dueño puede retener de su depósito gastos actuales incurridos por su decisión de no rentar.

Al pedirla, el dueño le debe proveer una cuenta detallada indicando la cantidad de dinero retenido.

- El dueño le puede cobrar los cuestos actual, hasta $20.00 para obtener un reporte de su credito, de uno de los tres agencias de reportar crédito nacional (no vendedores que revenden información de crédito), provido el dueño le ha avisado en avansa del cuesto y te da una copia del reporte. Si ud. tiene un reporte de crédito menos de 30 días de edad, us. puede darle este reporte hal dueño para evitar pagar por un reporte nuevo.

- Si a usted se le requiere un depósito de seguridad, usted tiene 7 días, desde el primer día de renta, para inspeccionar la propiedad y notificar al dueño de algún defecto para que éste no sea injustamente cargado a usted. Ud. debe notificar al dueño, por escrito, y mantener una copia para sus propios records. Además, si usted paga un depósito de seguridad, el dueño debe darle, al comenzar a rentar, una lista de daños a la propiedad cargados al inquilino previo.

Lo Que Usted Debe Saber Mientras Que Rente

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

- El dueño es responsable de hacer cualquier arreglo que sea necesario para cumplir con los códigos locales de vivienda y de mantener la propiedad segura y sanitaria. Si el dueño rehusa reparar defectos grandes en el edificio, Ud. debe reportar el defecto a la autoridad de código local de vivienda. El dueño no podrá vengarse de Ud. botándolo del edificio porque Ud. ha reportado una violación a las autoridades.

- A menos que sea acordado de otro modo, los inquilinos son usualmente responsables de reparos menores, tales como reemplazar una bombilla o una arandela, lo cual puede hacerse a un costo mínimo. A usted tambíen se le requiere cumplir con algunos requisitos de mantenimiento o sanidad exigidos a inquilinos por códigos locales de vivienda.

- Financialmente, usted es responsable de cualquier daño que usted o sus invitados hagan a la propiedad.

- El dueño tiene el derecho de inspeccionar, reparar y “mostrar” la propiedad a tiempos razonables. El dueño será permitido entrar en la propiedad solamente con 12 horas de noticia de anticipacíon, excepto en situaciones de emergencia.

- Si Ud. es un inquilino que renta de mes a mes, el dueño es permitido aumentar su renta dándole una noticia por escrita 28 días antes que se cumpla su próxima renta. No hay control estatal de rentas en el estado de Wisconsin, ni hay ninguna ley que limite la cantidad de aumento de renta.

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

Lo Que Usted Debe Saber Al Terminar un Contrato de Renta

- Si usted está rentando de mes a mes, el dueño puede terminar el contrato de renta, dándole una noticia por escrita de terminacíon por lo menos 28 días antes que se venza su próxima renta. Ud. puede usar el mismo procedimiento notificando al dueño de su intencíon de terminar el acuerdo.

- Contratos de renta que son por un périódo de tiempo específico, tales como un año, usualmente terminan automáticamente al final del plazo, a menos que el contrato especifique otra cosa. Si el contrato dice que éste será automáticamente renovado o extendido a menos que Ud. dé noticia avanzada que quiere

terminarlo, el dueño debe “recordarle” a Ud. de la provisión por lo menos de 15-30 días de anticipacíon con respecto al último día para notificarlo a él. Si no, el dueño no podrá atentar renovar el contrato automáticamente.

- Si usted falla en pagar su renta o descuidadamente hace daño a la propiedad o si Ud. rompe el acuerdo de arrendamiento, el dueño puede terminar su inquilinato en la manera siguiente.

- Si Ud. renta de mes a mes, el dueño puede darle noticia escrita que vacíe la propiedad dentro de 5 días si no paga la renta o corrige la falta entre el período de 5 días. Por otra parte, es permitido también que el dueño le de una noticia por escrita que desocupe la propiedad dentro de 14 días sin que Ud. tenga la oportunidad de continuar a ocupando la casa o el apartamento.

- Si usted renta por contrato por un período de tiempo espécifico, tal como un contrato de un año, el dueño puede darle una noticia por escrita de que pague la renta o corrija la falta en 5 días. Si usted falla por segunda vez durante el período del contrato, el dueño puede terminar el contrato con noticia de 14 días sin ninguna oportunidad de que Ud. continue rentando.

- Si usted rehusa vaciar la propiedad despúes de que su contrato haya sido terminado por el dueño, él puede comenzar una acción de evicción contra Ud. en la Corte de Casos Menores (Small Claims Court). Hasta que tal orden de evicción de la corte se lleve a cabo por el alguacil, el dueño no puede “tomar la ley en sus propias manos” confiscando o “cerrando” sus pertenencias o u

día que Ud. ocupe sin derecho a la propiedad.

- Si usted “rompe” el contrato mudándose durante el término de éste, Ud. puede ser obligado a pagar la renta por el resto del plazo del contrato a menos que el dueño encuentre a otro inquilino apropiado. Sin embargo, el dueño debe hacer esfuerzos razonables para encontrar a un substituto y reducir pérdidas de renta.

- También, si ud. se mude temprano, <u>ud. tiene que notifícarle hal dueño en escrito de su departe después que ud. vacia</u> el hogar en orden de commenzar el “reloj de 21 días”, por el regreso o quenta de su depósito de securida.

- Si a usted lo forzan a mudarse de la propiedad por condiciones inhabitables, usted no está obligado a pagar renta por el resto del término del contrato. Sin embargo, esto no quiere decir necesariamente que usted puede continuar viviendo en la propiedad y aguantar la renta. Donde hay una condición afectando la salud y la seguridad, las obligaciones de renta pueden ser parcialmente reducidas de acuerdo con el grado que le deprive a usted el uso normal de la propiedad. Pero sería mejor si usted buscara ayuda legal antes de aguantar la renta para evitar cualquier riesgo de evicción.

- Al mudarse, es siempre buena idea comunicarse con el dueño y arreglar un chequeo de salida. Si el dueño no está de acuerdo, busque a alguien que sirva de testigo a usted para hacer el chequeo de salida.

- Si usted paga un depósito de seguro, el dueño debe devolvérselo entre los próximos 21 días después de que usted haya desocupado la propiedad. El dueño puede deducir cualquier cantidad de renta que no haya sido pagada, o los costos de danños a la propiedad por los cuales usted es responsable. El dueño también puede deducir por utilidades que no han sido pagadas por las cuales el dueño ha pagado.

Si hay alguna deducción del depósito de seguro, el dueño debe proveerle a usted una declaración escrita detallando las cantidades deducidas. La ley del estado no require pago de interés en depósitos de seguro.

- Sin embargo, deducciónes del depósito de securida, por limbiesa rutina de lavar las carpetas sin que ud. no ha adusado o maltratado, es prohibido.

Lo Que Usted Debe Saber si un Problema se Desarrolla

- Si surge un problema entre usted y el dueño, información y asistencia son accesibles de varios grupos y agencias locales incluyendo oficiales de código de vivienda, asociaciones de dueños e inquilinos, comités de relaciones de renta de la ciudad y otros. Si el problema es serio, sería mejor si usted consultara a un abogado.

- Relaciones entre el dueño e inquilino en Wisconsin son reguladas por el Capítulo 704, Estatutos de Wisconsin, y por el Capítulo Ag 134, Código de Administración de Wisconsin, una regla administrada por el Departamento de Agricultura, Comercio y Protección del Consumidor del Estado de Wisconsin (Wisconsin Department of Agriculture, Trade and Consumer Protection).

- Si el dueño viola el Capítulo Ag 134, por ejemplo, rehusando devolver el depósito de seguro, usted puede comenzar una acción en la Corte de Casos Menores bajo la sección 100.20(5), Estatutos de Wisconsin, para recobrar doble de la cantidad actual de la pérdida monetaria, junto con gastos de corte y gastos razonables de abogado. Copias del Capítulo Ag 134 pueden ser obtenidas por el Departa-mento de Comercio y Protección del Consumidor (Department's Trade and Consumer Protection Division).

- Si usted necesita más informacion, comuníquese con una de las siguientes oficinas regionales:

Toll-Free: (800)-422-7128

TTY: (608) 224-5058

FAX: (608) 224-4939

E-MAIL:
datcphotline@datcp.state.wi.us

WEBSITE:
http://datcp.state.wi.us/

Northeast Regional Office
200 N. Jefferson, Ste. 146A
Green Bay, WI 54301
(920) 448-5110

Northwest Regional Office
3610 Oakwood Hills Pkwy
Eau Claire, WI 54701
(715) 839-3848

Southeast Regional Office
10930 W. Potter Rd., Suite C
Milwaukee, WI 53226-3450
(414) 266-1231

Southwest Regional Office
2811 Agriculture Drive
PO Box 8911
Madison, WI 53708-8911
(608) 224-4960

Waukesha County Mediation Program
414 W. Moreland Blvd.
Rm. 204
Waukesha, WI 53188
(414) 544-1647

Si cree que se ha discriminado en contra de Ud., comuníquiese con:

Metropolitan Milwaukee Fair Housing Council
600 E. Mason Street, Ste. 401
Milwaukee, WI 53202
(414) 278-1240

Wisconsin Department of Work Force Development
819 N. 6th Street
Milwaukee, WI 53202
(414) 227-4384

i:\cpcic\facts\spntr206 3/00