

depósito para asegurar, quién va a limpiar el apartamento al concluir el contrato o quién va a pagar cargos contra el depósito. Incluya los particulares, como si el apartamento va a estar amueblado, responsabilidades como el cuidado de las plantas o mascotas, y estacionamiento.

• **Depósitos para Asegurar.** Ya que ultimadamente usted es responsable por un acuerdo de subalquiler, usted podría querer recibir un depósito del subinquilino. Si el propietario demanda al subinquilino y/o a usted, por lo menos usted podría retener parte del dinero del subinquilino. Cuando usted reciba el depósito, usted puede conservarlo y/o puede acordar con el propietario *por escrito* que el depósito que usted pagó le sea devuelto directamente al subinquilino. En algunos casos, el propietario puede cobrarle un depósito al subinquilino mientras a la vez intenta retener el depósito del inquilino original. En las ciudades de Madison y Fitchburg, esto es ilegal si el depósito total excede un mes de renta. Fuera de las ciudades de Madison y Fitchburg, los propietarios pueden cobrarle a un subinquilino cualquier cantidad para el depósito. Es responsabilidad del propietario rendir cuentas por, o devolver el depósito del subinquilino antes de 21 días después del desalojamiento del subinquilino. Si el subinquilino le paga a usted directamente, usted tiene que devolver o rendir cuentas por el depósito antes de 21 días después del desalojamiento, y el subinquilino tiene los mismos derechos contra usted por rebajas ilegales, igual a si usted fuese el propietario.

• **Entrada.** Es sabio pedirle al subinquilino que complete un formulario de entrada cuando ocupe el apartamento para documentar las condiciones del apartamento. Todos los inquilinos tienen por lo menos 7 días después de mudarse para completar el formulario de entrada. Pídale al subinquilino que anote todos los problemas con el apartamento en el formulario. Después dígame al subinquilino que haga una copia del formulario completado y que la conserve. Entréguele el original al propietario al cabo de unos días después de mudarse y conserve una copia.

• **Salida.** Haga una cita con el propietario para inspeccionar la salida del apartamento de usted antes de que el subinquilino nuevo ocupe el apartamento. Usted también tendrá que completar un formulario de salida. Infórmele al propietario por escrito que usted ha completado su propio formulario de salida. Escriba su nueva dirección en el formulario de subalquiler para que su depósito le sea devuelto a la dirección correcta. Haga una copia del formulario de salida completado y

entréguele el original al propietario. Si usted cree que puede tener dificultades en que le devuelvan su depósito, busque un testigo (no un compañero de habitación o familiar) que inspeccione con usted el apartamento y firme el formulario de salida completado. Usted también puede tomar fotos para documentar la condición de la unidad.

Razones para Romper su Contrato de Alquiler

Contrario a lo que muchos creen, no existen en Wisconsin ni provisiones, ni leyes locales que le permitan a los inquilinos que rompan sus contratos si compran una casa o reciben una transferencia de empleo. Sin embargo, tal vez sea posible negociar con el propietario para incluir este tipo de provisión en el contrato de alquiler original.

Vocabulario de Concluyendo un Contrato de Alquiler

Romper un contrato Concluir temprano un contrato de alquiler, desalojándolo sin que el propietario esté de acuerdo.

Mitigar Reducir o minimizar

Subalquilar Llegar a un acuerdo con un inquilino nuevo para que asuma la responsabilidad del contrato de alquiler. Si el inquilino nuevo falla en cumplir con sus responsabilidades, el inquilino original continúa siendo responsable.

Daños La cantidad de dinero a la que un inquilino o propietario tiene derecho cuando el otro rompe un contrato u otro acuerdo, incluyendo renta y utilidades no pagadas, y daños al apartamento.

Tenemos formularios de subalquiler disponibles en nuestra página web
<http://tenantresourcecenter.org>

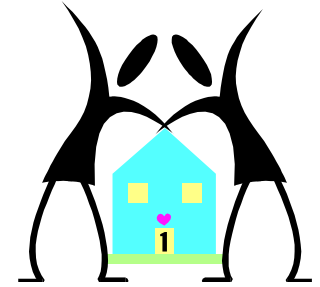
11/05

Nuestra Misión

El Centro de Recursos para Inquilinos es una organización sin fines de lucro que se dedica a promover relaciones positivas entre propietarios e inquilinos. Al proveer información y referidos, educación sobre los derechos y responsabilidades de alquiler, y acceso a servicios de intervención, le brindamos a la comunidad la habilidad de obtener y mantener viviendas de calidad a costos permisibles.

Concluyendo un Contrato de Alquiler

Acuerdos Mutuos, Rompimiento de un Contrato de Alquiler, Subalquileres



Centro de Recursos para Inquilinos

1202 Williamson St., Suite A
Madison, WI 53703

Horario: 9:00 a.m.–6:00 p.m., de lunes a viernes

Consultas (608) 257-0006

Número gratuito fuera del Condado de Dane

(877) 238-RENT (7368)

Oficina Administrativa (608) 257-0143

Fax (608) 286-0804

Intervención (608) 257-2799

asktrc@tenantresourcecenter.org

www.tenantresourcecenter.org

Oficina de Ayuda de Vivienda

1819 Aberg Ave. Cuarto 2

(Dane County Job Center)

Horario: 8:00 a.m.–4:30 p.m., de lunes a viernes

Teléfono (608) 242-7406

Fax (608) 242-7490

Si necesita un intérprete, materiales en formatos alternativos, u otras acomodaciones para acceder nuestros servicios, llame a la oficina administrativa del Centro de Recursos para Inquilinos al (608) 257-0143.

Ninguna parte de este panfleto debe ser considerada como consejo legal, ni tampoco reemplaza el deber del propietario y del inquilino de conocer la ley. Si usted requiere asistencia legal, debe obtener los servicios de un abogado de vivienda.

Marcharse Antes de la Conclusión de un Contrato de Alquiler

Los inquilinos que necesitan mudarse temprano tienen tres opciones: negociar con el propietario para concluir el contrato temprano, romper el contrato o subalquilar.

Acuerdo mutuo para concluir un contrato de alquiler

En cualquier momento un propietario e inquilino pueden acordar mutuamente a concluir un contrato de alquiler sin responsabilidad adicional. El propietario podría estar dispuesto a firmar un acuerdo de conclusión para evitar disputas entre inquilinos, para evitar los gastos legales del proceso de desahucio, porque el inquilino ofrece pagar honorarios, o porque el propietario quiere trabajar en el apartamento. Si el inquilino tiene un contrato escrito, el acuerdo de conclusión tiene que ser por escrito. Si el inquilino no tiene un contrato escrito, aún así es buena idea redactar un acuerdo de conclusión por escrito para proteger a ambas partes. El Centro de Recursos para Inquilinos tiene disponibles ejemplos de formas de conclusión por acuerdo mutuo.

Si el contrato requiere un pago, el inquilino no puede ser requerido a pagar más de lo que la pérdida actual y razonable del propietario sea (incluyendo pérdida en renta y costo de publicaciones, pero no compensación por tiempo gastado en realquilar el apartamento). Si el inquilino paga un honorario para romper el contrato, y el propietario realquila el apartamento inmediatamente después de que el inquilino desaloje y sin ningún gasto de publicaciones, el inquilino tiene derecho a recuperar el honorario completo.

Rompiendo el contrato de alquiler

Todo inquilino puede romper su contrato, aún si el propietario dice que subalquilar es la única opción. Si usted quiere romper su contrato, escríbale una carta al propietario (conservé una copia) indicando que usted está rompiendo el contrato y la fecha en que va a desalojar el apartamento. Recuérdele al propietario que él tiene un deber de mitigar (reducir) daños, haciendo

esfuerzos para realquilar el apartamento tan pronto como sea posible. Usted tendrá que pagar la renta hasta que un inquilino nuevo firme un contrato y aloje el apartamento, pero después de eso, usted ya no será responsable por el apartamento, lo cual es distinto a cuando uno subalquila.

Mitigación de daños

El propietario está obligado a mitigar daños y a tratar de encontrar un inquilino nuevo. (Estatuto de Wisconsin 704.29(2))

- El propietario tiene que publicar el apartamento de la misma manera en que publica sus otros apartamentos vacantes.
- El propietario tiene que mostrarle el apartamento de usted a inquilinos interesados. A pesar de que no puede tratar de guiar a posibles inquilinos hacia otros apartamentos vacantes, tampoco está requerido a alquilar el apartamento de usted primero.
- El propietario puede cobrarle a usted el costo actual asociado con realquilar su apartamento, pero no por tiempo gastado.

Si el propietario no está tratando de mitigar daños

- Recopile evidencia, como periódicos en los cuales su apartamento no fue publicado aunque debió haberlo sido, notas de personas que hayan tratado de llamar sobre su apartamento, y retratos de renovaciones en proceso. (Vea debajo.)
- Envíele una carta al propietario (conservé una copia) detallando la evidencia que obtenga de la falla de mitigar del propietario, y dígame que esta falla significa que usted ya no está obligado a pagar renta.
- Si el propietario lo lleva a usted al Tribunal de Primera Instancia por no pagar renta, usted tendrá que probar que el propietario falló en mitigar daños o que sus esfuerzos de mitigación no fueron razonables, así que usted debe conservar toda evidencia y correspondencia relacionada con la falla del propietario de mitigar daños. (Estatuto de Wisconsin 704.29(3))

Probando si el propietario está tratando de mitigar daños

- Busque anuncios en la prensa local y en publicaciones de alquiler a ver si su apartamento ha sido publicado.

- Pídale a un amigo que llame a inquirir sobre apartamentos vacantes a ver si el propietario menciona el apartamento de usted.
- Averigüe si el propietario ha aumentado el precio de su apartamento o ha cambiado el contrato (por ejemplo, ahora no permite mascotas o fumadores). Alterar considerablemente los términos del contrato en un modo que haga más difícil o menos deseable alquilarle la unidad a posibles inquilinos puede constituir una falla en mitigar daños.
- Pase por el apartamento a ver si el propietario está renovándolo o usándolo.

Realquilando el apartamento usted mismo

- Muchas veces ésta es la manera más rápida de encontrar un inquilino nuevo, especialmente si usted tiene preocupación de que el propietario no va a tratar de realquilar el apartamento.
- Publique el apartamento y pida que la gente lo llame a usted directamente.
- Muestre el apartamento usted mismo.
- Entréguele solicitudes a las personas interesadas (obténgalas del propietario).
- Conserve los nombres y números telefónicos de inquilinos interesados para que así usted pueda darles seguimiento en caso de que el propietario esté tratando de evitar que alguien alquile el apartamento.

Subalquilando su Apartamento

Si usted subalquila, su nombre permanecerá en el contrato a pesar de que ya no estará viviendo en el apartamento. Si la persona a la que usted le subalquila no paga la renta o daña el apartamento, usted será responsable económicamente. A pesar de que subalquilar es riesgoso, usted podría querer subalquilar si es que desea regresar a ese mismo apartamento después de un tiempo, si usted tiene una amistad específica o un familiar que quiera alojarlo, o si usted siente que tendrá que ofrecer un incentivo, como renta reducida, para encontrar a alguien que lo aloje.

Asuntos que considerar antes de subalquilar

- **Permiso del Propietario.** Inquilinos con contratos de año-a-año pueden subalquilar sin permiso del propietario a menos que el contrato de alquiler diga lo contrario. Revise su contrato. Si usted subalquila sin

permiso del propietario y era requerido en el contrato escrito que obtuviera permiso, el propietario puede desahuciar a los subinquilinos y posiblemente responsabilizarlo a usted por los pagos de renta restantes y por daños.

- **Procedimientos de Subalquiler del Propietario.** Algunos propietarios tienen procedimientos específicos que usted tendría que seguir para conseguir permiso de subalquiler. Algunos propietarios requieren que usted publique y muestre el apartamento y que les refiera a ellos las personas interesadas para aprobación. Algunos propietarios están dispuestos a mostrar los apartamentos. Algunos propietarios también exigen “honorarios de subalquiler” como parte del costo actual de publicación. Si un honorario fijo es requerido, pida un desglose de honorarios por escrito para que usted sepa el costo actual y razonable. Honorarios fijos mayores de \$100 podrían ser ilegales.
- **Permiso de los Compañeros de Habitación.** Si usted tiene compañeros de habitación, encontrar un subinquilino aceptable podría ser un problema para ellos. Todas las partes interesadas en el contrato de alquiler tienen que estar de acuerdo con cualquier cambio importante, incluyendo la adición de inquilinos nuevos. Asegúrese de que sus compañeros de habitación conozcan al posible subinquilino. Recuérdele a sus compañeros de habitación que ellos son conjuntamente responsables, así que si usted no encuentra un subinquilino y no paga la renta, el propietario podría tratar de desahuciarlos y/o cobrarle a ellos la renta de usted.
- **Investigue al Posible Subinquilino.** Usted querrá investigar cuidadosamente los antecedentes de posibles subinquilinos, porque ultimadamente *usted* podría ser responsable por renta no pagada o por daños al apartamento. Usted quiere asegurarse de que el subinquilino que usted encuentre pueda pagar la renta y no haya tenido problemas de alquiler en el pasado. Usted puede pedirles referencias de alquiler a posibles subinquilinos para ver si pagaron la renta tarde o si causaron daños en apartamentos anteriores. Un propietario también puede decidir investigar los antecedentes de posibles subinquilinos por sí mismo.
- **Acuerdos de Subalquiler.** El paso de mayor importancia es usar un acuerdo escrito de subalquiler. El Centro de Recursos para Inquilinos tiene disponibles ejemplos de acuerdos de subalquiler. Liste claramente todos los términos del subalquiler, como las fechas de comienzo y conclusión, la cantidad de la renta y cómo la renta va a ser pagada, acuerdos del