

represalias de propietarios contra inquilinos ejerciendo sus derechos legales. Para más información, comuníquese con el Centro de Recursos para Inquilinos, o con un abogado de vivienda para obtener consejo legal.

Si usted permanece en la residencia y el propietario entabla una citación, aún si el caso es sobreseído, la citación es información pública. Cualquier propietario futuro podría negarle vivienda aún por un desahucio sobreseído, so es mejor evitar la citación, si del todo posible.

Además, el propietario podría ganar el desahucio y obtener una disposición judicial por doble la cantidad de alquiler calculada a cargo diario, por cada día después de la última notificación de desalojar la residencia en 5 o 14 días que el propietario le haya entregado a usted. Esta situación es rara, pero sucede. Si es posible, algunas veces la opción más segura es negociar con el propietario. Cualquier acuerdo debe ser por escrito, conservando copias tanto para usted como para el propietario. Los inquilinos y los propietarios en el Condado de Dane también pueden utilizar los Servicios de Intervención de Vivienda para negociar un acuerdo, llamando al (608) 257-2799.

### 3. ***Usted puede mudarse.***

Esta podría ser una opción si usted tiene un lugar a dónde ir. Sin embargo, mudarse no finaliza su responsabilidad por el contrato de alquiler. Aún si usted se muda, probablemente continuará debiendo el alquiler, así como también el costo de anuncios para volver a alquilar la propiedad hasta que sea alquilada nuevamente o hasta que se acabe el contrato. (El propietario tiene que hacer esfuerzos para encontrar quien alquile otra vez la propiedad. Vea el Estatuto de Wisconsin 704.29). Además, aunque usted se vaya, el propietario todavía podría interponer un pedimento de desahucio para asegurarse de que usted no regrese a vivir en la propiedad. Este pedimento o una mala referencia del propietario o en su reporte de crédito pudieran hacerle difícil el conseguir otra residencia.

## ¿Qué sucede si no me mudo?

La única manera en que el propietario puede desahuciarlo a usted es mediante una orden judicial. Los propietarios no pueden cambiar las cerraduras, remover sus posesiones, sacarlo a empujones,

desconectar sus utilidades, tirar sus cosas a la calle, o desahuciarlo de ninguna otra manera.

El propietario necesita una orden judicial para desahuciarlo a usted de la propiedad. Se puede impedir que el propietario trate de desahuciarlo a usted ilegalmente, y el propietario pudiera ser multado y hasta demandado. Documente lo que suceda y cualquier costo relacionado con un desahucio ilegal. Llame a la Oficina del Alguacil; al Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor al 1-800-422-7128; a Acción Legal de Wisconsin al (608) 256-3258; o a un abogado privado. Bajo el Código Administrativo de Wisconsin 134.09, el único método legal para desahuciar a un inquilino es una orden judicial del Tribunal de Reclamaciones de Primera Instancia.

El propietario tiene que pagar los honorarios de entablamiento y tiene que entablar en el tribunal municipal. Usted debe recibir la Citación mediante un alguacil o un mensajero por lo menos 5 días antes de la conferencia de acumulación de acciones o audiencia inicial. Usted tiene que comparecer ante el tribunal en ese día o será desahuciado. Usted no necesita traer testigos a la conferencia de acumulación de acciones, pero esté preparado para discutir su caso. El propósito de la conferencia es averiguar si habrá un acuerdo (como un plan de pago por escrito o un acuerdo de que el inquilino desalojará en cierta fecha), o si habrá necesidad de un juicio. Si no se llega a un acuerdo, ambas partes pueden pedir que el juicio sea en otra fecha. Es importante que si usted llega a un acuerdo de pago, que el tal provea un plan de pago razonable. Si usted llega a un acuerdo y no le da seguimiento, usted podría ser desahuciado sin regresar al tribunal.

Si no se llega a un acuerdo durante la conferencia de acumulación de acciones, el caso procederá a juicio. Si usted le dice al taquígrafo de actas que usted no quiere que la conferencia de acumulación de acciones y el juicio se celebren el mismo día, la ley estatal requiere que el juicio se celebre en otra fecha. Durante el juicio, usted debe estar preparado para presentar toda evidencia y testigos. Infórmese con el taquígrafo de actas para aprender sobre el procedimiento judicial en su municipio.

## ¿Qué sucede si me desahucian?

Si usted va al juicio y pierde, el juez firmará una orden de saca. Después de que el propietario le entregue al

alguacil la orden judicial, el alguacil vendrá dentro de 10 días a desahuciarlo a usted de la propiedad. Usualmente el alguacil coloca una notificación de desalojar la residencia en 24 horas antes de desahuciarlo a usted de la propiedad. Solo el alguacil tiene la autoridad de colocar una notificación de desalojar la residencia en 24 horas y de desahuciar a un inquilino. (El inquilino puede comunicarse con el alguacil e intentar fijar una fecha de mudanza.) Si el alguacil lo desahucia, las posesiones suyas serán almacenadas y usted tendrá que pagar gastos razonables de mudanza y almacenaje para recuperarlas (pero no el alquiler atrasado). Después de un desahucio, puede ser muy difícil alquilar otra vez. Si usted es desahuciado, tal vez quiera comunicarse con el Centro de Recursos para Inquilinos, con la oficina de servicios humanos local, y con Primero Llame para Ayuda para una lista de agencias que proveen asistencia con pagos de alquiler de emergencia, albergue, y otras clases de asistencia. En el Condado de Dane, el número del Primero Llame para Ayuda es el 211 o 246-4357. Si vive en otro condado, consulte su directorio telefónico.

Después de usted ser desahuciado, y de que el propietario haya tenido la oportunidad de determinar cuánto dinero usted le pueda deber, se celebrará una audiencia de alquiler y daños. El inquilino debe recibir notificación de esta audiencia. En esta audiencia, un juez administrativo determinará contra usted la cantidad de la disposición judicial. Es importante que usted comparezca para proveer información que pueda minimizar la cantidad de la disposición judicial. Por ejemplo, los propietarios no pueden cobrar por el tiempo que hayan pasado tratando de volver a alquilar la propiedad, ni tampoco pueden cobrar un honorario por procesar la solicitud para volver a alquilar la propiedad. Los propietarios no pueden renunciar a la obligación de mitigar o minimizar todos los gastos de volver a alquilar la propiedad. Vea el Estatuto de Wisconsin 704.29. Para más información, comuníquese con el Centro de Recursos para Inquilinos. Para consejo legal, comuníquese con un abogado de vivienda.

11/05

**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.

# Desahucio



## 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.

## ¿Qué es un desahucio?

Desahucio es un proceso que un propietario puede iniciar cuando cree que un inquilino ha violado seriamente su contrato de alquiler y quiere que el inquilino remedie el problema o desaloje el apartamento. El proceso usualmente comienza con una notificación dándole al inquilino por lo menos 5 días para remediar una violación. El proceso puede eventualmente terminar en el Tribunal de Reclamaciones de Primera Instancia, donde un juez decide si el inquilino podrá permanecer en la residencia o si será desahuciado (el caso es resuelto con un acuerdo o es sobreseído). **Es importante recordar que en Wisconsin un inquilino puede ser desahuciado solamente por un juez.**

## ¿Cómo comienza el proceso?

El proceso de desahucio comienza cuando el propietario le entrega o le da al inquilino una notificación escrita bajo el Estatuto de Wisconsin 704.17. Una notificación de un propietario no es lo mismo que una Citación y Querrela del Tribunal de Reclamaciones de Primera Instancia.

El propietario debe tratar de entregarle la notificación al inquilino o a alguien en la familia del inquilino que sea mayor de 14 años. Si el propietario ha intentado esto, puede colocar una copia de la notificación en un lugar obvio de la propiedad alquilada y enviar una copia a la última dirección conocida del inquilino, o enviarla por correo registrado. Sin embargo, si el inquilino reconoce que ha recibido la notificación, no importa cuál método de servicio el propietario haya usado.

## Tipos de notificaciones

**AVISO:** Notificación de que un contrato de alquiler no va a ser renovado o una notificación de 28 días para terminar un acuerdo de alquiler de mes a mes, no es una notificación de desahucio.

Una notificación tiene que ser escrita, estar fechada, e incluir la cantidad de renta que se debe o la cláusula del contrato que el inquilino supuestamente haya violado, o la cantidad de renta que se debe, el tipo de notificación que está siendo entregada, e identificar el derecho que tiene el inquilino a remediar el problema, si es que tiene alguno. Existen varios tipos de

notificaciones para concluir un contrato de alquiler:

### **1. Notificación de Pagar en 5 días o Desalojar la Residencia.**

Esta notificación es una advertencia de que el inquilino está atrasado con su pago de la renta. El propietario puede entregar esta notificación solo cuando el pago de la renta está atrasado. Este tipo de notificación puede ser remediada. Por ley, el propietario tiene que permitirle al inquilino por lo menos 5 días [sin contar el día en que la notificación le sea entregada, ni el último día si éste cae en sábado o domingo, o si es un día feriado en el cual la oficina del tribunal está cerrada—vea el Estatuto 801.15(1)(b)] para pagar la cantidad que debe en su totalidad. El municipio, un fondo para beneficencia pública, o las iglesias podrían ayudar al inquilino a hacer este pago. ¡Algunos inquilinos erróneamente piensan que tienen que desalojar la residencia después de recibir este tipo de notificación! Todo lo que un inquilino tiene que hacer para evitar una citación al tribunal es pagar todo lo que debe (y evitar atrasarse nuevamente). El inquilino puede enviar una carta fechada que explique cuánto del pago de la renta está siendo incluido. El inquilino debe conservar una copia de la carta y conservar documentación de que ha pagado a tiempo.

### **2. Notificación de Desalojar la Residencia por una Violación no Relacionada con el Pago de Renta.**

Esta notificación es una advertencia de que el inquilino ha causado alguna perturbación, ha dañado la propiedad, o ha violado alguna regla del contrato de alquiler. El propietario tiene que permitirle al inquilino por lo menos 5 días para remediar la situación, y el inquilino está obligado a tomar solamente las medidas necesarias para hacer cesar la violación, o de hacerle una oferta de pago razonable al propietario en caso de daños a la propiedad. El inquilino debe conservar copia de una carta al propietario que niege la violación, o que explique que el inquilino ha tomado medidas razonables para remediarla (como bajar el volumen del componente) en 5 días.

### **3. Notificación de Desalojar la Residencia en 14 días sin Derecho a Remediar la Violación.**

Esta notificación le ordena al inquilino a desalojar la residencia dentro de un término de 14 días, aún si ya

ha remediado el problema. ¡El inquilino no tiene derecho a remediar la violación! Los propietarios pueden darle este tipo de notificación a inquilinos que tienen acuerdos de semana-a-semana o de mes-a-mes. Un inquilino que tenga un contrato de alquiler de más de un mes solo puede recibir este tipo de notificación si ya ha recibido una Notificación de Pagar en 5 días por el mismo tipo de violación (de pagar la renta atrasada o no relacionada con el pago de alquiler) en los 12 meses previos.

### **4. Notificación de Desalojar la Residencia en 5 días sin Derecho a Remediar la Violación.**

El propietario puede entregarle este tipo de notificación a un inquilino únicamente cuando la policía le ha dado al propietario una notificación de que su propiedad es un lugar donde se trafican drogas en conexión con la residencia del inquilino. Un inquilino puede retar este desahucio (escribale una carta al propietario y conserve una copia), y el propietario tendría que permitirle al inquilino quedarse en la residencia, o tendría que solicitar una audiencia en el tribunal y probar ante el juez que hay tráfico de drogas.

### **5. Notificación de 30 días para Remediar la Violación.**

Esta notificación le es entregada únicamente a inquilinos que tienen un contrato de alquiler de más de un año, dándoles por lo menos 30 días para pagar el alquiler atrasado o para tomar medidas para dejar de violar las reglas del contrato de alquiler.

## ¿Pueden los propietarios entregar notificaciones de desalojamiento de 5 o de 14 días?

Si el inquilino tiene un contrato de alquiler de un año o menos, el propietario tiene que entregarle al inquilino una notificación de 5 días por la primera violación del contrato. Si el inquilino comete una violación de la misma categoría (alquiler u otra clase) en el término de 12 meses después de haber recibido la notificación de 5 días, el propietario puede entregarle una notificación de 5 o de 14 días.

Si el inquilino tiene un acuerdo de mes-a-mes, el propietario puede entregarle una notificación de 5 o de

14 días por la primera violación del pago de alquiler.

## Respondiendo a la notificación

Una vez usted recibe una notificación de 5, 14 o 30 días, usted tiene tres opciones:

### **1. Usted puede remediar el problema y permanecer en la residencia.**

Si usted ha recibido una notificación de desalojar la residencia en 5 días y usted paga el alquiler atrasado o toma medidas razonables para remediar otro tipo de violación durante ese límite de tiempo [sin contar el día en que la notificación le sea entregada, ni el último día si éste cae en sábado o domingo, o si es un día feriado en el cual la oficina de la corte está cerrada—vea el Estatuto de Wisconsin 801.15(1)(b)], entonces usted tiene el derecho de permanecer en la residencia. El propietario no tiene derecho a desahuciarlo ni a llevarlo al tribunal ni a rehusar un pago de alquiler suyo. Escríbale una carta fechada al propietario diciéndole que el problema ha sido remediado y conserve una copia. Si usted ha recibido una notificación de desalojar la residencia en 14 días y remedia el problema (recordando documentar que usted ha remediado el problema con una carta), usted como quiera tal vez tenga negociar con el propietario. El propietario puede rehusar su pago de alquiler y entablar una citación de desahucio para comparecer ante el Tribunal de Reclamaciones de Primera Instancia. Si usted llega a un acuerdo, trate de obtenerlo por escrito, firmado por usted y por el propietario, y conserve una copia.

### **2. Usted puede negar cualquier violación y quedarse en la residencia.**

Si usted cree que el propietario no tuvo una razón legal para darle la notificación, tal vez usted quiera quedarse en la residencia. Recuerde, usted tiene derecho a un juicio, y el propietario tendría que pagar por entablar una querrela, esperar por la audiencia, y probar que usted violó el contrato y que las notificaciones apropiadas fueron entregadas. Algunas veces los desahucios no tienen mérito. Los jueces pueden autorizar que los inquilinos reduzcan algún porcentaje de su alquiler para compensar por riesgos graves a la salud y seguridad. Algunos desahucios son sobreseídos, o los inquilinos ganan una contrademanda, debido a leyes contra la discriminación o