

retener la renta. Déle al propietario una cantidad de tiempo razonable para hacer las reparaciones.

- Coloque el dinero retenido en una cuenta de plica o en una cuenta de ahorros. No lo gaste. Usted podría tener que probarle al juez que usted está reteniendo la renta con el propósito específico de enforzar sus derechos, y que el dinero está disponible tan pronto las reparaciones sean completadas.

- Envíele una nota al propietario con el pago parcial de la renta, explicando porqué usted está reteniendo la renta. Mencione que usted tiene el dinero en una cuenta de plica y que usted le pagará por completo cuando el propietario haga las reparaciones necesarias. Conserve una copia.

- Después de que el propietario haga las reparaciones, entréguele la renta retenida.

- La Ciudad de Milwaukee tiene procedimientos específicos que los inquilinos tienen que seguir para retener renta. Para más información, inquilinos en la Ciudad de Milwaukee pueden llamar al Departamento de Servicios al Vecindario al (414) 286-3441 o visitar la página web <http://www.ci.mil.wi.us/citygov/dns/home.htm>.

- **Mudanza por Causa de Desahucio Constructivo (fuera de la Ciudad de Madison).** El desahucio constructivo ocurre cuando las reparaciones necesitadas son tan graves que la unidad de alquiler se vuelve inhabitable. Esto ocurre solamente en las más extremas situaciones de reparación, y envuelve riesgo de parte del inquilino. Si el inquilino tiene éxito mostrando desahucio constructivo, el inquilino no es responsable bajo el contrato de alquiler y puede mudarse. Si el inquilino trata de mostrar desahucio constructivo pero no tiene éxito, el inquilino podría ser responsable por la renta hasta el final del contrato de alquiler, más cualquier honorario legal. Para mejorar sus oportunidades de reclamar exitosamente desahucio constructivo, tenga los problemas de reparación, sus peticiones al propietario y la condición general de su unidad de alquiler bien documentadas. Envíele al propietario notificación por escrito de que usted se va a ir porque la unidad de alquiler se ha vuelto inhabitable. Lleve cuenta de todos los gastos que usted incurra por haberse tenido que ir (moteles, comer afuera, etc.). Aún si el tribunal eventualmente decide que usted no fué desahuciado constructivamente, el propietario todavía tiene el deber de tratar de encontrar a un inquilino nuevo para su vieja unidad de alquiler (igual que si usted hubiese roto el contrato).

- **Llame a Protección al Consumidor.** Las leyes de Protección al Consumidor requieren que los propietarios le den seguimiento a las promesas de reparación. Si el propietario hace una promesa escrita o verbal de hacer una reparación pero no le da seguimiento, usted puede hacer una querrela con Protección al Consumidor llamando al (608) 224-4960 en Madison, o al (800) 422-7128 en otras áreas de Wisconsin. Si el propietario nunca hizo una promesa escrita, entonces usted debe enviarle a la agencia copia de las cartas que usted le haya escrito al propietario haciendo referencia a la promesa verbal del propietario. Sus cartas podrían ser buena evidencia, especialmente si el propietario nunca le escribió de vuelta para negar haber hecho una promesa.

Entrada del Propietario

Los propietarios están requeridos a dar una notificación de 24 horas antes de entrar en propiedades de alquiler situadas en Madison y Fitchburg, y notificación de 12 horas en el resto del estado. Usted puede acordar con el propietario permitirle entrar en menos tiempo para que haga reparaciones más rápidamente. Esta excepción se hace solamente una vez y el propietario todavía tendría que darle a usted notificación adecuada la próxima vez que quiera entrar a su unidad. En muchos casos, inquilinos han firmado un documento titulado “PROVISIONES INUSITADAS DE ALQUILER” (NONSTANDARD RENTAL PROVISIONS) que modifica la ley estatal con relación a la entrada del propietario. Examine su contrato de alquiler para cláusulas así. En la Ciudad de Madison, las tales son ilegales; fuera de Madison, no lo son.

Números Telefónicos Útiles

Números Telefónicos de Emergencia

Madison Gas & Electric

(608) 252-7111 o 1-800-245-1123

WE Energy 1-800-261-LEAK (5325)

Wisconsin Power & Light Co (Alliant)

(800) 862-6263 (gas y agua)

(800) 862-6261 (electricidad y apagones de luz)

Wisconsin Public Service Corp.

(800) 450-7280 (gas) (800) 450-7240 (electricidad)

Xcel Energy

(800) 895-1999 (electricidad) (800) 895-2999 (gas)

Residentes de Fitchburg

(608) 270-4279

Inspección de Edificios

Si el inspector de edificios de su municipio no está listado aquí, por favor búsquelo en su guía telefónica.

Fitchburg (608) 270-4240

Ciudad de Madison (608) 266-4551

Pueblo de Madison (608) 210-7261

McFarland (608) 838-3154

Ciudad de Middleton (608) 827-1070

Pueblo de Middleton (608) 833-4346

Milwaukee (414) 286-3441

Monona (608) 222-2525

Mount Horeb (608) 437-7884

Stoughton (608) 873-7626

Sun Prairie (608) 825-1184

Verona (608) 845-6695

Waunakee (608) 849-5613

Estatal (608) 266-3151

OJO: La oficina estatal de inspección de edificios podría asistir a inquilinos que vivan en áreas donde no hay un inspector municipal. Ellos están limitados en su poder de enfuerzo y cobran por hacer inspecciones. Si usted vive en una área sin inspector de edificios, usted también podría tratar de comunicarse con el inspector de salud o con los bomberos.

Otros Recursos Estatales

Protección al Consumidor

(608) 224-4960 – Madison

(800) 422-7128 – Estatal

Sección de Asbesto y Plomo del Departamento de Salud y Servicios a la Familia

(608) 261-7236

Centros de Información de Radón de Wisconsin

(888) 569-7236

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.

Reparaciones



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.

Responsabilidad del Propietario de Hacer Reparaciones

- ***Antes*** de entrar en un contrato de alquiler o de aceptar dinero, informarle al inquilino por escrito sobre cualquier violación del código de edificios que no haya sido corregida, la falta de agua potable caliente o fría, la falta de un sistema eléctrico seguro, la falta de alcantarillado, sistemas de calefacción que no lleguen a los 67 grados en todas las áreas de la vivienda en todas las épocas del año, y sobre cualquier otro posible riesgo de salud o seguridad.
- ***Antes*** de firmar el contrato de alquiler, poner por escrito cualquier promesa de reparación, con fechas específicas para completar cada una.
- Mantener en buenas condiciones la calefacción, plomería, sistema eléctrico y estructura del edificio.
- Mantener las áreas comunes limpias y en buenas condiciones. Esto incluye los pasillos, áreas de almacen, cuartos de lavandería, estacionamientos, y patios.
- Proveer mantenimiento para todo equipo suplido, incluyendo todos los enseres.
- Cumplir con todos los códigos locales de vivienda. Si el edificio es ocupado por uno o más inquilinos, el uso inapropiado o daños de un inquilino no remueven el deber del propietario de proveer mantenimiento del local para los otros inquilinos en el edificio.

Responsabilidad del Inquilino de Hacer Reparaciones

- Proveer mantenimiento menor, tal como cambiar las bombillas.
- Proveer mantenimiento de la plomería, los cables eléctricos, maquinarias, y equipos provistos con la unidad en condiciones razonables de uso, si la reparación puede ser hecha a un bajo costo en comparación con el costo de la renta.
- Mantener el apartamento en condición segura y sanitaria.
- Cumplir con todos los códigos de vivienda locales.
- Mantener el termostato a un mínimo de 55°F para prevenir que se congelen las tuberías y otro equipo.
- Reparar, o pagarle al propietario para que repare, todos los daños causados por el inquilino o sus invitados.
- Mantener baterías funcionales en los detectores de incendios.

Antes de Firmar un Contrato de Alquiler

Hay varias cosas que los inquilinos pueden hacer antes de firmar un contrato de alquiler para minimizar la posibilidad de problemas futuros de reparación.

- Llamar a la Oficina de Protección al Consumidor al (800) 422-7128, o en Madison al (608) 224-4960, para ver si han habido querellas radicadas contra el prospecto propietario.
- Llamar al inspector local de edificios para ver si el propietario tiene pendiente alguna violación de código de edificios o si hay citaciones contra la propiedad que usted está considerando.
- Inspeccionar la unidad de alquiler que usted está considerando, tomando nota de cualquier reparación o mejora que necesite ser hecha.
- Negociar con el prospecto propietario sobre qué reparaciones o mejoras van a ser hechas y cuáles van a ser incluidas en el contrato de alquiler.

La Mudanza

Documento todos los problemas de reparación cuidadosamente.

Complete su hoja de inventario de alojamiento.

Los inquilinos tienen por lo menos 7 días desde que ocupan un apartamento para entregarle completada al propietario la hoja de inventario de alojamiento. Los inquilinos deben conservar una copia. Si usted no recibió una hoja de inventario, cree una por su cuenta u obtenga una del Centro de Recursos para Inquilinos y envíele una copia al propietario. El completar esa hoja documentará el estado de la unidad de alquiler cuando usted la ocupó y qué daños no le deben cobrar.

Pida reparaciones. Una hoja de inventario de alojamiento no es una petición de reparaciones; simplemente documenta la condición del apartamento. Si usted quiere que el propietario repare ciertos problemas, siga las sugerencias en la próxima sección de cómo obtener reparaciones.

Cómo Obtener Reparaciones

- **Prepare una lista.** Antes de comunicarse con el propietario, haga una lista de las reparaciones que necesitan ser hechas.
- **Llame al propietario.** Infórmele al propietario

sobre las reparaciones que necesitan ser hechas y pídale que sean hechas en un plazo de tiempo razonable. Asegúrese de comunicarse con el propietario tan pronto haya un problema, ya que algunos problemas de reparación pueden empeorar si no se atienden. Conserve una lista de todas las llamadas, incluyendo la hora y la fecha de cada llamada, con quién usted habló, y lo que usted pidió.

- **Escriba una carta.** Si el propietario no se comunica con usted o hace las reparaciones en unos días, escriba una carta que incluya una fecha razonable en que las reparaciones deben ser completadas. Conserve una copia. Muchas veces los propietarios toman más en serio las cartas que las llamadas telefónicas. Por lo tanto, asegúrese de escribirle una carta al propietario si no ha respondido a sus peticiones verbales previas de que haga reparaciones.
- **Envíele una carta de seguimiento.** Si el propietario falla en hacer las reparaciones en un plazo de tiempo razonable, escríble una segunda carta. Esta carta debe mencionar la carta previa en la que usted pidió reparaciones y anunciar que usted tomará acción (vea más adelante) si las reparaciones no son hechas de aquí a una cierta fecha. *Para algunos problemas urgentes, como que no haya calefacción o que la cerradura de la puerta principal esté rota, usted podría comunicarse inmediatamente con el inspector de edificios y no seguir los pasos de escribir cartas si el propietario no responde a sus llamadas. ¡Si usted huele gas, llame a la compañía de energía eléctrica inmediatamente!*
- **Llame al inspector de edificios.** Si el propietario todavía no ha hecho las reparaciones necesarias, llame a la Unidad de Inspección de Edificios. Los inspectores de edificios pueden ordenarle al propietario que repare ciertos problemas, tales como falta de calefacción o de agua caliente, plaga de insectos, ausencia de empantallado de ventanas o de ventanas tormenteras, presencia de hongos, etc. Reparaciones cosméticas tales como pintura desmerecida o alfombras manchadas usualmente no están incluidas. El inspector de edificios le ordenará al propietario que haga las reparaciones en un plazo de tiempo específico y regresará a ver que las reparaciones hallan sido hechas. Encuentre su inspector de edificios local en las páginas gubernamentales de su guía telefónica. Si usted vive en una área que no tiene un inspector de edificios y si existen riesgos de seguridad severos en su apartamento, tales como líneas eléctricas defectuosas o infestación de insectos, usted puede tratar de llamar a los bomberos o al inspector de sanidad.

- **Aplique para un descuento de renta (Ciudad de Madison solamente).** Si hay reparaciones ordenadas por el inspector de edificios que no son completadas, los inquilinos en la Ciudad de Madison podrían ser elegibles para un descuento de renta. No deje de pagar su renta, o estará arriesgándose a que lo desahucien. Usted primero tiene que conseguir que el inspector de edificios mire su apartamento y ordene reparaciones. Si el propietario falla en completar las reparaciones ordenadas por la fecha especificada, usted tal vez pueda aplicar para un descuento de renta. El inspector de edificios debe darle información sobre su elegibilidad. Si no está seguro de su elegibilidad, llame al inspector de edificios al (608) 266-4551 y pregunte por el oficinista de descuentos de renta.
- **Aplique para un descuento de renta (fuera de la Ciudad de Madison).** Distinto a la Ciudad de Madison, el Estado de Wisconsin no tiene un proceso formal de descuentos de renta. El descuento de renta es permisible bajo la ley de Wisconsin, pero el proceso no es claro. Si el inspector de edificios ordena reparaciones y el propietario no los completa en el tiempo designado o si su área no tiene servicios de un inspector de edificios, usted podría descontar una porción de su renta que sea consistente con la severidad del problema de reparación. Para decidir cuánto descontar, usted podría usar como guías los porcentajes de descuentos de renta de la Ciudad de Madison. Estos están disponibles en línea en <http://cityofmadison.com> (opríma “Madison General Ordinances” y haga una búsqueda por el Capítulo 32 (los descuentos de renta se encuentran en el 32.04) o por “Centro de Recursos para Inquilinos”. En Milwaukee, vea la sección de retener renta.
- **Retenga la renta.** Retener la renta, o no pagar la renta temporamente para presionar al propietario a que haga reparaciones, es extremadamente riesgoso. Cuando un inquilino retiene la renta, un propietario puede llevar al inquilino al Tribunal de Primera Instancia para desahuciarlo por no pagar la renta. Si esto sucede, el inquilino tiene que tratar de probarle al tribunal que era justificable el retener la renta. Las leyes de inquilino propietario no autorizan que un inquilino haga esto, y nunca hay seguridad de que el tribunal decidirá a favor del inquilino; de hecho, el inquilino podría ser desahuciado. Después de haber utilizado todas las demás posibilidades, aquí hay algunas maneras para mejorar sus oportunidades de retener la renta exitosamente:
- Pida las reparaciones por escrito varias veces antes de