

Evidencia necesaria bajo el caso legal *Dikbut v. Norton* (1970):

- *Dikbut v. Norton* es una ley creada por los tribunales que protege los derechos de los inquilinos a usar una política pública como el código de edificios.
- Este caso puede proteger a inquilinos que asierten o intenten utilizar una política pública (distinta al estatuto) y puede proteger a inquilinos que no estén cubiertos bajo el código del Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor.
- El caso requiere un nivel de evidencia muy fuerte, y la aserción, utilización o intento a utilizar una política pública debe ser la única razón por la que el propietario esté desahuciendo u hostigando al inquilino.

Evidencia necesaria para las Ordenanzas Generales de Madison 32.06(8) y 32.15:

- Los residentes de la Ciudad de Madison tienen las mismas protecciones que bajo el código del Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor, pero bajo las Ordenanzas Generales de Madison, el peso de probar quién es responsable cae sobre el propietario.
- La policía municipal puede dar multas de \$200.
- Si el asunto va al tribunal, los inquilinos pueden citar la Ordenanza General de Madison 32.15, bajo la cual se requiere que el tribunal presuma que el propietario ha tomado represalias si el propietario radica en los seis meses después de que el inquilino haya registrado una querrela con las autoridades.

¿Cómo puedo responder a las represalias de un propietario?

Cualquier inquilino que cree ser víctima de represalias debe hacer lo siguiente:

Documentar lo que está sucediendo.

Los inquilinos deben escribir una carta al propietario que documente que el acto es de represalia y que ellos lo saben. Por ejemplo, “Cómo usted sabe, yo le pedí la semana pasada que no entre en mi apartamento sin darme la notificación necesaria. Hoy usted me entregó una notificación de que no va a renovar mi contrato de alquiler. Usted debe estar al tanto de que su decisión de no renovar mi contrato es ilegal e inválida bajo el Estatuto de Wisconsin 704.45 y bajo el Código 134.09(5) del Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor. Tengo la intención de renovar mi contrato y espero que usted

revoque su notificación y la remueva de mi expediente. Conozco cuáles son mis derechos de radicar una querrela o demandar doble la cantidad en daños.”

Comunicarse con una agencia.

Si el propietario no revoca su acto por escrito de inmediato, envíe una copia de su carta a Protección al Consumidor o llame al 1-800-422-7128. Inquilinos en ciudades como Madison también deben enviar copia de su querrela al inspector de edificios, al departamento de la policía, y al abogado municipal. Estas agencias pueden advertirle al propietario que ponga un alto a sus amenazas u hostigamiento, y hasta pueden fiscalizar a un propietario que haya violado alguna regulación anteriormente.

Compilar evidencia.

Si los actos ocurrieron después de usted haberse comunicado con el inspector, la policía u otra agencia, asegúrese de conservar una copia del reporte. Si el propietario lo demanda para desahuciarlo, usted puede traer el reporte, cartas del propietario, su carta, cualquier otra evidencia o testigos, y copias de las leyes para petitionar que el desahucio sea desestimado.

Llevar el caso al tribunal.

Si la represalia del propietario le ha costado dinero, usted puede radicar una demanda por daños relacionados. Violaciones de código del Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor mandatoriamente otorgan el derecho al doble de la cantidad en daños, más gastos de tribunal y de abogados. Si el propietario está amenazando con una demanda de desahucio, usted puede escribirle al propietario, explicándole que no puede desahuciarlo como represalia por haber usted ejercido sus derechos. Traiga una copia de esa carta, junto con cualquier otra evidencia, ante el juez que vaya a presidir en el juicio de desahucio. Los abogados no son necesarios en el Tribunal de Reclamaciones de Primera Instancia o en casos de desahucio, pero de cualquier manera, los inquilinos pudieran querer asesorarse con un abogado de vivienda cualificado de Wisconsin.

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.

Represalias del Propietario



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.

“...un propietario no puede aumentar la renta, reducir sus servicios, comenzar una acción para reposar la vivienda, rehusar renovar el contrato de alquiler, ni amenazar con tomar alguna de las acciones antedichas, si existe evidencia preponderante de que tal acción o inacción del propietario no ocurriría salvo como represalia contra el inquilino por... haber hecho una querrela de buena fe sobre un defecto en la vivienda... haberse quejado con el propietario sobre una violación del Estatuto de Wisconsin 704.07 o de un código de vivienda... haber ejercido un derecho legal relacionado con el alquiler de una propiedad residencial.”

—Extraído del Estatuto de Wisconsin 704.45, Prohibición de Conducta de Represalias

¿Ha tomado el propietario represalias contra usted por haber usted usado sus derechos de inquilino?

La ley protege a los inquilinos de las represalias que un propietario intente tomar contra inquilinos que intenten ejercer sus derechos. La legislatura, los tribunales, y la oficina de protección al consumidor todas han establecido protecciones, reconociendo que de nada sirve que los inquilinos tengan derechos si no los utilizan por temor a que el propietario tome represalias contra ellos. Usted debe hacerse las tres preguntas siguientes:

1. ¿Puede usted probar que asertó, ejerció o intentó ejercer un derecho de inquilino?

La primera indicación de que una acción pueda ser represalia es que ocurra después del inquilino haber ejercido un derecho legal relacionado con su alquiler de una residencia. Los inquilinos no tienen que haber llevado a cabo su ejercicio de algún derecho. Pueden haber asertado el derecho o haber intentado usarlo. Los derechos de inquilinos incluyen:

- Exigir reparaciones requeridas o prometidas
- Llamar al inspector de edificios
- Exigir que la entrada del propietario sea tan solo por razones especificadas en las reglas del contrato de alquiler
- Rehusar la entrada del propietario si el tal no ha provisto

la notificación requerida por ley

- Radicar una querrela con el Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor o con el Centro de Recursos para Inquilinos o radicar una demanda contra la gerencia
- Tener un huésped, ya que bajo los derechos del inquilino de tener “posesión exclusiva de la propiedad,” el contrato no prohíbe huéspedes
- Rehusar permitirle al propietario que cambie substancialmente las reglas del contrato de alquiler a mitad del término del contrato
- Exigir que se prohíba el discrimen (por ejemplo, un inquilino negro puede exigir un acondicionador de aire si uno le ha sido provisto a todos los inquilinos blancos, pero ninguno a los inquilinos negros)
- Exigir que el propietario proteja el derecho del inquilino a disfrutar tranquilamente de su residencia mediante advertencias o mediante el desahucio de vecinos alborotosos
- Asertar o intentar ejercer cualquier derecho al inquilino en un contrato residencial, estatuto, ordenanza, código administrativo o decisión judicial.

Aún si el propietario y el inquilino ambos **saben** que el inquilino asertó un derecho, ¡el problema podría ser en documentarlo! Cuando un inquilino tiene una preocupación sobre reparaciones, por ejemplo, nunca debe limitarse a tan solo expresarla verbalmente. Mas bien, el inquilino debe darle seguimiento por escrito y conservar una copia de su carta al propietario. Además, si el inquilino radica una querrela con el inspector de edificios, la oficina de protección al consumidor o con otra agencia, el inquilino debe obtener una copia del reporte resultante lo antes posible.

2. ¿Tomó alguna represalia contra usted el propietario?

Actos de represalia prohibidos bajo el Estatuto 704.45 de Wisconsin incluyen:

- Aumentar la renta
- Disminuir los servicios disponibles al inquilino
- Radicar una acción de desahucio en el tribunal
- Rehusar renovar el contrato de alquiler
- Amenazar con hacer cualquiera de los actos antedichos.

Actos de represalia prohibidos bajo el Código Administrativo de Wisconsin del Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor

134.09(5) incluyen:

- Cancelar el contrato de alquiler
- Proveer notificación previniendo la renovación automática del contrato de alquiler
- Disminuir la calefacción, agua o electricidad con el fin de desahuciar a un inquilino.

3. ¿Fue usted tratado de esta manera por haber asertado, ejercido o intentado ejercer un derecho de inquilinos?

Para que un acto sea considerado ilegal, cada regulación requiere un nivel diferente de evidencia.

Bajo el Estatuto de Wisconsin 704.15, la evidencia requerida es la siguiente:

- El inquilino tiene que mostrar que la mayoría de la evidencia indica que el propietario no hubiese tomado esa acción salvo que el inquilino ejerció un derecho de inquilinos.
- Esto significa que el propietario pudiera tener otras razones legítimas para hacer el desahucio, pero que todavía sería ilegal si el propietario no lo hubiese hecho, salvo que el inquilino ejerció sus derechos.
- El Estatuto de Wisconsin 704.45 no provee ninguna protección contra el desahucio si los inquilinos están atrasados en el pago de la renta (excepto si la razón que la renta no ha sido pagada es un aumento en la cantidad como represalia).
- El Estatuto de Wisconsin 704.45 no provee ninguna protección para inquilinos quejándose sobre defectos en la propiedad causados por su propia negligencia o uso inadecuado.

Evidencia necesaria bajo el Código Administrativo de Wisconsin del Departamento de Agricultura, Mercadeo y Protección al Consumidor 134.09(5):

- El código protege de las represalias aún cuando un inquilino esté atrasado en su pago de la renta.
- El código también protege a inquilinos que hayan “asertado o intentado asertar un derecho,” mientras que el estatuto parece proteger solo a inquilinos que hayan ejercido un derecho.
- Los inquilinos pueden enforzar este código.
- Si los inquilinos radican una demanda en el Tribunal de Reclamaciones de Primera Instancia por violación de estos códigos, tienen derecho a recibir el doble de la cantidad de cualquier pérdida económica (Estatuto de Wisconsin 100.20(5)).