

Deducciones Legales No Comunes

El propietario puede deducir por otras razones aparte de las mencionadas anteriormente si Usted escribió sus iniciales en una página titulada “Nonstandard rental provisions” cuando firmó su contrato. También puede incluir pagos atrasados, etc. (MGO 32.07(14)(f)).

Deducciones Ilegales

Propietarios **nunca** deben deducir por “uso o deterioro normal” o por otras pérdidas que el arrendatario no es responsable bajo la ley aunque el arrendatario firmó un “Nonstandard Rental Provision” autorizando esas deducciones (ATCP 134.06(3)(b) & (c), MGO 32.07(14)).

Limpieza de Carpeta

Es ilegal deducir del depósito de seguridad por una limpieza de carpeta rutinaria aunque Usted firmó un contrato de renta que dice debería pagar por la limpieza de carpeta. Este tipo de estipulaciones en el contrato de renta es ilegal (MGO 32.11(9)). La única excepción es si Usted ocasiona daños “fuera del uso normal.” Si el propietario deduce dinero de su depósito de seguridad para una limpieza rutinaria, informe al propietario por escrito que es ilegal. Si no le devuelven su depósito, puede presentar un reclamo con Protección al Consumidor (Consumer Protection) llamando al (608) 244-4953, (800) 422-7128 o en la internet: <http://datcp.state.wi.us/core/consumerinfo/cp>. También puede presentar un reclamo con Abogados de la Ciudad (City Attorney) al (608) 266-4511. Tome en consideración que el propietario podría seguir el caso en un tribunal de instancia.

¿Podría cambiar por efectivo un cheque parcial?

El arrendatario no tiene que esperar para cambiar un cheque hasta que el conflicto sobre el depósito de seguridad termine. Al cambiar un cheque parcial no significa que está aceptando esa cantidad como el total, y no niega el derecho del arrendatario a poner una demanda por el resto del depósito (ATCP 134.06(2)(e), MGO 32.07(7)(d)).

¿A quién se le debe devolver mi depósito?

El propietario debe escribir los cheques a nombre del arrendatario a menos que el arrendatario indicara lo contrario por escrito (MGO 32.07(7)(c)). La lista de deducciones (check out form) debe proveer un lugar visible para el remitente del arrendatario (MGO 32.07(5)(d)).

¿Qué pasa si el propietario deduce dinero de mi depósito injustamente?

Si el propietario viola alguna de las reglas antes mencionadas Usted puede tomar las siguientes acciones:

Escriba una carta al propietario

La carta debe incluir lo siguiente :

- Una descripción de la violación entre el límite de 21 días y cualquiera otra deducción que Usted no esté de acuerdo.
- Una mención específica de la ley o leyes que han sido violadas (usualmente el Código de Administración de Wisconsin (Wi. Administrative Code) ATCP 134.06 o La Ordenanza General de Madison (Madison General Ordinance)MGO 32.07).
- Una explicación que Usted podría tomar acciones futuras, incluyendo una demanda en la corte por el triple de la cantidad que injustamente le descontaron, gastos de corte y honorarios de abogados.
- Una fecha límite razonable para que el landlord le devuelva el total del depósito (por ejemplo, cinco días, una semana, etc.).

Asegurese de mantener una copia de la carta para sus registros.

Presente un reclamo con Protección al Consumidor

Usted puede presentar un reclamo con el Departamento de agricultura, (Department of Agriculture), Comercio y Protección al Consumidor (Trade and Consumer Protection). La oficina mantiene registros y contactará al propietario acerca de la violación. Para obtener una forma de reclamo, llame al: (608) 224-4953 ó al (800) 422-7128 o complete una forma en la internet: <http://datcp.state.wi.us/core/consumerinfo/cp>.

Demanda en Tribunal de Instancia

Después de la fecha de expiración y si el propietario no ha contestado, Usted puede presentar una demanda en el Tribunal de Primera Instancia (Small Claims Court) por el triple de la cantidad que equivocadamente fué deducida más el gasto de corte y honorarios razonables del abogado (MGO 32.07(10)).

Usted debe ir a la corte del condado de Dane, complete una forma de “Citación y Reclamo” (summons and complaint) y pague la cantidad de \$85 por completar la forma. El propietario podría disputar su caso, llegar a un acuerdo o demandarlo.

Vocabulario

Cargo por aplicación: (Earnest Money) cualquier dinero el aplicante entrega al propietario antes que la aplicación es aceptada o negada.

Depósito de Seguridad: (Security Deposit) todo el dinero que el arrendatario paga al propietario antes de firmar un contrato, incluyendo cualquier pago anticipado de renta sobre un mes de renta.

Depósitos de Seguridad en Madison



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.

¡Muchas gracias a Centro Hispano por la traducción de este folleto! 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.

Si Usted vive fuera de la ciudad de Madison, algunas de estas leyes no se aplican. Para más información, contacte con el Centro de Recursos para Inquilinos.

¿Qué es Depósito de Seguridad?

La ley del Estado define depósito de seguridad como “todo el dinero” que un arrendatario paga al propietario antes de firmar el contrato de renta, incluyendo cualquier alquiler pagado por adelantado hasta un mes de alquiler. Los depósitos son retenidos como garantía que el arrendatario pagará el alquiler y no causará daños a la propiedad.

¿Cuánto es lo que el propietario puede cobrar?

La ley de Madison prohíbe a los propietarios de cobrar más de un mes de renta como depósito de seguridad (MGO 32.07(3)).

¿El propietario tiene que pagar intereses?

Si el depósito de seguridad fue más de la mitad de la renta, el propietario debe pagar un interés simple desde que el arrendatario pagó el depósito hasta el día que desocupa la propiedad (MGO 32.07(3)). La tasa de interés cambia cada año (la tasa de interés para 2004 fué 0.81%, y para 2005 es 0.72 %) también la puede encontrar en la línea de internet <http://www.wdfr.org/fi/banks> (busque la Nota del Tipo de Interés en Cuentas de Garantía Bloqueada Residenciales Requeridas de Préstamo Hipotecario). Usted también puede llamar a la Unidad de Inspección de Edificios de la Ciudad de Madison al: (608) 266-4551 para averiguar la tasa actual. La tasa de interés al tiempo que Usted firmó el contrato de renta es válido por todo el período de su contrato.

Si su Depósito de Seguridad fué la mitad de un mes de renta o menos, el propietario no tiene que pagar interés.

¿Cómo puedo proteger mi Depósito de Seguridad?

Completar la Lista de Revisión (check – in form)

El propietario debe entregarle a Usted una Lista de Revisión y darle **como mínimo** siete días para completarla. **Haga una copia de la Lista de Revisión una vez completa para sus records y entregue el original al propietario para la fecha indicada.**

Las leyes de Madison dicen que el propietario que no entrega una Lista de Revisión a sus arrendatarios pierde los derechos de deducir del depósito por limpieza o daños (MGO 32.07(6)(7)). Si Usted no recibe una Lista de Revisión haga una propia o puede obtener una del Centro de Recursos para Inquilinos (Tenant Resource Center) (también disponible en la página de internet). Haga una copia y envíela al propietario lo antes posible después de mudarse a la propiedad y adjunte una carta explicando que Usted completó su propia forma porque el propietario no le proporcionó una.

Cuando este completando una Lista de Revisión, sea cuidadoso. El propietario no puede cobrarle a Usted por ningún daño existente que Usted incluya en la Lista de Revisión.

Tome nota de problemas como:

- Carpetas manchadas o pisos dañados
- Ventanas agrietadas
- Tella metálica rasgada o que falta
- Hoyos de clavos, pintura agrietada, papel mural en mal estado
- Instalaciones fijas y aparatos eléctricos sucios o en malas condiciones
- Manchas en el techo y paredes
- Plomería, Lava Platos, Bañeras, Azulejos, sucios, con moho, o no funcionan apropiadamente
- Luces o protección de luces que faltan
- Enchufes eléctricos u otros artículos que no funcionan (los interruptores de luces, hornillas de la estufa, horno, etc.)
- Encimera de cocina manchada, rayada o dañada de otra manera

Consiga un testigo

Si Usted tiene un amigo que no vive con Usted, puede pedirle a ellos que le sirvan de testigo al mudarse a la propiedad. Ellos pueden escribir sus iniciales en la Lista de Revisión o pueden escribir una carta adicional acerca de lo que ellos vieron.

Tome Fotografías

Cuidadosamente tome fotografías del apartamento cuando se mude, siendo particularmente cuidadoso de documentar los daños. Entregue una copia de fotografías al propietario tan pronto sea posible después de mudarse y deje los negativos o copias para Usted.

Haga un Video

Si Usted tiene una filmadora, documente la condición del apartamento, especialmente las áreas con daños.

¿Qué debo hacer antes de mudarme fuera del apartamento?

Intente hacer una cita con el propietario para revisar el apartamento y completar una Lista de Revisión (check out form). Si el propietario accede a hacer esto asegúrese de no salir del lugar sin una copia firmada. Si el propietario nota algo sucio o descompuesto, ofrezca limpiarlo o componerlo.

Si el propietario se niega a revisar el apartamento con Usted, complete su propia forma (check-out form) y tome fotografías para documentar las condiciones del apartamento. Considere tener los mismos testigos que tuvo cuando se mudo al apartamento.

Si el propietario le entrega a Usted una Lista de Revisión que indica daños que Usted o sus invitados no causaron, no la firme, en lugar de firmar, complete su propia Lista de Revisión y mantenga una copia para Usted. También tome fotografías para probar las condiciones del apartamento.

Adjunte su nueva dirección a la Lista de Revisión o envíela por correo al propietario. ¡Conserve copias de todo!

Propietarios que no faciliten la Lista de Revisión (check out form) al igual que la Lista de Revisión (check-in form) pierden el derecho a deducir dinero por daños o limpieza de la propiedad (MGO 32.07(6)).

¿Cuándo debe el propietario devolver mi depósito?

El propietario tiene 21 días después que el contrato de renta vence para enviarle el total del depósito o una lista detallada de las deducciones (ATCP 134.06(2)(a), MGO 32.07(7)).

¿Qué pasa si me mudo antes de tiempo?

Si Usted se muda antes que el contrato de renta vence devuelva las llaves al propietario y escriba una carta explicando que día se estará mudando. Dé una copia al propietario y conserve una copia para Usted. El propietario tendrá que devolver el depósito de seguridad entre 21 días después que “desaloje la propiedad”. Usted debe notificar al propietario por escrito si se está mudando antes que el contrato vence, de otra manera tendrá que esperar hasta la fecha que el contrato de renta vence para recuperar su depósito de seguridad (ATCP 134.06(2)(b), MGO 32.07(7)).

¿Qué pasa si no recibo mi depósito o lista de deducciones?

Si el propietario no devuelve el total del depósito o una lista detallada de las deducciones entre 21 días después de mudarse fuera de la propiedad, el propietario pierde el derecho de retener alguna porción del depósito y Usted puede demandar al propietario en un tribunal de instancia por el triple del total del depósito más los gastos de corte y honorarios razonables de abogados (MGO 32.07(10)).

¿Qué podría el propietario deducir?

Normas Legales de Deducción

- Alquiler pendiente (algunas excepciones en Wis. Stat. 704.29)
- Utilidades pendientes que debe bajo un acuerdo en el contrato de alquiler o por lo que el propietario deberá responder si Usted no lo hace.
- Daños causados por el arrendatario o sus huéspedes que van mas allá “del uso normal”
- Honorarios pendientes de estacionamiento de casas rodantes.