



Derechos y Leyes de Propietarios e inquilinos

Existen muchas leyes estatales y decisiones judiciales que le dan a propietarios e inquilinos derechos y responsabilidades legales específicas. El propósito de esta hoja de información es para proveer información general de los derechos y responsabilidades. No se debe usar esta hoja de información como un recurso final de información de las leyes a propietarios e inquilinos. Consulte con su municipio local para las ordenanzas que regulan los derechos de los propietarios e inquilinos. Adicionalmente, esta hoja de información no le corresponde si usted vive en una vivienda subvencionada por el gobierno federal. Inquilinos que viven en viviendas subvencionadas tienen derechos bajo leyes federales que no se cubren en esta hoja de información.

Derechos y responsabilidades de inquilinos

- Usted debe pedir un contrato de arrendamiento por escrito para evitar un malentendido en el futuro con el propietario.
- Usted debe pagar el alquiler a tiempo.
- Usted debe mantener la unidad limpia y sin daños.
- Usted es responsable de los daños fuera de lo normal de desgaste.
- Usted debe pagar la factura de los servicios públicos si así está anotado en su contrato.
- Usted no debe alterar la unidad sin el permiso del propietario.
- Usted debe dar un aviso por escrito cuando intente mudarse si no quiere perder su depósito de seguridad. Normalmente un aviso de 30 días es suficiente.
- El Acta de Desalojamiento Vengativo de Illinois prohíbe que el propietario lo desaloje por quejarse con alguna autoridad gubernamental (inspector de vivienda, comisión de derechos humanos, etc.).

Responsabilidades y derechos a los propietarios

- Debe mantener la unidad de arrendamiento en buen estado para vivir.
- Debe hacer todas las reparaciones necesarias.
- Debe mantener la unidad de arrendamiento conforme con los códigos locales y estatales de salud y vivienda.
- Puede determinar la cantidad de depósito de arrendamiento y seguridad.
- Puede cobrarle un honorario si el pago de arrendamiento llega tarde. El honorario debe ser razonable.
- Puede determinar reglas y regulaciones razonables.

Depósitos de seguridad

El propietario puede requerir que se use el depósito de seguridad para pagar el arrendamiento no pagado, reparar daños a la unidad, y para la limpieza de la unidad después de que usted se mude. La cantidad del depósito de seguridad normalmente equivale la cantidad de un mes de arrendamiento, aunque no hay un límite legal en la cantidad que el propietario puede requerir.

Interés en su seguro de depósito

La ley estatal requiere que el propietario le pague intereses en su seguro de depósito si se detiene por un periodo de más de seis meses y hay más de 25 unidades en su edificio. El propietario debe pagarle los intereses o usar los intereses como forma de crédito a su arrendamiento cada 12 meses. Usted puede entablar una demanda contra el propietario por falta de pagar los intereses y recuperar la cantidad que equivale a su depósito de seguridad, gastos de corte, y honorarios de abogado.

Reembolso de su depósito de seguro

El Acta de Depósito de Seguridad requiere que el propietario le reembolse su depósito de seguridad completo dentro de 45 días de la fecha en que se mudo, solo si:

- Su edificio tiene 5 unidades o más.
- Usted no debe arrendamiento.
- No ha dañado la unidad.
- Limpió la unidad antes de que se mudara.

Si el propietario se niega en devolver todo o una porción de su depósito de seguridad, el o ella debe proveerle una declaración detallada de los daños, acompañada con un recibo dentro de los 30 de la fecha en que se mudó. Usted puede entablar una demanda para recuperar el depósito de seguro. Si una corte determina que el propietario violó una ley de depósito de seguridad, el o ella pueden ser responsable por daños que equivalga hasta dos veces del valor del depósito de seguridad, gastos de corte y honorarios de abogado.

Aumentación de arrendamiento

En un arriendo de semana-a-semana o de mes-a-mes, el propietario puede aumentar el arrendamiento sin importar la cantidad siempre y cuando le de un aviso de siete días si tiene un arrendamiento de semana-a-semana o 30 días si tiene un arrendamiento de mes-a-mes. El propietario no puede aumentar el arrendamiento si tiene un contrato con términos fijos. En otras palabras, si tiene un contrato de un año, el propietario no puede aumentarle el arrendamiento antes que se caduque el contrato. Illinois no tiene leyes que controlen el arrendamiento. Así que el propietario puede aumentar el arrendamiento como el o ella crean necesario. No obstante, debe contactar a su municipio local y preguntar que si la ciudad o el condado tiene una ordenanza que controle el arrendamiento.

Finalizando un contrato de alquiler

El propietario debe notificarle por escrito que tiene intenciones de finalizar el alquiler. Si su contrato de arrendamiento es de mes-a-mes, usted tiene derecho a que se le notifique esa decisión con 30 días de anticipación. Si el contrato de alquiler se renueva anualmente, la notificación por escrito debe ser con 60 días de anticipación. **EL PROPIETARIO NO TIENE PORQUE DARLE A USTED NINGUNA EXPLICACIÓN SOBRE PORQUE ESTÁ TERMINANDO EL CONTRATO DE ALQUILER.**

Acto que regule los servicios públicos del estado de Illinois

Si el propietario ha omitido el pago de algún servicio público de los que le corresponden legalmente, usted puede pagar esa cuenta y luego deducirlo del pago de su alquiler.

Discriminación

Un propietario no puede negar alquilar su propiedad o imponer diferentes términos o condiciones para el alquiler basándose en el color, la raza, la religión, el origen étnico, el sexo, el estado civil o alguna incapacidad. Dentro de las previsiones del Acto de Igualdad para la Vivienda es ilegal la discriminación de familias con niños para no alquilarles una propiedad. Las denuncias pro discriminación deben presentarse en el Departamento de Derechos Humanos de Illinois.

El proceso de evicción

El propietario debe iniciar un juicio legal para echarlo de su propiedad. El propietario no puede hacer que usted tenga que irse porque le corto todos los servicios públicos. Tampoco puede echarlo de la propiedad cerrándole la puerta con un candado para que no pueda entrar, cambiándole la cerradura o sacando sus pertenencias a la calle. El proceso de evicción se realiza de la siguiente manera:

El propietario debe notificarle por escrito explicando el motivo de la evicción. Si la razón es por falta de pago de alquiler, el propietario debe darle 5 días para que usted realice el pago. Si la razón es la violación de algunas de las reglas del contrato, el propietario le dará 10 días para que usted se vaya.

Si usted permanece en la propiedad después de la notificación de evicción, el propietario iniciará el juicio de evicción. El Acto de Entrada y Detención Forzosa del Estado de Illinois requiere que el propietario le envíe un citatorio con la demanda de evicción, y eso significa que usted debe ir a la corte.

Vaya a la corte el día señalado, y recuerde que usted tiene derecho a:

- Tener un representante legal a su costo
- Tener un juicio justo y con jurado
- Presentar evidencia
- Llamar a sus propios testigos
- Hacer preguntas

La carga de la prueba le corresponde al propietario. El juez decidirá. Si usted pierde el caso el juez le ordenará retirarse de la propiedad. De todas maneras, el juez por lo general le dará unos días para que se vaya. Usted tiene derecho a apelar la decisión. Esto debe hacerlo dentro de los 30 días siguientes a la finalización del juicio.

Si usted se rehúsa a irse, el propietario puede recurrir a la oficina del Alguacil para que lo saquen por la fuerza de la propiedad. **Recuerde, solamente el Alguacil puede proceder a sacarlo de la propiedad, es ilegal que el propietario lo expulse cambiando el cerradura o cerrando la puerta con llave para no permitirle entrar.**

Defensas para evitar la evicción

Estos son los mecanismos que puede utilizar para evitar que lo saquen de la propiedad:

- Usted puede pagar el alquiler que debe dentro de los 5 días de recibir la noticia de evicción.
- El propietario tomo represalias porque usted lo denunció.
- Usted prueba que pagó menos alquiler o no pagó alquiler porque el propietario no pagaba los servicios públicos.

Si necesita ayuda

Si tiene mas preguntas sobre las leyes que regulan los contratos de alquiler o renta o quiere plantear algún problema puntual puede:

- Consultar a un abogado.
- Consultar los sitios de Ayuda Legal para ver si usted califica para obtener representación legal gratuita.
- Consultar el Servicio de Referencia Legal del Estado de Illinois para obtener el nombre y número telefónico de un abogado particular. El abogado le cobrará un precio moderado por la consulta inicial.
- Consultar al Departamento de Derechos Humanos de Illinois Chicago: (312) 814-6200, TDD: (312) 263-1579; Springfield: (217) 785-5100, TDD: (217) 785-5125; Línea de quejas o denuncias: 1-800-662-3942 Línea d gratuita en español 1-866-310-8398

Para mas información

Chicago
115 S. LaSalle Street
Chicago, IL 60603
(312) 814-3000

Springfield
500 S. Second Street
Springfield, IL 62706
(217) 782-1090

Carbondale
1745 Innovation Drive, Suites C & D
Carbondale, IL 62903
(618) 529-6400/6401

Las personas con discapacidades auditivas o del habla pueden comunicarse con nosotros utilizando el servicio de retransmisión 7-1-1.

www.IllinoisAttorneyGeneral.gov