



Comisión de derechos humanos del condado de Cook

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

RESUMEN DE LA ORDENANZA SOBRE INQUILINOS Y PROPIETARIOS RESIDENCIALES

Este es un resumen de la ordenanza RTLO. El propietario debe adjuntar este resumen a las propuestas de contrato de alquiler y a cualquier propuesta de renovación. Si no lo recibe, usted puede informar al propietario de que debe dárselo en un plazo de 2 días. Si el propietario no lo hace, el inquilino puede terminar el contrato.

¿PARA QUÉ UNIDADES EN ALQUILER ES LA RTLO? (Sec. 42-802)

Todas las unidades en alquiler están sujetas a las disposiciones que prohíben impedir la entrada. Las demás normas rigen para casi todas las unidades de alquiler en los barrios del condado de Cook (incluyendo las casas rodantes y las unidades subsidiadas), excepto:

- unidades que estén en edificios que ocupe el propietario y que tengan seis unidades o menos;
- unidades en hoteles, moteles y casas de huéspedes, a menos que el alquiler se pague mensualmente y la unidad esté ocupada por más de 32 días;
- dormitorios para estudiantes, albergues, viviendas para empleados, propiedades en alquiler no residenciales y unidades en cooperativas que ocupen los propietarios;
- vivienda unifamiliar o un condominio si (1) el propietario alquila esa propiedad solamente y (2) el propietario o un familiar directo han vivido en la propiedad dentro del último año.

PERO: Si la residencia está en una unidad exenta, el propietario debe informar al posible inquilino de que está excluido de la ordenanza antes de aceptar cualquier pago.

IMPORTANTE: Este es un resumen de la ordenanza sobre Inquilinos y propietarios residenciales (RTLO). Si tiene preguntas, consulte la ordenanza. Es posible que le convenga consultar con un abogado, una organización de defensa o una asociación profesional antes de tomar decisiones importantes.

Puede obtener una copia de la ordenanza en www.cook-county.legistar.com. Puede encontrar este resumen traducido a varios idiomas en el sitio web del Departamento de Derechos Humanos.

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

SE PROHÍBE IMPEDIR LA ENTRADA (Sec. 42-813)

Esta sección cubre a todas las unidades residenciales en alquiler. No hay excepciones.

- El propietario no puede cambiar ni quitar las cerraduras, retirar las puertas de una vivienda de alquiler, cortar la calefacción, los servicios públicos ni el agua; quitar los bienes personales del inquilino ni interferir en el uso que este haga del apartamento.

MEDIDAS RESARCITORIAS: El inquilino puede demandar al propietario para que le permita volver a la vivienda, le pague los honorarios de los abogados y una indemnización por daños y perjuicios (el doble de los daños efectivos o 2 meses de alquiler, la cantidad que sea mayor).

¿CUÁLES SON LOS DERECHOS DEL INQUILINO? (Sec. 42-805)

El inquilino tiene derecho a:

- una unidad "habitabile" y a que la propiedad se mantenga según los códigos de construcción correspondientes (Sec. 42-805(C));
- calefacción suficiente;
- notificación 48 horas antes de que el propietario entre a la unidad, excepto en caso de emergencia;
- que no haya chinches en la vivienda;
- recibir las normas generales, que deben estar por escrito, sobre cómo puede usar y ocupar la unidad.

¿QUÉ TIENE DERECHO A SABER EL INQUILINO? (Sec. 42-805)

El propietario le debe revelar cierta información al inquilino:

- el nombre, la dirección y el número de teléfono del propietario o del administrador, incluyendo los cambios de dueño;
- gastos calculados o promedio de los servicios públicos de los últimos 12 meses que haya pagado el inquilino al propietario o a la empresa de servicios públicos si el propietario los conoce;
- si la propiedad ha tenido alguna infracción al código de construcción en el último año;
- si el municipio u otra empresa de servicios públicos amenazan con cortar algún servicio;
- si hay algún peligro conocido por la presencia de plomo en la propiedad;
- si el propietario ha recibido o recibe una notificación de ejecución hipotecaria.

MEDIDAS RESARCITORIAS: debe notificar al propietario y esperar 2 días laborables para ver si el propietario le da la información. Si no lo hace, es posible que el inquilino pueda terminar el contrato de alquiler.

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

¿QUÉ SE PUEDE INCLUIR EN UN CONTRATO DE ALQUILER? (Sec. 42-804)

Un contrato de alquiler escrito o verbal no puede contener ciertas disposiciones, incluyendo:

- renuncias al derecho a recibir notificaciones (por ejemplo, notificaciones con 5 días de antelación);
- renuncias al derecho a tener un juicio por jurado;
- disposiciones que impidan que el inquilino haga declaraciones negativas sobre el propietario;
- disposiciones que exijan al inquilino que notifique una mudanza con más días de antelación que cuando el propietario notifica al inquilino que no renovará el contrato;
- disposiciones que permitan al propietario que destine los pagos del alquiler a gastos distintos de los que le cobra al inquilino (como los servicios públicos);
- disposiciones que establezcan comisiones de más de \$10 por retraso, si el alquiler es de \$1000 o menos, y de más de \$10 más el 5 % para cualquier alquiler que supere los \$1000;
- disposiciones que obliguen al inquilino a que pague los honorarios de los abogados en un caso de desahucio.

¿QUÉ PUEDE HACER EL INQUILINO SI EL PROPIETARIO NO HACE EL MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD? (Sec. 42-806)

El inquilino debe notificar al propietario por escrito y darle un plazo para que haga las reparaciones. Si el propietario no hace las reparaciones después de 14 días desde la notificación, el inquilino puede:

- retener una parte razonable del alquiler que refleje el valor reducido de la unidad;
- hacer reparaciones menores que cuesten menos de \$500.00 o medio mes de alquiler, la cantidad que sea mayor, y enviarle los recibos al propietario para que descuente ese costo del alquiler;
- terminar el contrato de alquiler cuando haya infracciones graves y desocuparlo en un plazo de 30 días;
- presentar una demanda judicial por daños y perjuicios y solicitar reparaciones judiciales;
- en caso de incendio u otra catástrofe, buscar otro lugar donde alojarse y terminar el contrato de alquiler.

PERO: El inquilino no puede recurrir a estas medidas si él mismo o su invitado provocaron la situación.

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

¿QUÉ PUEDE HACER EL INQUILINO SI EL PROPIETARIO NO PROPORCIONA LOS SERVICIOS ESENCIALES (CALEFACCIÓN, AGUA CORRIENTE O CALIENTE, ELECTRICIDAD, GAS O UN SISTEMA DE CAÑERÍAS)? (Sec. 42-806(D))

Si el propietario no corrige la situación después de que el inquilino lo informe por escrito, el inquilino puede:

Después de 24 horas:

- 1) retener una parte razonable del alquiler que refleje el valor reducido de la unidad;
- 2) contratar servicios, e internet si el contrato lo exige, y deducir los gastos del alquiler después de darle los recibos al propietario;
- 3) reclamar una indemnización por daños y perjuicios y el pago de los honorarios razonables de los abogados; o
- 4) hacer que el propietario pague una vivienda alternativa hasta que se haya solucionado la situación.

Después de 72 horas:

- 1) terminar el contrato de alquiler y
- 2) desocupar la unidad en un plazo de 30 días.

PERO: El inquilino no puede recurrir a estas medidas si él mismo o el prestador de servicios provocaron la situación.

¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO SEGÚN LA ORDENANZA? (Sec. 42-807)

El inquilino, su familia y sus huéspedes invitados deben:

- cumplir las obligaciones que los códigos municipales correspondientes establezcan para los inquilinos;
- mantener la seguridad de su unidad, usar los electrodomésticos de manera segura, desechar la basura y no dañar ni quitar deliberadamente ningún bien;
- no molestar a otros inquilinos;
- permitir el acceso razonable a la unidad, previa notificación del propietario, por ejemplo, para el mantenimiento de rutina y de emergencia y para inspeccionar y mostrar la propiedad;
- informar al propietario de que vio chinches en un plazo de 48 horas de verlas.

¿CUÁLES SON LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO? (Sec. 42-808)

El propietario puede adoptar normas y reglamentos razonables por la seguridad de su propiedad y para la comodidad de los inquilinos que comparten vivienda. El propietario debe entregar una copia del reglamento antes de que el inquilino se mude. Si el propietario adopta las normas después de que el inquilino se haya mudado, las nuevas normas no rigen para el inquilino hasta que este las acepte por escrito.

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

¿PUEDE EL PROPIETARIO ENTRAR A LA UNIDAD? (Sec. 42-808(B))

- El inquilino debe permitir la entrada razonable a la unidad si el propietario lo informa con dos días de antelación por correo, por teléfono, mediante notificación por escrito o por otros medios de notificación de buena fe.
- El propietario puede hacer una notificación general a todos los inquilinos si necesita hacer una reparación en las zonas de uso compartido o en otras unidades cercanas.
- El propietario puede entrar a la unidad sin previo aviso si la emergencia o las reparaciones requieren el acceso inmediato. Si fue necesario un acceso de emergencia, el propietario debe informar de la entrada al inquilino en un plazo de 2 días después de la entrada de emergencia.
- En caso contrario, el propietario debe entrar a horas razonables (de 8:00 a.m. a 8:00 p.m. o a pedido del inquilino).

El propietario del inmueble puede entrar en la unidad en alquiler para:

- inspeccionar la propiedad según exija un organismo de gobierno;
- hacer las reparaciones, reformas y mejoras necesarias para las que necesite entrar;
- proporcionar los servicios necesarios;
- mostrar la propiedad a posibles compradores u obreros;
- mostrar la vivienda a posibles inquilinos en un plazo de 60 días antes de la fecha de terminación del contrato de alquiler.

MEDIDAS RESARCITORIAS: Si el propietario entra ilegalmente o por motivos poco razonables, exige entrar repetidamente o hace que el inquilino se sienta acosado, el inquilino puede presentar una demanda y reclamar 1 mes de alquiler o el doble de los daños y perjuicios, la cantidad que sea mayor, y los honorarios de los abogados.

¿QUÉ OCURRE SI EL INQUILINO INFRINGE EL CONTRATO DE ALQUILER? (Sec. 42-809)

PAGO ATRASADO DEL ALQUILER Si el inquilino paga el alquiler con atraso, el propietario puede cobrarle un cargo. Si el inquilino no paga el alquiler, el propietario puede darle una notificación con un plazo de 5 días.

- El cargo por retraso es de \$10 si el alquiler es de \$1000 o menos.
- Si el alquiler es mayor, el cargo por pago atrasado es de \$10 más el 5% de la cantidad por encima de los \$1000.

MEDIDAS RESARCITORIAS:

- El inquilino tiene derecho a pagar los alquileres atrasados durante el plazo de 5 días de la notificación. Si el inquilino no paga, el propietario puede presentar una demanda de desahucio.
- El inquilino sigue teniendo derecho a pagar el alquiler y ciertos gastos adicionales después de que el propietario haya presentado una demanda de desahucio. Si el alquiler y los cargos se pagan totalmente, el propietario debe desestimar la demanda. El inquilino solo puede "pagar y quedarse" y hacer que el propietario desestime un proceso judicial una vez.

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

OTROS INCUMPLIMIENTOS DEL CONTRATO DE ALQUILER.

Si el inquilino infringe sustancialmente el contrato de alquiler de un modo no relacionado con el pago del alquiler, el propietario puede enviarle una notificación con un plazo de 10 días.

MEDIDAS RESARCITORIAS: El inquilino tiene derecho a solucionar el problema en un plazo de 10 días. Si el propietario acepta el alquiler que le deben o no presenta una demanda de desahucio en un plazo de 30 días después de enviar una notificación con un plazo de 5 o 10 días, no podrá presentar una demanda de desahucio.

DECISIÓN DE NO RENOVAR POR OTROS MOTIVOS. El propietario debe notificar al inquilino de la renovación o la terminación del contrato de alquiler con 60 días de antelación.

MEDIDAS RESARCITORIAS: Si el propietario no notifica con 60 días de antelación, el inquilino puede quedarse durante 120 días después de recibir la notificación por escrito. Durante este tiempo, los términos y condiciones del alquiler serán los mismos.

¿QUÉ OCURRE SI EL PROPIETARIO CREE QUE EL INQUILINO ABANDONÓ LA UNIDAD? (Sec. 42-809(B)(2))

Si el propietario cree que el inquilino abandonó la unidad, puede intentar alquilarla a otra persona. El propietario puede decidir que el inquilino ha abandonado la unidad solo si el inquilino:

- informó al propietario por escrito de que abandonó la unidad, o
- no estuvo en la unidad por 32 días, se llevó sus pertenencias y no pagó el alquiler.

Si el propietario cree que el inquilino abandonó sus pertenencias en la unidad, debe conservarlas y determinar su valor.

- Si los bienes no tienen valor: desecharlos después de 7 días sin recibir notificaciones.
- Si los bienes tienen valor: notificar al inquilino por escrito e informarlo de que debe llevarse sus pertenencias en un plazo de 7 días. El propietario puede vender los bienes y conservar las ganancias para el inquilino. El propietario puede quedarse con el dinero si el inquilino no lo reclama en un plazo de 1 año.

¿PUEDE EL PROPIETARIO ACEPTAR SUBALQUILERES? (Sec. 42-809)

El propietario debería aceptar subalquileres razonables.

Si un inquilino se muda antes de que termine el contrato de alquiler, el propietario debe hacer todo lo posible de buena fe para encontrar un nuevo inquilino por un alquiler justo.

PERO: Si el propietario no consigue volver a alquilar la unidad, el inquilino sigue siendo responsable de pagar el alquiler y los gastos de publicidad del propietario.

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA LOS CARGOS POR MUDANZA? (Sec. 42-804)

El propietario puede cobrar cargos por mudanza, pero:

- debe cobrar un cargo por mudanza solamente si es razonable y está relacionado con el costo de la mudanza del inquilino;
- debe dar un cálculo del cargo por mudanza que incluya información de los gastos que la mudanza del inquilino represente para el propietario,
- no debe cambiar el nombre de un cargo o de un depósito para evadir esta norma.

¿QUÉ OCURRE CUANDO EL INQUILINO CREE QUE EL PROPIETARIO TOMA REPRESALIAS? (Sec. 42-812)

El inquilino tiene derecho a quejarse o a hablar públicamente de su alquiler con organismos o funcionarios gubernamentales, la policía, los medios de comunicación, grupos de la comunidad, asociaciones de inquilinos o el propietario.

El propietario no puede tomar represalias mediante la terminación ni amenazas de terminar el contrato de alquiler, el aumento del alquiler, el recorte de servicios, la presentación o la amenaza de presentar una demanda de desahucio ni la negativa a renovar un contrato de alquiler en respuesta a una queja del inquilino.

El inquilino puede alegar que hubo represalias como defensa ante un desahucio o en un proceso contra el propietario, y recibirá una indemnización por daños y perjuicios y los honorarios de los abogados si se resuelve a su favor.

PERO: El propietario sigue teniendo derecho a terminar el contrato o a aumentar el alquiler si tiene una razón legítima para hacerlo que no esté relacionada con ninguna queja del inquilino. El propietario puede refutar la alegación de represalias del inquilino de hasta 1 año de antigüedad demostrando una razón legítima distinta a las represalias para su conducta. La conducta del propietario no es una represalia si el inquilino, un familiar o un invitado del inquilino infringieron el código. Si un inquilino presenta una queja por represalias después de recibir una notificación de aumento del alquiler, no habrá presunción de represalias.

ASISTENCIA LEGAL GRATUITA:

Visite: www.CookCountyLegalAid.org
Llame al: 855-956-5763

AYUDA LEGAL

para viviendas y deudas
del Condado de Cook



Ayuda para resolver problemas de desalojo, ejecución de hipotecas, deudas y escrituras de impuesto.

Derechos del inquilino y protecciones para el propietario en el condado de Cook

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA EL DEPÓSITO EN GARANTÍA? (Sec. 42-811)

El propietario puede cobrar un depósito en garantía, pero:

- No debe cobrar más de 1.5 veces el alquiler mensual como depósito en garantía.
- Debe dar un recibo del depósito en garantía en el que se mencione el nombre del propietario, la fecha en que se recibió y una descripción de la vivienda. Lo debe firmar la persona que acepte el depósito en garantía, a menos que el inquilino pague el depósito en garantía mediante una transferencia electrónica de fondos; en ese caso, el propietario puede dar un recibo electrónico.
- Debe mantener todos los depósitos en garantía en una cuenta con seguro federal en una institución financiera de Illinois separada de las demás cuentas del propietario.
- Debe informar al inquilino por escrito del nombre de la institución financiera en la que el propietario hará el depósito en garantía.
- Debe informar de la nueva cuenta al inquilino si el propietario transfiere el depósito en garantía a otra cuenta.
- Debe devolver el depósito en garantía en un plazo de 30 días después de que el inquilino deje la propiedad.
- Solo debe conservar el dinero del depósito en garantía si el inquilino debe el alquiler o las tasas judiciales, si el propietario recurrió a la justicia (pero no los honorarios de los abogados) o para los gastos razonables que el propietario haya pagado por la reparación de la unidad (pero no los gastos por "desgaste natural por el paso del tiempo").
- Debe dar una explicación pormenorizada de los gastos en un plazo de 30 días si el propietario se ha quedado con el dinero del depósito en garantía para la reparación.
- Debe ser el responsable de devolver el depósito en garantía si el propietario vende la propiedad hasta que el primer propietario entregue el dinero al segundo propietario y notifique al inquilino por escrito; después, el segundo propietario es responsable del depósito en garantía.

MEDIDAS RESARCITORIAS: Si el propietario cobra un depósito en garantía demasiado alto, no lo devuelve o no le da al inquilino comprobantes de los gastos de las reparaciones que se hayan deducido del depósito en garantía, el inquilino puede demandar al propietario y recibirá una indemnización por daños y perjuicios equivalente a dos veces el depósito en garantía más los honorarios de los abogados.

Si el propietario comete un error en la documentación del depósito en garantía, el inquilino primero debe enviar un aviso al propietario y esperar dos días laborables para ver si el propietario corrige la documentación. Si no se corrige la documentación, el inquilino puede demandar al propietario.

Si el propietario no entrega el recibo adecuado por el depósito en garantía, el inquilino tiene derecho a la devolución inmediata de dicho depósito.