

DERECHOS DE LOS INQUILINOS





Folleto de derechos de los inquilinos

La misión del Departamento de Vivienda (Department of Housing, DOH) es ampliar el acceso y las opciones para los residentes y proteger su derecho a viviendas de calidad que sean asequibles, seguras y saludables. El Folleto de derechos de los inquilinos fue creado por el Grupo de trabajo de derechos de los inquilinos de Chicago, que convoca el DOH y está compuesto por organizaciones comunitarias que apoyan a los inquilinos y propietarios de Chicago. Este grupo produjo este folleto de manera que todos los inquilinos y propietarios de Chicago conozcan sus derechos y responsabilidades, y se amplíe el alcance de la misión del DOH.

ORDENANZA DE AVISO JUSTO

[Chicago.gov/FairNotice](https://chicago.gov/FairNotice)

La Ordenanza de aviso justo fue aprobada por el Concejo Municipal de Chicago en julio de 2020 y crea nuevos derechos y responsabilidades para inquilinos y propietarios para darles a los inquilinos de Chicago más estabilidad en sus casas.

Lo más importante es que la ordenanza aumenta el aviso que el propietario debe dar para no renovar o rescindir un contrato de alquiler, o para aumentar el alquiler del inquilino. La ordenanza también amplía el plazo donde un inquilino puede poner fin a una presentación de demanda de desahucio en su contra pagando el alquiler que debe y los gastos de presentación del propietario ante el tribunal.

Según la ordenanza, si su propietario se muda para terminar su contrato de alquiler o aumentar su alquiler, este debe proporcionar:

- **60 días de aviso** para terminar su contrato si ha vivido en su departamento durante más de seis meses, pero menos de tres años.
- **120 días de aviso** para terminar su contrato si ha vivido en su departamento durante más de tres años.

Estas normas se aplican a todos los inquilinos, tengan un contrato por escrito anual o un contrato informal mes a mes. No se aplica si el proceso de desahucio ha comenzado debido al no pago del alquiler u otra violación del contrato.

Si un propietario no da el aviso obligatorio, los inquilinos tienen derecho a permanecer en el departamento durante el período obligatorio de aviso o a pagar el alquiler previo al período de aviso obligatorio.



Soporte ante desahucio

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/Eviction)

1. **No se desahucie solo:** Si recibe un aviso de desahucio, sepa que solo la Oficina del sheriff puede llevar a cabo un desahucio. Es ilegal que el propietario intente sacarlo de su casa.
2. **Obtener ayuda legal:** La Ayuda legal para vivienda y deuda del condado de Cook es un recurso gratis para ayudar a los propietarios e inquilinos a resolver problemas de vivienda y deudas. Visite cookcountylegalaid.org o llame al 855-956-5763 El apoyo legal para inquilinos también está disponible en rentervention.com, o escriba un mensaje de texto con la palabra “hi” (hola) al 866-773-6837.

¿Qué es un bloqueo?

Se produce un “bloqueo” cada vez que un propietario hace o amenaza con tomar cualquiera de las siguientes acciones sobre la casa o apartamento de un inquilino residencial:

- Cambiar o deshabilitar las cerraduras.
- Bloquear las entradas.
- Quitar puertas o ventanas.
- Desconectar o interferir con los servicios públicos, incluyendo calefacción, electricidad, gas, agua fría o caliente, plomería y servicio telefónico.
- Quitar electrodomésticos o accesorios.
- Sacar propiedad personal del inquilino.
- Usar o amenazar con violencia contra el inquilino o su propiedad.
- Cualquier otro acto que haga que la propiedad sea inaccesible o inhabitable.

¿Cómo informo sobre un bloqueo?

Los bloqueos son ilegales. Los inquilinos afectados deben llamar al 311 para presentar un informe policial formal que detalle el incidente de bloqueo.



Ordenanza de propietarios e inquilinos residenciales (RLTO)

Chicago.gov/RLTO

¿QUÉ UNIDADES DE ALQUILER ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA?

- Las unidades de alquiler con contratos por escrito u orales (se incluyen todas las unidades subvencionadas, como CHA, IDHA, Vales de elección de vivienda de la Sección 8, etc.)

EXCEPTO

- Las unidades en edificios ocupados por propietarios con seis o menos unidades.
- Unidades en hoteles, moteles y casas de huéspedes, a menos que el alquiler se pague mensualmente y la unidad se haya usado durante más de 32 días.
- Habitaciones de dormitorios universitarios, refugios, cuartos de empleados y propiedades de alquiler no residenciales.
- Cooperativas y condominios ocupados por el propietario.

¿CUÁLES SON LOS DEBERES GENERALES DEL INQUILINO SEGÚN LA ORDENANZA?

El inquilino, la familia del inquilino y los huéspedes invitados deben cumplir todas las obligaciones impuestas específicamente a los propietarios por el Código municipal aplicable a las unidades residenciales, lo que incluye la sección 7-28-859:

- Comprar e instalar baterías que funcionan en los detectores de humo y monóxido de carbono en el departamento del inquilino.
- Mantener la unidad segura y limpia.
- Usar todo el equipo y las instalaciones de manera razonable.
- No dañar la unidad de manera deliberada o negligente.
- No molestar a los demás residentes.

¿CUÁLES SON LOS DEBERES GENERALES DEL PROPIETARIO SEGÚN LA ORDENANZA?

- Darle al inquilino un aviso por escrito con el nombre, la dirección y el número telefónico del propietario o el administrador.

- Dentro de siete (7) días tras recibir una demanda de ejecución hipotecaria, un propietario o arrendador de las instalaciones que están sujetas a la demanda de ejecución hipotecaria debe revelar por escrito a todos los inquilinos de las instalaciones que se presentó una acción de ejecución hipotecaria. El propietario o arrendador también debe informar de un juicio por ejecución hipotecaria por escrito antes de que un inquilino firme un contrato.
- Dar o renovar el aviso a los inquilinos de
 - 1) citaciones de código emitidas por la Ciudad en los últimos 12 meses;
 - 2) acciones de audiencias administrativas o judiciales pendientes;
 - 3) cortes del servicio de agua, electricidad o gas en el edificio durante toda la ocupación.
- Mantener la propiedad de conformidad con todas las disposiciones aplicables del Código municipal.
- No pedir a un inquilino que renueve un acuerdo más de 90 días después del término del contrato existente.
- Si el contrato de alquiler no se renovará o si el costo del alquiler aumentará, ofrecer al inquilino al menos 30 días si el inquilino ha ocupado el departamento durante hasta seis meses; 60 días si el inquilino ha ocupado el departamento durante más de seis meses y hasta tres años; y 120 días si el inquilino ha ocupado el departamento durante más de tres años.
- No imponer disposiciones prohibidas de contrato.
- Educación sobre chinches de cama. Para cualquier contrato de alquiler de una unidad residencial que se celebre o renueve después de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza reformada en 2013, antes de celebrar o renovar el contrato, el propietario o cualquier persona autorizada para celebrar este contrato en su nombre debe proporcionar al inquilino el folleto informativo sobre la prevención y el tratamiento de chinches de cama preparado por el departamento de salud, de acuerdo con la sección 7-28-860.



DERECHO DE ACCESO DEL PROPIETARIO

- Un inquilino debe permitir el acceso razonable a un propietario tras recibir aviso con dos días de anticipación por correo, teléfono, aviso por escrito u otros medios asignados de buena fe para ofrecer aviso.
- Se puede dar un aviso para todos los inquilinos afectados si un trabajo de reparación en las áreas comunes u otras unidades puede exigir el acceso.
- En caso de emergencia o si reparaciones inesperadas en otro lugar exigen este acceso, el propietario debe ofrecer aviso dentro de dos días tras ingresar.

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD Y ALQUILER PREPAGADO

- Un propietario debe dar al inquilino un recibo por un depósito de seguridad, que incluya el nombre del propietario, la fecha en que se recibió y una descripción de la unidad residencial. La persona que acepta el depósito de seguro debe firmar el recibo.
- Sin embargo, el propietario puede dar un recibo electrónico si el depósito de seguridad se paga por medio de una transferencia electrónica. El recibo electrónico debe describir la unidad residencial, indicar la cantidad y fecha del depósito, y tener una firma electrónica o digital.
- Sin embargo, el propietario puede aceptar el pago del alquiler del primer mes y el depósito de seguridad en un cheque o un depósito o transferencia electrónica, como alquiler y depósito de seguridad en una cuenta si el propietario, dentro de 5 días tras aceptarlo, transfiere el depósito de seguridad a una cuenta aparte.
- El propietario debe guardar todos los depósitos de seguridad en una cuenta asegurada federalmente que genere intereses en una institución financiera ubicada en Illinois. Los depósitos de seguridad y el interés no se mezclarán con los activos del propietario.
- Un contrato de alquiler por escrito debe especificar la institución financiera donde se depositará el depósito de seguridad. Si no hay un acuerdo de alquiler por escrito, el propietario debe proporcionar esta información por escrito al inquilino dentro de 14 días tras recibir el depósito de seguridad. Si el depósito de seguridad se transfiere a otra institución financiera, el propietario debe informar al inquilino dentro de 14 días desde la transferencia del nombre y la dirección de la nueva institución financiera.
- Un propietario debe pagar interés anualmente por los depósitos de seguridad y el alquiler prepagado que se hayan retenido durante más de seis meses.
- El Contralor de la ciudad establece la tasa de interés que un propietario debe pagar cada año.



- Antes de que se puedan deducir los gastos por daños del depósito de seguridad, el propietario debe ofrecer al inquilino un estado de cuenta detallado de los daños dentro de 30 días desde la fecha en que el inquilino desocupe la unidad residencial.
- El propietario debe devolver todos los depósitos de seguro y los intereses obligatorios, si corresponde, menos los gastos por daños y el alquiler no pagado, dentro de 45 días desde la fecha en que el inquilino desocupe la unidad.
- En caso de un incendio, el propietario debe devolver todos los depósitos de seguro y los intereses obligatorios, si corresponde, menos los gastos por daños y el alquiler no pagado, dentro de siete días desde la fecha en que el inquilino avise sobre el término del contrato de alquiler.
- En caso de una venta o cualquier otra disposición de la propiedad residencial por parte del propietario, el sucesor del propietario es responsable por el depósito de seguridad o alquiler prepago del inquilino pagados al propietario original. El sucesor del propietario debe informar al inquilino por escrito dentro de 14 días sobre la disposición de que el depósito o alquiler prepago se transfirieron al propietario sucesor. El propietario original sigue siendo responsable por el depósito o alquiler prepago hasta que el propietario original transfiera el depósito o alquiler prepago al propietario sucesor, y proporcione un aviso adecuado de esta transferencia al inquilino.
- Sujeto a corregir una cantidad deficiente de intereses pagados a un inquilino por un depósito de seguridad, se concederá el pago de daños y perjuicios por el doble del depósito de seguridad más intereses al inquilino, si el propietario no cumple los requisitos de depósito de seguridad especificados.

Ordenanza de calefacción

Chicago.gov/Heat

¿Cuándo se requiere calefacción?

La ordenanza de calefacción se aplica desde el 15 de septiembre hasta el 1 de junio. Este período se suele denominar como la “temporada de calor”.

La Ordenanza de calefacción no evita que un edificio desconecte el equipo de calefacción u opere equipo de refrigeración (aire acondicionado) durante la temporada de calefacción, siempre que las temperaturas adecuadas en interiores se mantenga.

¿Dónde se exige la calefacción?

La Ordenanza de calefacción exige que haya calefacción en todos los espacios habitables, cuartos de baño, cuartos de aseo dentro de las casas, departamentos, habitaciones de hotel y en espacios interiores.

¿Cuánto calor?

Los requisitos de calefacción varían según el tipo de edificio y el sistema de calefacción, pero todos exigen que la temperatura sea de al menos 68 °F desde las 8:30 a. m. hasta las 10:30 p. m. y al menos 66 °F desde las 10:30 p. m. hasta las 8:30 a. m.

¿Cómo se proporciona calor?

La Ordenanza de calefacción especifica las fuentes de calor que no se pueden usar para cumplir los requisitos mínimos de calefacción. Estos son aparatos de cocción, equipo de calentamiento de agua doméstica y calentadores de ambientes portátiles.

En todos los casos, es responsabilidad del propietario del edificio (propietario) mantener el equipo de calefacción en buen funcionamiento.

¿Se permiten los calentadores de ambientes portátiles?

Los calentadores portátiles de ambientes no se pueden usar para cumplir los requisitos mínimos de temperatura de la Ordenanza de calefacción.

¿Qué pasa si el equipo de calefacción se echa a perder repentinamente?

Si usted es un inquilino: informe al propietario inmediatamente si el equipo de calefacción se avería o deja de funcionar. Le conviene a usted y a él que la calefacción se restaure rápidamente.

Si usted es el propietario: comuníquese clara y frecuentemente con sus inquilinos sobre lo que está haciendo para restaurar la calefacción. Puede ser conveniente que ofrezca calentadores de ambientes eléctricos portátiles, un crédito de alquiler (para el uso de electricidad) o ajustes alternativos. Un juez o funcionario de audiencia puede considerar la comunicación con los inquilinos y las medidas que tome para mitigar el daño hasta que se repare el equipo de calefacción al determinar la cantidad de la multa si lo citan por infringir la Ordenanza de calefacción.

Clases protegidas y discriminación en la vivienda

Si cree que ha sido víctima de discriminación en la vivienda, no lo deje pasar, denúncielo ante la CCHR al 312-744-5879 o a cchr@cityofchicago.org

Es ilegal discriminar en la vivienda por pertenecer a estas clases protegidas:

Raza	Estado civil	Sexo
Ascendencia	Situación militar	Identidad de género
Religión	Color	Condición de paternidad/ maternidad
Edad (más de 40)	País de origen	Fuente de ingresos
Orientación sexual	Discapacidad	

Los actos prohibidos incluyen:

- Negarse a vender o alquilar.
- Pedir términos o condiciones diferentes para el alquiler, como depósitos de seguridad más altos, cosignatarios o requisitos de ingresos más altos.
- Negarse a hacer reparaciones en una unidad de alquiler.
- Desahuciar a un inquilino por motivos discriminatorios.
- Acoso sexual a un inquilino por parte del propietario o sus agentes.

