

El Proceso de Desalojo

El dueño o propietario debe de presentar una demanda de desalojo con el fin de desalojarlo. Su dueño no puede hacerle que usted se mude o desaloje el departamento al cancelarle o apagar todos sus servicios (como luz, agua, gas etc.). También su dueño no puede desalojarlo si lo deja afuera a cambia la chapa o cerradura del departamento, o moverle sus pertenencias personales afuera del departamento. El Proceso de Desalojo se detalla a continuación:
El dueño debe darle por escrito una notificación donde se le especifique la razón de su desalojo. Si la razón es por no pagar su renta, el dueño debe darle un plazo de 5 días para pagar la renta. Si el desalojo es por violar alguna prohibición en su contrato de renta, su dueño debe de darle una notificación en 10 días. Si usted permanece en su departamento después de la notificación de desalojo, su dueño puede presentar una demanda para desalojarlo. La Ley de Orden y Retención de Entrada Forzosa de Illinois requiere que el dueño le proporcione una citación y queja en corte. La citación de corte requeriría que comparezca en el tribunal. Ir a la corte en el día programado. Recuerde que usted tiene el derecho de:

- Tener una representación legal (por su costo)
- Tener un juicio por un juez
- Presentar evidencia
- Llame a su propia testigos
- Hacer preguntas

La carga de la prueba recae sobre el propietario. El juez tomara la decisión. Si usted pierde su caso, el juez le ordenara que desaloje su departamento de renta. Sin embargo, el juez normalmente le dará algún tiempo para moverse o desalojar el departamento. Usted tiene el derecho de apelar la decisión. Esto debe de hacerse en un periodo de 30 días depuse del juicio. Si usted no se muda, el dueño le puede decir a la oficina del sheriff que físicamente lo desaloje.

Defensas para un desalojo

Usted puede usar las siguientes defensas para parar que lo desalojen:

- pague la renta dentro de los 5 días después de la notificación.
- El propietario tomo represalias en contra de usted por presentar una queja.
- Usted no pago su renta, porque el dueño o propietario no pago los servicios de (agua, luz, gas, etc.).

Si Usted Necesita Más Ayuda

Si usted tiene más preguntas o dudas acerca de la Ley del Propietario e Inquilino, o un problema en especifico debe de contactar:

- A su abogado para el asesoramiento jurídico.
- Servicios de d Ayuda Legal para determinar si usted es elegible para estos servicios gratuitamente.
- El Servicio de Referencia de Abogados del estado de Illinois para obtener el nombre y numero de teléfono de un abogado. El abogado le cobrara una cantidad moderada por la primera entrevista.
- El Departamento de Derechos Humanos de Illinois-Chicago: (312) 814-6200, TDD: (312) 263-1579 ;
Springfield: (217) 785-5100, TDD: (217) 785-5125.

Village of Palatine Community Services
Department

Neighborhood Services Division

200 E Wood Street

Palatine IL 60067

Phone: (847) 202-6673

Fax: (847) 776-4733

Website: www.palatine.il.us

DERECHOS Y LEYES PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS

Una guía que
proporciona
información
general para los
Propietarios e
Inquilinos

**VILLAGE OF
PALATINE**

La información obtenida de esta folleto ha sido adaptado y modificado por la Procuraduría General del Estado de Illinois, su pagina de Web es: www.IllinoisAttorneyGeneral.gov

Hay muchas leyes estatales y judiciales que le proporcionan a los propietarios e inquilinos específicos derechos y responsabilidades. El propósito de este folleto es proporcionarle información general de estos derechos y responsabilidades. Este folleto no debe de ser utilizado como ultimo recurso sobre el derecho del propietario y inquilino. Consulte con su municipio local para las reglas que debe cumplir como propietario e inquilino. También, este folleto no se refiere a usted, si usted vive en viviendas subsidiadas por el gobierno federal. Inquilinos que viven en propiedades subsidiadas por el gobierno federal tienen derechos bajo la ley federal no cubiertos en este folleto.

D i s c r i m i n a c i ó n

Un propietario o dueño no puede negarse a rentar o alquilar un departamento o casa de acuerdo a su raza, color, religión, nacionalidad, ascendencia, sexo, estado civil o discapacidad. Bajo la Ley Federal de Vivienda, es ilegal discriminar en contra de familias con niños cuando desean rentar una unidad. Quejas acerca de discriminación pueden presentadas al Departamento de Derechos Humanos del Estados de Illinois.

Derechos y Responsabilidades del Propietario

- Debe mantener su departamento en buenas condiciones.
- Debe de hacer todas las reparaciones necesarias.
- Debe de cumplir con los reglamentos estatales y locales de salud y con los códigos de vivienda
- Debe de fijar el importe de renta y el depósito de seguro del departamento.
- Puede cobrar multa por la renta atrasada. El cargo debe de ser razonable.
- Debe de hacer reglas y normas razonables.

Derechos y Responsabilidades del Inquilino

- Usted debe de obtener contrato de arrendamiento para evitar futuros malentendidos con su dueño.
- Debe de pagar la renta a tiempo.
- Debe de mantener su apartamento limpio y sin ningún daño.
- Usted es responsable por cualquier daño causado fuera de lo normal.
- Debe de pagar sus recibos de luz, agua, etc., si usted es responsable.
- No debe de alterar la renta sin la autorización del propietario.
- Debe de dar aviso por escrito cuando decida mudarse del departamento, si no quiere perder su deposito de seguridad. Normalmente en un plazo de 30 días es suficiente
- El Acta de Desalojo del Estado de Illinois prohíbe a su dueño desalojarlo si usted se queja a las autoridades gubernamentales (al inspector de vivienda, a la comisión de derechos humanos, etc.)

INFORMACION GENERAL:

Depósitos de Seguridad

El propietario o dueño puede requerir que usted pague un depósito de seguridad de renta que puede ser utilizado para cubrir las rentas pendientes, reparar los daños al departamento, y limpiar el departamento después de haberse movido. La suma del depósito de seguridad es normalmente igual a un mes de renta, sin embargo, no hay un límite legal en la suma o cantidad que su dueño requiera.

Interés en su Depósito de Seguridad.

La ley estatal requiere que el dueño de la vivienda o departamento le pague interés a su depósito de seguro si se lo retiene por mas de seis meses y no se lo han devuelto, y hay por lo menos 25 unidades o departamentos en su complejo de vivienda. Su dueño debe de pagarle a usted interés o aplicar este interés como crédito a su renta cada 12 meses. Usted puede demandar a su propietario o dueño si falla en pagarle el interés y recupera la suma igual a su depósito de renta, costos de corte y honorarios de abogados.

Devolver su Depósito de Seguridad

El Acta de Ley del Depósito de Seguridad de Illinois requiere que su propietario le devuelva el depósito de

seguro completo en un plazo de 45 días de la fecha en que se haya mudado, si:

- Su complejo Habitacional o edificio consiste de 5 o más unidades.
- No debe usted ninguna renta atrasada.
- No ha dañado el apartamento.
- Usted limpio su departamento antes de mudarse.

Si su dueño rehúsa devolverle su depósito de seguridad, él / ella debe de darle una lista detallada de los daños ocasionados, al igual que copia de todos los recibos de renta en un mínimo de 30 días de la fecha que usted se haya mudado. Usted puede demandar a su propietario para recobrar su depósito de seguridad. Si la corte halla que su dueño ha violado la ley del deposito de seguridad, él / ella puede ser responsable por los daños y perjuicios en una cantidad igual a dos veces mas de su depósito de seguridad, los costos judiciales y los honorarios de los abogados.

Aumento de Renta

Con un contrato de renta de semana-por semana, o mes-por-mes, el dueño puede aumentarle su renta por cualquier cantidad si el/ella le da una notificación en un periodo de 7 días, si tiene un contrato de renta de semana-por semana, o 30 días de notificación si usted tiene un contrato de mes-por mes. Su dueño no puede aumentarle su renta si tiene un contrato de renta fijo. En otras palabras, si usted tiene un venza el contrato. El estado de Illinois no tiene una ley de control de renta. Por lo tanto, usted debe de contactar a su gobierno local/municipio para ver si tienen una ley u ordenanza para el control de renta.

Al Terminar Su Contrato De Renta

Su dueño debe de notificarle por escrito de que el/ella tiene intención de terminar su contrato de renta. Si usted tiene un contrato de renta de mes-por-mes, se le debe de notificar a usted por escrito de la terminación del contrato de renta de ano-por-ano, se le requiere que se le notifique por escrito en un plazo de 60 días.

SU DUENO NO TIENE QUE DARLE NINGUNA RAZÓN PARA TERMINAR EL CONTRATO.