



En Chicago, los inquilinos y los propietarios tienen derechos y obligaciones.

El Resumen de la Ordenanza Residencial de Propietarios e Inquilinos de Chicago destaca los aspectos importantes de ésta legislación de 1986 que ofrece y protege esos derechos.

Para los residentes quienes son víctimas de discriminación en la vivienda, la Ciudad de Chicago investiga, interviene y adjudica esos incidentes. Es otra manera que la Ciudad asegura oportunidades de vivienda y condiciones de vida óptimas a los residentes de Chicago.

Esperamos continuar trabajando con los ciudadanos de Chicago para proteger los derechos de vivienda y de los inquilinos, ofreciendo buenos hogares a la gente, edificando comunidades más fuertes y mejorando la calidad de vida de todos.

Richard M. Daley
Alcalde



RESUMEN DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL ENTRE PROPIETARIO E INQUILINO



Este Resumen de la Ordenanza debe adjuntarse a todo acuerdo de alquiler escrito o darse al inquilino que tiene un acuerdo de alquiler verbal. A menos que se indique lo contrario, todas las provisiones son efectivas del 6 de noviembre de 1986. (Código municipal cap. 5-12-170)

AVISO IMPORTANTE: SI ÚSTED DESEA EJERCER SUS DERECHOS BAJO LA ORDENANZA, OBTENGA UNA COPIA DE LA MISMA PARA DETERMINAR LAS MEDIDAS Y REMEDIOS APROPIADOS. TAMBIÉN SE RECOMIENDA QUE CONSULTE A UN ABOGADO. UN MENSAJE ACERCA DE LA SEGURIDAD DE LOS PORTICOS: EL PORTICO (PORCH) O CUBIERTA (DECK) DE ESTE EDIFICIO DEBE ESTAR DISEÑADO PARA SOPORTAR UNA CARGA DE HASTA 100 LIBRAS POR PIES CUADRADO, Y ES SEGURO SOLO PARA EL USO QUE FUE CREADO. PROTEJA SU SEGURIDAD. NO SOBRECARGUE EL PORTICO O LA CUBIERTA. SI USTED TIENE ALGUNA PREGUNTA SOBRE LA SEGURIDAD DEL PORTICÓ O LA CUBIERTA, LLAME A LA CIUDAD DE CHICAGO AL 3-1-1.

¿CUALES UNIDADES HABITACIONALES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA? (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-010)

- Todas las unidades con contratos de alquiler escritos o verbales (incluyendo todas las unidades subsidiadas, tales como las de CHA, IHDA, Sección 8, etc).

¿CUALES UNIDADES HABITACIONALES NO ESTAN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA? (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-020)

- Los edificios con menos de seis unidades y ocupados por el propietario.
- Las habitaciones en hoteles, moteles, o en casas de huéspedes, a menos que esten alquiladas mensualmente y ocupadas por más de 32 días.
- Los dormitorios escolares, refugios, dormitorios para empleados, propiedades no residenciales de alquiler.
- Cooperativas y condominios, a menos que estén alquilados.

¿QUE OBLIGACIONES GENERALES TIENE EL INQUILINO BAJO LA ORDENANZA? (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-040)

El inquilino, la familia del inquilino y sus huéspedes deben:

- Cumplir con todas las obligaciones impuestas específicamente sobre los inquilinos por el Código Municipal incluyendo el tener baterías para los detectores de humo en el apartamento del inquilino.
- Mantener la unidad segura y limpia.
- Usar todo el equipo e instalaciones de una manera razonable.
- No dañar la unidad.
- No molestar a otros inquilinos.

DERECHO DE ACCESO DEL PROPIETARIO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-050)

- El inquilino debe permitir acceso razonable al propietario al recibir con dos días de anticipo un aviso por correo, por teléfono, por escrito, o por otro medio designado en buena fe, de proveer notificación al inquilino. Un aviso general puede darse a todo inquilino afectado cuando se necesite acceso para algún servicio de reparación en áreas comunes o en otras unidades.
- En caso de emergencia o cuando reparaciones inesperadas requieran de dicho acceso, el propietario deberá proveer a lo más tardar aviso dos días después de haber entrado.

DEPOSITOS DE SEGURIDAD Y ALQUILER ANTICIPADO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5-12-080 y 5-12-081)

- El propietario debe extender un recibo al inquilino por el depósito de seguridad. El recibo debe incluir el nombre del propietario, la fecha en que se recibió el depósito y una descripción de la unidad alquilada. El recibo debe ser firmado por la persona que recibió el depósito.
- El propietario debe pagar intereses anuales a una tasa anual fijada por el Contralor de la Ciudad para depósitos de seguridad que se mantienen por más de seis meses. (efectivo 7-1-97)
- El propietario debe pagar intereses anuales a una tasa anual fijada por el Contralor de la Ciudad por alquileres anticipados poseídos por más de seis meses. (efectivo 7-1-97)
- El propietario debe devolver todo depósito de seguridad con intereses, menos alquileres no pagados y costos por daños, dentro de los 45 días de la fecha en que el inquilino desalojó la vivienda.
- En caso de incendio, el propietario debe devolver el depósito de seguridad con interés, menos alquileres no pagados y costos por daños, dentro de siete días de la fecha en que el inquilino notifica al dueño que da por terminado el acuerdo de arrendamiento. (efectivo 1-1-92)

¿QUE OBLIGACIONES GENERALES TIENE EL PROPIETARIO BAJO LA ORDENANZA?

- Darle al inquilino, por escrito, el nombre, dirección y número de teléfono del dueño o del administrador. (Código Municipal cap. 5–12–090)
- Darle a nuevos inquilinos o a inquilinos que renueven el acuerdo de arrendamiento, notificación de cualquier citación hecha por la ciudad contra el edificio por violaciones del código en los últimos doce meses; notificación de comparecencias pendientes en la Corte de Vivienda, en la Oficina de Cumplimiento al Código, y en cualquier acción de cumplimiento de esa oficina; así como notificación sobre la suspensión de los servicios de agua, electricidad o gas al edificio. (Código Municipal, cap. 5–12–140)
- Mantener la propiedad en cumplimiento con todos los reglamentos del Código Municipal. (Código Municipal cap. 5–12–070)
- No obligar al inquilino a renovar un acuerdo de alquiler con más de 90 días antes de que termine el acuerdo actual. (efectivo 1–1–92) (Código Municipal cap. 5–12–30 (l))
- Darle notificación por escrito al inquilino con no menos de 30 días de anticipación sobre la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento. De no hacerlo, el inquilino puede permanecer en la unidad hasta 60 días bajo los mismos términos del acuerdo actual. (efectivo 1–1–92) (Código Municipal, cap. 5–12–140)
- Usar un contrato que no tenga cláusulas prohibidas. (Código Municipal, cap. 5–12–140)

RECURSOS DEL INQUILINO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–10)

- Si el propietario falla en mantener la propiedad de acuerdo a los reglamentos del código, y si tal fallo causa que la vivienda sea impropia para habitarse, el inquilino puede:
 1. Pedir por escrito que el propietario haga reparaciones dentro de 14 días o el inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento al término de los 14 días. Si el inquilino termina el contrato de arrendamiento, el inquilino debe abandonar la vivienda dentro de 30 días. Si el inquilino no entrega la vivienda, la petición del inquilino se considera retirada. (efectivo 1–1–92)
- Si el propietario falla en mantener la propiedad de acuerdo a los reglamentos del código y el inquilino, su familia o huéspedes no son responsables por tal fallo, el inquilino puede:
 1. Pedir por escrito al propietario que haga las reparaciones dentro de 14 días o el inquilino reducirá del alquiler una cantidad que refleje el valor reducido de la unidad.
 2. Pedir por escrito al propietario que haga las reparaciones dentro de 14 días o el inquilino hará las reparaciones y deducirá hasta \$500 o la mitad de un mes de alquiler, cual cantidad sea mayor, sin exceder un mes de alquiler. Las reparaciones deben ser hechas de acuerdo con la ley vigente y con los reglamentos del código. Se debe dar un recibo por el costo de las reparaciones al propietario y el inquilino no debe deducir el alquiler más que el costo de las reparaciones.
 3. Entablar una demanda contra el propietario por daños y daños consecuentes.

FALTA EN PROVEER SERVICIOS ESENCIALES (CALEFACCIÓN, AGUA POTABLE, AGUA CALIENTE, ELECTRICIDAD, GAS O PLOMERIA (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–110 (F))

- Si contrario al contrato de arrendamiento no se provee un servicio esencial, o si el propietario falla en mantener el edificio de acuerdo con los reglamentos del código a tal grado que ello constituye un peligro inmediato a la salud y seguridad del inquilino, y
- Si el inquilino, su familia o huéspedes no son responsables de tal fallo, el inquilino puede:
 1. Procurar el servicio sustituto, y después de dar el recibo al propietario, deducir el costo del servicio sustituto del alquiler.
 2. Entablar una demanda contra el propietario para recobrar daños basados en el valor reducido de la vivienda.
 3. Buscar otra vivienda y ser excusado de pagar el alquiler durante ese tiempo. El inquilino también puede recobrar el costo de vivienda substituta por una cantidad no mayor al alquiler mensual por cada mes o parte del mes.
 4. Pedir que el propietario haga las reparaciones en 24 horas; si el propietario falla en hacerlo dentro de las 24 horas, reducir del alquiler una cantidad que refleje la reducción del valor de la vivienda. (efectivo 1–1–92)
 5. Pedir que el propietario haga las reparaciones en 72 horas; si el propietario falla en hacerlos, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento. Si el contrato es cancelado, el inquilino debe entregar la unidad dentro de 30 días a partir de la fecha de cancelación. Si no lo hace la cancelación del contrato, se considera retirada. (efectivo 1–1–92)

NOTA: Recursos 4 y 5 no se pueden emplear si el fallo es por parte de un proveedor de servicios esenciales.

Para propósito de esta sección solamente, la notificación que el inquilino provee debe ser escrita si el propietario ha comunicado el inquilino una dirección a la cual notificaciones deben ser dirigidas. Si el propietario no comunica al inquilino una dirección, el inquilino puede enviar la notificación escrita a la última dirección del propietario o por cualquier otro medio razonable diseñado en buena fe de proveer notificación al propietario. (efectivo 1–1–92)

DAÑOS POR INCENDIO O ACCIDENTE (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–110 (G))

- Si el inquilino, su familia o sus huéspedes no son responsables del incendio o accidente, el inquilino tiene tres opciones:
 1. El inquilino puede mudarse inmediatamente, pero si lo hace, el inquilino debe notificar al propietario por escrito con no menos de 14 días de la fecha que se mudó de la unidad.
 2. El inquilino puede permanecer en la vivienda, **si es legal hacerlo**, pero si el inquilino permanece y se le prohíbe uso de las partes dañadas por el incendio o accidente, el inquilino puede reducir el alquiler por una cantidad que refleje el valor reducido de la unidad.
 3. Si el inquilino permanece y el propietario promete reconstruir pero no lo hace de una manera diligente, el inquilino puede notificar al propietario por escrito dentro de 14 días de la fecha que reconoce que el propietario no está haciendo la reconstrucción diligentemente, que intenta cancelar el contrato de arrendamiento.

SUBARRIENDOS (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–120)

- El propietario debe aceptar un subinquilino razonable sin cobrar pagos adicionales.
- Si un inquilino se muda antes de la expiración del contrato de arrendamiento, el propietario debe en buena fe, buscar a otro inquilino que pague un alquiler justo.
- Si el propietario no encuentra a quien subarrendar la unidad, el inquilino sigue siendo responsable por el alquiler de acuerdo al contrato de arrendamiento y al igual los gastos que tenga el propietario por anunciar la unidad.

¿QUE PASA CUANDO EL INQUILINO SE RETRASA CON EL ALQUILER?

- Si el inquilino se retrasa con el alquiler, el propietario puede cobrar un recargo mensual de \$10 en alquileres de \$500 o menores, y un 5% adicional sobre la cantidad que el alquiler exceda \$500 (ej.: por un alquiler de \$450 mensuales el cobro por retraso es de \$10, por un alquiler de \$700 mensuales el cobro por retraso es de \$10 además de 5% de \$200 ó \$20). (Código Municipal cap. 5–12–140(h))
- El propietario no puede desalojar al inquilino si acepta el pago total del alquiler que debe. (Código Municipal cap. 5–12–130 (g))

RECURSOS DEL PROPIETARIO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–130)

- Si el inquilino falla en pagar el alquiler, el propietario puede cancelar el contrato de arrendamiento, después de dar un aviso de cinco días por escrito.
- Si el inquilino falla en cumplir con los requisitos del código o con los requisitos del contrato de arrendamiento, el propietario puede cancelar el contrato, después de dar un aviso de 10 días por escrito y si el inquilino no corrige dicha violación en los 10 días.
- Si el inquilino falla en cumplir los requisitos del código o con los requisitos del contrato de arrendamiento, el propietario puede entrar a la unidad para hacer las reparaciones necesarias, después de dar al inquilino un aviso por escrito de 14 días, o en caso de emergencia tan pronto como lo permitan las circunstancias. En este caso el inquilino es responsable por el costo de las reparaciones.

CLAUSURAS (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–160)

- Es **ILEGAL** que un propietario clausee a un inquilino, que cambie las cerraduras, que quite las puertas de la vivienda, que corte la calefacción, o servicios de agua, o que haga cualquier cosa que interfiera con el uso de la vivienda del inquilino. (efectivo 1–1–92)
- Toda clausura es ilegal y la policía tiene la obligación de evitar desalojos ilegales. (Efectivo 1–1–92)
- El propietario será multado de \$200 a \$500 diarios por cada día que se mantenga el desalojo ilegal.
- El inquilino puede demandar al propietario para recobrar posesión de la vivienda y el doble de los daños ocasionados, o el equivalente a dos meses de alquiler, lo que sea mayor.

PROHIBICIÓN AL PROPIETARIO TOMAR REPRESALIAS (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–150)

- El propietario no puede tomar represalias contra un inquilino porque éste se queja o testifique de buena fe ante las autoridades, oficiales, medios de comunicación, grupos comunitarios, asociaciones de inquilinos o al propietario.

GASTOS DE ABOGADO (CÓDIGO MUNICIPAL CAP. 5–12–180)

- Con la excepción de casos de desalojo el demandante vencedor en un juicio sobre la aplicación de esta ordenanza se hará acreedora a recuperar todos los gastos de corte y honorarios razonables de abogado. (efectivo 1–1–92)

¿DONDE PUEDO OBTENER UNA COPIA DE LA ORDENANZA?

- Para obtener una copia de la ordenanza, visite la Oficina del Archivista de la Ciudad (Office of the City Clerk) Cuarto 107, en la Alcaldía, 121 N. LaSalle Street, Chicago, Illinois, o la Biblioteca Municipal de Referencia, Cuarto 1002, en la Alcaldía.