

Manual de Inquilinos



Tabla de Contenido

Introducción	3
¿Está Pensando Alquilar?	3
Alquile una Residencia Que Usted Puede Pagar	3
Cómo Escoger un Apartamento Apropiado para Usted	4
La Discriminación de Vivienda	5
Los Fundamentos de la Relación entre Inquilino y Arrendador	5
Obténgalo por Escrito	5
Cuando Pone un Depósito Para una Vivienda ..	6
Conozca Su Arrendador	6
El Contrato Escrito de Arrendamiento	7
Lea Su Contrato de Arrendamiento y Haga Cambios	7
Qué Buscar en un Contrato de Arrendamiento	7
Un Acuerdo Verbal de Arrendamiento Es un Contrato de Arrendamiento	8
Quién Debe el Alquiler	9
Los Compañeros de Cuarto	9
La Mudanza a la Residencia	10
Cómo Conseguir Que Se Hagan las Reparaciones	11
Si las Reparaciones No Se Hacen	11
Arreglos Con el Alquiler	11
Reparar y Sustraer	12
Retención del Alquiler	12
La Garantía de Habitabilidad	12
El Código de Vivienda	13
La Lista de Comprobación de Violaciones del Código de Vivienda	14
El Daño a la Propiedad y el Depósito de Garantía	15
El Pago	15
Los Problemas	15
La Devolución de Su Depósito	16
Otras Cuestiones	17
Su Protección y la Seguridad	17
Animales Domésticos	18
Cuándo un Arrendador Puede Entrar al Apartamento	19
Sus Derechos Si Usted Alquila una Casa Rodante (un Trailer) o un Lote	19
Los Servicios Públicos - una Descripción	20
Cómo Solicitar Servicios	20
Los Depósitos para los Servicios Públicos ..	21
La Electricidad y el Gas	21
El Agua	21
El Teléfono	22
Los Problemas con los Servicios Públicos, las Soluciones y otras Cuestiones	22
Si Su Arrendador Provee los Servicios Públicos	22
Los Acuerdos de Pagos A Plazos	23
Las Facturas Estimadas	24
Los Cobros por Pagos Atrasados	24
Si le Cortan Sus Servicios	24
Los Procedimientos para Disputas y Demandas	26
Sugerencias para Ahorrar Energía	27
Sugerencias para Ahorrar Energía con el Aire Acondicionado	27
El Programa de Ayuda con el Costo de Energía para Residencias de Bajos Ingresos (LIHEAP)	27
La Mudanza de la Residencia	29
La Terminación de la Relación entre Inquilino y Arrendador	29
Cómo Salir de Su Contrato de Arrendamiento	29
El Consentimiento del Arrendador	29
Subarrendar, Ceder y Transferir	30
Otras Posibilidades	31
El Desalojamiento	31
Notificación y los Procedimientos de Desalojamiento	31
“Lock-out”: Cuando el Arrendador lo Deja Afuera y Cambia las Chapas	32
La Responsabilidad por el Alquiler	32
La Confiscación de Su Propiedad	33
Cuando el Desalojamiento es por Represalia ..	33
Las Demandas Pequeñas	33
Adonde Ir para Conseguir Ayuda	34
Números de Teléfono Importantes	34
Para Presentar una Queja de Discriminación ..	34
¿Necesita un Abogado pero No Tiene Dinero para Pagar?	35
Cómo Llegar a Hablar con Prairie State Legal Services	35
La Lista de Comprobación para la Mudanza ..	36
Las Oficinas de Prairie State Legal Services ..	38

Introducción

Este manual no explica todo lo que hay que saber sobre alquilar, pero provee información útil sobre sus derechos y responsabilidades como un inquilino en Illinois. La Tabla de Contenido da los títulos de todas las áreas cubiertas en este manual. Esto le permitirá a usted leer las secciones que le interesen más. Como cualquier área de la ley, la ley de inquilinos y arrendadores puede ser compleja. Por tanto, muchas de las secciones repiten información en otras secciones y de vez en cuando refieren a otras secciones. Esta repetición se hizo a propósito, para hacerle lo más fácil posible que usted encuentre respuestas a sus preguntas.

Este manual no intenta ser consejo legal para su situación ni es sustituto de un abogado. Cada situación es única. La información en este manual se aplica a situaciones generales y deberá ayudarle a evitar muchos problemas antes que sucedan. Hay veces cuando sería buena idea consultar con un abogado y hay otras veces cuando es esencial hacerlo. Esa decisión es una que sólo usted puede hacer.

Si usted necesita consultar con un abogado, pero no tiene suficientes ingresos para contratar a uno y usted vive en un condado servido por Prairie State Legal Services, llame por favor a la oficina más cercana de Prairie State Legal Services. Las oficinas y los números telefónicos se enumeran al dorso de este manual.

Si usted vive en un condado no servido por Prairie State Legal Services y no tiene dinero para pagar a un abogado, llame por favor a uno de los otros programas de servicios legales que reciben fondos federales que se enumeran también en el dorso de este manual.

Las personas que no pueden recibir servicios legales gratis por que sus ingresos son muy altos pueden llamar La Asociación de Abogados del Estado de Illinois para obtener nombres de abogados particulares (217-525-5297), a un programa de referencia de abogados en su condado, o a un abogado particular.

Algunas comunidades en Illinois tienen sus propias ordenanzas (leyes municipales) sobre las relaciones entre propietarios e inquilinos. Si su comunidad tiene sus propias ordenanzas, ellas le pueden dar a usted derechos y responsabilidades adicionales o diferentes. Por favor lea las ordenanzas cuidadosamente. Usted puede conseguir una copia en la municipalidad de su ciudad y posiblemente por la internet.



¿Está Pensando Alquilar?

Alquile una Residencia Que Usted Puede Pagar

Si sus ingresos no van a subir o si tiene un trabajo estable, usted tiene que considerar la cantidad que usted tendrá que pagar por el alquiler. Para saber si usted podrá pagar un apartamento u hogar dado, usted debe examinar su presupuesto.

Primero, determine cual será el pago de alquiler y luego sus obligaciones totales de alquiler. El pago del alquiler es la cantidad de dinero que su contrato de arrendamiento o su arrendador requiere que usted pague. Su obligación total de alquiler es la cantidad total de dinero que tomará para vivir en su casa o apartamento. El costo total de alquiler incluye:

1. el costo de los servicios públicos como gas, electricidad, agua, o el recojo de basura si su arrendador no los paga;
2. teléfono;
3. cualquier costo suplementario por animales o estacionamiento; y,
4. el costo de comprar muebles si el apartamento no viene con muebles.

Luego, decida si usted puede gastar esa cantidad. Normalmente, mas o menos un cuarto de los ingresos de uno deben de gastarse en el costo de alquiler. Pero si usted tiene ingresos muy limitados tal como seguridad social, TANF (ayuda pública), etc., será muy difícil para usted para gastar solamente un cuarto de sus ingresos en el alquiler. En tal caso, es usual que la tercera parte, la mitad, o más de los ingresos fijos vaya a pagar el costo de alquiler.

De todos modos, usted debe de aprender a presupuestar. Para ver cuánto usted puede pagar, tome en cuenta el siguiente cuando hace su presupuesto:

La comida, por mes	\$ _____
La ropa, por mes	\$ _____
La medicina, por mes	\$ _____
El transporte, por mes	\$ _____
Recreo, por mes	\$ _____
Otros gastos, por mes	\$ _____
SUME	\$ _____

Ahora, averigüe qué le sobra de sus ingresos. Si usted no tiene lo suficiente para pagar el alquiler, a lo mejor usted tendrá que economizar en otras áreas.

Lo mas importante es que usted pague su alquiler para que usted tenga donde vivir; pero sea prudente. Si usted no tiene suficiente para la comida por el mes después de pagar el alquiler, usted no tiene suficientes recursos para alquilar el apartamento. Alquilar un apartamento o una casa es una gran responsabilidad y requiere mucho dinero, así que asegúrese que tiene los recursos para hacerlo.

Cómo Escoger un Apartamento Apropiado para Usted

Antes que usted decida alquilar, las sugerencias que siguen pueden ser útiles:

1. Lea con mucha atención las secciones en este manual que tratan de arrendamientos y depósitos de seguridad.
2. Verifique cuan lejos está la unidad de los supermercados, la lavandería, el transporte y su trabajo o escuela.
3. Pida a los vecinos en el barrio sus opiniones sobre la ubicación del edificio, el arrendador, la seguridad del edificio y el barrio.



4. Traiga la Lista de Violaciones del Código de Vivienda con usted y examine la unidad completamente. Vea la sección de este manual en la página 14 que contiene la Lista de Comprobación de Violaciones del Código de Vivienda.
5. Averigüe si usted tendrá responsabilidad de pagar el servicio público y el recojo de la basura. Si usted va a tener la responsabilidad, averigüe con los inquilinos anteriores la cantidad de las facturas.
6. Si usted va a compartir la unidad con otras personas, examinen juntos la unidad si es posible.
7. Haga una lista de todos los muebles, aparatos, y cualquier otra cosa que el arrendador le haya prometido. Pídale al arrendador que firme esa lista. Examine el estado de todos los muebles y aparatos.
8. Examine la seguridad del edificio. Vea la sección, Su Protección y la Seguridad, en este manual en la página 17.
9. Si el estacionamiento será proveído, asegúrese que usted sepa donde está y que la sirva para sus necesidades. Asegúrese que el contrato de arrendamiento indique que usted va a tener un espacio de estacionamiento garantizado, especialmente si usted tendrá que pagar extra para ello.
10. Averigüe quien tendrá que cuidar a los terrenos, vestíbulos y aceras.
11. Examine las salidas de emergencia del edificio para caso de incendio.
12. Tenga cuidado con apartamentos de sótano. Es mas probable que estos tengan problemas de insectos, inundaciones y ladrones.
13. Abra las llaves de agua, apriete el botón del inodoro, y examine que funcionen todos los aparatos.
14. Examine debajo el zócalo y alrededor de los radiadores para ver si hay huecos que puedan indicar la presencia de ratones, insectos o fugas de aire. Examine los armarios y los rincones oscuros de la cocina y la sala de baño para ver si hay cualquier evidencia de insectos. Pregunte sobre el exterminio. ¿Se hace con regularidad? ¿Se garantiza eso en el contrato de arrendamiento?

15. Averigüe que la instalación eléctrica es segura. ¿ Hay enchufes suficientes?
16. Averigüe si hay ventanas suficientes para proveer aire y luz adecuada. ¿ Operan las ventanas y las cerraduras adecuadamente? ¿ Provee el arrendador las alambreras para las ventanas y contraventanas?

La Discriminación de Vivienda

La discriminación con base en raza, religión, color del piel, sexo, ascendencia u origen nacional, estado familiar o matrimonial, e incapacidad, en la venta y el arrendamiento de vivienda está PROHIBIDA por la ley federal. Ninguno arrendador puede negarse a alquilar a una persona por razón de esas características. Esas características no tienen nada que ver con su condición como un inquilino.

También es ilegal bajo la ley de Illinois que un arrendador rehuse alquilarle a usted a causa de su incapacidad física o mental, su servicio militar, descargo desfavorable del servicio militar o estado familiar. “Estado Familiar” quiere decir que uno o más de sus hijos debajo 18 años vive con usted o que usted está embarazada o en el proceso de conseguir la custodia legal de un hijo menor de edad.

Si a usted le niegan un apartamento o casa a causa de cualquiera de estas razones, póngase en contacto con oficiales del gobierno federal, del estado y local. En el gobierno federal, usted puede llamar el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., sin costo, al 1-800-424-8590. Las demandas que se presentan se investigan y posiblemente irán a una audiencia. Si el Secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano decide proceder con la causa, se remitirá al Departamento de Derechos Humanos de Illinois. En el nivel del Estado, las demandas pueden presentarse directamente al Departamento de Derechos Humanos al 1-217-785-5100 o 1-312-917-6200. En el nivel local, puede haber un Departamento de Derechos Humanos o una Comisión Vivienda Justa en su ciudad. Busque en su guía telefónica local, o llame la municipalidad para su ciudad para averiguar cuales son sus opciones locales. Si ninguno de estas agencias poder resolver su problema, es posible que usted pueda entablar juicio en la corte.

Los Fundamentos de la Relación entre Inquilino y Arrendador

Una relación buena entre usted y su arrendador es importante. Para ayudar al respecto, ASEGURESE QUE USTED ...



1. Obtenga todos los acuerdos y promesas por escrito.
2. No pague ningún dinero a menos que usted sepa exactamente para qué es.
3. Es capaz de pagar el alquiler y que quiere vivir en ese lugar. Si usted no está seguro que usted quiere que el apartamento, no ponga un depósito a menos que el arrendador la garantice POR ESCRITO que es reembolsable.
4. Obtenga un recibo cada vez que paga dinero.
5. Conozca la gente con las cuales usted va a vivir, y asegúrese que se puede confiar en ellos.
6. Obtenga la dirección y los números de teléfono en el negocio y en la casa de su arrendador.
7. Conozca el administrador de su edificio y consiga su dirección y números de teléfono en el negocio y en la casa.

Obténgalo por Escrito

Cuando usted hace un acuerdo con su arrendador, compañero de cuarto, o cualquier persona, una regla general es siempre obtenerlo por escrito. Esto puede parecer como un consejo que le hará su vida más difícil, pero frecuentemente los acuerdos verbales son confusos o son olvidados enteramente y cuentan poco en la corte porque ninguna persona puede probar exactamente qué se dijo. Pueda que usted vaya a querer agregar términos al contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Si su arrendador hace promesas orales sobre reparaciones, el servicio público, etc., usted querrá que esas promesas estén por escrito. El hecho que un contrato de arrendamiento está hecho con un formulario preparado

no significa que usted no puede agregar algunas provisiones o acuerdos en los cuales usted y su arrendador se ponen de acuerdo. Escriba los acuerdos adicionales sobre ambas copias, la suya y la de su arrendador. Los dos deben de escribir sus iniciales a las adiciones. Si no hay espacio en la forma del contrato de arrendamiento, escriba el acuerdo adicional en dos pedazos de papel, ponga la fecha, y los dos deben de poner sus iniciales en cada copia.

Usted no tiene que usar términos legales o palabras difíciles. Lo único que es necesario es que una persona ordinaria pueda comprender el acuerdo sin explicación. Si su arrendador rehusa poner sus iniciales o firmar las provisiones agregadas a su contrato de arrendamiento, usted tiene una razón buena para dudar que él va a seguir el acuerdo en el futuro. Los arrendadores son gente de negocio y comprenden que poner sus iniciales o su firma a un acuerdo lo hará obligatorio. Si el arrendador intenta honrar el acuerdo, no debería tener ningún problema en poner su firma.

Una vez que usted se haya mudado, si usted encuentra problemas que requieren cambios o reparaciones, pídale por escrito. Una breve carta cortés, fechada y firmada, pidiendo las reparaciones necesarias es lo único que hace falta. Mantenga un registro de las fechas de las cartas que manda y las reparaciones pedidas en caso de que tenga que referirse a esa información en el futuro. Es una buena idea guardar una copia de cada carta que usted envía. Si hay cualquier demora en las reparaciones, no acepte promesas verbales, sino pida que el arrendador le provea a usted una carta declarando qué trabajo se hará y cuando. La carta debería ser firmada y fechada por el arrendador. Si su arrendador no quiere darle una carta, escriba una carta breve de su arrendador a usted declarando, por ejemplo: “Yo repararé (por ejemplo, la puerta rota) en el apartamento ubicada en (dirección) para cumplir con la solicitud de (inquilino) para la fecha (fecha).” Pida que el arrendador firme y feche esa carta. Si él o ella no quiere firmarlo, entonces usted tiene razón para dudar

que él va a honrar la promesa de hacer la reparación. Vea la sección de este manual, “Si las Reparaciones No Se Hacen” en la página 11.

Muchas veces ese mismo proceso es necesario entre dos inquilinos que viven juntos que no son familiares (compañeros de cuarto, amantes, etc.). Si el alquiler, la comida, los servicios públicos, o cualquier otros pagos no se van a repartir igualmente, los inquilinos deberían de poner en escrito sus acuerdos sobre esas cuestiones con la fecha y sus firmas.

TIENE ESPECIAL IMPORTANCIA QUE USTED CONSIGA Y GUARDE SUS PROPIAS COPIAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y TODA LA CORRESPONDENCIA ENTRE USTED Y SU ARRENDADOR. TAMBIEN, SI USTED PAGA EN EFECTIVO EL ALQUILER, UN DEPOSITO O CUALQUIER OTRA COSA, CONSIGA UN RECIBO Y GUARDELO. SIN EL RECIBO, USTED NO PODRA PROBAR QUE USTED HIZO EL PAGO.

Cuando Pone un Depósito Para una Vivienda

Algunas personas pagan un depósito antes de firmar un contrato de arrendamiento o de mudarse, para que el arrendador retenga el apartamento para ellos. Si usted decide alquilar otro apartamento, puede tener problemas en recuperar su dinero. Si el arrendador todavía está dispuesto a alquilarle a usted, puede que él no sea obligado a devolverle su depósito a usted. Si usted no está seguro que quiere esa vivienda, no haga ninguno pago a menos que usted esté dispuesto a perder ese dinero si usted cambia de opinión. Si usted le da a un arrendador cualquier dinero, obtenga un recibo. Si usted ha acordado con el arrendador que le devolverá a usted el dinero del depósito si usted decide no alquilar ese apartamento, póngalo por escrito. Un acuerdo que el arrendador le va a devolver su depósito puede escribirse en el recibo y ser inicialado y fechado por usted y el arrendador. Por ejemplo: “(El arrendador) está de acuerdo en devolver a (inquilino) la cantidad de (\$) dada como depósito sobre (dirección) si (el inquilino) decide no alquilar. Firmado y fechado.

Conozca Su Arrendador

Cuando usted alquila un apartamento, usted y su arrendador tienen ciertas responsabilidades. Por tanto, es importante saber el nombre, la dirección y número de teléfono de su arrendador. Si la persona con la cual usted tiene que tratar es el gerente, asegúrese que usted



tiene su nombre, dirección y número de teléfono, y averigüe quién es el dueño de la propiedad. Asegúrese que usted sabe dónde pagar el alquiler y a dónde tiene que llamar su arrendador para pedir reparaciones o si tiene problemas.

Si usted desea hallar información adicional sobre su arrendador, aquí hay algunas sugerencias:

- a. Las guías telefónicas y la operadora tienen números de teléfono y/o direcciones.
- b. Si su arrendador alguna vez ha puesto demandas en la corte, su nombre y dirección serán registradas en el registro de demandantes en la oficina del secretario de la corte de Demandas Pequeñas.
- c. La oficina de registro de escrituras del condado (County Recorder's Office) conserva los informes sobre escrituras e hipotecas.
- d. La oficina de asesoría de impuestos del condado (Tax Assessor's Office) tiene registros de los valores de propiedades. También mantiene un registro de la cantidad de los impuestos y quien paga el impuesto.

Asegúrese que usted puede comunicar con su arrendador; eso puede hacer su vida mucho más fácil. Si hay problemas, saber comunicarse con su arrendador puede ser esencial.

El Contrato Escrito de Arrendamiento

Un acuerdo de arrendamiento es normalmente en la forma de un contrato escrito de arrendamiento entre el arrendador (propietario) y el arrendatario (el inquilino). Por regla general, es mejor tener un contrato escrito de arrendamiento cuando usted alquila porque así usted tiene la garantía que usted puede alquilar la vivienda por un tiempo determinado. Usted no tiene que preocuparse sobre aumentos de alquiler durante el período del arrendamiento, y las responsabilidades del arrendador y el inquilino se establecen más claramente que en un acuerdo verbal.

Lea Su Contrato de Arrendamiento y Haga Cambios

Lea el contrato de arrendamiento con mucho cuidado para que usted comprenda a qué usted se está comprometiendo. Si el arrendador le está apurando, o si hay cosas que usted no comprende, no firme el contrato de arrendamiento. Lleve el contrato a alguien que le puede ayudar a leerlo con calma. Asegúrese que usted comprende todo en el contrato de arrendamiento. Entonces, si usted está satisfecho, firme el arrendamiento y regréselo al arrendador para su firma. Recuerde que si usted firma un contrato de arrendamiento de 12 meses, usted está de acuerdo que va a hacer el pago mensual del alquiler por 12 meses. Asegúrese que usted sabe lo que usted está recibiendo por esa gran cantidad de dinero. Si usted encuentra algunas cosas en el contrato de arrendamiento que no le gustan o que son diferentes de lo que dijo el arrendador, trate de cambiarlos. Usted y su arrendador pueden quitar términos del contrato al tacharlos con una línea oscura y los dos firmar las iniciales al lado de los cambios. El contrato de arrendamiento reemplazará cualquier acuerdo verbal que hayan tenido si el acuerdo verbal era diferente de lo que dice el contrato.

Qué Buscar en un Contrato de Arrendamiento

Como fue mencionado anteriormente, esté seguro que haya leído el contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Si hay algo que usted no comprende, lleve el contrato de arrendamiento a alguien que se lo puede explicar a usted antes que usted lo firme. La siguiente información esencial debería incluirse en el contrato de arrendamiento.

1. El contrato de arrendamiento debería indicar la cantidad del alquiler, quien es responsable por hacer el pago del alquiler, y cuando y donde tiene que hacer el pago.
2. La dirección de la propiedad que está alquilando y de cualquier almacenaje, estacionamiento u otras cosas relacionadas a la vivienda.
3. Información sobre quién es responsable de proveer y pagar los servicios públicos.
4. El contrato de arrendamiento deberá declarar el plazo específico del acuerdo, por ejemplo de un año.

5. El contrato de arrendamiento no deberá contener ningún espacio blanco.
6. Asegúrese que el contrato de arrendamiento está de acuerdo con todas las promesas verbales que el arrendador le ha hecho a usted. Si algunas promesas verbales no están en el contrato de arrendamiento, esas promesas no serán obligatorias.
7. Asegúrese que usted comprende qué significa cada frase del contrato de arrendamiento antes de firmarlo.

Un Acuerdo Verbal de Arrendamiento Es un Contrato de Arrendamiento

Si usted paga el alquiler, pero no ha firmado un arrendamiento escrito, entonces usted y su arrendador tienen un CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO. Este es un contrato obligatorio. Generalmente, estos acuerdos son de mes a mes, aunque pueden ser de semana a semana, o por cualquier plazo mientras que sea menos de un año. El plazo del arrendamiento comienza el día que tiene que pagar su alquiler y se renueva automáticamente. Este contrato verbal de arrendamiento continuará hasta que alguien lo termine legalmente. Hay una ventaja con un arrendamiento verbal—lo cual es que usted no está comprometido por más de un plazo de arrendamiento. Sin embargo, las desventajas de no tener un acuerdo por escrito deberían causarle a usted un poco inquietud por tener un contrato verbal de arrendamiento. Su alquiler puede aumentarse a cualquier cantidad en cualquier momento con muy poco aviso. También, usted puede ser desalojado a cualquier momento con muy poco aviso. Otros problemas pueden surgir entre usted y su arrendador sobre “reglas” de los cuales usted no sabe nada.

Para terminar un contrato verbal de arrendamiento

SI USTED SE QUIERE MUDAR, USTED TIENE QUE DAR A SU ARRENDADOR NOTIFICACIÓN POR ESCRITO UN PLAZO COMPLETO ANTES DE LA TERMINACIÓN. Si usted paga el alquiler cada semana, usted tiene que dar a su arrendador notificación por escrito de su intención de mudarse siete días antes. Si usted paga el alquiler cada mes, entonces usted tiene que dar notificación por escrito por lo menos 30 días antes. El día que usted tiene que dar notificación tiene que ser el primero o el último día del

plazo. Esto significa que si usted paga el alquiler el primer día de cada mes, su arrendamiento puede ser terminado solamente el 1° o 31° de cualquier mes.

UN EJEMPLO: Usted tiene un contrato verbal de arrendamiento y usted paga el alquiler el primer día de todos los meses. Usted se quiere mudar el 31 de Agosto. Usted debe de dar su notificación por escrito no más tarde que el 31 de Julio o el 1° de Agosto. Usted no podrá notificar el 15 de Agosto para mudarse el 31 de Agosto. Si usted no notificó hasta el 15 de Agosto, usted todavía sería responsable para el alquiler hasta el 30 de Septiembre.

Si usted falla en dar la notificación escrita adecuada, usted puede acabar por deber unos meses adicionales de alquilar o en perder su depósito. Para evitar los cargos adicionales de alquiler, envíe una carta fechada y firmada a su arrendador o entréguela en persona en la presencia de otra persona que puede servir como testigo. Siempre guarde una copia de la carta, y si usted piensa que pueden haber problemas, considere enviar la notificación por el correo registrado o certificado.

Si su arrendador quiere que usted se mude, él le debe dar a usted notificación por escrito. **NO TIENE QUE SER NOTARIZADA O ENTREGADA POR EL SHERIFF, PERO DEBE SER FIRMADA Y FECHADA.** En la notificación su arrendador le debe dar a usted por lo menos 30 días de plazo después de haberle dado la notificación si usted alquila de mes a mes, y por lo menos una semana de plazo si usted alquila de semana a semana. Si usted no se ha mudado en la fecha especificada en la notificación, su arrendador puede presentar un pleito en la corte para desalojarlo. Para más información sobre este proceso, vea la sección de este manual que trata de El desalojamiento, en la página 31.

Aumentos del alquiler cuando hay un contrato verbal de arrendamiento

Los aumentos de alquiler cuando hay un contrato verbal de arrendamiento son parecidos a las notificaciones que le dicen que usted tiene que mudarse. Su arrendador no deberá subir el alquiler sin darle a usted notificación por escrito de la subida un plazo completo antes de la supuesta subida del alquiler. Si usted quiere mudarse en vez de pagar el aumento en el alquiler, usted todavía tiene que dar una notificación adecuada al arrendador. Si usted tiene un contrato de arrendamiento por escrito, su alquiler no puede aumentarse

hasta el fin del contrato de arrendamiento. Esta es otra razón por la cual usted va a querer evitar contratos verbales de arrendamiento.

Quién Debe el Alquiler

Su arrendamiento es un contrato entre usted y su arrendador. La persona que firma el contrato de arrendamiento para ser inquilino tiene que pagar el alquiler.

Problemas pueden ocurrir cuando dos o más personas han alquilado un apartamento juntos y han acordado entre sí mismos para pagar sus partes del alquiler mensual. Luego, si uno de los inquilinos se muda y para de pagar el alquiler, el inquilino que se queda en el apartamento está obligado legalmente a pagar el alquiler completo a

pesar de que ese no fue el acuerdo que se hizo entre los compañeros de cuarto. Según la ley de Illinois, cada inquilino que firmó el contrato de arrendamiento es responsable por el alquiler completo. Eso significa que, en caso de una disputa, el arrendador podría demandarle a usted, a su compañero de cuarto, o a los dos; no importa quien debe el alquiler. El inquilino que se queda en el apartamento es la persona que va a ser demandada en la corte, posiblemente desalojada, y que va a terminar debiendo todo el alquiler por orden del tribunal.

Hay dos maneras para evitar este problema. Una manera es pedir a su arrendador que se incluya una cláusula en su contrato de arrendamiento que requiera que cada inquilino pague sólo su parte del alquiler total (proporcionado justamente) y que libre cada inquilino de la responsabilidad de pagar por los otros inquilinos. Por ejemplo, la cláusula que sigue serviría ese propósito (escrito por un abogado de Bloomington, Indiana): “El arrendador y los arrendatarios están de acuerdo en que cada uno de los inquilinos suscribientes no es responsable por la falta de ningunos de los otros inquilinos suscribientes a cumplir sus obligaciones bajo este arrendamiento. Adicionalmente, en caso de acción legal



por parte del arrendador para cobrar el alquiler que se debe bajo este arrendamiento, la responsabilidad de cualquier inquilino individual se limitará a (el porcentaje que usted acordó pagar) del alquiler total que se debe por el arrendamiento. La oración anterior no se interpretará para imponer responsabilidad sobre ningún inquilino individual donde tal responsabilidad se ha eliminado por la primera oración de esta cláusula.”

La otra manera es tener mucho cuidado en elegir su compañero de cuarto. Si hay la posibilidad que él o ella pueda mudarse y dejarle a usted con tener que pagar todo el alquiler, usted deberá pensarlo bien.

Los Compañeros de Cuarto

Tenga cuidado con la persona con quien usted decide vivir. Generalmente, si dos o más personas deciden vivir juntos o firman juntos un contrato de arrendamiento, todos son responsables según los términos en el contrato de arrendamiento. Esto significa que si su compañero de cuarto no paga su mitad del alquiler un mes, el arrendador puede demandarle a usted, a su compañero de cuarto, o a los dos por el alquiler total. El arrendador tiene el derecho de elegir. Si su compañero de cuarto desaparece sin pagar el alquiler y usted es el único que el arrendador puede hallar, entonces usted será la persona que el arrendador demandará por el alquiler total.

Lo mismo vale con otros términos del acuerdo de arrendamiento. Si usted y su compañero de cuarto acuerdan con el arrendador que no pueden tener animales, y su compañero de cuarto consigue un perro, el arrendador puede desalojarlos a los dos por haber quebrado el arrendamiento, aunque no es su perro. De nuevo, es buena idea tenerlo por escrito, incluso entre compañeros de cuarto. Escriba en un papel quién es responsable por qué, y haga que todos los compañeros de cuarto lo firmen y fechen. Esto no garantiza que va a tener buenos compañeros de cuarto, pero garantizará alguna evidencia de un acuerdo si usted tiene que demandar a un compañero de cuarto por su porción del alquiler o de las cuentas.



La Mudanza a la Residencia

Una vez que usted sepa dónde usted va a vivir, hay cosas que usted deberá hacer inmediatamente para hacer de su apartamento su hogar.

1. Consiga el nombre, dirección y número de teléfono de su arrendador. También, consiga el nombre, dirección, y número de teléfono del gerente o administrador de la propiedad si es otra persona que el propietario. Consiga el nombre y número de teléfono de la persona que tiene que llamar en casos de emergencia si es otra persona que el arrendador o administrador.
2. Si usted todavía no lo ha hecho, pregunte a su arrendador cuáles de las facturas de los servicios públicos usted tiene la responsabilidad de pagar. Esto podría incluir electricidad/gas, agua, basura y/o teléfono. Normalmente, si usted tiene que pagarlos, entonces usted es responsable de asegurarse que se hayan prendido. Haga arreglos con las compañías antes de mudarse para que prendan los servicios públicos y para que vengan por leer los medidores. Si usted planea con anticipación, se puede programar que usted tenga los servicios el día que usted se muda.
3. Ponga en el buzón los nombres de todos que viven en el apartamento lo más pronto posible. El correo no le puede entregar el correo a usted hasta eso se haya hecho, aún cuando el correo tenga la dirección correcta. Una mujer debería, por razones de seguridad, poner en el buzón solo su primera inicial y el apellido. Los hombres deberían hacer lo mismo por consideración a las mujeres.
4. Antes de sacar sus cosas de las cajas, es una idea buena examinar el apartamento para ver si hay cucarachas, hormigas o señales de ratones. Si su arrendador es responsable de exterminar los insectos y ratones, averigüe si el exterminador ha visita-

do su apartamento recientemente. Si no, pida al arrendador que lo haga. Si él está de acuerdo en hacerlo, consiga el acuerdo por escrito. Si su arrendador rehusa a hacer la exterminación, averigüe si él es responsable para hacerlo. Vea la sección de este manual que contiene la Lista de Comprobación de Violaciones del Código de Vivienda, en la página 14.

5. Haga usted una lista sobre la condición de su apartamento. Hay un formulario para enumerar las condiciones de la propiedad, llamada "La Lista de Comprobación para la Mudanza," que puede encontrarse al fin de este manual. Considere sacar fotos y fecharlas. Esto podría ser necesario si usted tiene temor de que el arrendador vaya a quedarse con su depósito de garantía o que lo vaya a acusar a usted de dañar el apartamento. También, puede que el edificio se venda a un nuevo propietario que no conoce las condiciones del apartamento y que le va a hechar la culpa a usted por el daño. Averigüe si su arrendador tiene seguro para cubrir pérdida o daño a sus pertenencias personales debido a robo, incendio, vandalismo, humo, desastre natural, etc. Si no, (que es generalmente la situación) usted puede investigar la posibilidad de comprar un seguro para inquilinos. Normalmente, esas pólizas de seguro van a cubrir la pérdida o daño a toda su propiedad personal por una cantidad razonable. El seguro para inquilinos no incluye seguro para el apartamento mismo. Las diversas pólizas cubren cosas diferentes, así que pregunte a un agente de seguros sobre los varios tipos de cobertura. Investigue en varias agencias, porque los precios varían bastante.
6. Examine la seguridad del apartamento. Esto se explica en la sección de este manual, "Su Protección y la Seguridad," en la página 17.
7. Puede que usted quiera que el departamento de su municipalidad que obliga a que haya conformidad con el código de vivienda (*Housing Code Enforcement Department*), inspeccione su apartamento antes que usted se mude. Vea la sección de este manual que tiene la Lista de Comprobación de Violaciones del Código de Vivienda, en la página 14.

Cómo Conseguir Que Se Hagan las Reparaciones

Cada vez que usted tiene un problema con su apartamento o casa, usted deberá informarle a su arrendador. Esa es la razón por la cual es tan importante que usted tenga su número de teléfono y dirección. Su arrendador no puede saber todos los problemas que van a ocurrir una vez que usted entra al apartamento, así que es su responsabilidad informarle de los problemas. Con suerte, una vez que el arrendador o el administrador se ha hecho consciente del problema, el problema se puede corregir rápidamente.

Generalmente, es una idea buena informar al arrendador de todos los problemas por escrito y guardar una copia de la carta. De esa manera, es menos probable que su arrendador se olvide de su solicitud y cabe esperar que tomará más seriamente la solicitud. También, algunas veces, es posible que usted vaya a tener que probar en el futuro cuándo usted avisó del problema. (Por ejemplo, una estufa malograda que ocasione una falta de calor y haga que los tubos se congelen y revienten puede considerarse como su falta si usted no le informó al arrendador que la estufa estaba malograda dentro de un tiempo razonable.)

Si usted quiere una acción inmediata, sería mejor llamar a su arrendador o hablarle en persona para contarle exactamente cuál es el problema. Luego, confirme la conversación con una carta breve y cortés con su firma y la fecha. Guarde una copia de la carta.

Su arrendador deberá hacer las reparaciones dentro de un tiempo razonable. Para decidir qué es un período de tiempo razonable, trate de ser justo. Una estufa rota en medio de invierno o un servicio higiénico que no fluye debe de recibir atención inmediata. Un aparato tritu-



rador para le eliminación de basura rota o las losas sueltas no son tan importantes, especialmente si los otros inquilinos tienen problemas más serios.

Si el arrendador simplemente está tomando demasiado tiempo en hacer las reparaciones necesarias, sea persistente; de esa manera su arrendador preferirá hacer las reparaciones a tener que escucharle a usted. Algunas veces, ni gentileza ni la tenacidad conseguirá las reparaciones. En tal caso, usted tendrá que llamar a un abogado o a la agencia apropiada. Vea la sección de este manual, “La Lista de Comprobación de Violaciones del Código de Vivienda,” en la página 14. Asegúrese que usted ha sido firme con su arrendador y que ha pedido las reparaciones más de una vez antes de llamar a un abogado o una agencia.

Si las Reparaciones No Se Hacen

Si usted ha solicitado reparaciones y ha sido persistente pero el arrendador todavía rehusa o falla en hacer las reparaciones, hay varias cosas que se pueden hacer.

Arreglos Con el Alquiler

Es posible llegar a un acuerdo por el cual el arrendador le devuelve a usted una porción del alquiler o le reduce el alquiler cuando hay problemas que hagan el apartamento o una parte de él sea inconveniente o inútil. Recuerde, usted está pagando el alquiler por una vivienda habitable con ciertos servicios seguros. Si usted no está recibiendo una vivienda habitable, usted no está recibiendo lo que el arrendador prometió y algún tipo de ajuste en el pago es justo.

Por ejemplo, si la lluvia entra por el tejado continuamente, y en varios lugares, y el arrendador no puede o no quiere arreglarlo, usted no está recibiendo la vivienda habitable por la cual usted paga el alquiler. En situaciones como esta, usted tiene el derecho a una reducción en su alquiler o a algún pago por la incomodidad. Sugiera algún tipo de arreglo a su arrendador. Si su arrendador rehusa, puede ser posible demandarlo para conseguir una reducción o devolución. Consulte con un abogado.

Si su arrendador está de acuerdo con una reducción o devolución, obténgalo por escrito. Obtenga la firma del arrendador y la fecha en una declaración escrita que claramente explique que usted puede restar una cierta cantidad de dólares de sus próximos pagos de alquiler. Si usted no obtiene una declaración escrita, usted puede

hallarse peleando una demanda de desalojamiento por no haber pagado de alquiler porque el arrendador ha cambiado de opinión sobre la devolución.

Reparar y Sustraer

Mucha gente cree que si su arrendador rehusa hacer reparaciones, ellos pueden hacer las reparaciones ellos mismos y sustraer el costo de esas reparaciones del alquiler. No existe ningún derecho según la ley de Illinois para hacer eso. Si usted hace eso, el arrendador le pueden poner una demanda de desalojamiento por no haber pagado el alquiler. Es mejor tratar de conseguir las reparaciones por otros métodos. Sin embargo, si usted no tiene mas remedio, o si usted insiste usar el método de “reparar y sustraer,” siga estas sugerencias, y con suerte podrá convencer a un juez que no debe de desalojarle si el arrendador le demanda:

1. Asegúrese que usted ha solicitado verbalmente y por escrito a su arrendador que haga las reparaciones. Tenga a mano una copia de la solicitud escrita pidiendo las reparaciones.
2. Solamente haga las reparaciones esenciales a la habitabilidad de la vivienda, tales como reparaciones que tienen que ver con la calefacción, la electricidad, la plomería, el agua o la seguridad.
3. Mantenga un registro de todo lo que gasta para hacer la reparación y guarde el recibo para cada gasto.
4. De a su arrendador una declaración escrita, firmada por usted y fechada, enumerando todos los gastos, para qué eran, y que usted ha sustraído esos gastos del alquiler cuando usted pague el alquiler. Guarde una copia de la declaración.
5. En general, no debe gastar más de un mes de alquiler para hacer las reparaciones. Si las reparaciones van a costar más de esto, usted definitivamente debería considerar otra acción.



Una vez más, usted no tiene ningún derecho bajo la ley de Illinois de usar el método de “reparar y sustraer.” Si usted decide hacerlo, usted corre un riesgo y puede ser sometido a una demanda de desalojamiento por no haber pagado el alquiler.

Retención del Alquiler

A veces la gente cree que si el arrendador rehusa hacer reparaciones o si la vivienda en la cual ellos viven es suficientemente mala, no tiene que pagar el alquiler. Frecuentemente los inquilinos han sido malinformados por otra gente, y creen que eso es cierto. No importa quien le haya dicho a usted que usted no tiene que pagar el alquiler, puede que estén equivocados. Bajo la ley de Illinois, usted no tiene ningún derecho de retener o rehusar el alquiler, no importa cuán mal sea la vivienda. Puede que haya una ordenanza (ley) local que le permita a usted retener el alquiler. Averigue con un abogado donde usted vive para ver si tal ordenanza se aplica a usted.

La Garantía de Habitabilidad

En todos los acuerdos para alquilar bienes raíces, ya sea un contrato verbal o escrito, las cortes de Illinois entienden que existe una promesa del arrendador al inquilino que la vivienda se mantendrá en un estado habitable. Generalmente, eso significa que la vivienda que usted alquila deberá estar libre de violaciones de los códigos locales. Si usted vive en un pueblo que no tiene códigos de construcción o vivienda, la vivienda que usted alquila deberá por lo menos tener calor, agua caliente y fría, un techo que no gotea, una estructura sólida, ser libre de insectos, ratas y ratones, y ser segura.

Si hay violaciones del código de vivienda o condiciones que afectan desfavorablemente su habilidad de vivir en la casa o apartamento, puede que usted tenga derecho de romper su contrato de arrendamiento y/o demandar a su arrendador por daños y/o demandar a su arrendador para que haga reparaciones. Si usted cree que su arrendador no ha cumplido con su promesa de darle a usted una residencia habitable y usted es incapaz de corregir los problemas, consulte con un abogado.

El Código de Vivienda

¿Qué Son los Códigos de Vivienda?

Los códigos de vivienda son leyes locales que establecen normas mínimas de vivienda con las cuales todas las propiedades residenciales de la aldea, ciudad o el condado tienen que cumplir. Esas normas son adoptadas por aldeas, ciudades y condados para asegurar vivienda segura y sanitaria para sus habitantes.

Generalmente, cosas importantes tal como calefacción, instalaciones de alcantarillado y agua, instalación eléctrica, defectos estructurales, insectos, ratones, ratas, etc., se tratan en los códigos de vivienda. Usted puede usar la Lista de Comprobación de Violaciones del Código de Vivienda al final de esta sección para determinar si su vivienda tiene violaciones potenciales del código.

Si usted vive en un pueblo pequeño o una zona rural, puede ser que no haya ningún código de vivienda a menos que el condado haya adoptado uno. Para averiguar si su ciudad, aldea o condado ha adoptado un código de vivienda, usted necesitará llamar a los oficiales de la ciudad, el condado o el aldea. Los códigos de vivienda varían de lugar a lugar. Es posible que usted pueda determinar si existen violaciones del código de vivienda en una residencia que usted está considerando alquilar si llama al ayuntamiento de su aldea o ciudad o el departamento de su ciudad que asegura la conformidad con el código de vivienda.

Qué Hacer Si Hay Posibles Violaciones del Código de Vivienda

Si usted está bastante seguro que hay violaciones, siga estos pasos para tratar los problemas. Si los problemas son graves y ponen en peligro su salud, seguridad o bienestar, siga las direcciones en la próxima sección del manual, “Qué Hacer Si Hay Violaciones Graves del Código de Vivienda,” en esta página.

1. Siga pagando su alquiler. Como se explicó en una sección anterior, según la ley de Illinois, usted no tiene ningún derecho de retener o rehusar pagar el alquiler; no importa cuán mala sea la vivienda. Sin embargo, puede haber una ordenanza local que le permita a usted retener el alquiler. Averigüe con un abogado en su pueblo para ver si tal ordenanza se aplica a su situación.

2. Lea su contrato de arrendamiento para averiguar si usted es responsable de arreglar algunos de los problemas que usted encontró. Normalmente, el inquilino es responsable por lo menos de cuidar y mantener limpia la vivienda. En la mayoría de los casos, el arrendador es responsable de corregir violaciones del código de vivienda. Si usted tiene alguna duda, busque ayuda.
3. Explique el problema al arrendador. Es posible que el ni siquiera sepa que existe el problema hasta que usted se lo mencione. Si el problema puede causar más daño a la propiedad, es importante que usted le notifique al arrendador inmediatamente; por ejemplo, si el techo o la plomería está goteando fuertemente, eso puede causar daño a las paredes o el techo. Como siempre, ponga por escrito lo que usted contó al arrendador. De al arrendador una copia y guarde una copia.
4. Si el problema no se ha arreglado dentro de un tiempo razonable, hágale recordar al arrendador. Si él no responde, llame aquel departamento de su municipalidad que obliga a que el código de vivienda se cumpla, o sea, el Departamento de Vivienda (*Housing Code Enforcement Department*); explíqueles el problema y pida una inspección. Asegúrese que llama antes de perder un pago de alquiler o de dañar la residencia.

El arrendador no le puede desalojar por haber pedido una inspección de la vivienda siempre que existan violaciones y usted ha estado pagando su alquiler y no hay otros problemas afectando su derecho de vivir en el apartamento.

Qué Hacer Si Hay Violaciones Graves del Código de Vivienda

Si la violación es grave y presenta un peligro serio a su salud, seguridad y bienestar, usted deberá llamar inmediatamente al departamento de su municipalidad que obliga a cumplir con los códigos de vivienda. Una llamada telefónica es suficiente para comenzar el proceso. Cuando les hable, no haga declaraciones generales tal como “el lugar es un desastre. Sea exacto. Si el techo gotea, dígallo. Si el servicio higiénico no fluye, dígallo. Sea específico con respecto a cuál de las recámaras o los dormitorios necesita ser arreglado.

Normalmente un día o dos después de haber recibido su queja, el Departamento de Vivienda hará una inspección. Si existe una emergencia legítima, llame y explique la situación. Muchas veces, los inspectores del Departamento harán una inspección el mismo día que ellos reciben la queja. Una vez que su apartamento haya sido inspeccionado, no espere que el problema se resuelva el día siguiente.

¿ Qué Sucede Después que Yo Haga una Queja por una Violación del Código de Vivienda?

Los Departamentos de Vivienda responden a las quejas de inquilinos e inspeccionan toda la propiedad residencial dentro de la ciudad para asegurar que sea segura y saludable. Llámelos cuando usted tiene problemas con su apartamento o casa y el arrendador ha rehusado sus pedidos para que los arregle. Lo que sigue son los pasos típicos que se tomarán después que usted se ponga en contacto con el Departamento de Vivienda.

1. Un inspector del Departamento de Vivienda normalmente responderá a su queja dentro de unos días.
2. Si los inspectores del Departamento encuentran una violación del código de vivienda, ellos notificarán al arrendador por carta enumerando todas las violaciones que han encontrado. La carta le dará una fecha límite para hacer los arreglos. El tiempo que le darán para terminar los arreglos variará según el problema.
3. El Departamento normalmente llevará a cabo su inspección y verificarán que todo se haya arreglado. Si los arreglos no se hacen, usted puede llamar al inspector para preguntar sobre el estado de su queja.
4. Si el arrendador falta en hacer los arreglos después de este proceso, la ciudad le puede demandar, multar o prohibir que alquile el apartamento, dependiendo de la seriedad de los arreglos necesarios.

La ley de Illinois prohíbe que un arrendador desaloje a un inquilino porque el inquilino llamó al Departamento de Vivienda. Sin embargo, puede ocurrir que el arrendador desaloje al inquilino por no pagar el alquiler o por no cumplir con otra condición del contrato de arrendamiento; pero no puede desalojar al inquilino solamente por haber llamado a las autoridades.

La Lista de Comprobación de Violaciones del Código de Vivienda

La lista de comprobación que sigue es un resumen de muchos de los puntos más comunes que se ven en los códigos de vivienda y deberá revisarse cuando usted está inspeccionando un apartamento que usted está pensando alquilar o aquel en el cual usted actualmente vive. Lea la lista y marque cada declaración que está correcta en cuanto a su apartamento. Idealmente, usted podrá marcar cada punto. Si hay puntos que usted no puede marcar, ellos pueden representar una violación del código de vivienda. Si usted tiene cualquier pregunta, llame el Departamento de Vivienda de su municipalidad.

Las Zonas Exteriores y Zonas Comunes

- El pasillo del apartamento y/o la escalera tienen luz natural o eléctrica todo el tiempo.
- El techo no gotea.
- Las zonas exteriores son libres de agua estancada y se mantienen limpias.
- Hay barandas donde hay tres escalones o más.
- Los portales son seguros.
- No hay huecos, roturas o tablas sueltas o podridas en la fundación o las paredes exteriores.
- Hay suficientes cubos de basura con sus tapas en el exterior de la casa.

Las Ventanas y las Puertas

- Cada cuarto tiene por lo menos una ventana o tragaluz que se puede abrir, a excepción de la sala de baño, los cuartos pequeños que contienen la lavadora o la estufa, la despensa, la cocinita.
- Las cerraduras en todas las puertas exteriores funcionan adecuadamente y asegurarán su seguridad.
- Tiene dos o más maneras seguras para salir de su apartamento.
- El viento y la lluvia no entran a la vivienda por las puertas o ventanas.
- No hay ventanas rotas.
- Todas las ventanas funcionan adecuadamente.
- Hay mallas metálicas en todas las ventanas.

La Sala de Baño y la Cocina

- La cocina tiene armarios y estantería.
- El desagüe, los servicios, los lavabos y los otros aparatos de plomería marchan bien.

- ___ Si la sala de baño no tiene ninguna ventana o tragaluz, hay un ventilador que funciona adecuadamente.
- ___ Los pisos de la cocina y la sala de baño resisten el agua y son fáciles de mantener limpios y sanitarios.
- ___ La cocina es segura y en buena condición.
- ___ Todos los fregaderos, los lavabos, las bañeras y/o las duchas reciben agua caliente (120 grados F. a cualquier hora) y agua fría.

Las Recámaras/los Dormitorios

- ___ Uno puede pasar a la sala de baño a las recámaras/los dormitorios sin tener que pasar por otra recámara/dormitorio.

El Sistema Eléctrico y el Agua

- ___ El calentador de agua se ventila hacia afuera. (No está en su sala de baño o en una recámara/dormitorio.)
- ___ Todos los enchufes, interruptores, y aparatos eléctricos funcionan adecuadamente.
- ___ La plomería no gotea.

En General

- ___ La residencia se mantiene siempre a una temperatura mínima para asegurar salud.
- ___ El sistema de calefacción trabaja cuando la temperatura afuera es menos de 60 grados F.
- ___ No hay insectos o ratones en la residencia.
- ___ No hay materiales o pintura tóxica en las paredes y los techos.
- ___ El local es libre de basura que puede criar insectos, ratones, etc.
- ___ El sótano no se inunda.
- ___ Las paredes y el techo no gotean.

Problemas Causados por el Inquilino

- ___ La propiedad es sanitaria y libre de basura. (Alguna gente cree que la limpieza es cuestión de preferencia. Eso es cierto hasta cierto punto. Usted tiene el derecho de vivir en desorden, pero si su desorden ocasiona la crianza de ratones e insectos que dañan a otra gente en el edificio, entonces usted está abusando los derechos de los demás.)

El Daño a la Propiedad y el Depósito de Garantía

El Pago

Cuando usted alquila, probablemente tendrá que pagar un depósito de garantía cuando hace el primer pago. EL DEPOSITO NO ES ALQUILER. Si usted tiene un contrato de arrendamiento escrito, el contrato generalmente va a decir qué cubrirá el depósito. Algunos contratos de arrendamiento dicen que el depósito es solamente para daño hecho al apartamento si no se deja en una condición de limpieza. Otros contratos de arrendamiento dicen que el depósito se usará para hacer pagos de alquiler o pagos atrasados de los servicios públicos.

Si usted no tiene un contrato de arrendamiento escrito y no hay ningún acuerdo específico con respecto al depósito de daño, es probable que el depósito se usará para la limpieza y reparaciones que exceden el uso y desgaste normal. Cualquier porción del depósito que no se usa para eso debería volverse a usted.

Los Problemas

La mayoría de los problemas ocurren con respecto a daños al apartamento o casa y con respecto a la limpieza de la residencia. Generalmente, cuando el inquilino se muda del apartamento, él deberá dejar el apartamento en el mismo estado que estaba cuando él lo tomó, con LA EXCEPCION DEL USO Y DESGASTE NORMAL. Lea su contrato de arrendamiento para ver exactamente qué usted deberá hacer cuando usted se va. Por ejemplo, su contrato de arrendamiento puede decir que usted tiene que lavar la alfombra, limpiar en seco las cortinas, limpiar la cocina y el refrigerador o lavar todos los pisos.

Si ocurre un problema, frecuentemente hay poco que un abogado puede hacer por usted si usted no tiene prueba del estado de su apartamento o de la casa cuando usted salió del apartamento. Para asegurar la devolución de su depósito, siga estas sugerencias:

1. Dentro de 72 horas de cuando usted entra al apartamento, haga una lista escrita de los daños en la casa o el apartamento y anote la limpieza y estado general de la unidad. Usted y el arrendador deben de firmar y fechar la lista. Si su arrendador no firma o

no puede inspeccionar el apartamento con usted, obtenga la ayuda un amigo confiable (una tercera persona que no sea parte al contrato) que puede estar presente cuando usted hace la inspección y que puede firmar en vez del arrendador. (El tercero puede ser cualquier adulto menos alguien que va a vivir con usted y no debe ser un miembro de su familia.)

2. Use la Lista de Comprobación para la Mudanza que se incluye en este manual en la página 36. Examine la condición de todo en su apartamento o casa: las paredes, los pisos, los techos, los aparatos, los muebles, la plomería, aparatos electrónicos, la estructura, etc. También, examine la residencia por rayaduras, golpes, agujeros de clavos, número de muebles u otras cosas en cada habitación, número de estantes en el refrigerador, que la cacerola del asador esté en la estufa, etc. Una vez que haya terminado todo eso, de una copia a su arrendador y guarde la otra copia. Si su arrendador no firma la lista de comprobación, usted puede conseguir la notariación de su propia firma para tener evidencia de la fecha en la cual se hizo la lista. Guarde una copia.
3. Si hay daño en cualquier parte del apartamento o la casa, saque una foto y ponga la fecha al dorso junta con su firma. También, pídale a su arrendador que firme la foto. Si usted no puede sacar una foto, siga con mucho cuidado los pasos en párrafos uno y dos.
4. Cuando usted desocupe el apartamento, salga a tiempo, dejándolo limpio y en buenas condiciones. Trate de arreglar con su arrendador para que los dos puedan hacer juntos una inspección final. Si su arrendador escribe notas sobre la condición final del apartamento o la casa, pida una copia de las notas, con su firma y la fecha, para usted. Si este no es un proceso normal con su arrendador, haga su propio informe de inspección que usa la lista de comprobación y todas las fotografías que usted puede necesitar. De nuevo, pídale al arrendador que firme y feche las copias o, si su arrendador rehusa, pida



a un tercero que le acompañe a usted y que él firme y feche el reporte. No firme ningún reporte a menos que: usted esté de acuerdo con todos los comentarios; está seguro que va a recibir inmediatamente una copia con la fecha (así el arrendador no puede hacer cambios); y está dispuesto a pagar por reparaciones y limpieza que posiblemente va a ser cara. Usted no está obligado a firmar nada, pero sepa que el arrendador le puede cobrar aún cuando usted no firme nada.

5. No se olvide de dejar su nueva dirección para que el arrendador pueda devolver su depósito.

La Devolución de Su Depósito

El primer paso en conseguir la devolución de su depósito es pedirlo o, mejor aún, envíe una carta a su arrendador. Guarde una copia de la carta. Si el arrendador manda un cheque por una cantidad que no es correcta, no cambie el cheque. Hacer eso puede indicar al arrendador que usted ha aceptado la cantidad. Si usted tiene que cambiar el cheque, firme el dorso con las palabras “aceptado como pago parcial”; debe saber que eso no puede asegurar que el arrendador le va a devolver más dinero.

Según la ley de Illinois, si usted vive en un edificio que tiene cinco o más apartamentos, dentro de 30 días de la fecha que usted desocupó el apartamento, el arrendador tiene que o devolverle su depósito, o proveerle una declaración detallada del daño que usted supuestamente causó al apartamento. Esta declaración tiene que incluir el estimado o el coste real para reparar cada cosa en el informe, adjuntando recibos de lo que ha pagado. Si su arrendador no hace esto dentro de 30 días de su mudanza, él debe devolverle el depósito entero dentro de 45 días de la mudanza. Si su arrendador no envía su depósito dentro de 45 días de su mudanza o si ha rehusado proveerle la declaración detallada, o ha dado tal declaración de mala fe, usted puede demandar por el doble del depósito de seguridad, más los honorarios de abogado y los costos de procesar la demanda.

Si usted no consigue la devolución del depósito, o si usted recibió una cantidad menor de a la cantidad que usted cree tener derecho, y usted no ha tenido éxito en conseguir el resto—PONGA UNA DEMANDA.

Usted puede presentar una demanda en la Corte de Demandas Pequeñas sin un abogado. Lea la sección de este manual que trata de “Las Demandas Pequeñas” en la página 33 o, si usted es elegible, busque la ayuda de Prairie State Legal Services, Inc.

Usted debe ser consciente que su arrendador puede poner una contra-demanda por más daños o por otro dinero que usted debe. Si usted espera 45 días después de desocupar el apartamento, usted puede hacer el argumento en la corte que ha pasado el tiempo permitido por la ley para cobrar cualquier costo contra su depósito.

Interés en el Depósito

Según la ley de Illinois, su arrendador tiene que pagarle interés en su depósito de garantía si usted alquiló en un edificio o complejo que tiene 25 o más apartamentos y el arrendador ha retenido su depósito por seis meses o más. El arrendador debe de pagar este interés anualmente. El interés se determina por el interés pagado por el banco mercantil más grande del estado (medido por el valor total de sus bienes), que dan en sus cuentas de ahorros que requieren el mínimo depósito a partir de Diciembre 31 del año antes de que comenzó su arrendamiento.

El Año Que Firmó

Su Contrato de

Arrendamiento

Tipo de Interés

2003	0.40%
2002	0.45%
2001	1.73%
2000	1.73%
1999	1.88%
1998	2.50%
1977	2.50%

Asegúrese que su arrendador sepa la ley, si se aplica a usted, antes que usted desocupe el apartamento.

Nótese: ESTO NO SE APLICA A LA VIVIENDA PUBLICA.

Usted tiene el derecho a demandar a un arrendador que a propósito falta o rehusa pagar el interés requerido por una cantidad equivalente al valor del depósito de garantía, mas los costos de procesar el caso y los honorarios razonables de su abogado.

Otras Cuestiones

Su Protección y la Seguridad

Mucha gente no piensa en la seguridad de su apartamento hasta que es demasiado tarde. Usted tiene un derecho básico a la seguridad dentro de su hogar. El arrendador tiene el deber de tomar algunos pasos necesarios para proteger la seguridad de su apartamento. Los dispositivos de seguridad (cerraduras) que los arrendadores proveen son diferentes, pero en algunas zonas, ciertos dispositivos de seguridad se requieren por el código de vivienda. Llame el Departamento de Vivienda de su ciudad para averiguar qué se requiere en su ciudad.

El mejor tipo de cerradura es una CERRADURA DE SEGURIDAD DE CILINDRO, pero puede que no se requiera legalmente para su apartamento. Para determinar si la cerradura es una cerradura de seguridad de cilindro mantenga abierta la puerta y opere el mecanismo de la cerradura. Intente empujar el cilindro (la parte que se proyecta en el marco de la puerta) con su mano. Si no se mueve, la cerradura es una cerradura de seguridad de cilindro. Si se mueve, es probablemente algún tipo de cerradura de pomo. Las cerraduras de pomo son los tipos de cerraduras que frecuentemente pueden abrirse con una tarjeta de crédito. Las cerraduras de seguridad de cilindro no pueden abrirse así. Si usted cree que usted necesita una cerradura de seguridad de cilindro para ser seguro, llame a su arrendador y pídale. Trate de conseguir por escrito que su arrendador le provea con uno. Si su arrendador rehusa, explíquelo por qué usted cree que su cerradura no es segura. Si él todavía rehusa, usted puede considerar alquilar en otra parte o pagar para la cerradura usted mismo. Si usted paga para la cerradura usted mismo, pida el permiso del arrendador (por escrito) para poner la cerradura antes de comprarla. El no tiene que permitir la instalación, y usted probablemente no tiene ningún derecho de agregar una cerradura sin su permiso. De todas formas, el arrendador probablemente va a querer una llave en caso de emergencias.

El dinero que usted gasta en la cerradura está mejorando la propiedad del arrendador porque una vez que la cerradura esté en la puerta se considera una parte fija del apartamento y pertenece a él. Usted no puede quitarlo cuando se muda. Aunque tal vez no sea la mejor solución, cambiar la cerradura puede ser sin embargo una idea buena para que usted se sienta seguro.

Generalmente, cuando ve un apartamento que está considerando alquilar, debe revisarlo con mucho cuidado para ver si hay seguridad adecuada. Inspeccione las cerraduras de las puertas y la iluminación en los pasillos y escaleras tanto como el lugar de estacionamiento. Inspeccione las ventanas para ver si ellas tienen cerraduras que funcionan y que no se pueden quitar del marco.

Una vez que esté en el apartamento, hay algunas cosas que puede hacer para protegerse. Usted debe grabar todos sus artículos de valor con su nombre. Puede que el departamento de policía de su ciudad le haga este servicio sin cobrarle nada. Si no, usted mismo puede grabar su nombre en algo con un objeto puntiagudo. Esto puede asegurar una vuelta de sus artículos de valor si se roban. Si usted va de vacaciones por cualquier período de tiempo, haga que su correo y sus periódicos se retengan hasta que usted regrese, o que un vecino los recoga y los guarde. Una llamada es suficiente para que la compañía retenga su periódico. Vaya al correo y llene el formulario para que se retenga su correo. Usted puede recoger su correo cuando regrese de su viaje. Pida a su vecino que estacione su carro en su lugar de estacionamiento o en el frente de su casa para que parezca que alguien está en casa. También puede que usted quiera usar un aparato que prenda sus luces automáticamente para dar la apariencia de actividad en su casa.

Si usted es una mujer, debe de tomar más precauciones para reducir las ocasiones de ser víctima de violencia. Ponga solamente la inicial de su primer nombre y su apellido en el buzón y en la guía telefónica. Los hombres también deben de usar sus iniciales en el buzón por respeto a las mujeres. No se ponga en ninguna situación que pueda resultar en un encuentro violento. No tiene que hablar, abrir la puerta, o tener cualquier contacto con nadie con el cual usted no tenga confianza, aún cuando usted esté casada con esa persona. Si usted es la víctima de violencia o abuso físico, aunque sea la violación o violencia familiar, debería llamar inmediatamente a la policía. Hay varias agencias en la comunidad que pueden ayudar.

Animales Domésticos

Probablemente, usted encontrará que a los arrendadores no les gusta la presencia de animales en sus apartamentos alquilados. Algunos arrendamientos permitirán los animales, pero no muchos, y la mayoría requieren el



consentimiento por escrito del arrendador antes que usted traiga el animal a su casa o apartamento. Si usted desea tener un animal en su apartamento o casa, usted deberá asegurarse que las condiciones del contrato de arrendamiento le permiten que usted los tenga. Si no, trate de conseguir una cláusula que le permitirá tener animales. No confíe en una regla, escrita o verbal, que permite animales porque la regla podría cambiar. Trate de conseguir que su arrendador declare en el mismo contrato de arrendamiento que usted está permitido tener un animal. Usted puede pensar que una cláusula que trata de animales sería una parte menor de su contrato de arrendamiento; sin embargo, el arrendador tiene el derecho de terminar su arrendamiento y desalojarle a usted si usted viola los términos del arrendamiento, así que debe aclarar que se permite su animal. También, tenga cuidado si usted va a cuidar animales de otra persona, aunque sea por un tiempo corto.

Algunos arrendadores pueden requerir un depósito de garantía adicional o pueden pedir un alquiler más alto si usted tiene un animal. Si usted no puede pagar esto, busque otro lugar o halle otro hogar para su animal.

Si usted es una persona a quien le gusta una cláusula que no permite a nadie tener animales porque usted es sensible al ruido o tiene alergias, asegúrese que el arrendador le garantice a usted por escrito que el local será tranquilo o que a ningún inquilino se permitirá tener animales. Entonces si el arrendador no toma ninguna acción para terminar los ruidos fuertes que vengan de los otros apartamentos o si sus vecinos tienen animales, entonces puede que usted podrá terminar su arrendamiento. Vea la sección de este manual, "Cómo Salir de Su Contrato de Arrendamiento," en la página 29.

Cuándo un Arrendador Puede Entrar al Apartamento

La mayoría de los contratos de arrendamiento tendrán cláusulas que le permiten al arrendador entrar a su apartamento para examinar las condiciones de ello o para hacer reparaciones o para mostrar el apartamento a nuevos inquilinos. Trate de buscar un contrato de arrendamiento que requiere que el arrendador le tiene que dar una notificación razonable antes de entrar, por lo menos 24 horas por adelantado, si no hay emergencia. Trate también de limitar la entrada del arrendador a una hora del día razonable. Si el contrato de arrendamiento no dice nada sobre eso o si usted tiene un contrato oral de arrendamiento, entonces no será fácil decidir cuándo el arrendador puede entrar. La regla general probablemente es que el arrendador puede entrar con notificación razonable durante horas razonables excepto en casos de emergencia cuando él puede entrar a cualquier hora sin noticia previa. No hay ninguna ley que defina los términos “notificación razonable” u “horas razonables,” así que usted tiene poca protección bajo la regla general.

Usted tiene ciertos derechos a la intimidad en su apartamento o casa. Aún cuando su contrato de arrendamiento no tenga una cláusula que requiera notificación razonable para entrar, o entrada a una hora razonable, usted tiene un derecho tácito a la intimidad en su hogar. Si su arrendador entra frecuentemente a su apartamento sin notificación previa y a horas que no son razonables, usted deberá buscar ayuda legal. Como inquilino, usted tiene el derecho a la posesión del apartamento y su arrendador no debe importunar injustificadamente su uso y disfrute del apartamento. Por lo tanto, si su arrendador interrumpe innecesariamente su derecho a la posesión e intimidad, usted puede tomar una acción legal contra él.

Como una alternativa a buscar consejo legal, o a actuar por el consejo de un abogado, puede que usted quiera enviar una carta como lo siguiente para que su arrendador respere su intimidad.

Estimado Arrendador:

Como inquilino del apartamento ubicado a (dirección), yo tengo derechos claros a la intimidad en el hogar. Yo pido que en el futuro usted siga estas reglas razonables antes de entrar a mi hogar:

1. *Llame por lo menos 24 horas antes de la hora en que quiere venir para dejarme saber cuando usted viene o cuando alguien viene para hacer una reparación. Entonces, por favor llegue a tiempo.*
2. *Si usted no puede llamar 24 horas antes de venir, llame tan pronto como usted pueda antes de venir. Si es posible, yo tomaré las medidas necesarias para dejarlo entrar, pero no se ofenda si no me es posible permitirle a usted entrar en tan corto plazo.*
3. *No entre a mi hogar a menos que yo este en casa, o que yo le haya dado permiso en esa ocasión para entrar sin mi presencia, a menos que haya una verdadera emergencia que usted tiene que inspeccionar.*
4. *No importa cuales sean las circunstancias, siempre toque la puerta antes de entrar y espere que alguien le abra la puerta. Si usted sigue estas reglas, siempre será bienvenido cuando sea posible. Si usted no sigue estas reglas, yo le rehusaré el ingreso.*

*Atentamente,
(Su nombre)*

Aunque su arrendador no tiene que seguir estas reglas, declarar las reglas claramente puede evitar problemas en el futuro. Por supuesto, como con toda la correspondencia que usted tiene con su arrendador, guarde una copia.

Sus Derechos Si Usted Alquila una Casa Rodante (un Trailer) o un Lote

Las personas que alquilan los trailers y/o lotes en Illinois en las comunidades de trailers (generalmente llamados *parques*) que tienen cinco o más trailers tienen derechos especiales bajo la ley de Illinois que trata de los derechos de arrendadores e inquilinos de casas rodantes, o sea, “*Mobile Home Landlord and Tenants Rights Act.*” Si usted es tal persona, tiene el derecho a:

- Un contrato de arrendamiento por escrito de por lo menos un año (a menos que usted esté de acuerdo con un plazo mas corto), no solamente un acuerdo verbal;

- la renovación automática de su arrendamiento a menos que usted dé a su arrendador 30 días de notificación, o su arrendador le de a usted 30 días de notificación avisándole que usted ha violado los términos de su arrendamiento o las reglas del parque;
- recibir una lista detallada en su contrato de arrendamiento de todos los cobros y cargos;
- un período de gracia de cinco días cada mes para pagar el alquiler sin incurrir un cobro adicional, y notificación de 60 días de un aumento en el alquiler, el cual sólo puede ocurrir al final de su arrendamiento;
- no tener que pagar más de un mes de alquiler como un depósito de garantía;
- recibir una lista detallada de los daños que usted haya causado a la propiedad, dentro de 15 días después de la terminación o vencimiento del arrendamiento;
- recibir el pago del interés anual en su depósito de garantía si su parque contiene 25 o más trailers;
- terminar el contrato de arrendamiento mediante una notificación por escrito si el propietario del parque no cumple fundamentalmente con sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento o con las leyes, en ciertas condiciones;
- organizar y participar en las reuniones de inquilinos o de la asociación de propietarios; y
- presentar una demanda para hacer respetar todos sus derechos bajo la ley. La corte puede ordenar que se le pague por daños u otorgar un mandamiento judicial u otros beneficios.

Reglas del Parque

Usted debe de obedecer todas las reglas razonables hechas por el propietario o el administrador del parque con respeto al parque y su lote o trailer. El administrador o el propietario del parque debe darle a usted una copia de todas las reglas antes que usted firme el contrato de arrendamiento, y debe de darle a usted 30 días de noticia antes de imponer una nueva regla.

Si usted no sigue las reglas, el parque le puede desalojar de su lote o trailer. Antes de poder presentar una demanda de desalojo contra usted, el dueño tiene que darle notificación escrita de la violación y 24 horas para corregir el problema. El administrador o propietario del parque tiene que presentar una demanda en la corte para desalojarle, y usted tiene el derecho de pelear la demanda de desalojo ante el juez y/o un jurado.

Los Servicios Públicos - una Descripción

Cómo Solicitar Servicios

Cuando usted pide servicios públicos, lo primero que hará la compañía del servicio público es decidir si usted debe algún dinero a la compañía. Ellos simplemente pueden mirar el registro de sus pagos por los mismos servicios que usted está solicitando. Esto significa que si usted solicita el servicio eléctrico, la compañía eléctrica sólo tiene que mirar si usted tiene una factura vencida de esa compañía por la electricidad. Si usted no pagó la factura por el agua o alguna otra factura, la compañía eléctrica no puede rehusarle servicio por esa razón.



Si la compañía del servicio público determina que usted no ha pagado una factura vencida por el mismo servicio a su dirección actual o alguna dirección anterior, pueden rehusar darle el servicio a menos que usted pague sus cuentas vencidas y/o provea un depósito y/o firme un acuerdo de pagos diferidos. Vea la sección de este manual, “Los Acuerdos de Pagos a Plazos,” en la página 23.

Los Depósitos para los Servicios Públicos

La compañía de servicios públicos puede pedir un depósito si usted solicita sus servicios y no ha pagado sus cuentas vencidas. Si usted ya es un cliente, durante los primeros 24 meses del servicio, la compañía de servicios públicos puede requerir que usted pague un depósito si usted paga tarde. Si usted recibe una factura cada mes, tiene que haber pagado tarde cuatro veces, durante un período de 12 meses, antes que la compañía de servicios públicos puede requerir un depósito. Si usted recibe la factura cada dos meses, usted tiene que haber pagado tarde tres veces, en un período de 12 meses, o pagar tarde dos veces seguidas. Si usted recibe la factura cada tres o de seis meses, usted tiene que pagar tarde solamente dos veces en un período de 12 meses antes que la compañía de servicios públicos pueda requerir un depósito. Usted tiene que pagar un depósito, si se lo piden, si se descubre que usted ha hecho modificaciones fraudulentas con los cables, las tuberías, el medidor o cualquier otro equipo de servicio. Si la compañía quiere pedir un depósito, ellos tienen que pedirlo dentro de 45 días después del hecho que los llevó a pedir el depósito.

Si usted tiene una pregunta sobre la cantidad del depósito, haga su pregunta a la compañía de servicios públicos. Para el gas o electricidad, el depósito tiene que ser 1/6 o menos del estimado costo anual, y la compañía tiene que darle la posibilidad de pagarlo en por lo menos dos períodos de facturas. Pueda que usted también tenga que pagar hasta 1/3 del depósito dentro de 12 días. Para el agua o el servicio de alcantarillado, el depósito debe de ser 1/3 o menos del estimado costo anual, pagado dentro de 30 días. Pueden pedir que pague 1/3 de su depósito dentro de 12 días del pedido por el depósito.

Generalmente, la compañía deberá devolverle su depósito con interés después de un año, o cuando usted discontinua los servicios, siempre que usted no deba a la compañía ningún dinero y siempre que usted no haya pagado tarde repetidas veces o hecho modificaciones fraudulentas a su equipo de servicio. Si no le devuelven su depósito, averigüe por qué. Si todavía no está satisfecho, presente una queja. Vea la sección de este manual llamada “Los Procedimientos para Disputas y Demandas,” en la página 26.

La Electricidad y el Gas

Llame a la compañía de servicios públicos antes de la mudanza para que tenga el servicio el día que usted entra al apartamento. Debe de llamar a las compañías con por lo menos un día útil de anticipación para que tengan suficiente tiempo para prender la electricidad y el gas. Probablemente puede hacer esto por teléfono en vez de ir a la oficina de la compañía.

Si usted percibe el olor de gas en cualquier momento, llame a la compañía de gas. Ellos enviarán alguien lo mas pronto posible para identificar el problema. Si no logra hablar con la compañía de gas, llame a los bomberos para que lo cierren de emergencia.

Si usted tiene cualquier pregunta sobre quién debe de pagar la electricidad y/o el gas, mire a su contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento requiere que el arrendador provea y pague por cualquier servicio público, entonces el arrendador debe hacerlo. Si el contrato de arrendamiento requiere que usted, el inquilino, pague algunos servicios públicos específicos, entonces usted debe hacerlo. Si el contrato de arrendamiento no trata de quien provea o pague los servicios públicos, entonces es la responsabilidad de los arrendadores.

Asegúrese que esté claro en el contrato de arrendamiento o escrito en otro documento quien es responsable de proveer y pagar por los servicios públicos. Eso evitará muchos problemas una vez que los cuentas empiezan a llegar. Si usted tiene que pagar los servicios públicos, entonces son gastos adicionales que usted debe de considerar con el alquiler. Cuando piensa mudarse a un apartamento, deberá preguntar cuánto cuestan esas cuentas normalmente. Considere esa cuestión cuando está decidiendo si alquilar o no un apartamento.

El Agua

Hay compañías de agua municipales y particulares. En los complejos de apartamentos más grandes, generalmente el arrendador va a proveer el agua sin ningún costo adicional al inquilino. Si tiene una pregunta, lea el contrato de arrendamiento o pregunte a su arrendador. Si no se menciona el agua, de todos modos hable primero con el arrendador antes de llamar a la compañía de agua. Si el arrendador va a proveer el agua, póngalo por escrito inmediatamente para evitar problemas en el futuro.

Si usted paga el agua y la factura de agua es muy alta, averigüe si los retretes y los grifos no están goteando o perdiendo agua. Inspeccione la válvula adentro de la cisterna del retrete para asegurarse que el agua no esté escapando. Si se necesita hacer reparaciones, llame a su arrendador. Si él paga la factura del agua, usted deberá recibir el servicio rápidamente y arrendador le agradecerá por informarle del problema antes que le cueste más dinero.



El Teléfono

Llame a la compañía de teléfono que aparece en las páginas amarillas de su guía telefónica local. Haga una visita corta a la oficina de la compañía telefónica o llame con anticipación y ellos tratarán de instalar el teléfono para el tiempo que usted se muda a su nuevo hogar. Ellos requieren un aviso de por lo menos dos días útiles para hacer la instalación, pero preferirán una semana.

Habrá un cobro mínimo por la instalación si los enchufes de teléfono ya están puestos y usted tiene su propio teléfono. Si el equipo todavía no está puesto, el costo de instalación variará dependiendo de la cantidad de servicios y líneas de teléfono que pide. Si esta es la primera vez que usted tiene servicio telefónico, normalmente la compañía requerirá un depósito por adelantado igual a un pago mensual estimado. Si usted ha tenido servicio telefónico en el pasado y ha pagado las facturas a tiempo, no hay ninguna razón para que usted tenga que pagar un depósito. Quéjese a un supervisor

si usted cree que le están tratando injustamente. Si se requiere que pague un depósito, recibirá interés en el depósito después de un año. La cantidad del depósito dependerá del servicio y la historia de su crédito.

Cuando alguien se muda, dejando a otros en el apartamento, y la factura por el servicio telefónico está en su nombre, puede que sea necesario que la persona que se muda y el inquilino que se queda vayan a la compañía telefónica para hacer los cambios necesarios por escrito. Asegúrese que la persona que va a usar el teléfono es la que va a recibir la factura.

Pueda que los servicios telefónicos como “transferencia de llamada,” “llamada en espera,” y otros servicios similares pueden parecer costar muy poco, pero a través del tiempo esos servicios pueden ser muy caros. Resista las ofertas por esos servicios que la compañía telefónica ofrece y pida solamente el servicio telefónico que usted realmente necesita.

Los Problemas con los Servicios Públicos, las Soluciones y otras Cuestiones

Si Su Arrendador Provee los Servicios Públicos

Si su contrato de arrendamiento u otro acuerdo que tenga con el arrendador requiere que el arrendador pague el agua, el gas o la electricidad y él no paga las cuentas, hay cosas que puede hacer para impedir un corte del servicio. En esta situación, el inquilino o un grupo de inquilinos servidos por un medidor en común pueden pagar la cuenta para mantener los servicios públicos si hay la posibilidad de que vayan a cortar el servicio porque el arrendador no está pagando la cuenta. Cualquier cantidad que un inquilino paga por servicios públicos que el arrendador debería haber pagado puede sustraerse del alquiler por el inquilino. El arrendador no puede desalojarle por eso ni puede subir el alquiler. En edificios con tres o más apartamentos, la compañía de servicios públicos no puede terminar el servicio por el hecho que el arrendador no haya pagado hasta que entreguen una notificación especial a todos los inquilinos. Si la compañía de servicios públicos recibe el pago completo de todas las cantidades que se deben en la cuenta de los inquilinos, la compañía de servicios públicos debe restablecer servicio a los inquilinos.

La compañía de servicios públicos también debe restablecer y continuar el servicio a cualquier inquilino que pida que la compañía ponga la factura en su nombre y que pueda establecer las referencias satisfactorias de crédito o que pague un depósito de seguridad. Si al inquilino le cobran por algún servicio a partes del edificio no ocupados por el inquilino, el arrendador es responsable ante el inquilino por esas cuentas.

También, cuando los inquilinos que viven en edificios con múltiples unidades reciben notificación de la compañía de servicios públicos que el servicio va a ser cortado porque el arrendador no ha pagado la cuenta, los inquilinos pueden peticionar a la corte para que un síndico pueda aceptar los alquileres y pagar los servicios públicos. Se requiere tener un abogado para ese proceso.

Es contra la ley que un arrendador le alquile una unidad en la cual usted, el inquilino, tiene que pagar por los servicios públicos para áreas comunes del edificio o para otros inquilinos, a menos que el arrendador le dé a usted cierta información. La información debe ser por escrito y debe dársela a usted antes que firme el contrato de arrendamiento o que se haga otro acuerdo de arrendamiento. Si esto le pasa a usted, averigüe con un abogado si a usted le han dado la información apropiada. También es contra la ley que el arrendador de un edificio de múltiples unidades que tiene un medidor para todo el edificio requiera que los inquilinos paguen una porción de los servicios públicos, a menos que el arrendador informe a los inquilinos, por escrito, como el arrendador va a repartir la cuenta de los servicios públicos entre los inquilinos.

Es ilegal que un arrendador cause la interrupción en los servicios públicos a los inquilinos por no pagar las cuentas por las cuales él es responsable. El arrendador tampoco puede causar una interrupción en el servicio por entremeterse con las líneas o equipo de los servicios públicos. Si una de estas cosas sucede, pueda que no se requiera que el inquilino pague el alquiler por cada mes que el servicio se interrumpió de esa manera. Si el servicio se interrumpió por solamente parte de un mes, entonces el inquilino solo es responsable por una parte de ese mes. La corte podría mandar también que el arrendador pague otros daños a los inquilinos en esta situación, incluyendo daños establecidos por la ley hasta \$300 por cada inquilino si el arrendador fue imprudente o ignoró intencionalmente los derechos de los inquilinos.

Los Acuerdos de Pagos a Plazos

Generalmente, si usted debe dinero a una compañía de servicios públicos y ya es un cliente, pueda que esa compañía le dé una oportunidad para pagar la deuda a plazos. Eso se conoce como un acuerdo de pagos a plazos. La compañía no tiene que darle a un cliente un acuerdo de pagos a plazos si el cliente ha fracasado en hacer un pago bajo un acuerdo de pagos a plazos durante los últimos 12 meses.



Si usted está solicitando nuevos servicios a una compañía de servicios públicos, pero debe dinero por una factura vieja, la compañía tiene el derecho de decidir si le darán a usted un acuerdo de pagos a plazos. Si usted es un cliente antiguo cuyo servicio se ha cortado y usted está solicitando reconexión en el invierno, la compañía tiene que ofrecerle un acuerdo de pagos a plazos, pero solamente si usted es elegible según las reglas especiales. Vea la sección de este manual sobre “Reglas de Reconexión en el Invierno” en la página 26.

Cualquier acuerdo de pagos a plazos debe de ser por escrito y requerirá que usted pague una cantidad fija de dinero durante una cantidad fija de meses. Esto será aparte de la factura por el servicio corriente, que viene en la fecha que se cumple. Se requerirá que pague hasta 1/4 de la cantidad vencida al tiempo de entrar al acuerdo. Vea las secciones de este manual sobre “Si le Cortan Sus Servicios” y “Reglas de Reconexión en el Invierno” en las páginas 24 y 26 para situaciones donde el depósito en un acuerdo de pagos a plazos puede ser menos. El cantidad y la duración de los pagos del acuerdo deben determinarse después de tomar en cuenta varios factores incluyendo la cantidad que se debe, su capacidad de pago, la historia de sus pagos, la razón por la deuda, y cualquier otro factor pertinente. La duración máxima del acuerdo es 12 meses, y la mínima es de dos meses para todos los servicios públicos con la excepción y electricidad y gas para los cuales la duración mínima es cuatro meses.

Si sus circunstancias financieras cambian durante el período del acuerdo, se permite que trate de renegociar los términos y condiciones del acuerdo, tomando en cuenta sus nuevas circunstancias. Usted no puede renegociar si han pasado más de 14 días desde que usted falló en un pago bajo el acuerdo.

Si usted rompe un acuerdo de pagos a plazos por haber fallado en un pago, pero el gas o los servicios eléctricos no se han cortado, usted puede restablecer el acuerdo si paga todas las cantidades vencidas. Usted tiene este derecho solamente una vez durante la duración de un acuerdo de pagos a plazos. Si cualquier acuerdo de pagos a plazos se rompe y se restablece, la compañía de servicios públicos tiene el derecho de cortar su servicio.

Las Facturas Estimadas

Su factura se determina por la lectura del medidor que mide cuánta energía usted ha usado. Se requiere que todas las compañías de servicios públicos hagan una lectura del medidor por lo menos en cada segundo período de factura, a menos que ellos hayan estado impedidos de hacerlo. Si la compañía de servicios públicos no puede leer su medidor, la compañía puede dejarle una tarjeta y pedir que usted lea el medidor y que lo marque y lo envíe a la compañía o que llame a la compañía con el resultado de la lectura. Si no hace eso, la compañía hará un estimado de cuánto usted haya usado, notando la historia del servicio a su residencia.

Cuando la compañía de servicios públicos logre leer el medidor, se corregirá la cantidad estimada y pueda que usted sea sorprendido con una factura muy grande o



muy pequeña. Frecuentemente, sin embargo, el estimado resulta ser mas o menos correcto. De todas formas, usted termina pagando solamente por lo que usó. Si recibe una tarjeta, es mejor para usted que lea el medidor y envíe la tarjeta a la compañía o llamarlos con el resultado de la lectura para evitarse deudas inesperadas. Si tiene preguntas sobre como leer el medidor, la compañía de servicios públicos se lo explicará o le enviarán un folleto.

Los Cobros por Pagos Atrasados

La fecha de vencimiento, la fecha para la cual hay que hacer efectivo el pago, está impresa en la factura. Si usted no paga para esa fecha, pueda que le cobren extra por haber hecho el pago atrasado. Tiene un período de dos días hábiles de gracia después de la fecha de vencimiento si usted ha enviado su pago. La compañía puede considerar que el pago fue atrasado si la fecha del matasellos es posterior a la fecha de vencimiento impreso en la factura.

La fecha de vencimiento impresa en la factura no puede ser menos de 21 días después de la fecha del matasellos en el sobre de la factura. La cantidad del cobro por haber pagado tarde no puede ser mas de 1.5% por mes de la cantidad vencida. Algunos clientes que reciben un cheque mensual de beneficios públicos o de sostenimiento, que les llega después de la fecha de vencimiento pueden pedir a la compañía de servicios públicos que les dé una fecha más tarde para hacer el pago.

Si Le Cortan Sus Servicios

Una compañía de servicios públicos puede cortar sus servicios por varias razones. Si usted deja de pagar un depósito o una factura vencida, deja de hacer el pago requerido por un acuerdo de pagos a plazos, si niega a la compañía acceso al medidor o si viola las reglas de la compañía, entonces la compañía de puede cortar su servicio. Sin embargo, antes que pueda cortar el servicio, la compañía tiene que darle notificación por escrito aparte de cualquier factura. Esta notificación debe estar en un formulario especial y debe estar impreso en papel rojo.

La notificación debe entregarse a usted por lo menos cinco días antes de cortar el servicio u ocho días si la notificación es enviado por correo. Una notificación

que van a cortar el servicio es vigente para dos períodos seguidos de 20 días cada uno, siempre que usted recibe una llamada de la compañía de servicios públicos durante cada período. Si la compañía de servicios públicos no corta el servicio dentro de los dos períodos, entonces tienen que mandar una nueva notificación antes de hacerlo. Esta notificación también debe de tener una forma específica y debe de ser impresa en papel rojo.

Cuando No Se Permite un Corte en el Servicio

1. El servicio público no se puede cortar legalmente después de las 2:00 p.m. de cualquier día hábil, o a cualquier hora en un día de fiesta o en un fin de semana a menos que el servicio se puede reconectar el mismo día.
2. El servicio no se puede cortar legalmente, o si se corta, debe de restablecerse si usted y la compañía hacen un acuerdo de pagos a plazos y usted lo está cumpliendo.
3. El servicio público no se puede cortar, y si se corta, la compañía tiene que restablecer el servicio si la razón por el corte se está disputando ante la Comisión de Comercio del Estado de Illinois (“Illinois Commerce Commission”). Vea la sección de este manual, “Los Procedimientos para Disputas y Demandas,” en la página 26.
4. Si el servicio de gas o el servicio eléctrico es necesario para calentar su residencia, se prohíbe cortar el servicio en cualquier día que el Servicio Nacional de Tiempo (“National Weather Service”) pronostica, para el área de su residencia, que la temperatura será 32 grados F. o menos a cualquier hora durante las próximas 24 horas. Asimismo, el corte se prohíbe en cualquier día antes de un fin de semana o de una fiesta si el pronóstico indica que la temperatura será 32 grados F. o menos durante el fin de semana o la fiesta.
5. El corte se prohíbe también hasta por 60 días si el corte va a agravar una enfermedad grave que ya tiene cualquier persona que vive en su residencia. Para impedir el corte, usted tiene que haber dado al servicio público un certificado válido de enfermedad por su doctor o la comisión de salud (“board of health”). Si ya ha habido un corte, el servicio público debe restablecer servicio si recibe el certifi-



cado dentro de 14 días del corte. Las reglas especifican lo que tiene que decir esa certificación. Un certificado de enfermedad prohíbe el corte solamente por 30 días, pero puede renovarse por otros 30 días. De todos modos tendrá que entrar en un acuerdo de pagos a plazos para pagar el dinero que se debe. También, usted debe pagar todas las nuevas cuentas conforme van llegando.

Un certificado de enfermedad debe de ser por escrito y tener el nombre de la persona enferma, una declaración que él o ella es un habitante de la residencia, el nombre, el número de teléfono y la dirección de la oficina del doctor, la naturaleza de la enfermedad y el período de tiempo durante el cual terminación de servicio agravará la enfermedad. El doctor debe firmar y fechar el certificado de enfermedad.

Reglas Sobre el Corte de Servicio Durante el Invierno

Durante los meses de invierno, (Diciembre 1 hasta Marzo 31) las compañías de gas y electricidad están prohibidas de cortar el servicio necesario para calentar la residencia a menos que el servicio público haya previamente ofrecido al cliente un acuerdo de pagos a plazos y un plan de pagos iguales. El depósito máximo que la compañía puede requerir para un acuerdo de pagos a plazos en esta situación es 10% de la deuda total. En un plan de pagos iguales, el cliente paga para el servicio actual con pagos mensuales de aproximadamente la misma cantidad todos los meses. Además, el servicio público debe proveer al cliente cuyo servicio la compañía está a punto de cortar, con los nombres y los números de agencias que ayudan a la gente a pagar sus cuentas con los servicios públicos.

Si usted recibe en el invierno una notificación que van a cortar su servicio, usted tiene seis días hábiles desde la fecha de la notificación que la compañía de servicio público pueda cortarle el servicio. Usted debe actuar rápidamente. Hable con un representante de la compañía del problema. Si usted no obtiene ningún resultado, hable con un abogado inmediatamente. No espere hasta que se hayan cortado los servicios. Usted tiene más derechos antes de que se hayan cortado los servicios. Si ya han cortado los servicios, pueda que usted tenga que pagar la deuda entera para obtener una reconexión, a menos que usted sea elegible para una reconexión bajo las reglas de reconexión en el invierno.

Reglas de Reconexión en el Invierno

Si han cortado su servicio por falta de pago de una factura o un depósito en cualquier tiempo desde el 1° de Diciembre del invierno anterior, usted puede obtener la reconexión del servicio entre el 1° de Noviembre y el 1° de Abril del invierno actual, si usted es elegible según las reglas especiales de reconexión en invierno. Si usted es un cliente antiguo que tiene una solicitud pendiente con el Programa de Ayuda con Energía para Residencias de Bajos Ingresos, en inglés, Low Income Home Energy Assistance Program (LIHEAP), usted puede obtener una reconexión del servicio tan pronto como el 1° de Octubre, si usted es elegible. Para ser elegible, usted no debe de haber hecho uso de las reglas de reconexión el invierno del año anterior. También, deberá de haber pagado por lo menos 1/3 de toda la deuda por servicio desde el 1° de Diciembre del invierno pasado. Usted no será elegible bajo las reglas de reconexión en invierno si la compañía de servicios públicos puede probar que usted se benefició de alguna modificación fraudulenta de su equipo.

Si usted es elegible, entonces la compañía de servicios públicos debe reconectar sus servicios lo más pronto posible, siempre que usted entre a un acuerdo de pagos a plazos con la compañía, paga 1/3 de la deuda vencida, y paga 1/3 de cualquier depósito requerido. Si usted puede mostrar a la compañía que usted no puede pagar esas cantidades, usted podrá obtener una reconexión al pagar 20% de la deuda vencida y 20% del depósito requerido. En este caso, la compañía debe darle por lo menos cuatro meses de plazos para pagarlo que aún debe de la cuenta vencida y tres meses para pagar lo que aún debe del depósito.

Los Procedimientos para Disputas y Demandas

Si usted no está de acuerdo con una factura o si tiene un problema con su servicio que no se logra resolver, usted puede llamar a la compañía de servicio público y pedir hablar con un representante que resuelva disputas. Si la disputa todavía no puede resolverse, usted tiene el derecho de pedir que un supervisor de la compañía considere y actúe sobre el problema. Si la disputa todavía no puede resolverse, usted tiene el derecho de pedir una revisión del problema por la Comisión de Comercio de Illinois, en inglés, Illinois Commerce Commission (ICC), la agencia estatal que regula las empresas de servicios públicos.

El ICC tiene dos procedimientos para presentar quejas, uno informal y otro formal. El primer paso es presentar una queja informal al Departamento de Asistencia al Consumidor del ICC (Consumer Assistance Commission). El servicio público le dará a usted el número de teléfono. Ese departamento investigará la queja y tratarán de resolver el problema a la satisfacción de todos los partes, pero no puede obligarles a aceptar un acuerdo. Los servicios públicos municipales no están sujetos a las reglas del ICC o sus procedimientos de quejas.

Si la disputa todavía no se ha resuelto, entonces usted puede presentar una queja formal con el ICC. Si usted hace eso, tiene que seguir las Reglas de Ejercicio del ICC y se recomienda que tenga un abogado. Habrá una audiencia ante un examinador quien tiene la autoridad para resolver la disputa mediante una orden y cuyas ordenes pueden revisarse en las cortes.

Cuando usted presenta una queja por que no está de acuerdo con una factura, la compañía de servicios públicos no puede cortar sus servicios durante el proceso de la queja siempre que usted:

1. Pague la porción de la factura que no está en discusión;
2. Pague todas las futuras facturas mensuales antes de la fecha de vencimiento; y,
3. Siga con buena fe los procedimientos de disputa de la compañía de servicio público y el ICC.

Sugerencias para Ahorrar Energía

Con los precios de hoy, es importante que usted tome en cuenta los costos de los servicios públicos. La calefacción y el aire acondicionado de su hogar o apartamento usan una gran porción de sus costos de energía. Hay varias maneras en que usted puede reducir el trabajo de su equipo de calefacción o el acondicionador de aire y así ahorrar dinero. Lo que sigue son algunas sugerencias para ahorrar energía en la calefacción:

1. Cerrar herméticamente las ventanas y las puertas. Primero, vea si en las puertas y ventanas hay corrientes de aire. Un método es tomar una vela y acercarla a los marcos de las puertas y ventanas. Si la llama baila, necesita burletes, que son tiras aislantes para que no entre el frío. En cuanto a las puertas, pase una moneda debajo de la puerta. Si la moneda pasa, usted tiene que poner burletes para sellar el espacio por la cual entra el aire. Use enmasillado o una cinta adhesiva de plástico gruesa cuando sea posible. Podría usar para burletes de goma espuma para sellar los espacios. Para las ventanas, usted podría poner plástico sobre las ventanas con tachuelas, para impedir las corrientes de aire. Si hay un espacio al pie de la puerta, llénelo de algún tipo de burlete tal como goma espuma, un tubo lleno de bolsas, o una alfombra enrollada.
2. No prenda la calefacción hasta que sea necesario. Use una manta adicional en las noches frías.
3. Ponga el termostato a 65 o 67 grados F. durante el día y bájelo a 60 o 62 grados F. de noche. Así puede ahorrar en los costos de energía.
4. Cierre los ventiletes (los lugares por donde entra el aire caliente) en las habitaciones que usted normalmente no usa.
5. El mejor aislamiento contra las temperaturas frías es simplemente abrigarse bien.

Sugerencias para Ahorrar Energía con el Aire Acondicionado

El tener el apartamento demasiado frío también puede ser un problema en el verano si uno tiene el termostato del acondicionador de aire muy bajo. Trate de no usarlo más de lo necesario. Lo que sigue son sugerencias preventivas:

1. Apagar los acondicionadores de aire o cerrar los ventiletes de las habitaciones que no está ocupando.
2. Cuando usa el aire acondicionado, ponga el termostato a 78 grados, una temperatura eficiente en cuanto a energía.
3. No ponga el termostato del acondicionador de aire a una temperatura más fría cuando recién lo prende. Eso no enfriará la habitación más rápidamente.
4. Ponga el ventilador del acondicionador de ventana en alto, excepto en el tiempo húmedo y caliente. Cuando es húmedo, ponga el ventilador en una baja velocidad; va a enfriar menos, pero sacará más humedad del aire.

El Programa de Ayuda con el Costo de la Energía para Residencias de Bajos Ingresos (LIHEAP)

LIHEAP es un programa financiado por el gobierno federal que ayuda a pagar los costos de energía en el invierno a las familias de bajos ingresos que sean elegibles. El programa es administrado por el Departamento de Comercio y Asuntos Comunitarios del Estado de Illinois (DCCA) y una red de organizaciones comunitarias que se llaman Agencias Administradoras Locales (LAA). Usted puede solicitar esa ayuda en la LAA mas cercana a usted.

LIHEAP no es un programa de ayuda al cual uno tiene derecho. Los fondos del programa son limitados, y se distribuyen en orden de llegada de la solicitud. En cualquier año fiscal, cuando los fondos se acaban, los beneficios también se acaban. En Illinois, el programa de LIHEAP comienza el 1° de Noviembre de cada año. Hay un período de dos meses de prioridad para gente de edad avanzada y gente con incapacidades, personas que pueden aprovechar del programa comenzando el 1° de Septiembre. El componente de ayuda de emergencia del programa también comienza el 1° de Septiembre.

Las normas y las directivas de elegibilidad pueden variar cada año. Recientemente, la elegibilidad ha sido basada en el 150% del nivel federal de pobreza. Algunos de los puntos salientes del programa son:

El Programa de Asistencia con la Calefacción.
Este programa provee un pago por una sola vez. La cantidad del pago varía dependiendo del tamaño de

la familia, el tipo de energía, sus ingresos, y su ubicación. Si usted es un cliente del servicio público, el pago va directamente a la compañía de servicios públicos y se divide entre el servicio público que provee la fuente primaria de calefacción (que recibe aproximadamente 67% del beneficio) y la fuente secundaria de energía (que recibe aproximadamente 33% del beneficio). Si usted paga el alquiler pero no paga por los servicios públicos, el LAA hace el único pago directamente a usted (pero solamente si sus gastos de arrendamiento son más del 30% de sus ingresos).

El Programa para Servicios de Emergencia. El LAA puede darle dinero de emergencia después de una desconexión de un fuente de energía que usted usa para la calefacción, o para el aire acondicionado si alguien tiene una condición médica que requiera el aire acondicionado. Si usted tiene una condición médica muy grave con riesgo de muerte, usted puede conseguir estos fondos para impedir que le desconecten el servicio. La cantidad de dinero de emergencia que usted puede conseguir es la cantidad mínima necesaria para reconectar. Estos pagos no pueden ser más de \$750 por año por cada residencia. Para merecer el dinero de emergencia, usted deberá haber, durante el período previo de 90 días, hecho un pago al servicio público que primariamente provee la energía para la calefacción de no menos de 10% de los ingresos de su residencia, o 20% de la deuda entera a las dos compañías de servicios públicos que proveen energía. Si usted no ha pagado esas cantidades durante ese período, tiene que pagar esas cantidades inmediatamente para satisfacer las condiciones para recibir el dinero de emergencia. Deben de darle el dinero de emergencia dentro de 48 horas de su solicitud y 18 horas si la falta de energía está agravando una condición con riesgo de muerte.

El Programa de Reparación del Horno de Calefacción de Emergencia. Si usted es un propietario elegible o el arrendador de inquilino que es elegible financieramente, puede conseguir ayuda especial si su equipo de calefacción no funciona o si es peligroso. Pueda ser que lo único que falta es una reparación sencilla. Puede que sea necesario reemplazar el sistema entero si el sistema que tiene es peligroso, o si las reparaciones van a costar más del 75% del costo de su reemplazo.

El Programa de Reparaciones para Ahorrar Energía. Este programa ayuda con hacer reparaciones en su residencia para ahorrar energía. Este programa tiene como objeto reducir la cantidad de energía usada por las familias de bajos ingresos. El trabajo puede involucrar el aislamiento de las paredes y los desvanes, sellar las puertas y las ventanas contra corrientes de aire, o el reemplazo de vidrios rotos. El LAA dará esta asistencia si la familia es elegible financieramente para LIHEAP, contiene un miembro que recibe SSI, o tienen ingresos totales por debajo del 125% del nivel federal de pobreza.

Apelaciones con Relación a LIHEAP

Si su solicitud para asistencia de LIHEAP es negada o si no se procesa puntualmente, usted puede apelar. El proceso de apelación incluye los niveles siguientes:

La Conferencia Informal. El LAA designa un oficial para dirigir la conferencia informal, que tiene como su propósito asegurar que usted comprende las acciones tomadas con relación a su solicitud o cualquier razón por la demora. Al final de la conferencia, el oficial debe darle una decisión escrita.

La Revisión por el Estado. Si usted no está satisfecho con la decisión de la Conferencia Informal, usted puede pedir una Revisión por el Estado, que es llevada a cabo por un personal del DCCA. Esa persona revisará su archivo y debe enviarle una decisión por escrito dentro de 15 días de su pedido de revisión.

La Audiencia Formal. Si usted no está satisfecho con la Revisión por el Estado, usted tiene 30 días para enviar una carta a DCCA para pedir una Audiencia Formal, que es hecha por un oficial estatal. La audiencia debe de tener lugar dentro de 30 días de la fecha de su carta, y debe de dar una decisión escrita dentro de 10 días de la audiencia. Si usted no está satisfecho con la decisión de la audiencia, usted tiene 35 días para poner una demanda en la corte para que la decisión sea revisada por un juez.

La Mudanza de la Residencia

1. Cancele los servicios públicos. Esto se explica en la sección de este manual llamada “Los Servicios Públicos—una Descripción,” en la página 20.
2. Deje en la oficina de correos, las compañías de servicios públicos, y su arrendador, una dirección donde a usted se le pueda ubicar.
3. Limpie el apartamento. Verifique si el contrato de arrendamiento o las reglas adicionales requieren que usted tiene que limpiar la alfombra, descongelar el refrigerador, limpiar la estufa, etc. No deje alimento en el refrigerador para el próximo inquilino, aunque sea por bondad. Su arrendador puede cobrarle por el costo de limpiar todo lo que usted deja en el apartamento.



4. Póngase de acuerdo con el arrendador sobre una hora en que los dos puedan pasar por el apartamento para verificar juntos las condiciones del apartamento, si es posible. Asegúrese que le pongan por escrito la condición del apartamento antes de mudarse. Use la “Lista de Comprobación para la Mudanza” en este manual en la página 36. Obtenga la firma y la fecha del arrendador o de alguna persona que puede servir como testigo, con preferencia alguien que no tiene interés en el asunto; o sea, que no sea un buen amigo o pariente. Saque fotografías o video del apartamento si usted tiene miedo que el arrendador no le va a devolver su depósito de garantía o tiene miedo que el arren-

dador le vaya a cobrar por daños al apartamento que usted no causó. No firme nada con relación a la limpieza, los daños, o las reparaciones necesarias a menos que usted esté de acuerdo con que le cobren a usted por el trabajo. Tenga mucho cuidado especialmente con los arrendadores o sus empleados que piden que usted firme documentos que no dicen cuánto costará la limpieza o las reparaciones.

5. Devuelva al arrendador todas las llaves de las puertas, el buzón, y áreas de almacenaje. Esto evitará que retengan dinero de su depósito, así como proteger la seguridad de los próximos inquilinos que se mudarán al apartamento.

La Terminación de la Relación entre Inquilino y Arrendador

Cómo Salir de Su Contrato de Arrendamiento

Por ley, usted debe de pagar el alquiler por el plazo completo del arrendamiento tanto si usted continúa o no viviendo en el apartamento. Sepa cuánto tiempo dura su arrendamiento. Pueda ser que su contrato de arrendamiento de seis o 12 meses, aunque usted pague el alquiler cada 30 días. Si usted no paga el alquiler en el día acordado, el arrendador puede demandarle a usted, cobrarle el dinero que usted le debe, y desalojarlo.

Generalmente hay solamente dos maneras de salir de su arrendamiento y terminar su obligación de pagar el alquiler. Una manera es obtener el acuerdo del arrendador para que usted pueda salir del arrendamiento. La otra está hallar otro inquilino que asuma su arrendamiento. Cuando otra persona asume su arrendamiento, eso se llama subarrendar, ceder o transferir su arrendamiento.

El Consentimiento del Arrendador

La manera más fácil para que usted salga de su arrendamiento es si su arrendador está de acuerdo. Sin embargo, su arrendador no tiene que estar de acuerdo con que usted salga de su arrendamiento. Si usted consigue el acuerdo de su arrendador para terminar el arrendamiento, consiga que ponga por escrito que él está de acuerdo con que se termine su arrendamiento.

Si no, pueda que usted tenga que defenderse en una demanda en la corte por no pagar el alquiler, a pesar que el arrendador le dijo que estaba de acuerdo. Cuando usted alquila su apartamento, pueda que usted quiera agregar una cláusula al contrato de arrendamiento que permite quebrar el contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo.

Los términos exactos de un acuerdo con su arrendador que le permita terminar su arrendamiento son importantes para asegurar que usted esté completamente libre de cualquier reclamación que su arrendador puede hacer contra usted. Simplemente escribir “nulo” sobre un contrato de arrendamiento o destruir su copia del contrato no es suficiente porque su arrendador podría presentar una copia del original y decir que usted terminó el arrendamiento sin su consentimiento.

Subarrendar, Ceder y Transferir

Si su arrendador no está dispuesto a permitirle terminar su arrendamiento, pueda que él esté más inclinado a aceptar si usted le puede ofrecer otra persona que estaría de acuerdo a asumir el arrendamiento, pagar el alquiler y hacer cualquier otra cosa que el contrato de arrendamiento requiera. Esto se llama subarrendar, ceder o transferir. Aunque hay confusas diferencias entre subarrendar, ceder, o transferir un arrendamiento, en la mayoría de los casos, estas son las reglas:

1. Usted necesitará el permiso del arrendador. Muchos contratos de arrendamiento declaran que usted no puede subalquilar (que es otra manera de decir subarrendar), ceder o transferir su arrendamiento sin el permiso escrito del arrendador. Si esta es la situación, consiga el permiso por escrito. Sin embargo, su arrendador no está obligado a dar su acuerdo a subarrendar, ceder o transferir su arrendamiento.
2. Ya sea que se llame un subarriendo, una cesión o una transferencia, obténgalo por escrito. Asegúrese que el acuerdo esté firmado y fechado por su arrendador, usted mismo, y el nuevo inquilino. Esté seguro que usted va a guardar una copia.
3. Probablemente usted sigue siendo responsable por el alquiler. Aunque otra persona haya acordado asumir el arrendamiento, pueda que él haya acorda-

do pagar menos alquiler que usted. Si este es caso, no se olvide que usted es responsable por la diferencia entre lo que usted originalmente acordó a pagar y lo que el nuevo inquilino paga.

Aún más importante, probablemente usted continúa siendo responsable por el alquiler total durante el plazo del arrendamiento original si el nuevo inquilino no paga. El arrendador puede demandar o a usted o al nuevo inquilino, quienquiera que el arrendador escoja.

Como regla general, tenga cuidado cuando usted escoge alguien que va a asumir su arrendamiento. Algunas sugerencias son:

1. Lea el contrato de arrendamiento para estar seguro que usted puede subarrendar, ceder o transferir su apartamento y, si se requiere, consiga el permiso, por escrito, de su arrendador. No se olvide, su arrendador no tiene que permitirle hacer esto.
2. Trate de conseguir alguien que usted conoce para alquilar el apartamento.
3. Si usted no puede encontrar nadie que usted conozca para alquilar su apartamento, pregúntele a su arrendador si él no conoce a nadie que estaría interesado en alquilar el apartamento.
4. Si ni usted ni su arrendador conocen a nadie, entonces ponga avisos en lugares públicos, en las tiendas, lavanderías, etc.
5. Ponga anuncios en los periódicos locales.

Cuando usted subarrienda, cede o transfiere su apartamento, asegúrese de conseguir el acuerdo por escrito cuando usted se muda. No se olvide de seguir los pasos indicados en la “Lista de Comprobación para la Mudanza,” página 36, y “El Daño a la Propiedad y el Depósito de Garantía,” página 15 de este manual, para asegurarse que a usted solamente le cobrarán por daños hechos mientras usted vivía allí. Sería aconsejable que los nuevos inquilinos sigan los pasos en la “Lista de Comprobación para la Mudanza.”

Otras Posibilidades

Hay veces cuando usted puede romper el contrato de arrendamiento sin el permiso de su arrendador. Si el apartamento no cumple con los códigos estatales y locales de construcción y de vivienda, los requisitos de salud, ordenanzas de zonificación, etc., puede que exista un peligro a la seguridad o la salud. En algunos de tales casos, el arrendador no puede legalmente alquilar el apartamento. Si esa situación existe con su apartamento, usted debería notificar a los funcionarios apropiados; es decir, el departamento de salud, el departamento que asegura la conformidad con los códigos, etc. No se mude por motivo de condiciones peligrosas sin primero consultar con un abogado. El hecho que hay una violación del código de vivienda no es suficiente razón para romper un contrato de arrendamiento. Los inspectores de la ciudad tienen mucho trabajo y no les gusta que se les llame si la única razón por la cual usted los llamó a ver su apartamento es porque usted quiere romper el contrato de arrendamiento, y no por razones de salud y seguridad.

También puede tener derecho a mudarse si usted ha tratado de subarrendar, ceder o transferir su apartamento varias veces pero el arrendador ha rehusado arrendar a esos nuevos inquilinos por ninguna razón. En tal caso, usted deberá obtener los nombres, direcciones y los números de teléfono de cada persona que fue rechazada. De nuevo, consulte con un abogado antes de mudarse.

El Desalojamiento

El desalojamiento es el proceso que un arrendador usa para sacar un inquilino del local una vez que el arrendamiento (oral o escrito) se ha terminado de una manera apropiada. La violación de cualquier cláusula de un contrato de arrendamiento por un inquilino puede dar un arrendador una razón para desalojar al inquilino. Ejemplos: si un inquilino falta en pagar el alquiler dentro de cinco días de la fecha de vencimiento; si un inquilino tiene un animal y hay una cláusula en el contrato de arrendamiento o un acuerdo que el inquilino no puede tener animales; si un inquilino hace demasiado ruido y hay una cláusula que no debe de haber ruido; etc.

Notificación y los Procedimientos de Desalojamiento

Lo que sigue son los pasos que un arrendador tiene que tomar para desalojarle legalmente. USTED PUEDE SER DESALOJADO SOLAMENTE POR MEDIOS LEGALES como los descrito a continuación. Si el arrendador no sigue este procedimiento, el desalojamiento es ilegal. Si usted es la víctima de un desalojamiento ilegal, llame a un abogado. Si la seguridad inmediata de usted mismo o de su propiedad está en peligro, llame a la policía.

1. Su arrendador debe darle una notificación escrita declarando que él quiere que usted salga. La notificación debe indicar una fecha definitiva para la cual usted tiene que haber salido. Debe tener fecha y debe estar firmado por el arrendador. La notificación no tiene que ser autenticado por un notario publico ni entregado por el sheriff. Sin embargo, alguien tiene que entregarlo personalmente. Generalmente, fijar la notificación en la puerta o dejar la notificación dentro de la residencia no es aceptable. Hay tres tipos diferentes de notificación que se usan según la razón de la terminación del arrendamiento:

- a. Por no haber pagado el alquiler—el arrendador debe dar al inquilino una notificación con por lo menos cinco días de plazo para pagar la renta. La notificación no se puede dar al inquilino hasta el día siguiente al día del mes que le toca pagar el alquiler (día de vencimiento). El inquilino debe pagar el alquiler dentro de cinco días después del día que él recibe la notificación. Si usted no paga dentro de esos cinco días, el arrendamiento se termina.

- b. Por cualquier otra infracción del contrato de arrendamiento, el arrendador deberá notificar al inquilino con por lo menos 10 días de anticipación, declarando por qué él quiere que usted salga.

- c. Ninguna razón—Solamente con contratos verbales de arrendamiento: Si usted tiene un contrato verbal de arrendamiento, el arrendador puede terminar el arrendamiento sin darle ninguna razón con una notificación igual a por lo menos un período de pago. La notificación debe darse al inquilino o en el último día del plazo de arrendamiento o en el primer día del período de pago. Por ejemplo, si usted paga el

alquiler cada mes y el alquiler se paga el primer día del mes, su arrendador puede terminar el arrendamiento en cualquier tiempo, dándole una notificación con un plazo de un mes el día antes del día de vencimiento o el primer día del mes. Si usted paga el alquiler cada semana, el arrendador tiene que darle una notificación con solamente una semana de plazo.

2. En caso que haya recibido una notificación de cinco días por no haber pagado el alquiler, si usted paga todo el alquiler dentro de los cinco días, su arrendador no puede tomar ninguna acción adicional contra usted y usted puede quedarse. Si usted no paga el alquiler dentro de los cinco días, pero lo ofrece a su arrendador pagarle después de los cinco días, su arrendador puede tomar el dinero y desalojarle o puede rehusar el dinero y desalojarle. Si le está desalojando por alguna otra infracción del contrato de arrendamiento, el arrendador no tiene que aceptar ninguna promesa o solución; él puede desalojarle a menos que usted tenga una buena defensa a la alegación que usted rompió el contrato de arrendamiento. Si usted no ha dejado la residencia para la fecha indicada en la notificación, entonces el arrendador tiene que poner una demanda en la corte. **USTED NO TIENE QUE SALIR DE LA RESIDENCIA HASTA QUE USTED HAYA ESTADO EN LA CORTE Y UN JUEZ LE HAYA ORDENADO SALIR.**

3. Su arrendador tiene que poner una demanda en la corte contra usted y le entregarán a usted una citación. El sheriff le dará a usted la citación, que le informará la fecha y la hora que usted tendrá que ir a la corte para una audiencia. Por supuesto, usted debe ir a la corte. El hecho de no comparecer en la corte probablemente resultará en una sentencia por falta de comparecencia, que significa que usted será desalojado y deberá pagar cualquier dinero que el arrendador reclama. Si usted se ha mudado antes de la fecha de la audiencia en la corte, usted deberá ir para asegurarse que la cantidad de dinero que el arrendador ha dicho al juez que usted debe es correcta. Si usted todavía está en la unidad, usted puede pedir más tiempo para mudarse. El juez no tiene que darle a usted más tiempo, pero puede que le dé entre unos días hasta una o dos semanas para mudarse.

4. En la audiencia en la corte, usted tendrá una oportunidad para presentar su punto de vista. Usted puede presentarse con o sin un abogado. El juez decidirá entonces si usted debe de salir de la residencia. Si el juez decide a favor del arrendador, puede mandar que usted salga ese mismo día. Esto es raro, pero legal. **BAJO LA LEY DE ILLINOIS, NO IMPORTA SI USTED TIENE NIÑOS, SI USTED ESTÁ EMBARAZADA, SI USTED ESTÁ ENFERMO, SI ES INVIERNO, O SI USTED NO TIENE DONDE IR.** (El juez puede mandar que usted se mude el mismo día que usted fue a la corte, pero es raro.) Si usted no sale de la residencia, el sheriff puede ir, y lo va a hacer, para sacarle a usted y a su propiedad de la residencia y la pondrá afuera.

También es posible que el juez le permitirá a usted quedarse en la residencia si usted lo puede convencer que usted no rompió el contrato de arrendamiento. Esté listo para presentar cualquier recibo, documentación o testigo que pueda ayudar a usted a convencer al juez. Esta defensa no le ayudará a usted si usted tiene un arrendamiento verbal y usted recibió una notificación con un plazo igual a un período de arrendamiento porque el arrendador puede desalojarle sin ninguna razón.

“Lock-out”: Cuando el Arrendador lo Deja Afuera y Cambia las Chapas

Es ilegal que el arrendador lo impida que entre a su residencia, cambie las chapas, corte los servicios públicos, o use fuerza para sacarlo de su residencia. Su arrendador siempre deberá notificarlo y demandarlo en la corte para desalojarle. Si él trata de usar algún tipo de fuerza para conseguir que usted salga, llame a un abogado o a la policía.

La Responsabilidad por el Alquiler

El hecho que el arrendador esté tratando de desalojarle no significa que usted no tiene que pagar el alquiler. Usted es responsable por el alquiler para todos los días que usted está en la residencia. Incluso después de que usted salga puede que sea responsable por el período de arrendamiento hasta que un nuevo inquilino entre a la residencia.

La Confiscación de Su Propiedad

Por lo general, su arrendador no tiene derecho de tomar ningunas de sus pertenencias como medio para forzarle a salir de la residencia. Sin embargo, si usted debe alquiler al arrendador, él puede confiscar su propiedad siempre que él inmediatamente ponga una demanda en la corte contra usted, enumerando en su demanda toda la propiedad que él ha tomado. En la mayoría de los casos, el arrendador que toma la propiedad de un inquilino no llega a poner una demanda en la corte contra el inquilino. En tal caso, la confiscación es ilegal y el arrendador puede ser responsable al inquilino por daños. Si usted encuentra este problema, llame a un abogado.

Cuando el Desalojamiento es por Represalia

Su arrendador no puede desalojarle porque usted llamó los funcionarios del departamento de vivienda o construcción o por sus demandas de que la residencia cumpla con los códigos de vivienda. Si usted recibe una notificación de desalojamiento, busque ayuda legal; asegúrese de cuales son sus derechos.

Las Demandas Pequeñas

La Corte de Demandas Pequeñas es un tribunal en el juzgado del condado donde la corte escucha reclamos para dinero en cantidades menos de \$5,000. El propósito de la Corte de Demandas Pequeñas es dar a la gente una oportunidad de demandar alguien o defenderse a sí mismos sin tener que ser representados por un abogado. Aunque usted puede usar un abogado en la Corte de Demandas Pequeñas, usted no tiene que tener uno.

Aunque la Corte de Demandas Pequeñas puede escuchar varios tipos de casos, entre los casos más comunes están las demandas traídas por arrendadores contra inquilinos por alquiler que no hayan pagado, o por inquilinos contra arrendadores que han tomado la propiedad de los inquilinos o por no haber devuelto su depósito de garantía.

Es muy fácil para alguien, ya sea un inquilino o un arrendador, entablar una demanda en la Corte de Demandas Pequeñas. La persona que pone la demanda es el Demandante. La persona a quien se demanda es el Demandado. Para presentar una demanda, el Demandante tiene que ir a la oficina o el secretario de

la Corte de Demandas Pequeñas en el tribunal de su condado y pedir un formulario para presentar una demanda.

Hay costos para presentar una demanda en la Corte de Demandas Pequeñas. Si sus ingresos son limitados y no puede pagar el costo de presentar la demanda, pida al secretario de la corte que le de a usted un formulario que se llama una petición para proceder como una persona pobre, en inglés "Petition to Proceed as a Poor Person." Usted tendrá que proveer su información financiera en esta petición. Luego un Juez la revisará y firmará una orden que o permitirá o rechazará su petición para presentar su demanda sin tener que pagar el costo de presentar una demanda.

En el formulario de la demanda, el Demandante tiene que poner su nombre y dirección, el nombre y dirección del Demandado, cuánto dinero él demanda, o el valor aproximado de todas las pertenencias que él quiere que le sean devueltas, y una descripción breve de por qué está demandando. El Demandante entonces paga una cuota de entablación (la cantidad depende de cuánto el Demandante demanda) y unos honorarios de servicio (para que el sheriff entregue copias de la demanda al Demandado). El personal de la oficina del secretario de la corte entonces asignarán una fecha y hora para la audiencia ante el juez y enviarán copias de la demanda al sheriff. El sheriff entonces entregará copias de la demanda al Demandado con una citación, informando al Demandado cuándo él tiene que ir a la corte.

A la fecha y hora señalados para comparecer en la corte, el Demandante y el Demandado deberán presentarse en la sala de la Corte de Demandas Pequeñas. Si el Demandado se presenta pero el Demandante no, el caso se sobreseerá y el Demandado no tiene que pagar nada. Si el Demandante se presenta pero el Demandado no, entonces el Demandado pierde (por estar en rebeldía por no haber comparecido) y probablemente tendrá que pagar cualquier cantidad que el Demandante dice que el Demandado le debe. Si ni el Demandante ni el Demandado se presenta, el caso se sobreseerá y el Demandado no tiene que pagar nada.

Si el Demandante y el Demandado se presentan, el Demandante tiene que explicar al juez por qué él está demandando al Demandado. Tiene que decir exacta-

mente cuánto dinero se le debe y tiene que traer todos los documentos o testigos que él tiene para apoyar su posición. Después que el Demandante (o cualquier otro testigo para el Demandante) haya atestado, el Demandado puede hacer preguntas al Demandante u a otro testigo.

El Demandado entonces tiene que explicar al juez por qué él no debe al Demandante lo que el Demandante reclama. El Demandado debe traer todos los documentos o testigos que él tiene para apoyar su posición. Después que el Demandado (o cualquier otro testigo para el Demandado) haya atestado, el Demandante puede hacer preguntas al Demandado u otro testigo.

Después de eso, el juez decide quién gana y da su sentencia. Normalmente, si el juez decide que el Demandado debe de pagar, el Demandado no tiene que pagar ese día. De hecho, si el Demandado rehusa pagar, el Demandante le tiene que llevarlo a la corte otra vez para forzarle al Demandado a pagar.

Hay varias maneras de cobrar legalmente una sentencia, pero deberá consultar con un abogado si usted tiene dificultad en cobrar una sentencia en su favor contra el arrendador. Algunos métodos para cobrar una sentencia incluyen ubicar y congelar las cuentas de banco, embargar los sueldos o jornales, y obtener gravámenes contra la propiedad del arrendador. Tenga en cuenta que si su arrendador obtiene una sentencia contra usted en la Corte de Demandas Pequeñas, estos y otros métodos de cobrar pueden ser usados por el arrendador para cobrarle a usted.

Si usted tiene preguntas sobre la Corte de Demandas Pequeñas, llame la oficina de la Corte de Demandas Pequeñas del tribunal en su condado. Si el caso es complicado o si usted no está seguro, consulte con un abogado.

Adonde Ir para Conseguir Ayuda

Números de Teléfono Importantes

Programa de Referencia de la Asociación de Abogados de Illinois—217-525-5297

Para Presentar una Queja de Discriminación

Si usted cree que usted ha sido la víctima de discriminación ilegal, usted puede presentar una queja ante el gobierno federal, el gobierno estatal, o ambos. Estas agencias solamente tratan con la discriminación ilegal del tipo que se discutió en el manual bajo la sección, “La Discriminación de Vivienda,” en la página 5. Al nivel federal y del estado, usted puede presentar su queja de discriminación por la internet o llamando a los números telefónicos enumerados más adelante.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
(Department of Housing and Urban Development)
800-424-8590
www.hud.gov/offices/fheo/index.cfm

Departamento de Derechos Humanos de Illinois
(Illinois Department of Human Rights)
217-785-5100 o 312-917-6200
www.state.il.us/dhr/index.htm

Puede haber un Departamento de Derechos Humanos local o una Comisión de Vivienda Justa en su ciudad. Averigüe en su guía telefónica local.

¿ Necesita un Abogado pero No Tiene Dinero Para Pagar?

Prairie State Legal Services, Inc. (PSLS), provee servicios legales gratis para la gente y los grupos que no pueden pagar los honorarios de un abogado.

PSLS no cobra los honorarios con la excepción de los costos de entablar la demanda, los costos del litigio y costos que no son renunciados por la corte.

PSLS no ayuda con todos tipos de casos. A continuación hay una lista de algunos de los tipos de casos con las cuales podemos ayudar. Llame la oficina más cerca a usted para más información.

El Inquilino y el Arrendador
Los Problemas con Beneficios del Gobierno
La Asistencia de Emergencia
Los Beneficios de Salud
La Violencia Doméstica
El Seguro Social y SSI
Las Estampillas para Alimentos
Las Viviendas Subvencionadas
El Seguro de Desempleo
Los Servicios Públicos
El Medicaid
El Medicare
Los Problemas con los Hogares de Ancianos
Deudas al Hospital
La Discriminación Racial
Las Terminaciones de los Servicios Públicos

- PSLS no Puede Ayudar con Casos Criminales –

Para ser elegible para la ayuda legal gratis de Prairie State Legal Services, usted debe:

- llenar los requisitos necesarios en base de sus ingresos tomando en cuenta el tamaño de su familia O ser elegible a través de nuestro programa especial para Personas de Edad Avanzada u otro programa especial; y,

- vivir en uno de los siguientes condados:

Boone	Kankakee	Ogle
Bureau	Kendall	Peoria
Carroll	Knox	Putnam
DeKalb	Lake	Rock Island
DuPage	LaSalle	Stark
Fulton	Lee	Stephenson
Grundy	Livingston	Tazewell
Henderson	McDonough	Warren
Henry	McHenry	Whiteside
Iroquois	McLean	Will
Jo Daviess	Marshall	Winnebago
Kane	Mercer	Woodford

Cómo Llegar a Hablar con Prairie State Legal Services

Si usted quiere hablar con un abogado de un problema legal o si tiene una pregunta, llame a nuestro Servicio de Consejería por Teléfono a 800-531-7057. Su llamada será contestada por un Abogado de Prairie State Legal Services. Si usted quiere mandar una carta a su oficina local de Prairie State Legal Services, encontrará información sobre las direcciones en el interior de la cubierta posterior de esta publicación.

La Lista de Comprobación para la Mudanza

Dirección

El Arrendador

La Fecha de Mudanza a la Residencia _____

La Fecha de Mudanza de la Residencia _____

Condición **Condición**
al entrar **al salir**

LAS PUERTAS DE ENTRADA

_____ Las cerraduras
_____ Las antepuertas/las mallas
metálicas
_____ Otro

NOTAS:

LA SALA

_____ Las paredes/el techo
_____ Las ventanas/las mallas
metálicas/las alféizares
_____ El piso
_____ Las losas/la alfombra
_____ Los aparatos eléctricos de
luz
_____ Los interruptores
_____ La carpintería
_____ Las barras de las cortinas
_____ Las cortinas
_____ Los armarios
_____ Las puertas de los armarios
_____ El patio/el balcón/la terraza
_____ La puerta
_____ La baranda
_____ Otro
_____ Otro

NOTAS:

LA COCINA

_____ El refrigerador
_____ Las hieleras
_____ Los estantes
_____ Los cajones
_____ La estufa
_____ El horno
_____ Las repisas
_____ La parrilla
_____ La cacerola de la parrilla

_____ El triturador de basura
_____ El fregadero
_____ Las llaves de los caños
_____ El desagüe
_____ El mostrador
_____ Los armarios
_____ Los cajones
_____ Las puertas
_____ El piso
_____ Las losas/la alfombra
_____ Las paredes/el techo
_____ Las ventanas/las mallas
metálicas/las alféizares
_____ Las barras de las cortinas
_____ Las cortinas
_____ La campana y el ventilador
_____ Los aparatos eléctricos de
luz
_____ Los interruptores
_____ Otro

NOTAS:

EL VESTIBULO/LAS ESCALERAS

_____ La alfombra/las losas
_____ Las paredes/el techo
_____ El armario
_____ Los aparatos eléctricos de
luz
_____ Los interruptores
_____ Otro

NOTAS:

LA SALA DE BAÑO

_____ Las paredes/el techo
_____ El piso
_____ Las llaves de los caños
_____ La alfombra/las losas
_____ El lavabo
_____ El desagüe
_____ El mostrador
_____ El armario
_____ El espejo
_____ La tina
_____ La ducha
_____ Las llaves
_____ El desagüe
_____ Los azulejos
_____ El servicio/retrete
_____ La palanca de la cisterna
_____ Las ventanas/las mallas

metálicas/las alféizares

- _____ El ventilador
- _____ El toallero
- _____ El portarollo de papel higiénico
- _____ Otro
- _____ Otro

NOTAS:

- _____ Las barras de las cortina
- _____ Las cortinas
- _____ Otro
- _____ Otro

NOTAS:

LA RECÁMARA/EL DORMITORIO #1

- _____ Las paredes/el techo
- _____ El piso
- _____ Las losas/la alfombra
- _____ Las ventanas/las mallas metáli-

cas/las alféizares

- _____ El armario
- _____ Los aparatos eléctricos de luz
- _____ Los interruptores
- _____ Las barras de las cortinas
- _____ Las cortinas
- _____ Otro
- _____ Otro

NOTAS:

LOS ENCHUFES ELÉCTRICOS

EL HORNO DE CALEFACCIÓN

_____ termostato

EL AIRE ACONDICIONADO

_____ termostato

EL CALENTADOR DE AGUA

OTRO

OTRO

LA RECÁMARA/EL DORMITORIO #2

- _____ Las paredes/el techo
- _____ El piso
- _____ Las losas/la alfombra
- _____ Las ventanas/las mallas metáli-

cas/las alféizares

- _____ El armario
- _____ Los aparatos eléctricos de luz
- _____ Los interruptores
- _____ Las barras de las cortinas
- _____ Las cortinas
- _____ Otro
- _____ Otro

NOTAS:

LOS MUEBLES

NOTAS:

La Mudanza a la Residencia:

_____ *Inquilino* _____ *Fecha*

_____ *Arrendador* _____ *Fecha*

_____ *Testigo* _____ *Fecha*

LA RECÁMARA/EL DORMITORIO #3

- _____ Las paredes/el techo
- _____ El piso
- _____ Las losas/la alfombr
- _____ Las ventanas/las mallas metáli-

cas/las alféizares

- _____ El armario
- _____ Los aparatos eléctricos de luz
- _____ Los interruptores

La Mudanza de la Residencia:

_____ *Inquilino* _____ *Fecha*

_____ *Arrendador* _____ *Fecha*

_____ *Testigo* _____ *Fecha*

Las Oficinas de Prairie State Legal Services

BATAVIA

201 Houston Street, #200

Teléfono: 630/232-9415

Gratis: 800/942-4612

TDD: 630/232-9414

Sirve los condados de DeKalb y Kane

BLOOMINGTON

316 West Washington Street

Teléfono: 309/827-5021

Gratis: 800/874-2536

TDD: 309/828-3986

Sirve los condados de McLean, Livingston y la parte este del condado de Woodford

CAROL STREAM

350 South Schmale Road, #150

Teléfono: 630/690-2130

Gratis: 800/690-2130

TDD: 630/690-2308

Sirve el condado de DuPage

GALESBURG

1614 East Knox Street

Teléfono: 309/343-2141

Gratis: 800/331-0617

Sirve los condados de Knox, Warren, Henderson, McDonough y Fulton

JOLIET (Programa de Asistencia Legal del Condado de Will)

5 East Van Buren Street, #310

Teléfono: 815/727-5123

TDD: 815/723-1718

Sirve el condado de Will con la cooperación del Programa de Asistencia Legal del Condado de Will

KANKAKEE

191 South Chicago Street

Teléfono: 815/935-2750

Gratis: 800/346-2864

TDD: 815/935-2764

Sirve los condados de Kankakee, Kendall e Iroquois

OTTAWA

1021 Clinton Street

Teléfono: 815/434-5903

Gratis: 800/892-7888

Sirve los condados de Bureau, Grundy, La Salle, Lee y Putnam

PEORIA

331 Fulton Street, #600

Teléfono: 309/674-9831

Gratis: 800/322-2280

TDD: 309/674-3811

Sirve los condados de Marshall, Peoria, Tazewell, Stark, y la parte oeste del condado de Woodford

ROCK ISLAND

208 - 18th Street, #202

Teléfono: 309/794-1328

Gratis: 800/322-9804

TDD: 309/794-1302

Sirve los condados de Rock Island, Henry, Mercer y Whiteside

ROCKFORD

975 North Main Street

Teléfono: 815/965-2902

Gratis: 800/892-2985

TDD: 815/965-5114

Sirve los condados de Winnebago, Stephenson, Boone, Ogle, Carroll y JoDaviess

WAUKEGAN

325 West Washington Street, #100

Teléfono: 847/662-6925

Gratis: 800/942-3940

TDD: 847/662-4441

Sirve los condados de Lake y McHenry

MANUAL DE INQUILINOS

© 2004, Prairie State Legal Services.

Las leyes pueden haber cambiado; por favor averigüe con un abogado antes de confiar en la información en esta publicación.

La impresión de esta publicación se pagó en parte con una subvención del Departamento de Vivienda y el Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y se dedica al público. Prairie State Legal Services es exclusivamente responsable por la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones contenidas en esta publicación. Ellas no representan necesariamente las posiciones del gobierno federal.

www.pslegal.org

