

## **La Vivienda Importa**

### **Capítulo 3**

#### **EL CONTRATO DE RENTA (TAMBIEN CONOCIDO COMO EL CONTRATO)**

Un contrato de renta es un contrato que contiene promesas entre ud. y el dueño. Hay dos tipos: en contrato escrito y un acuerdo hablado u oral. Los dos son reconocidos por los cortes y los dos son legalment vinculante. Entendiendo lo que ud. se esta comprometiendo en firmar el contrato o lo que se esta comprometiendo oralmente es muy importante. El contrato más común es esta en una forma general. Un contrato en una forma general puede contener cláusulas que pueden ser consideradas ilegales en Chicago y, por eso, no se pueden hacer cumplir por el corte. También, una promesa oral (para hacer reparaciones, por ejemplo) que haga el dueño antes de firmar el contrato, quiza no sea vinculante si no esta por escrito

Tome el tiempo en leer el contrato y este parparado para hacerle preguntas al dueño. Compare los términos ofrecidos por el dueño con los del Resumen de la Ordenanza de Inquilinos y Dueños ("el Resumen"). El dueño tiene que darle este resumen cuando empiece o renové un contrato. Aun que los inquilinos normalmente no están en la mejor posición para negociar términos en el contrato, leyendo el Resumen de la Ordenanzaendo que le dio su dueño podra informarle de sus derechos que ud. ni siquiera sepa que tiene. Será que nunca tenga problemas con su dueño, pero si los tiene, entre más educado este sobre sus derechos y lo que su contrato contiene, lo mejor estará para enfrentarlos. ¡Acuérdese, saber es poder! Siga leyendo para información en más detalle.

#### **Notas del Guía para Inquilinos**

- 1. Acuerdos orales tiene que ser cumplidos**
- 2. Obtenga un contrato por escrito**
- 3. Ciertas cláusulas son ilegal**

#### **Acuerdos Orales**

##### **1. Acuerdos Orales son Contratos**

Acuerdos orales son legales. No hay ninguna ley requiriendo contrato por escrito. La única excepción a esta regla es un acuerdo para rentar un apartamento por más de un año. Contratos por más de un año tienen que estar por escrito. Si ud. y su dueño deciden de hacer un acuerdo oral por menos de un año, puede ser para cualquier duración. En Chicago a veces se hacen contratos de semana-a-semana pero los más comunes son los de mes-a-mes. En un contrato de mes-a-mes se pone de acuerdo de pagar la renta cada mes en o antes de un día fijo. Su contrato de vivienda continúa automáticamente cada mes hasta que ud. o su dueño lo termine adecuadamente.

## **2. Se Requiere un Aviso para Rescindir el Contrato o para Cambiar los Términos**

Si ud., como partido a un acuerdo oral, quiere rescindirlo, tiene que darle un aviso por escrito al dueño. Igualmente, si su dueño quiere rescindir su acuerdo, tiene que hacerlo por escrito. Hay que dar el aviso por lo menos 30 días antes para arriendos de mes-a-mes. Las cortes son muy estrictas en hacer cumplir el tiempo de aviso. Un juez encontrara aviso de 29 días insuficiente, y cualquier caso de evicción basado en aviso insuficiente será descartada. De la misma manera, si el inquilino niega darle un aviso suficiente antes de desalojar el apartamento, quizá tendra que pagar mas renta.

Si el dueño quiere cambiar cualquier término del acuerdo oral, la Ordenanza requiere que le de al inquilino 30 días de aviso por escrito antes del cambio. Cambios comunes incluyen aumentando la renta, uso de áreas de almacenamiento, o cambiar la fecha para pagar la renta.

## **3. El Aviso Deber de Ser Entregado en un Tiempo Apropiado**

Un aviso para rescindir o cambiar un arriendo debe de ser entregado dentro del tiempo determinado, para que sea legal. Por ejemplo, en un acuerdo de mes-a-mes, si la renta debe de ser pagada antes del primero del mes y el dueño quiere rescindir su contrato o aumentarle la renta al fin del mes, el dueño debe entregarle el aviso, el último día del mes o antes. Esto quiere decir que para rescindir o para aumentarle la renta al fin de Junio, por ejemplo, el dueño debe de entregarle el aviso no mas tardado de mayo. Si el dueño quiere rescindir su tenencia o cambiar unos de los terminos o condiciones por un mes que contiene 31 días, la ley requiere que le entregue el aviso antes del primero del mes.

## **4. El Inquilino le Tiene que Dar un Aviso al Dueño antes de Rescindir**

La ley también requiere que le de al dueño aviso al menos 30 días antes si ud. quiere rescindir su contrato de mes-a-mes. Si ud. niega proveer el aviso requisito, el dueño podrá deducir un mes de renta de su depósito de seguridad o podrá demandarlo por la renta.. Si ud. tiene un contrato de semana-a-semana o de mes-a-mes, conserve copias de cada aviso que le manda el dueño y documente las fechas en que le entregaron los avisos. Mandelos por correo certificado, si se puede.

## **5. ¡Las Represalias son Ilegales!**

Ninguno partido tiene que dar una razón sobre el rescindimiento del contrato de mes-a-mes. Sin embargo, siempre debe de analizar las motivaciones del dueño en querer que ud. desocupe el apartment o en quere aumentarle la renta. Según la Ordenanza de Dueños e Inquilinos de Chicago, y también la Ordenanza del Estado de Illinois, es ilegal desquitarse contra ud. por quejarse con la Ciudad sobre las condiciones del apartamento, por solicitar la ayuda de una organización comunitaria con respecto a violaciones del código de edificios, o por ejercer otros derechos legales o remedios. El capítulo 10, contiene más información sobre represalias de los dueños.

## **Contratos por Escrito**

## **1. Inquilinos Deben de Leer los Contratos por Escrito Cuidadosamente**

Un contrato por escrito es un contrato entre el inquilino y el dueño. Su propósito es de expresar las intenciones de los partidos al acuerdo. Inquilinos con experiencia saben bien que tienen poco poder para regatear con los dueños. Ud. siempre debe de leer el contrato cuidadosamente antes de firmarlo porque las cláusulas contenidas en el contrato podran hacer cumplidas por el corte. La Ordenanza si declarará algunas cláusulas ilegales, pero la mejor protección es leer el contrato y saber lo que ud. esta firmando. La Ordenanza del Inquilino y Dueño de Chicago detalle muchas de estas cláusulas ilegales y se puede encontrar mas detalle en este guía.

## **2. Contratos por Escrito Pueden Hacer Modificados**

Cuando un dueño presenta un contrato, esta presentando una oferta. Cada cláusula en el contrato puede ser negociada y cambiada. No debería detenerse en preguntar sobre provisiones o cláusulas que no entiende completamente. Si hay una provisión que se aceptable, intente de hacer que el dueño la quite o la modifique. Acuérdesse que si reconoce una cláusula ilegal en el contrato (que será una posibilidad después de que haiga leído esta Guía!), no lo pueden hacer cumplir aunque haiga acepto firmado el contrato.

## **3. Promesas que no estan incluidas en el Contrato Escrito no Pudén Hacer Cumplidas**

Si el dueño hace una promesa oral para hacer reparaciones o proveer otros servicios, o para reducir su renta a cambio que us haga trabajo en el edificio o pague los asegura que estas promesas son puestas en lo escrito. Puedes escribirlos en el arriendo o en una hoja de papel las cuentas de servicio público, asegurese que estas promesas estan por escrito. Una vez que haiga firmado el contrato, el trato esta completo. Las cortes no reconocen ninguna promesa hecha antes de la firma del contrato. Asegurese que todos los acuerdos estan por escrito en el contrato o que un "rider" sea firmado por los dos partidos y anexado al contrato.

## **4. Hága Copias del Contrato**

Deberia de hacerle una copia al contrato después de firmarlo y antes de regresárselo al dueño. Tiene derecho de una copia firmada de su contrato, pero muchos dueños niegan (y hasta rechazan) regresarles copias del contrato al inquilino. Insista. Es su derecho.

## **5. Cláusulas Ilegales**

El Código Municipal de la Ciudad de Chicago reconoce que dueños - a causa de la falta de viviendas decentes - tienen el más poder para negociar que los inquilinos en cuanto se trata de viviendas rëntales. Como se ha mencionado, la Ordenanza prohíbe a los dueños enforzar ciertas cláusulas que ponen en los contratos. Ud. poddrá recuperar daños a causa del ejecutorio de una cláusula prohibida. Si el dueño intenta ejecutar una provisión prohibida, el inquilino podrrá recubrir dos meses de renta como daños según la Ordenanza. Para unidades localisadas en la Ciudad de Chicago y cubiertas por la Ordenanza, **los siguientes tipos de cláusulas no podran ser impuestas:**

### **a. Cláusulas de Renuncia**

Cualquier cláusula que RENUNCIA, o prive los DERECHOS, remedios, u obligaciones de la Ordenanza no puede ser enforzada. Por ejemplo, el dueño no puede renunciar su obligación de mantener la vivienda a cumplimiento con el código de viviendas. Los inquilinos pueden usar los remedios proveídos en la Ordenanza, como hacer reparaciones y deducir, aunque el contrato dice que no puede.

#### **b. Cláusulas de Confesión**

Cualquier cláusula que autoriza cualquier persona para CONFESIONAR JUZGAMIENTO en una demanda surjiendo del contrato no es enforzable. Una cláusula de de juzgamiento permite que el dueño vaya a corte, sin avisarle al inquilino, y obtener un juzgamiento para la renta o para posesión contra el inquilino, enseñándole al juez la cláusula en que el Inquilino admitio que el dueño se merece obtener juzgamiento. La ley estatal también declara tales cláusulas nulas in trámites de comercio.

#### **c. Cláusulas de Limitación de Culpabilidad**

Cualquier cláusula que LIMITE la CULPABILIDAD legal del dueño o inquilino no puede ser esforzada. El dueño no puede limitar su responsabilidad para perjuicio o daño sufrido por el Inquilinos causa de las acciones intencionales o de negligencia. La Ordenanza del estado, tal como la Ordenanza de Chicago, prohíbe a los dueños usar estas cláusulas "exculpatorias."

#### **d. Cláusulas de Renuncia de Servicios Apropriados**

Ninguna cláusula que RENUNCIE el servicio apropiado de cualquier aviso de rescisión del contrato, requerido por la ley no es aplicable. La ley requiere un aviso de rescisión por escrito y debe de ser servido al inquilino en una manera apropiada, antes de que el dueño pueda comenzar una demanda de evicción. Un dueño no puede cambiar ningunos de estos requisitos con una cláusula en el contrato de vivienda.

#### **e. Ilegalidad de Cláusulas de Juicio sin Jurado**

Cualquier cláusula que RENUNCIE el derecho de un juicio por jurado no es inponible. Inquilinos deben de hacer su petición para un juicio de jurado - lo que se llama "demanda de juicio" - en o antes de la fecha en que el corte escucha el caso por primera vez. Si el inquilino niega hacerlo, el inquilino riesga perder el derecho del juicio de jurado.

#### **f. Cláusulas Sobre Honorarios del Abogado**

Cualquier cláusula que proporciona que el INQUILINO PAGARA los honorarios de ABOGADO del dueño resultando de una demanda de evicción, no es aplicable, al menos que sea mandato por las leyes de la corte, por estatuto o por ordenanza. Los dueños usan estas cláusulas para hacer que los inquilinos pagan los honorarios de abogado aunque el inquilino gane el caso. La Ordenanza, solamente, subviene honoararios del abogado al demandante predominante, si el caso surgiere a causa del enforzamiento del los derechos y las responsabilidades

según la Ordenanza.

#### **g. Cláusulas de Cancelaciones Desiguales**

Cualquier cláusula que permite que ud o el dueño CANCELE o TERMINE el contrato de vivienda en otra fecha, no es ejecutada, al menos que ud este de acuerdo y este por escrito en otro documento. Según la Ordenanza, un dueño no puede ejecutar el contrato de vivienda sin darle al inquilino el mismo derecho de cancelar.

Por ejemplo, los dueños quizá no usen la cláusula que les permite que rescindan el contrato en cuanto vendan la propiedad a menos que le extiendan ese mismo derecho al inquilino, o a menos que revelen esta cláusula en otro documento escrito que sea claro e incondicional. Sea consciente que si Ud. vive en un edificio a cual la Ordenanza no le aplica (un edificio que sea ocupado por el dueño con menos de 6 unidades), este tipo de clausula podra ser permitida. Sin embargo, cualquier cláusula desigual, debe de estar clara, absoluta e incondicional.

#### **h. Cláusulas de Sobre Cargos Excesivos**

Cualquiere cláusula que autorize al dueño que cobre un SOBRE CARGO o DESCUENTOS DE RENTA por pagar en anticipado, en EXCESSO de la cantidad estipulado en la Ordenanza no puede ser ejecutada. Originalmente, la Ordenanza prohibía que los dueños cobraran mas de \$10.00 mensuales. Sin embargo, algunos dueños sin escrúpulos intentaban de evitar esto y les ofrecian a los inquilinos un “descuento” de \$25.00, por ejemplo, si pagaban la renta antes del primero de mes. Esto era nada más que un sobre cargo escondido en excesivo. La Ordenanza fue enmendada para prohibir esta práctica.

Actualmente, lo máximo de sobre cargo que se puede cobrar es \$10.00 por mes para inquilinos que pagan menos de \$500.00 dolares mensuales de renta. Para los inquilinos que pagan mas de \$500.00 dolares mensuales de renta, lo máximo de sobre cargo que le pueden cobrar son \$10.00 mas el 5% por cada cantidad en exceso de \$500.00. Por ejemplo, un inquilino que paga \$600.00 mensuales de renta, legalmente, puede ser cobrado un sobre cargo de \$15.00 mensuales: \$10.00 por los primeros \$500.00, mas el 5% del los \$100.00 o \$5.00;  $\$10.00 + \$5.00 = \$15.00$

#### **i. Cláusulas Prohibiendo Subarrendar**

Según la Ordenanza, cualquier cláusula en su contrato de renta que no lo permita subarrendar su apartamento no es valida. Inquilinos tienen el derecho de rentar sus apartamentos por una parte o por el restante de su contrato de renta. Sin embargo, el subinquilino debe de tener las mismas cualificaciones aplicadas a todos los inquilinos.

### **6. Contratos de Renta Terminan en la Fecha Fijada**

Si Ud. tiene un contrato de renta con una fecha de rescisión fijada (en vez de una que se renova automáticamente cada mes), se terminara automáticamente en ese fecha, a menos que un evento – come incumplimiento del contrato por unos de los partidos –

rescinda el contrato antes de la fecha fijada.

**7. Si Renta es Aceptada Después de Rescisión, un Nuevo Contrato sera**

Si Ud. se queda después de rescisión y el dueño acepta su renta, una nueva tenencia de mes-a-mes comienza, y tiene que ser rescindida según la seccion sobre contratos orales en este capítulo.

**8. Si el Dueño no va a Renovar el Contrato, Tiene que Avisarle**

La Ordenanza requiere que su dueño le de un aviso por escrito, al menos 30 días antes la fecha de rescisión fijada en el contrato, si el dueño no intenta renovar el contrato pendiente. Si el dueño no le da un aviso por escrito, puede permanecer en el apartamento no mas de 60 días después de la fecha en que el dueño le de el aviso por escrito indicandole que no le renovara el contrato. Los terminos y las condiciones de su renta del contrato anterior permanecen durante esa etapa de 60 días.

**9. La Ordenanza Limita el Periodo para Renovar**

La Ordenanza prohíbe que el dueño le exija que renove su contrato 90 días antes que se le termine su contrato actual. Si el dueño viola esta provision, Ud. puede recuperar un mes de renta o daños, la cantidad que sea mas.

Desafortunadamente, la Ordenanza no estipula cuanto tiempo el dueño le tiene que dar para que acepte un nuevo contrato de renta. Durante el periodo de los 90 días, el dueño puede exigirle que firme un nuevo contrato de renta, por ejemplo dandole solo una semana para que renove su contrato de renta o arriesgarse de perder esa opción.