



El Centro de Auto Ayuda Legal

Southern Illinois University School of Law

Carbondale, IL 62901

(618) 453-3217

e-mail: selfhelp@siu.edu

6 de Enero del 2007

Contenido

Índice

Deslindo de Responsabilidad

Advertencia para todos los lectores

Cómo utilizar este paquete de “auto ayuda”

¿Quiénes son estas personas?

Otras opciones que usted puede tener

Otras publicaciones sobre la Ley Arrendador / Arrendatario

¿Qué significan estos términos legales?

Sumario de la ley en esta área

¿Qué es un contrato?

Preguntas comúnmente realizadas acerca de la Ley Arrendador / Arrendatario

Maneras en las cuales un arrendador puede estar en violación del contrato

Maneras en las cuales un arrendatario puede estar en violación del contrato

Remedios que pueden o no ser usados por el arrendador o arrendatario

El proceso de desalojo

Lo que usted debe hacer en caso de ser desalojado

La audición de desalojo

Qué pasa si usted gana

Qué pasa si usted pierde

Cómo archivar un documento en el archivo de la corte

Mitos

Tips

Deslindo de Responsabilidad – Favor de Leer

Este paquete informativo ha sido preparado para responder preguntas generales y dar un consejo general acerca de la Ley de Illinois. Este paquete podría o no contener formas que usted requiera. Cuando lea esta información o utilice las formas, tenga en cuenta que la asesoría, contenidos y formularios, fueron diseñados para ayudar a aquellos lectores que tengan problemas generales, no con situaciones específicas; y por lo mismo no reemplaza el consejo o la representación legal del abogado con licencia para practicar en el Estado de Illinois. Por lo anterior y debido a cambios inesperados que se presentan también en la ley, la Escuela de Leyes (*the School Of Law at Southern Illinois University*), y la persona, institución o agencia que le ha dado este paquete no hace reclamo de cómo este paquete logre los resultados que usted desee y se deslinda de cualquier responsabilidad por las consecuencias o acciones tomadas en relación con la preparación de formas confiando sobre la información contenida en este paquete. Si tiene pendiente o no entiende si el paquete podrá serle útil o podría aplicar a su caso en particular, usted debe hablar con un abogado que tenga licencia para practicar en el Estado de Illinois. Si tiene preguntas acerca del Deslindo de Responsabilidad, llame al Centro de Autoayuda Legal.

Mire los siguientes símbolos, le dirán qué hacer en caso de:

¡PARE!

Usted necesita representación legal o consejo para continuar.

¡PRECAUCION!

Esto es muy importante así que ponga atención.

¡SIGA!

Usted puede continuar con el siguiente paso.

¡REVISE!

Este problema se tratará en otro paquete.

ADVERTENCIA PARA TODOS LOS LECTORES

Antes de continuar utilizando este paquete, usted deberá contestarse las siguientes preguntas:

1. ¿He tratado de consultar a un abogado privado?

Ninguna publicación de auto ayuda, paquete o formulario pueden reemplazar el consejo y la experiencia de un abogado con licencia.

Un abogado, tal vez no sea tan costoso como usted cree, especialmente si solo requiere hacer preguntas. Antes de seguir adelante por sí mismo, le sugerimos llame a diferentes abogados locales, compare precios e investigue si puede pagar o no a un abogado.

2. Si no puedo tener a un abogado, ¿he tratado de buscar asistencia legal gratuita?

Existen diversas agencias las cuales proveen asistencia legal gratuita a ciertos grupos o individuos. Algunas de esas agencias se enlistan en la derecha de esta página. Aunque tal vez no puedan ayudarle con un problema en particular, no está de más que les llame antes de que siga por su cuenta.

3. ¿Esto es algo que puedo hacer por mí mismo?

Si usted tiene dificultad siguiendo instrucciones o tiene dificultad para leer, escribir o hablar en público, tal vez no pueda seguir los pasos y consejos que se dan en este paquete. Si este es el caso, busque un amigo o alguien que pueda ayudarle antes de que continúe por su cuenta.

FUENTES GRATUITAS DE AYUDA LEGAL

Tierra de Lincoln, Asistencia Legal / Land Of Lincoln Legal Assistance

Sirve a más de 65 condados del sur de Illinois

Lada sin costo: 877-342-7891

Para mayor información usted puede visitar su página web: [Http://www.lollaf.org](http://www.lollaf.org)

Servicios Estatales Legales Prairie / Prairie State Legal Services

Da servicio a la mayor parte del Norte y

Norte Centro de Illinois fuera del condado Cook.

815-965-2134

800-331-0617

Consejo Coordinado y Programas de Referencia para Servicios Legales / Coordinated Advice and Referral Program for Legal Services

Sirviendo al condado Cook

312-738-9494

Asistencia Legal Condado Will / Will County Legal Assistance

Sirviendo al condado Will

815-727-5123

CÓMO UTILIZAR ESTE PAQUETE DE “AUTO AYUDA”

Es muy importante que usted lea completamente cada sección de este paquete antes de tomar cualquier acción respecto a problemas legales, incluyendo todas las formas que complementan este paquete.

Debido a que este paquete discute términos y acciones con los cuales usted no está totalmente familiarizado, cuando lo lea, de vez en cuando usted necesitará regresarse a las siguientes secciones:

Personas que usted debería conocer

Esta sección describe a las personas con las cuales podría usted tener contacto en relación con un problema legal en particular. Es importante que usted comprenda quiénes son estas personas y qué es lo que hacen y qué no.

¿Qué significan estos términos legales?

Esta sección define los términos legales más comunes en palabras que usted pueda entender. Para utilizar el resto de este paquete y cualquier forma complementaria, usted necesitará entender exactamente qué significan estos términos.

Sumario de la ley en esta área

Esta sección contiene un resumen de las áreas más importante de la ley que usted debe conocer.

Cómo archivar un documento en la corte

Esta sección responde a las preguntas más comunes relacionadas con el archivo de documentos.

Mitos y Tips

Estas dos secciones presentan las creencias incorrectas más comunes acerca de la ley y los pasos que usted debe seguir (o no) que podrían hacer su tarea más sencilla.

¿QUIÉNES SON ESTAS PERSONAS?

Juez (Judge): El juez es la persona que preside la sala de una corte. En la mayoría de los casos, incluyendo la Corte de Demandas Menores, el juez es quien toma las decisiones finales y aprueba todos los acuerdos. El juez tiene el poder de la ley cuando toma una decisión o llega a las conclusiones. El juez también determina e impone las reglas de la corte (como códigos del vestido) y en algunas salas de la corte, es el juez quien decide cuando deben programarse los casos.

Trabajador de distrito (Circuit clerk): El trabajador de distrito es el responsable de crear, administrar y actualizar los archivos de la corte. Cuando usted requiera poner algo en los archivos de la corte, ver un archivo de la corte o tener una copia de archivos de la corte, usted debe acudir directamente con el trabajador de distrito; el trabajador de Distrito también decide cuando se programan los casos.

Sheriff: La mayor responsabilidad de un sheriff, es mantener la paz e imponer la ley. Sin embargo, en el sistema legal, su papel está usualmente orientado para “servir” (hacer entrega) a las personas que han sido demandadas. El sheriff hace esto, notificando a la persona, a través de la entrega de un “citorio”. El sheriff también se ajusta a las órdenes del juez.

Abogado (Attorney): Un abogado es alguien quien puede ayudarle con su problema legal, dándole consejos en relación con la ley, los sistemas legales y su caso en particular. Un abogado puede actuar como su defensor y puede representarlo en la corte y en la negociación de los convenios.

OTRAS OPCIONES QUE USTED PUEDE TENER

Mediación

En algunos casos, usted podrá manejar algún acuerdo con el arrendador o el arrendatario en qué debería de hacerse con relación a un problema o situación particular. Un mediador es alguien quien pueda encontrarse con usted y la persona con la que está teniendo una

disputa y pueda ayudar a ambos a tener una resolución en la cual los dos lleguen a un acuerdo. Un mediador no es un juez y no toma decisiones, sino que le ayuda a tomar una decisión a usted y a la otra parte. En algunos distritos, la mediación se ofrece para cierto tipo de casos, incluyendo los relacionados con arrendatarios y arrendadores.

Ley local o municipal

En algunas ciudades o municipalidades, usted podría tener derechos adicionales no mencionados en este paquete. Para mayor información en cómo afecta la ley local su situación, favor de consultar a un abogado.

OTRAS PUBLICACIONES SOBRE LA LEY ARRENDADOR/ARRENDATARIO

Deslindo de Responsabilidad – Favor de Leer

La siguiente lista presenta diversas publicaciones las cuales discuten los problemas de las relaciones de arrendador/arrendatario. Algunas de estas publicaciones son específicas para el Estado de Illinois y otras son más generales en su naturaleza. Por lo anterior y debido a cambios inesperados que se presentan en la ley, la Escuela de Leyes (*the School Of Law at Southern Illinois University*), y la persona, institución o agencia que le ha dado este paquete no hace reclamo de la precisión del contenido de estas publicaciones ni si éstas le ayudarán a lograr los resultados que usted desea.

La Escuela de Leyes (*the School Of Law at Southern Illinois University*), y la persona, institución o agencia que le ha dado este paquete, se deslinda de cualquier responsabilidad por las consecuencias o por cualquier acción tomada confiando en la información de estas publicaciones.

Si usted tiene pendiente o no entiende en qué manera una publicación en particular le asistirá o podría aplicar a su situación específica, usted debe hablar con el editor de la publicación o con un abogado que tenga licencia para practicar en el Estado de Illinois. Si tiene preguntas acerca de este Deslindo de Responsabilidad, llame al Centro de Autoayuda Legal.

Arrendador/Arrendatario; Illinois State Bar Association

[You can also **Search** the SIU Law Library catalog for [Self-Help Law Books](#), written for the nonlawyer.]

¿QUÉ SIGNIFICAN ESTOS TÉRMINOS LEGALES?

Contestación o respuesta (answer or response): Es la respuesta escrita a una queja o a una petición que se archiva por el demandado (la persona que es demandada) en un juicio. En corte de demandas menores, usted no requiere archivar una respuesta siempre y cuando usted asista a la primera audiencia programada en la queja del demandante.

Incumplimiento o “rompimiento” del contrato (breach or "breaking" an agreement): Hacer algo que el acuerdo o contrato le prohíbe hacer o dejar de hacer algo que usted acordó hacer.

Distrito (circuit): El sistema judicial en Illinois está dividido en distritos. Cada distrito define un área geográfica en Illinois.

Exención de derechos (exemption rights): Ciertas propiedades en Illinois (incluyendo dinero en efectivo, salario, propiedades personales y una proporción de su auto y casa) no pueden ser tomadas de usted para pagar una deuda. Esta propiedad es llamada exención propietaria. Si en Illinois un juicio entra en contra de usted, usted tiene el derecho de reclamar esta propiedad como exenta y no usarla para pagar la deuda. Para discutir los derechos que tiene como deudor, vea Límites de Exención del Deudor.

Por de facto, por incomparecencia (default): Si una persona que ha sido demandada falla en aparecer a la primera audiencia programada (o a cualquiera de las audiencias subsecuentes) y/o si él o ella falla en archivar una respuesta a una queja, petición, moción, etc., archivada en su contra, él o ella puede ser retenida por de facto.

Ser retenido por de facto significa que la otra parte (la persona quien archivó la queja, moción, petición) usualmente podría recibir cualquier ayuda o dinero que estén solicitando.

Acusado (defendant): Persona que es demandada.

Desalojado (evicted): Tener su propiedad puesta a término y ser físicamente removido de una parte de la propiedad que usted solía arrendar o poseer.

Audición (hearing): Una oportunidad para ambas partes para decirle al juez o jurado su lado acerca del conflicto. Algunos juicios son ordenados por la corte por lo que no asistir a ellos puede resultar en haber cometido un desacato a la corte. Para juicios que no han sido ordenados por la corte, no asistir a ellos puede resultar favorable para la otra parte, pudiendo obtener todo lo que ellos soliciten.

Aplazar (hold-over): Cuando un arrendatario falla en dejar el lugar aún cuando el periodo de arrendamiento ha expirado, él o ella se dice que están “aplazando”.

Juicio (judgment): Una decisión final u orden de la corte.

Jurisdicción (jurisdiction): Ya sea que la corte en un Estado en particular tenga el poder de escuchar un caso o para ordenar a alguien a hacer algo, depende de si tiene o no “jurisdicción”. La jurisdicción puede ser ya sea en función de una persona o sobre una cosa. Para que una corte de Estado tenga jurisdicción sobre una persona, generalmente, la persona debe residir en ese Estado o haber cometido un acto en el Estado que levante el caso.

Contrato (lease): El contrato por un arrendador para permitir a un arrendatario para vivir o usar su propiedad a cambio de algo, usualmente dinero.

Moción (motion): Una petición oral o por escrito que se hace al juez después de que la demanda ha iniciado (ver petición).

Notario Público (notary public): Persona que verifica que la firma en un documento está realizada por la persona cuya firma ahí aparece. El notario público no verifica el contenido del documento por sí mismo.

Petición o queja (petition or complaint): Petición por escrito que se hace a la corte. Usualmente una petición se inicia con una demanda y contiene los hechos de una persona que alega lo que ha pasado, junto con el desagravio que están solicitando a la corte.

Demandante o Peticionario (plaintiff or petitioner): Persona que inicia una demanda.

Per se (pro-se): Una persona que no es representada por un abogado y está envuelta como parte en una demanda.

Citatorio o Notificación (serve o service): El proceso por el cual una persona es notificada oficialmente de una demanda pendiente.

Escrito o Estatuto (statute): La ley que la legislatura del Estado o el Gobierno Federal decreta sobre una materia en particular.

Subcontrato (sublease): Arrendar de alguien, quien a su vez está arrendando la propiedad para ella misma.

SUMARIO DE LA LEY EN ESTA ÁREA

El proceso de desalojo se discute en el Artículo 9 del Acta 5 en el Código de Procedimientos Civiles de Illinois. El Código de Procedimientos Civiles de Illinois puede encontrarse en el Capítulo 735 del Compilado de Estatutos de Illinois. El Artículo 9 es llamado Sección de Allanamiento de Morada y Detención del Código de Procedimiento Civil.

¿Qué es Allanamiento de Morada y Detención?

Allanamiento de morada y detención es una sección del Código de Procedimiento Civil el cual rige cómo se terminan los arrendamientos en el Estado de Illinois y cómo se inicia el proceso de desalojo de un arrendatario.

¿Qué tipo de ayuda puede usted obtener en Allanamiento de Morada y Detención?

La única ayuda que usted puede tener cuando usted archiva una demanda bajo esta sección es una sentencia por dinero y por desalojo.

¿Necesita usted un abogado para archivar una demanda o para representarlo en un proceso de desalojo?

No. El proceso para desalojar a una persona no requiere la asistencia de un abogado. Sin embargo, esto no significa que la persona a la que usted está demandando o la persona demandada no pueda tener un abogado.

Exigencias del Jurado

Una persona puede tener un jurado en el proceso de desalojo si él o ella lo solicitan al momento en que se archiva la demanda o si ellos son los demandados, al momento en que se aparecen a la primera audiencia programada en la queja del demandante.

Una parte solicitando un jurado podría tener que pagar una cuota por el jurado.

Audiencias de ex parte (solo una parte).

En cualquier caso de desalojo, el juez tal vez realice una audiencia con relación a la pelea aún si el demandado no se aparece.

Reglas especiales para vivienda pública.

Los dueños de viviendas públicas tienen derechos los cuales no se discuten en este paquete. Para mayor información con relación a estos derechos, usted debe contactar una oficina de servicios legales o a un abogado privado.

Obligación de atenuar.

Aún cuando el arrendatario viole o rompa el contrato, el arrendador tiene una obligación de atenuar (o reducir) el monto de los daños que él/ella haya incurrido. Esto podría incluir, pero no es limitado a: encontrar un nuevo arrendatario, acordar en subcontratar, etc.

¿Qué es un contrato?

Un contrato es un acuerdo escrito entre dos personas en el cual una de las partes acuerda en permitir a la otra parte en vivir a hacer uso de sus bienes a cambio de algo, generalmente, dinero. Este dinero es llamado renta.

Aún cuando no se necesitan palabras en particular para crear un contrato, un contrato debe incluir los nombres de las partes, una descripción de los bienes, el inicio y fin del acuerdo del contrato, el monto de la renta, y cuándo se vence la renta.

Los Tipos de Contratos

Oral contra Escrito

Los contratos pueden ser oral o por escrito. Sin embargo, tenga en cuenta que los términos de un contrato oral podrían ser difíciles de comprobar en la corte, por lo cual es una buena idea el tener su contrato por escrito. Un contrato debe estar por escrito si es por un periodo mayor a un año.

Término Indefinido contra Periodo

Los contratos pueden ser por un periodo específico de tiempo como un año, un mes, o una semana, o pueden ser por un periodo de tiempo indefinido. El término de un contrato afecta en relación al tiempo en que se debe notificar al arrendatario antes de que se pueda iniciar el proceso de desalojo por parte del arrendador.

Preguntas y respuestas acerca de la Ley Arrendador / Arrendatario

P: ¿Tengo yo el derecho de subcontratar mi apartamento/casa?

R: No. A menos que el acuerdo en el contrato le dé a usted este derecho, usted no tiene el derecho de subcontratar la propiedad que usted le esté rentando a alguien más sin el permiso del arrendador.

P: ¿Cuándo puede entrar el arrendador a mi apartamento/casa?

R: Desgraciadamente no hay una regla o ley en Illinois que establezca cuando un arrendador puede o no entrar a la propiedad que él/ella esté rentando. Por ello, la regla general es que el arrendador pueda entrar con un aviso razonable durante horas razonables excepto en caso de emergencia a menos que una orden local o el acuerdo del contrato específicamente estipule lo contrario.

Tenga en cuenta que un arrendatario tiene el derecho de disfrutar el lugar y el arrendador no puede interferir irracionalmente con ese derecho por una entrada constante a la propiedad o fallando en no dar aviso de entrada.

P: ¿Qué pasa si el arrendatario rompe el contrato y decide moverse?

R: A menos que el arrendador diga lo contrario, el arrendatario está obligado a pagar la renta por el término restante del contrato sea que actualmente vive en el lugar o no. Por ello, el arrendatario puede y debe, trabajar con el arrendador lo más pronto posible en cuanto se dé cuenta que deberá moverse y romper el contrato.

Tenga en cuenta que por ley, el arrendador tiene la obligación de atenuar (tratar de reducir) cualquier pérdida que pueda ocurrir si el arrendatario rompe el contrato. Por consecuencia, si después de que el arrendatario se mueve, él/ella puede encontrar una persona adecuada que lo reemplace en su contrato o si el arrendador encuentra a alguien para reemplazar el contrato del arrendatario, el arrendatario no tendrá que pagar por lo que reste del periodo del contrato.

P: ¿Tiene el arrendatario el derecho de que los servicios estén puestos a su nombre?

R: Bajo la ley de Illinois, si el arrendador falla en pagar las cuentas de los servicios, el arrendatario tiene el derecho de solicitar que los servicios estén puestos a su nombre siempre y cuando los pague, sea cual sea el depósito y/o tenga el crédito apropiado para obtener el servicio. Para mayor información respecto a sus derechos como consumidor de servicios, revise los paquetes 1-5 de las series de Servicios.

Un arrendador puede decirse que ha violado o “roto” un contrato cuando él/ella realiza cualquiera de los siguientes actos. Note por favor que solo porque el arrendador ha “roto” o “violado” el acuerdo del contrato, no significa que usted pueda tomar cualquier acción que usted desee, incluyendo terminar el contrato por usted mismo.

En la mayoría de los casos, su única opción será demandar al arrendador en Corte de Demandas Menores por daños de dinero. Para mayor discusión en cómo demandar a alguien en Corte de Demandas Menores, vea el Paquete #4 de las Series de la Corte.

Maneras en las cuales un arrendador puede estar en violación de un contrato

1) Violaciones de los términos del acuerdo del contrato:

El acuerdo del contrato debe estipular algo específico en el que el arrendador debe o no hacer (como cortar el césped o ingresar al apartamento del arrendatario). Si el arrendador falla en cumplir una obligación bajo el contrato o comete un acto prohibido por el contrato, él/ella puede decirse que ha “roto” el acuerdo del contrato.

2) Condiciones inhabitables que existen en la propiedad rentada:

Si el arrendador falla en mantener en condiciones habitables la propiedad que él está rentando, se encuentra violando una garantía llamada la “garantía implícita de habitabilidad”. Por ley, esta garantía viene automáticamente con cada contrato en Illinois sea que el contrato lo mencione específicamente o no. Si usted no tiene calefacción, agua,

drenaje o electricidad o si usted tiene un problema severo de infestación de plagas, el arrendador podría estar en violación de esta garantía implícita.

3) Falla en regresar el depósito de seguridad.

El arrendador debe regresar rápidamente el depósito de seguridad si no se ha hecho daño mas allá de lo normal y si la renta se ha pagado en su totalidad.

Si el arrendador posee 10 o más unidades (una de las cuales usted está rentando), él debe darle al arrendatario aviso por escrito del daño actual causado y el costo de la reparación del daño dentro de los 30 días de la fecha en la que el arrendatario se ha ido. Si el arrendador no le avisa dentro del periodo de los 30 días, él deberá regresarle completamente el depósito de seguridad dentro de los 45 días de la fecha en la que el arrendatario se ha ido.

Si el arrendador posee 25 o más unidades (una de las cuales usted está rentando), él debe pagar también 5% de interés sobre el depósito de seguridad de la fecha en la cual se pagó este depósito, si es que éste se retuvo por más de seis meses.

Maneras en las cuales un arrendatario puede estar en violación de un contrato

Un arrendatario puede decirse que ha violado o “roto” un contrato cuando realiza algunos de los siguientes actos. Note por favor que solo porque el arrendatario ha “roto” o “violado” el acuerdo del contrato, no significa que usted pueda tomar cualquier acción que usted desea, incluyendo terminar el contrato por usted mismo.

En la mayoría de los casos, su única opción será ya sea el desalojo del arrendatario por haber roto el contrato y/o demandar al arrendatario por daños monetarios.

1) Violaciones de los términos de acuerdo al contrato;

El acuerdo del contrato debe estipular algo específico en el que el arrendatario debe o no hacer (como cortar el césped o subcontratar a otras partes). Si el arrendatario falla en cumplir una obligación bajo el contrato o comete un acto prohibido por el contrato, él/ella puede decirse que ha “roto” el acuerdo del contrato.

2) Falla en pagar la renta cuando ésta vence;

Si el arrendatario no le paga al arrendador la renta cuando ésta vence, puede decirse que ha “roto” el acuerdo del contrato.

3) No se sale al término de su contrato;

Si el arrendatario falla en dejar la propiedad que se encuentra rentando al finalizar el término del contrato, puede decirse que el arrendatario ha “roto” el acuerdo del contrato. Esto se llama “aplazamiento” y en algunos casos puede causar que el arrendatario tenga que pagar dos veces los pagos de la renta por el periodo atrasado en el acuerdo del contrato.

4) Causa daños a la propiedad que se renta;

Si el arrendatario daña la propiedad que está rentando, puede decirse que él ha roto el acuerdo del contrato.

Remedios que usted puede o no usar como arrendador o arrendatario

Un arrendador no puede usar los siguientes procedimientos para forzar a un arrendatario a salirse (algunas veces llamado un desalojo constructivo) o para cumplir con los términos del contrato;

1. Dejar fuera al arrendatario o cambiar las cerraduras en la propiedad del arrendatario.
2. Desalojando al arrendatario, incluyendo el mover las pertenencias personales del arrendatario, muebles, etc, sin una orden de la corte.
3. Dejar los servicios del arrendatario desconectados o sin servir (agua, drenaje, calefacción, electricidad, teléfono).
4. Dejar de hacer las reparaciones necesarias a la propiedad (agua, calefacción, electricidad, servicio de control de plagas, etc).

De igual manera, un arrendatario no puede seguir los siguientes procedimientos para hacer que el arrendador cumplan con los términos del contrato.

- 1) Deducir dinero de la renta por reparaciones hechas: Un arrendatario bajo la ley de Illinois, no tiene derecho a hacer reparaciones por sí mismo y deducir el costo de éstas de la renta que se debe.
- 2) Retener la renta: De igual manera, bajo la ley de Illinois, usted no tiene derecho de retener o rehusarse a pagar la renta, no importando en qué tan malas condiciones se encuentre el lugar o qué ha hecho el arrendador o falle en hacer (como devolver el dinero del depósito de seguridad).

Un arrendador o un arrendatario puede utilizar los siguientes procedimientos para obtener dinero o para desalojar a un arrendatario.

1) Archivar una Acción en Demandas Menores:

Si usted sabe que alguien le debe dinero, ya sea de una renta vencida, daños a propiedad, regreso del depósito de seguridad, etc, y lo único que usted desea es dinero (no un desalojo o forzar al arrendador a que haga reparaciones), usted debe demandar a la persona que le debe dinero en la Corte de Demandas Menores. Para discutir en cómo demandar a alguien en la Corte de Demandas Menores, vea el Paquete #4 de la Serie de la Corte.

2) Archive una queja de Allanamiento de Morada y Detención:

Para desalojar a alguien y/o para obtener dinero por daños, usted necesitará archivar una queja en la corte. Esta es llamada Demanda de Allanamiento de Morada y Detención y se discute con detenimiento en las páginas 19-20.

Proceso de Desalojo

Paso 1: Envíe su notificación de desalojo al arrendatario:

Antes de iniciar el proceso de desalojo, usted debe enviar un aviso al arrendatario de su intención de desalojo. En el suplemento de este paquete, usted encontrará 3 tipos de avisos que usted puede enviar. El aviso que usted debe utilizar depende en función a la razón por la cual se da el desalojo así como a los términos del acuerdo del contrato. Usted puede enviar el aviso por correo certificado o registrado con un recibo de acuse que usted solicite, o usted puede dejarlo con el arrendatario o con alguien que viva con el arrendatario que al menos tenga 13 años de edad. Si el arrendatario se ha mudado del lugar, usted puede dejar el aviso en la puerta.

Aviso de 5 días:

Utilice este aviso si el arrendatario no ha pagado la renta que está vencida. Si el arrendatario para la renta que está vencida dentro de los 5 días, el arrendador debe aceptarla y no puede proceder a desalojar al arrendatario por fallo al pago de renta. Si el arrendador acepta la renta después de que han pasado los 5 días, tampoco puede desalojar al arrendatario por falla al pago de renta a menos de que ya haya archivado una queja (ver abajo).

Aviso de 10 días:

Use este aviso si el arrendatario ha violado cualquiera de los términos del contrato más que el haber pagado la renta. Así como el aviso de los 5 días, si el arrendatario corrige la violación dentro del periodo de los 10 días, el arrendador no puede desalojarlo por esta violación.

Aviso de 30 días:

Usted debe utilizar este aviso si usted no tiene un contrato escrito o si el periodo del contrato es por un mes o menor.

Usted no tiene que enviar ningún aviso si el término del contrato ha terminado y el arrendatario está “aplazando”, es decir aún no deja el lugar.

Paso 2: Espere hasta que expire el periodo del aviso.

Dependiendo el tipo de aviso que usted haya empleado, usted tendrá que esperar ya sea 5,10, ó 30 días antes de proceder con el archivo de una demanda de desalojo.

Paso 3: Verifique en dónde archivar:

La ley requiere que usted archive su demanda en el condado en donde se ubica el lugar que usted tiene bajo contrato.

Paso 4: Vaya a la oficina del Trabajador de Distrito:

Vaya a la corte a la oficina del Trabajador de Distrito en su condado, y solicítele una forma para queja de desalojo. Si ellos no tienen una forma, usted puede utilizar la que se encuentra en el suplemento de este paquete.

Paso 5: Llene la forma de queja:

Utilizando las instrucciones de los formatos guía (si usted está utilizando la forma que se está en el suplemento), usted necesitará completar la forma de queja de desalojo. Usted debe incluir en la forma, copias de cualquier documento relevante tal como el contrato, recibos, estimados, cuentas o acuerdos.

Paso 6: Archive la queja:

Lleve la forma de la queja al Trabajador de Distrito y dígame que usted desea archivar su queja. En este momento usted tendrá que pagar una cuota de archivo y si usted quiere un juicio con jurado, usted debe demandarlo en este momento. Si usted no solicita un jurado, un juez decidirá su caso. Usted tendrá que pagar un cargo adicional por un juicio con jurado. Si usted es una persona de bajos recursos, usted puede aplicar por una exención de cuota. Una copia de una forma llamada Aplicación como Persona de Escasos Recursos se encuentra en la parte final de este paquete. Usted debe entregarle esta forma al Trabajador de Distrito y solicitarle que se le presente a un juez para su aprobación.

Paso 7: Envíe una copia de la queja al arrendatario:

Usted necesitará la ayuda del sheriff para “servir o notificar” al arrendatario con su demanda. Si el arrendatario vive en Illinois, usted debe utilizar el Paquete #1 de la Serie de la Corte.

Si el arrendatario no vive en el Estado de Illinois, usted debe utilizar el Paquete # 2 de la Serie de la Corte.

Si usted no sabe en donde vive el arrendatario, usted puede notificar por publicación la cual se discute en el Paquete # 3 de la Serie de la Corte, pero cualquier reclamo de dinero (como renta vencida o daños) se pospondrán hasta que el arrendatario sea notificado en persona. Sin embargo, usted todavía puede tener posesión del lugar a través de la publicación.

Paso 8: Prepárese para la audiencia:

En el suplemento de este paquete usted encontrará una forma de Orden de Desalojo/Pago. Usted querrá traer esta forma a su audiencia.

Adicionalmente, usted debe traer cualquier documento, notas, recibos, fotografías que le ayuden a probar su demanda. Sin embargo, tenga en cuenta que en algunos casos, documentos o declaraciones por escrito no pueden ser usadas como evidencia a menos que la persona que escribió los documentos también se presente en la corte.

Si usted necesita cierta evidencia para probar su reclamo, no se confíe en una declaración escrita aún si es una declaración jurada como un affidavit. En vez de eso, usted debe solicitarle a la persona que se presente a la audiencia y si se rehusa, usted debe citarle a que se presente.

No asuma que el juez le dará aplazamiento (posponer la audiencia) para que usted pueda citar o pedirle a un testigo que se presente en la corte. La mayoría de los jueces no harán esto. En vez de eso, usted deberá prepararse para la audiencia (incluyendo el tener listo a su testigo para testificar) tal y como la va a tener en la fecha que ha sido programada por el Trabajador de Distrito.

Como arrendador, usted tiene la responsabilidad de probar su caso. Para hacer que un arrendatario sea desalojado, usted tendrá que probar que:

- a) Usted tiene derecho de la propiedad que tiene en contrato (usted es el dueño, usted la ha rentado por sí mismo, etc.)
- b) Que el arrendatario ha violado el contrato o se ha quedado después de que éste ha vencido.
- c) Que usted ha enviado la notificación apropiada.
- d) Y que usted archivó una demanda de desalojo y sirvió al arrendatario de manera conveniente.

Note por favor que el no presentarse a su audiencia podrá resultar en que su demanda sea cancelada aún si el arrendatario no se presenta.

Qué debe hacer si usted ha sido desalojado

Archivar una respuesta a la demanda:

En Illinois usted puede archivar una respuesta a la demanda de desalojo ya sea archivando una respuesta por escrito o presentándose y diciéndole al juez su postura. Debido a que es más sencillo y efectivo presentar su defensa de desalojo de manera escrita, una forma para responder la demanda de desalojo se incluye en el suplemento de este paquete.

Preséntese a la primera audiencia programada:

Si usted no se presenta, entonces la audiencia se detendrá sin usted y usted podrá ser detenido por defacto. Ser detenido por defacto significa que usted perderá, una orden para desalojarlo será firmada y tal vez el juez le otorgará la cantidad de dinero que la otra persona ha estado solicitando en su demanda. Para mayor información, vea “¿Qué pasa si yo pierdo?” en la página 22.

De igual manera, si usted se presenta y le dice al juez que usted no está en desacuerdo con la demanda o que usted debe renta, el juez probablemente resuelva a favor del arrendador y le dé una sentencia por la cantidad de dinero que ha solicitado en su demanda, así como le dará a usted una fecha para abandonar el lugar o ser desalojado.

Sepa por qué puede ser usted desalojado:

Tenga en cuenta que usted puede ser desalojado por cualquier violación del acuerdo en su contrato, incluyendo, pero no limitado a: no pagar la renta, daño de propiedad o molestar a los vecinos. Si usted no tiene un contrato por escrito, usted puede ser desalojado siempre y cuando se le haya dado un aviso por escrito de 30 días.

Sepa qué defensas usted puede utilizar:

Mientras no todas las defensas pueden prevenirle de ser desalojado, dándole al juez una razón por sus acciones puede causar que en algunos casos, el juez disminuya el monto de la renta vencida o daños que usted debe, y tal vez demore el tiempo de desalojo. Tenga en cuenta que usted debe probar estas defensas, usted no solo puede citarlas. Si usted no está seguro de que otras defensas pueda tener, usted debería buscar la ayuda de un abogado.

Algunas defensas son:

Yo tenía que pagar por reparaciones de mi propio dinero: En algunas ciudades, usted puede retener parte o toda la renta para hacer las reparaciones necesarias para hacer la vivienda más habitable, si usted notifica al arrendador de esto. Sin embargo, en otros lugares. Usted no tiene el derecho de retener la renta a sin importar qué tan mal están las condiciones para vivir. De cualquier manera, usted tendrá que decirle al juez si usted hizo reparaciones a la propiedad para mantenerla habitable.

Condiciones inhabitables: De manera similar, si la propiedad que está rentando no tiene calefacción, electricidad, agua, drenaje o estaba infectada por plagas, usted deberá presentar esto a la atención del juez.

El arrendador falló en respetar el acuerdo del contrato: Si el arrendador falla en respetar una obligación del acuerdo del contrato o hizo algo que en el contrato dice que él no debió haber hecho, usted debe presentar esta defensa.

Ninguna violación del contrato ha ocurrido: Si usted ha pagado completamente su renta y cree que no ha violado ningún apartado del contrato, usted debe presentar esta defensa.

Corregí el problema en la notificación: De igual manera si usted ha corregido cualquier queja levantada por el dueño, usted debe presentar esto a la atención del juez.

Fallo en recibir el aviso por escrito correcto: Finalmente, si usted no recibió ninguna notificación por escrito (ver la página 17) o la notificación que usted recibió no fue la correcta, usted debe presentar esto a la atención del juez.

Una Audiencia de Desalojo

¿Cuándo me doy cuenta de que será mi audiencia?

Si usted está archivando una queja, en ese momento el Trabajador de Distrito le informará de cuándo es que su audiencia tendrá lugar. La hora, fecha y lugar de su audiencia serán escritos en los Citatorios que se envíen al Demandado.

Si usted es la persona que ha sido demandada, la fecha y hora de la audiencia estarán en la queja y/o en los citatorios que usted reciba.

Si usted pierde sus Citatorios o si usted simplemente olvida cuando es su audiencia, llame directamente al Trabajador de Distrito y pregúntele cuándo será su audiencia.

¿Qué necesito llevar para el juicio?

Usted necesita traer al juicio cualquier testigo, papeles, objetos o fotografías que usted desee que el juez tome en consideración.

¿Qué sucederá en la audiencia?

Cuando su caso sea llamado, el juez usualmente le preguntará a la persona que ha sido demandada si ellos admiten o no las acusaciones hechas y/o la cantidad solicitada en la demanda. Si es aceptada, entonces otra audiencia o “juicio” se sostendrá. El juicio puede ser sostenido inmediatamente, más tarde en el día, o tal vez otro día mas tarde en la semana, mes o año.

Cuando un juicio es sostenido, la persona quien archivó la demanda tendrá la primera oportunidad de presentar su evidencia y testigos. Cuando hayan terminado, la persona que ha sido demandada tendrá su oportunidad de presentar su evidencia y testigos. No trate de hablar cuando la otra parte está presentando su caso, no importando lo que vayan a decir. Simplemente déjelos terminar y luego presente la otra parte de su historia.

El juez podrá hacer preguntas a cualquier parte así como a cualquier testigo. Después de haber escuchado toda la evidencia, el juez y/o el jurado entonces decidirán ya sea en terminar el caso o en ceder el caso a la persona quien archivó la demanda por los daños. La cantidad en daños podrá ser diferente de lo que se solicitó en la demanda y podrá ser establecida por el juez o por el jurado.

Claro está que la mejor manera de saber qué pasará en su audiencia de desalojo es yendo a la corte y observando el caso de alguien más. En la mayoría de los condados, todos los casos de desalojo son escuchados en ciertos días por un cierto juez. Llame al Trabajador de Distrito en el condado en el cual se archiva su demanda y averigüe qué día es. Luego vaya y observe como el juez maneja los casos de desalojo.

PERDIENDO EN UN CASO DE DESALOJO

¿Qué pasa si yo pierdo?

Si usted es el arrendador:

Si usted pierde, su queja será descartada y usted no recibirá ningún cargo en daños. Tal vez el juez le haga pagar los costos de la otra parte o las tarifas del abogado, si es que existen algunas.

Si su solicitud por ayuda fue negada debido a que usted no tuvo suficiente evidencia para validar dicha solicitud, entonces usted tendrá que esperar hasta que las circunstancias que rodean su solicitud para soporte cambien antes de que usted archive otra Queja. La razón de esto es porque una vez que la corte toma una decisión en relación con un incidente o evento, no puede dársele el mismo tratamiento a ese incidente o evento de nuevo. Si solicitud fue negada debido a ciertos errores en el procedimiento de su parte (por ejemplo, usted no obtuvo el servicio apropiado), entonces usted debe corregir el error y solicitar otra audiencia.

Si usted es el arrendatario:

Si usted pierde, se entablará una “sentencia” u orden en su contra. Una sentencia u orden es un simple papel firmado por un juez el cual establece cuándo es que usted debe abandonar la propiedad. Tenga en cuenta que si usted no abandona la propiedad en esa fecha, sus pertenencias personales pueden ser desalojadas por el Sheriff y ser puestas en la banqueta o la calle. Si esto ocurre, será su responsabilidad y no la del Sheriff o la del dueño, el ver que sus pertenencias estén protegidas del clima o de robo.

No asuma que la corte le dará tiempo para moverse o tiempo para encontrar un lugar nuevo para vivir.

La sentencia tal vez establezca como es que usted debe dinero vencido al arrendador por rentas pasadas o daños. Dependiendo los términos de su contrato, usted podría tener que pagar los honorarios del abogado del arrendador.

Es probable que el juez le solicite a usted en trabajar en un plan de pagos con la parte opuesta y/o con su abogado. Usted debe ser cuidadoso con esto ya que cualquier plan de pagos que usted acuerde será parte de una orden de la corte. Si usted viola una orden de la corte por no hacer un pago, podrá ser detenido por desacato a la corte.

En consecuencia, si usted no puede hacer algún pago sobre el juicio, usted simplemente debe informar a la parte opuesta, a su abogado y al juez de su situación financiera y decirles que usted tratará de hacer los pagos cuando su situación financiera mejore. Si el juez y/o la parte opuesta le dice a usted que debe hacer los pagos, usted debe estar consciente de cuáles son los llamados exención de derechos.

Para mayor información sobre sus derechos como deudor, vea Límites de Exención del Deudor.

Si usted fuera el Arrendador o el Arrendatario:

Finalmente, como sea que usted pierda en la corte, usted tiene el derecho de solicitar a la corte de reconsiderar su decisión y usted tiene el derecho de apelar la decisión hacia una corte mayor. Por favor note que en la mayoría de los casos usted tiene 30 días o menos de la fecha de la decisión del juez para ejercer estos derechos o usted podría perder su derecho de reconsideración o apelación. Usted debería buscar asistencia de un abogado para ejercer estos derechos.

GANANDO UN CASO DE DESALOJO

¿Qué pasa si yo gano?

Si usted es el arrendador y usted gana, entonces usted recibirá lo que se llama una “sentencia” en contra de la persona que usted está demandando. Como se señaló anteriormente, una sentencia es un papel firmado por un juez el cual establece cuando el arrendatario debe abandonar el lugar y cuánto se le debe a usted en dinero (en caso de que exista). Tenga en cuenta, que si al arrendatario se le ordenó que le pague a usted dinero, usted no obtendrá su dinero inmediatamente. De hecho, si la persona que usted demandó solo tiene activos o salario **exento** (ver página 17), usted tal vez no obtenga su dinero hasta una fecha futura.

Tenga en cuenta que usted no puede hacer cumplir la orden de la corte para el arrendatario para que abandone el lugar, incluyendo el remover sus pertenencias personales (como muebles, ropa). Si el arrendatario no abandona o remueve sus pertenencias personales para la fecha establecida en la orden de la corte o sentencia, usted debe contactar al Sheriff del condado para asistencia. El Sheriff le ayudará a remover las pertenencias del arrendatario. En algunos condados, el Sheriff requerirá que usted pague una cuota o depósito por este tipo de asistencia.

Si usted es el arrendatario, y usted gana, entonces usted no será desalojado y usted podría recibir sus costos, incluyendo los honorarios del abogado de la persona quien lo demandó. Dependiendo las circunstancias, usted no tendría que pagarle el dinero que solicita a la persona que lo demandó.

¿Cómo reúno el dinero que debo?

Algunas cortes le permiten que usted simplemente le escriba al juez una carta y le solicite una audiencia para averiguar por qué no le han pagado. Algunas otras no. Si usted necesita ayuda para establecer una audiencia o poner en embargo un pedazo de propiedad, usted debería contactar un abogado privado. Para hablar de recolección de dinero cuando usted gana en la corte, vea el Paquete #5 de la Serie de la Corte.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACERCA DEL ARCHIVO DE DOCUMENTOS

P: ¿Qué es un archivo de la corte?

R: El archivo es una forma en la que la corte da seguimiento a una demanda.

El archivo incluye todos los documentos que fueron llenados, notificaciones de las audiencias, notas del juez y del trabajador de distrito, y notas del y para el juez y el trabajador de distrito.

P: ¿Cuándo necesita usted archivar un documento en los archivos de la corte?

R: Generalmente, usted archivará un documento cuando usted quiera que: haya evidencia de que una tarea se complete; haya récord de un evento o un informe; o se dé notificación a alguien acerca de algo.

P: ¿Qué significa archivar un documento en los archivos de la corte?

R: Generalmente, archivar un documento significa dar al trabajador de distrito una copia de un documento para que él o ella puedan ponerlo en los archivos de la corte que usted quiera que vaya. Cuando el trabajador de distrito archiva el documento, él/ella podrá sellarlo con una estampilla que dice la fecha (y en algunas ocasiones la hora) en el que el documento se archivó.

P: Al archivar un documento, ¿éste se hace legal?

R: No. El trabajador de distrito no verificará para asegurarse que su documento esté conforme a la ley. En la mayoría de los casos usted podrá archivar cualquier cosa que usted quiera siempre y cuando esté dispuesto a pagar por el costo del archivo. Sin embargo esto no significa que lo que usted haya puesto bajo archivo sea correcto.

P: ¿Por qué el archivar es tan importante?

R: En la mayoría de las veces, es la forma primaria de mostrar que usted ha cumplido con una fecha límite para algo –ya sea para iniciar una demanda o para notificar a alguien acerca de una demanda o una audiencia. El archivar es también la manera que usted notifica a la corte de su respuesta hacia una demanda que se haya iniciado en su contra. Por favor note que la falla a tiempo al archivo de algo puede causar que usted pierda el derecho para proceder con su demanda o tal vez sea forzado a comenzar de nuevo.

MITOS

5 creencias más comunes con relación a la Ley de arrendador/arrendatario las cuales no son ciertas:

He sido demandado por desalojo, no tengo el dinero, por la cual no hay razón para que me presente a la Corte.

Error, existen 3 buenas razones por las cuales usted debe presentarse a la audiencia de su desalojo. Primero, usted puede tener una defensa que usted pueda levantar (ver en página 20). Segundo, usted podría trabajar en algún acuerdo con el arrendador en el cual ambos concuerden. Tercero, al menos, usted podría convencer al juez de darle un tiempo para moverse o encontrar un nuevo lugar para vivir. Si usted no se presenta, se asumirá que a usted no le importa y podría ordenar su desalojo el cual tome lugar ese mismo día.

Siempre y cuando pague algo como arrendatario, no puedo ser desalojado.

Error. A menos que usted pague el total de la renta cuando vence, usted puede ser desalojado por haber roto el contrato.

Una vez que el arrendatario rompe el contrato, yo puedo cambiar las cerraduras, dar de baja los servicios o mover afuera las cosas del arrendatario.

No, usted no puede. El hecho de que el arrendatario haya roto el contrato no le da a usted el permiso de romper el contrato o la ley en Illinois. Si usted hace cualquiera de lo antes citado sin una orden de la corte, usted podría ser detenido en violación de la ley.

Si yo gano, yo recibo mi renta vencida inmediatamente.

No necesariamente. Como demandante, si usted gana en la corte recibirá una sentencia. Una sentencia es solo un papel firmado por el juez diciendo que la otra parte le debe a usted dinero. Depende de usted el hacer cumplir la sentencia si la otra parte se rehúsa a pagar el dinero que a usted le debe. Para discutir en cómo obtener el dinero que a usted se le debe, vea el Paquete #5 de la Serie de la Corte.

Si yo pierdo, tengo que pagar inmediatamente o acordar un plan de pagos

Usted tal vez no tenga que pagar inmediatamente o acordar un plan de pagos dependiendo en su nivel de salario y activos. Usted tal vez tenga la exención de derechos lo cual significa que usted tal vez no tenga que usar los pocos recursos y salario que usted tiene para pagar la deuda (s) que usted deba. **Para hablar acerca de sus derechos como deudor en Illinois, vea el artículo de Límites de Exención del Deudor.**

TIPS

Tenga todo por escrito

Aún cuando no se requiere, trate de tener todos los acuerdos verbales con el arrendatario o el arrendador por escrito en el caso de que tenga que mostrar los términos del acuerdo. Por ejemplo, si usted está pagando o recibiendo pagos de renta, usted debe obtener un recibo que muestre cuándo y cuánto se pagó por la renta.

Daño de documentos o malas condiciones con fotografías.

Si usted está reclamando que un daño fue hecho por un arrendatario o que el arrendador ha fallado en hacer reparaciones, un video o una fotografía del lugar puede ayudar a probar su reclamo. Asegúrese de que el video o la fotografía tengan fecha y tiempo para que la persona que está viendo el video o la fotografía sepa cuándo se tomó.

Tome todo lo que usted necesite para probar su demanda en su audiencia.

Recuerde que usted solo puede testificar como hechos o eventos en los cuales usted tiene conocimiento personal directo. Si usted necesita un testigo, documento, fotografía, etc., para probar algo, asegúrese de traerlo consigo en la fecha de su audiencia. No asuma que el juez le dará aplazamiento para obtener esta información o que el juez requerirá a la otra parte para darle esta información a usted.

De manera similar, tenga en cuenta que documentos como cartas, estimados y declaraciones por escrito podría no ser consideradas por un juez si la persona que los escribió no se presenta en la corte en la fecha de su audiencia. Si usted necesita esta evidencia para probar su reclamo, usted debería traer con usted estas personas o citarlas a que se presenten en la corte.

Busque ayuda si usted la necesita.

Si usted tiene problemas siguiendo instrucciones, realizando cosas a tiempo, llenando formas o dando seguimiento al papeleo, presentándose en la corte de demandas menores, le será más estresante de lo que necesita ser. Sin embargo, si usted tiene un amigo que le pueda ayudar haciendo estas cosas, el trabajo le será más sencillo. Sin embargo, tenga en cuenta que un amigo no puede reemplazar el consejo y la experiencia de un abogado con licencia para practicar en el Estado de Illinois.

Por consecuencia, si usted necesita consejo legal o si representarse a sí mismo en la corte resulta ser una tarea muy difícil para usted, hablelo con un abogado.

© Board of Trustees, Southern Illinois University

Traducción:

Letty A. Tapia / Enero 2007