

¡La Vivienda Importa!

Capítulo 5

Remedios Proprios para Inquilinos

La Ordenanza de Dueños e Inquilinos de Chicago provee propios remedios explícitos que los inquilinos deben de utilizar cuando descubren condiciones inadecuadas en sus apartamentos. No es esencial de que consulte un abogado para comenzar de utilizar los remedios, pero porque existe la posibilidad de que el dueño lo demande, los inquilinos deben de documentar sus actividades.

Estos remedios son basados sobre la misma teoría que usamos cuando comparamos mercancía en la tienda. Por ejemplo, si Ud. compra un equipo de música y descubre que está defectuoso, Ud. puede regresarlo a la tienda para que se lo cambien o se lo reparen o para que le regresen su dinero. La ley implica una garantía cuando compramos mercancía, que nos permite un remedio si está defectuosa o si no puede ser usada.

Una garantía similar está implicada sobre todos los contratos de renta. En términos legales, esta garantía está titulada como “garantía implicada de habitabilidad.” Esta garantía quiere decir que su dueño le garantiza que su apartamento cumple con la mayoría de los niveles exigidos por el Código de Edificios de Chicago y está en condiciones habitables. La Corte Suprema de Illinois, ha definido “en condiciones habitables” como un apartamento que está seguro y sanitario. Violaciones menores del Código de Edificios u otros defectos menores no son considerados lo suficiente grave para justificar una reducción de renta. Deben de haber defectos sustanciales. Pero como el ejemplo del equipo de música, si su apartamento viola la mayoría de los niveles exigidos por el Código de Edificios, Ud. no está recibiendo el valor entero de la renta que está pagando, y podrá tener el derecho a reparaciones o a reducción de renta.

Si Ud. descubre condiciones defectuosas en su apartamento, primero llámelo al dueño para que averigüe si él o ella los reparará. Si el dueño no le responde en un tiempo razonable, debería de considerar unos de los siguientes remedios. Acuérdese, pruebas de notificación al dueño sobre los defectos y el uso de los remedios si el dueño no cumple es muy importante. Si el dueño no coopera o no responde, y los defectos parecen graves o son considerables, debería considerar llamar al Departamento de Edificios para que organice una inspección. El número es (312) 744-5000.

Reparar y Descontar

Si su apartamento solamente necesita reparaciones menores o económicas, “reparar y descontar” es un método efectivo para hacerlas. El remedio de reparar y descontar permite que Ud. haga las reparaciones necesarias y posteriormente descontar el costo de las reparaciones de la renta. Como siempre, hay un proceso que Ud. debe seguir para que evite problemas. La Ordenanza establece lo siguiente:

1. Haga una lista de las reparaciones necesarias, con lo más detalle que pueda – si es posible. Esta es su oportunidad para decirle al dueño lo quiere reparado.
2. Mandele una copia de la lista a su dueño, con una carta diciéndole que ejecutará su derecho legal de reparar y descontar la cantidad de la próxima renta mensual, si las reparaciones no se han hecho dentro de 14 días que reciba la carta. Reparar y Descontar no puede comenzar hasta el 15° día después de que el dueño reciba la carta. En el Capítulo 7 hay un ejemplo de tal carta.
3. Envíe la carta por correo certificado o por correo registrado, o entreguela personalmente al dueño. Si le entrega la carta personalmente a su dueño, lleve un testigo para que se asegure del día en que se la entregó. También asegúrese de hacerle una copia a la carta.
4. Las reparaciones no deben exceder \$500 o más de _ de la renta mensual, el que sea más/ Si Ud. paga menos de \$500 mensuales de renta, no puede “reparar y descontar” más de la cantidad de renta que paga.
5. Sometale los recibos del proveedor y el costo de las reparaciones a su dueño. El costo no debe exceder el costo razonable por tales reparaciones. Asegúrese de mantener copias de las cuentas y de los recibos.

Notas del Guía de Recursos para Inquilinos

1. **Haga una lista en detalle.**
2. **Envíele un aviso de 14 días al dueño con tal lista.**
3. **Después de 14 días, si el dueño no le ha respondido, haga las reparaciones y descuenta el costo de la renta.**
4. **Nunca descuenta más de \$500 o _ de la renta total.**