Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Illinois Real Estate Broker License Exam

Illinois

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
62	18	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 62 knowledge points • 18 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01 Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination 1

02 Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125) 9

03 Supplement: License Law Basics 18

04 Supplement: Property Disclosures 23

05 Supplement: Fair Housing 26

06 Supplement: Taxes and Closing 28

07 Supplement: Landlord-Tenant 31

08 Supplement: License Law Administration 33

09 Supplement: Contracts and Closing Practice 35

10 Supplement: Illinois Property Law 37

11 Supplement: Condominium/HOA 43

12 Supplement: Foreclosure 45

13 Supplement: Landlord-Tenant Law 47

14 Supplement: Liens and Title 49

15 Supplement: State Mortgage Law 51

16 Supplement: Property Condition and Safety Statutes 53

17 Supplement: Contracts and Title 55

18 Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation 57

CHAPTER 1

Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination

1.1 La relación por defecto es la agencia designada

Se considera que un licenciatario está representando al consumidor con el que trabaja como agente designado para ese consumidor, a menos que exista un acuerdo escrito entre el corredor patrocinador y el consumidor que establezca una relación diferente. Esto significa que la agencia designada es el estado predeterminado en Illinois.

- ✓ Se presume que los licenciatarios son agentes designados del consumidor con el que trabajan por defecto
- ✓ Se requiere un acuerdo escrito entre el corredor patrocinador y el consumidor para establecer una relación diferente

1.2 Deberes de los Tenedores de Licencia que Representan a Clientes

Un tenedor de licencia que representa a un cliente debe cumplir los términos del acuerdo de corretaje; promover el mejor interés del cliente; y ejercer habilidad y cuidado razonables. Promover el mejor inter☒☒s incluye buscar una transacción al precio/términos en el acuerdo o aceptables para el cliente, presentar oportunamente todas las ofertas (a menos que el cliente las rechace), divulgar hechos materiales de los que el tenedor de licencia tenga conocimiento real (a menos que sean confidenciales), contabilizar oportunamente el dinero y la propiedad, obedecer direcciones específicas legales, y actuar para promover el interés del cliente sobre el interés propio del tenedor de licencia u otros. El tenedor de licencia también debe mantener la información confidencial del cliente como confidencial y cumplir con la Ley y todos los estatutos aplicables, incluyendo las leyes de vivienda justa y derechos civiles.

- ✓ Los tenedores de licencia deben promover el mejor interés del cliente y ejercer habilidad y cuidado razonables
- ✓ Todas las ofertas deben presentarse oportunamente al cliente y desde el cliente, a menos que el cliente renuncie a este deber
- ✓ Los hechos materiales de los que el tenedor de licencia tenga conocimiento real deben divulgarse a menos que sean confidenciales
- ✓ Los tenedores de licencia deben contabilizar oportunamente todo el dinero y la propiedad en la que el cliente tiene un interés
- ✓ La información confidencial del cliente debe mantenerse como confidencial
- ✓ Los tenedores de licencia deben cumplir con los estatutos de vivienda justa y derechos civiles

1.3 Sin obligación de divulgar información no física / de estigmatización

No surge causa de acción contra un agente licenciado por no divulgar: que un ocupante tenía VIH u otra condición médica; que la propiedad fue el sitio de un acto u ocurrencia sin efecto en la condición física; situaciones de hecho en propiedad que no es objeto de la transacción; o condiciones físicas en propiedad que no es objeto de la transacción que no tengan un efecto adverso sustancial en el valor del bien inmueble objeto de la transacción.

- ✓ Los agentes licenciados no están obligados a divulgar el estado de VIH de un ocupante u otras condiciones médicas
- ✓ Los agentes licenciados no están obligados a divulgar que una propiedad fue el sitio de un acto u ocurrencia no física
- ✓ Sin responsabilidad por no divulgar condiciones en propiedad no objeto de la transacción que no afecten sustancialmente el valor

1.4 Deberes hacia los Clientes

Los agentes con licencia deben tratar a todos los clientes con honestidad y no deben proporcionarles información falsa de manera negligente o intencional. Un agente con licencia contratado por un cliente vendedor debe divulgar oportunamente a los compradores-clientes todos los defectos físicos materiales latentes adversos relacionados con la condición física de la propiedad que sean realmente conocidos y que no pudieran descubrirse mediante una inspección razonablemente diligente. Un agente con licencia no es responsable por información falsa proporcionada por su propio cliente si el agente no tenía conocimiento real de que era falsa. No surge causa de acción contra un agente con licencia por revelar información en cumplimiento de esta Sección.

- ✓ Los agentes con licencia deben tratar a todos los clientes con honestidad y no proporcionarles información falsa
- ✓ Los defectos físicos materiales adversos latentes realmente conocidos y no razonablemente descubribles deben ser divulgados a los compradores-clientes
- ✓ Un agente con licencia no es responsable por información falsa de su cliente a menos que el agente tuviera conocimiento real de que era falsa

1.5 Obligaciones después de la terminación del acuerdo de corretaje

Excepto según lo dispuesto en un acuerdo escrito, después de la terminación, vencimiento o cumplimiento del acuerdo de corretaje, ni el corredor patrocinador ni ningún agente licenciado afiliado tiene deberes adicionales hacia el cliente, excepto: (1) rendir cuentas de todos los fondos y bienes relacionados con la transacción; y (2) mantener confidencial toda la información confidencial recibida durante el acuerdo de corretaje.

- ✓ Solo dos obligaciones sobreviven a la terminación: rendir cuentas del dinero/bienes y mantener la confidencialidad
- ✓ La confidencialidad de la información recibida durante el acuerdo continúa después de la terminación

1.6 Divulgación de Relación de Agencia

Un licenciatario que actúa como agente designado debe asesorar al consumidor por escrito—no más tarde del inicio de trabajar como agente designado—que existe una relación de agencia designada (a menos que un acuerdo escrito establezca una relación diferente) y proporcionar el nombre o los nombres del agente o los agentes designados. La divulgación puede ser parte del acuerdo de corretaje o un documento separado, retenido por el corredor patrocinador y proporcionado al consumidor. El licenciatario debe discutir la política de compensación del corredor patrocinador, incluidos los términos y cualquier cantidad ofrecida a los corredores cooperantes. Un licenciatario debe divulgar por escrito a un cliente que el licenciatario no actúa como agente del cliente—en tiempo oportuno para evitar la divulgación de información confidencial, pero no más tarde de la preparación de una oferta de compra o arrendamiento.

- ✓ La divulgación escrita de agencia designada debe proporcionarse no más tarde del inicio de trabajar como agente del consumidor
- ✓ La divulgación debe nombrar al agente o los agentes designados y se debe proporcionar una copia al consumidor
- ✓ El cliente debe recibir una divulgación escrita de que el licenciatario no es su agente, no más tarde de la preparación de una oferta
- ✓ El licenciatario debe discutir la política de compensación del corredor patrocinador con el consumidor

1.7 La Compensación No Determina la Relación de Agencia

El pago o la promesa de pago de una compensación a un titular de licencia no es determinante de si se ha creado una relación de agencia entre el titular de licencia y un consumidor.

- ✓ Quién paga la compensación no establece una relación de agencia
- ✓ La agencia se determina por la relación, no por la fuente del pago

1.8 Requisitos de Agencia Dual y Consentimiento

Un licenciatario (o licenciatarios patrocinados) puede actuar como agente dual representando a ambas partes en la misma transacción solo con el consentimiento escrito informado de todos los clientes. Se presume el consentimiento cuando un cliente firma el documento de divulgación de agencia dual estatutario que explica el conflicto de intereses, lo que el licenciatario puede y no puede hacer, y aconseja a los clientes que busquen asesoramiento independiente. El formulario de divulgación debe presentarse en el momento en que se celebra el acuerdo de corretaje y puede firmarse en ese momento o antes de que el licenciatario actúe como agente dual. Se debe obtener una confirmación escrita separada del consentimiento anterior cuando los clientes ejecutan una oferta/contrato; si se incluye en otro documento, el cliente debe firmar e inicial la disposición de confirmación.

- ✓ La agencia dual solo se permite con el consentimiento escrito informado de TODOS los clientes
- ✓ El formulario de divulgación de agencia dual estatutario debe presentarse cuando se celebra el acuerdo de corretaje
- ✓ Se debe obtener confirmación escrita del consentimiento anterior en el momento de la ejecución de la oferta/contrato
- ✓ Si la confirmación de agencia dual se incluye en otro documento, el cliente debe firmarlo e iniciarlo

1.9 Divulgaciones permitidas y prohibidas del agente dual

Al actuar como agente dual, un licenciatario PUEDE: tratar a todos los clientes honestamente, proporcionar información sobre la propiedad al comprador/inquilino, divulgar defectos materiales latentes conocidos, divulgar la calificación financiera del comprador/inquilino al vendedor/propietario, explicar los términos, ayudar a organizar inspecciones, explicar los costos de cierre, ayudar a comparar financiamiento y proporcionar datos de ventas comparables. Un agente dual NO PUEDE divulgar sin permiso: información confidencial de un cliente; el precio/términos que el vendedor aceptará más allá del precio de lista; el precio/términos que el comprador está dispuesto a pagar; o un precio recomendado/sugerido o términos que cualquiera de las partes debe ofrecer o aceptar.

- ✓ Un agente dual no puede divulgar la información confidencial de un cliente sin permiso
- ✓ Un agente dual no puede divulgar qué precio o términos la otra parte aceptará o pagará sin permiso
- ✓ Un agente dual no puede recomendar un precio o términos para ofertar o aceptar
- ✓ Un agente dual debe tratar a todos los clientes honestamente y divulgar los defectos materiales latentes conocidos

1.10 Acuerdos de Corretaje y Agencia Designada

Un corredor patrocinador que establece una relación de corretaje para la inscripción de una propiedad o la representación de una persona en la compra, venta, intercambio, arrendamiento o alquiler debe establecer los términos en un acuerdo de corretaje escrito que designe específicamente a los agentes autorizados afiliados que actúen como agentes legales, con exclusión de todos los demás agentes autorizados afiliados. Un corredor de este tipo no actúa por más de una parte si los agentes autorizados están específicamente designados y no representan a más de una parte. La ausencia de un acuerdo escrito no crea una defensa afirmativa de la existencia de un acuerdo o de si se realizó una actividad autorizada, y no impide la ejecución de un acuerdo oral o recursos legales o de equidad. El corredor patrocinador debe ejercer el cuidado ordinario y necesario para proteger la información confidencial; un agente designado puede divulgar información confidencial al corredor patrocinador para obtener asesoramiento que beneficie al cliente, pero no puede ser divulgada aún más a menos que la Ley lo requiera o el cliente lo permita.

- ✓ Las relaciones de corretaje deben establecerse en un acuerdo de corretaje escrito que designe a los agentes legales
- ✓ La designación de agentes autorizados específicos impide que el corredor patrocinador sea considerado como actuando por más de una parte
- ✓ La ausencia de un acuerdo escrito no impide la ejecución de un acuerdo oral ni crea una defensa afirmativa
- ✓ La información confidencial divulgada al corredor patrocinador no puede ser divulgada aún más a menos que la Ley lo requiera o el cliente lo permita

1.11 Intención legislativa del Artículo 15

El Artículo 15 codifica las relaciones entre los profesionales inmobiliarios autorizados y los consumidores de servicios de corretaje, reemplazando los conceptos de derecho consuetudinario sobre mandante/mandatario y deberes fiduciarios. Regula las relaciones en la medida en que no estén cubiertas por un acuerdo escrito individual entre un corredor patrocinador y un consumidor, siempre que exista una relación distinta a la agencia designada. Puede servir como base para derechos de acción privada y defensas de vendedores, compradores, propietarios, inquilinos, corredores administradores y corredores, pero estos derechos privados no se extienden a ningún otro Artículo de la Ley.

- ✓ El Artículo 15 se aplica con exclusión de los conceptos de derecho consuetudinario mandante/mandatario y deberes fiduciarios
- ✓ Los derechos de acción privada bajo el Artículo 15 no se extienden a ningún otro Artículo de esta Ley
- ✓ El Artículo 15 no afecta las relaciones contractuales entre los corredores administradores y sus profesionales autorizados afiliados

1.12 Exclusiones de hechos materiales y protección contra información falsa

Los hechos materiales no incluyen, cuando están ubicados o relacionados con bienes raíces que no son objeto de la transacción: condiciones físicas sin efecto adverso sustancial en el valor, situaciones de hecho u ocurrencias/actos en la propiedad. Un agente que representa a un cliente no incumple un deber al mostrar propiedades alternativas, mostrar la propiedad del cliente a otros prospectos o preparar ofertas contemporáneas en la misma propiedad—pero debe proporcionar divulgación escrita a todos los clientes para quienes se preparan ofertas contemporáneas y remitir a cualquier cliente que lo solicite a otro agente designado. Un agente comprador/inquilino no se presume que incumpla un deber por trabajar sobre una base que produce una honorarios más alta. Un agente no es responsable por proporcionar información falsa dada por un cliente a menos que el agente supiera o debería haber sabido que era falsa. Los deberes de derecho consuetudinario sobre tergiversación negligente/ fraudulenta no se modifican.

- ✓ Divulgación escrita requerida a todos los clientes cuando se preparan ofertas contemporáneas en la misma propiedad
- ✓ Un agente debe remitir a otro agente designado a cualquier cliente que solicite tal remisión
- ✓ Un agente no es responsable por información falsa proporcionada por un cliente a menos que el agente supiera o debería haber sabido que era falsa
- ✓ El deber de derecho consuetudinario en cuanto a tergiversación negligente o fraudulenta no se modifica por esta sección

1.13 Protecciones y limitaciones de la doble agencia

No surge ninguna causa de acción contra un agente dual por hacer divulgaciones permitidas o requeridas por el Artículo, y hacer tales divulgaciones no termina ninguna relación de agencia. En la doble agencia, cada cliente y el licenciatario poseen solo conocimiento real — no hay imputación de conocimiento entre clientes, corredores o licenciatarios afiliados. Un licenciatario puede retirarse sin responsabilidad de representar a un cliente que no ha consentido a la doble agencia divulgada, sin perjuicio de representar al otro cliente; pero no se puede recibir ninguna tarifa de referencia a menos que se haga una divulgación escrita a ambos clientes. Un licenciatario NO PUEDE servir como agente dual cuando el licenciatario (o una entidad en la que el licenciatario tiene algún interés de propiedad) es parte de la transacción.

- ✓ No hay imputación de conocimiento entre clientes, corredores o licenciatarios afiliados en la doble agencia
- ✓ Un licenciatario puede retirarse sin responsabilidad de un cliente que no consiente a la doble agencia
- ✓ No hay tarifa de referencia al retirarse a menos que se haga divulgación escrita a ambos clientes
- ✓ Un licenciatario no puede ser agente dual cuando el licenciatario o una entidad de propiedad es parte de la transacción

1.14 Sin Subagencia a Través del MLS

Un corredor no se considera subagente del cliente de otro corredor únicamente por razón de su afiliación o membresía en un servicio de listados múltiples o fuente de información similar, y una oferta de subagencia no puede hacerse a través de un MLS o fuente similar.

- ✓ La membresía en el MLS por sí sola no crea una relación de subagencia
- ✓ Una oferta de subagencia no puede hacerse a través de un MLS o fuente de información similar

1.15 Protección del Consumidor contra la Responsabilidad Vicaria

Un consumidor no es responsable vicariamente de los actos u omisiones de un titular de licencia en la prestación de actividades autorizadas para o en nombre del consumidor.

- ✓ Los consumidores no son responsables vicariamente de los actos u omisiones de un titular de licencia en actividades autorizadas

1.16 Acciones por daños y perjuicios y plazo de prescripción

En cualquier acción conforme al artículo 15, el tribunal puede, a su discreción, otorgar únicamente daños y perjuicios reales y costas judiciales, o conceder medidas cautelares. Las acciones deben iniciarse dentro de 2 años después de que la persona supo o debería haber sabido razonablemente del acto u omisión, y en ningún caso más de 5 años después de que ocurrió el acto u omisión. Si la persona es menor de 18 años o está sujeta a incapacidad legal, el plazo de prescripción no comienza hasta que se levante la incapacidad.

- ✓ Conforme al artículo 15, solo pueden otorgarse daños y perjuicios reales y costas judiciales (o medidas cautelares)
- ✓ Las acciones deben iniciarse dentro de 2 años desde el descubrimiento y no más de 5 años después del acto u omisión
- ✓ El plazo de prescripción se suspende para las personas menores de 18 años o bajo incapacidad legal

1.17 Acuerdos de Corretaje Exclusivo – Servicios Mínimos

Todos los acuerdos de corretaje exclusivo deben constar por escrito y especificar que el corredor patrocinador, a través de sus agentes licenciados patrocinados, proporciona como mínimo: (1) aceptar la entrega y presentar ofertas/contraofertas para compra, venta o arrendamiento; (2) asistir al cliente en el desarrollo, comunicación, negociación y presentación de ofertas, contraofertas y notificaciones hasta que se firme un contrato de arrendamiento o compra y se cumplan o se renuncien a las contingencias; y (3) responder las preguntas del cliente relacionadas con ofertas, contraofertas, notificaciones y contingencias.

- ✓ Los acuerdos de corretaje exclusivo deben constar por escrito
- ✓ Deben especificar un mínimo de tres servicios: presentación de ofertas, asistencia en negociación y respuesta a preguntas del cliente

CHAPTER 2

Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125)

2.1 Sanción Civil por Ejercicio sin Licencia

Cualquier persona que ejerza, ofrezca, intente o se presente como corredor administrador, corredor o agente de arrendamiento residencial sin licencia debe pagar una sanción civil al Departamento de hasta $25,000 por infracción, además de cualquier otra sanción legal. La sanción se impone después de una audiencia realizada como una audiencia disciplinaria y debe pagarse dentro de 60 días después de la fecha efectiva de la orden. La orden constituye una sentencia ejecutable de la misma manera que cualquier sentencia de un tribunal de registro. El Departamento tiene autoridad total para investigar toda actividad sin licencia.

- ✓ Sanción civil de hasta $25,000 por infracción por ejercicio sin licencia (Sec. 20-10)
- ✓ Sanción impuesta después de una audiencia y pagadera dentro de 60 días de la orden
- ✓ El Departamento puede investigar cualquier actividad sin licencia
- ✓ La orden constituye una sentencia ejecutable

2.2 Causales de Disciplina y Monto de la Multa

El Departamento puede negarse a emitir o renovar, poner en período de prueba, suspender o revocar una licencia, reprender o tomar otras medidas, e imponer una multa no mayor de $25,000 por violación a cualquier tenedor de licencia, solicitante o persona que se represente como tal, incluido un tenedor de licencia que maneje su propia propiedad. La Sec. 20-20 enumera 47 causales de disciplina (25.5 agregada y 36 en blanco).

- ✓ Multa de hasta $25,000 por violación (Sec. 20-20)
- ✓ La disciplina se aplica a tenedores de licencia, solicitantes y aquellos que se representen como tales
- ✓ Se aplica incluso cuando un tenedor de licencia maneja su propia propiedad

2.3 Causas disciplinarias clave según la Sec. 20-20

Los motivos examinables incluyen: fraude/tergiversación al obtener una licencia; condena/declaración de culpabilidad por un delito grave, delito menor o un delito conforme a la Ley de Registro de Delincuentes Sexuales; incapacidad para ejercer la profesión debido a enfermedad o discapacidad; disciplina por otra jurisdicción (la copia certificada es prueba prima facie); ejercicio sin/después de una licencia vencida, inactiva, revocada o suspendida; hacer trampa en el examen o educación continua; publicidad falsa o engañosa y promesas falsas; actuar por más de una parte sin notificación escrita; representar a un agente inmobiliario que no sea el agente patrocinador; no contabilizar o no remitir dinero de terceros; conducta deshonesta, poco ética o no profesional; commingling; publicidad ciega (excepto según lo permitido en la Sec. 10-30); dirección/promoción de vivienda segregada; e incumplimiento de la Ley de Derechos Humanos de Illinois Artículo 3.

- ✓ Una copia certificada de la disciplina de otra jurisdicción es prueba prima facie
- ✓ Actuar por más de una parte requiere notificación escrita a todas las partes
- ✓ Representar a cualquier agente inmobiliario que no sea el agente patrocinador es un motivo de disciplina
- ✓ La publicidad ciega está prohibida excepto según lo permitido bajo la Sec. 10-30
- ✓ La dirección y promoción de viviendas segregadas racial o religiosamente es una causa disciplinaria

2.4 Cuenta de Depósito en Garantía y Reglas contra la Commingling

Los agentes con licencia deben mantener todos los fondos de depósito en garantía que pertenecen a terceros en una cuenta especial separada de sus cuentas personales y comerciales, y conservarlos en depósito hasta que la transacción se complete o termine. Los fondos solo pueden ser desembolsados anticipadamente por dirección escrita/contrato de los mandantes u orden judicial, o considerados abandonados y transferidos al Tesorero del Estado como propiedad no reclamada (después de 6 meses desde la demanda escrita y sin reclamación o desembolso). La cuenta debe ser sin intereses a menos que la ley o los mandantes lo exijan por escrito. Los registros de depósito en garantía deben estar disponibles para el Departamento dentro de 24 horas de la solicitud. Mezclar dinero o propiedad de terceros con la propia del agente con licencia constituye una violación.

- ✓ Los fondos de depósito en garantía deben mantenerse en una cuenta especial separada, sin commingling (Sec. 20-20(17), (22))
- ✓ Los fondos se mantienen en depósito hasta que la transacción se complete o termine, a menos que sean desembolsados por dirección escrita, contrato u orden judicial
- ✓ Las cuentas no devengan intereses a menos que la ley o los mandantes lo exijan por escrito
- ✓ Los registros de depósito en garantía deben presentarse al Departamento dentro de 24 horas de la solicitud
- ✓ El depósito en garantía se considera abandonado solo después de 6 meses desde la demanda escrita sin reclamación o desembolso

2.5 Pena criminal por actividad sin licencia

Cualquier persona que sea encontrada trabajando o actuando como corredor gestor, corredor o agente de arrendamiento residencial, o presentándose como tal, sin una licencia activa válida es culpable de un delito menor clase A. Una segunda infracción o infracciones posteriores es un delito grave clase 4.

- ✓ La primera infracción sin licencia es un delito menor clase A (Sec. 20-22)
- ✓ La segunda infracción o posteriores es un delito grave clase 4

2.6 Propósito y Límites del Fondo de Recuperación de Bienes Raíces

El Fondo de Recuperación reembolsa a las personas afectadas por fraude, tergiversación, discriminación, engaño, malversación de fondos u obtención ilegal de dinero cometidos por un licenciatario o empleado sin licencia, resultando en pérdida de dinero en efectivo real (no pérdida de valor de mercado). La recuperación se realiza por orden post-sentencia de la corte de circuito, con montos máximos de responsabilidad por acto y por licenciatario/transacción establecidos por regla, y no incluye intereses sobre la sentencia. La recuperación requiere una sentencia válida y una orden post-sentencia de la corte; la pérdida debe resultar de actos realizados mientras (o aparentemente) se actúa en capacidad licenciada.

- ✓ El Fondo cubre pérdida de dinero en efectivo real, no pérdida de valor de mercado (Sec. 20-85)
- ✓ La recuperación requiere una sentencia válida y una orden post-sentencia de la corte
- ✓ Los límites máximos de responsabilidad por acto y por licenciatario son establecidos por regla del Departamento
- ✓ Las órdenes post-sentencia no incluyen intereses sobre la sentencia

2.7 Revocación automática después del pago del Fondo

Si el Departamento paga cualquier cantidad del Fondo de Recuperación para resolver o satisfacer una sentencia en contra de un agente inmobiliario o su empleado sin licencia, la licencia del agente se revoca automáticamente al emitirse la orden de pago. No se escuchará ninguna petición de restauración hasta que se realice el pago completo (más los intereses legales). Una descarga por quiebra no exime a la persona de estas sanciones. El Departamento queda subrogado en los derechos del acreedor de la sentencia después del pago.

- ✓ La licencia se revoca automáticamente cuando el Fondo paga en nombre del agente inmobiliario (Sec. 20-90(i))
- ✓ No hay restauración hasta el pago completo más los intereses
- ✓ La descarga por quiebra no exime de estas sanciones
- ✓ El Departamento queda subrogado en los derechos del acreedor de la sentencia (Sec. 20-100)

2.8 Un acto único constituye una violación

La comisión de un acto único prohibido por la Ley, prohibido por las reglas adoptadas conforme a la Ley, o una violación de una orden disciplinaria emitida conforme a la Ley constituye una violación de la Ley. No se requiere un patrón.

- ✓ Un acto prohibido único constituye una violación (Sec. 20-15)
- ✓ Violar una orden disciplinaria también constituye una violación

2.9 Citaciones por deficiencias educativas

El Departamento puede emitir citaciones a los licenciatarios que no cumplan con los requisitos de educación continua o educación posterior a la obtención de la licencia. La citación debe incluir el nombre del licenciatario, dirección, número de licencia, horas no completadas y la sanción (que no exceda $2,000). Una citación no exime de completar la educación requerida. Un licenciatario citado puede solicitar una audiencia dentro de 30 días; si no se solicita, se emite una orden final no disciplinaria y cualquier multa vence dentro de 30 días. Pagar una multa de citación generalmente NO es disciplina reportable a menos que el licenciatario haya recibido anteriormente 2 o más citaciones y haya sido evaluado con 2 o más multas.

- ✓ La sanción de citación no puede exceder $2,000 (Secc. 20-20.1)
- ✓ El licenciatario debe solicitar una audiencia dentro de 30 días o se emite una orden final no disciplinaria
- ✓ Las citaciones no eximen de completar la educación requerida
- ✓ La multa no es disciplina reportable a menos que el licenciatario tenga 2 o más citaciones previas y 2 o más multas

2.10 Órdenes de Restricción y Órdenes de Cese y Desista

Si una persona viola la Ley, el Secretario puede solicitar una orden de restricción a través del Fiscal General o un Fiscal del Estado; los tribunales pueden emitir órdenes de restricción temporal sin previo aviso e impedir violaciones, con posible desacato al tribunal por violaciones. El Departamento puede emitir una regla para mostrar causa por la cual no debe emitirse una orden de cese y desista, permitiendo al menos 7 días para responder; la falta de respuesta satisfactoria resulta en una orden de cese y desista inmediata. Los recursos de restricción se suman a otras sanciones.

- ✓ El Secretario puede solicitar órdenes de restricción a través del Fiscal General o del Fiscal del Estado (Sec. 20-21.1)
- ✓ Se permite al menos 7 días para responder a una regla de mostrar causa antes de emitir una orden de cese y desista
- ✓ Estos recursos se suman a, y no sustituyen, otras sanciones

2.11 Confidencialidad de las Investigaciones

La información recopilada durante un examen o investigación —incluyendo quejas— es confidencial y utilizada únicamente por el Departamento. Solo puede divulgarse a organismos encargados de la aplicación de la ley, agencias reguladoras con un interés apropiado, o mediante una citación legal válida. Sin embargo, una queja formal presentada por el Departamento o cualquier orden emitida contra un licenciatario/solicitante es un registro público.

- ✓ La información de investigación y las quejas son confidenciales (Sec. 20-23)
- ✓ La divulgación se limita a organismos encargados de la aplicación de la ley, reguladores o citación legal
- ✓ Las quejas formales presentadas por el Departamento y sus órdenes son registros públicos

2.12 Disciplina por Discriminación Ilegal

Cuando una sentencia civil, penal o administrativa determina que un licenciatario discriminó ilegalmente en una actividad bajo licencia, el Departamento —después de notificación, audiencia y recomendación de la Junta— debe suspender/revocar o tomar medidas disciplinarias, a menos que la sentencia esté en proceso de apelación. El hallazgo anterior es parte del expediente cuyo fondo no puede ser impugnado nuevamente en la audiencia del Departamento.

- ✓ Una sentencia anterior de discriminación desencadena disciplina obligatoria (Sección 20-50)
- ✓ El fondo del hallazgo no puede ser impugnado nuevamente en la audiencia del licenciatario
- ✓ La acción se suspende si la sentencia está en proceso de apelación

2.13 Procedimientos de audiencia y notificación

Antes de tomar medidas disciplinarias, el Departamento debe notificar por escrito a la persona acusada y al corredor gestor/patrocinador designado, al menos 30 días antes de la audiencia, sobre los cargos, la hora, el lugar y si la licencia está temporalmente suspendida. La persona debe presentar una respuesta escrita bajo juramento dentro de 20 días de la notificación. La falta de respuesta puede resultar en una sentencia por incumplimiento y disciplina sin audiencia. La notificación puede ser entregada por correo o por medios electrónicos a la dirección registrada. Una copia de la orden disciplinaria final se envía al corredor gestor y al corredor patrocinador.

- ✓ Al menos 30 días de notificación escrita antes de una audiencia (Sec. 20-60)
- ✓ Respuesta escrita bajo juramento vencida dentro de 20 días de la notificación
- ✓ La falta de respuesta puede resultar en una sentencia por incumplimiento y disciplina sin audiencia
- ✓ Los corredores gestores y patrocinadores designados deben ser notificados

2.14 Revisión y Suspensión Temporal

Después de una audiencia, el informe de la Junta se notifica a la parte, quien puede solicitar una revisión dentro de 20 días (prorrogable si se ordena una transcripción de manera oportuna). El Secretario puede expedir una orden conforme a las recomendaciones de la Junta, u ordenar algo contrario a las recomendaciones de la Junta u oficial de audiencia. El Secretario puede suspender temporalmente una licencia SIN audiencia si el interés público, la seguridad o el bienestar requieren imperiosamente acción de emergencia; debe entonces iniciarse una audiencia dentro de 30 días de la suspensión.

- ✓ La solicitud de revisión debe presentarse dentro de 20 días de la notificación (Sec. 20-64)
- ✓ El Secretario puede expedir una orden contraria a las recomendaciones de la Junta u oficial de audiencia (Sec. 20-66)
- ✓ La suspensión temporal de emergencia está permitida sin audiencia (Sec. 20-65)
- ✓ Una audiencia debe comenzar dentro de 30 días de una suspensión temporal

2.15 Restauración de Licencia y Plazos

Después de la finalización exitosa de una suspensión, revocación o período de prueba, el Departamento puede restaurar una licencia por recomendación escrita de la Junta, a menos que la restauración no sea de interés público. El Departamento no puede tomar medidas disciplinarias a menos que se inicien dentro de 5 años de la supuesta violación — excepto que este límite no se aplica cuando una solicitud inicial contiene información falsa o engañosa.

- ✓ La licencia puede ser restaurada después del período disciplinario por recomendación de la Junta (Sec. 20-69)
- ✓ Limitación de 5 años para acciones disciplinarias del Departamento (Sec. 20-115)
- ✓ No hay límite de tiempo para solicitudes iniciales con información falsa o engañosa

2.16 Procedimiento de Reclamación del Fondo de Recuperación

Una acción de recuperación del Fondo debe iniciarse dentro de 2 años desde el momento en que la persona agraviada conoció o debería haber conocido los actos. Todos los titulares de licencia/empleados/contratistas responsables (y sus entidades comerciales) deben ser nombrados como demandados o se impedirá la recuperación. Si no se puede efectuar la notificación, el tribunal puede permitir la notificación al Secretario. La persona agraviada debe dar al Departamento un aviso de 30 días del fallo y un aviso de 20 días de procedimientos suplementarios. Los demandantes deben probar que no son cónyuge/representante del deudor, que cumplieron con todos los requisitos, obtuvieron un fallo y demostraron honorarios razonables de abogado.

- ✓ La acción debe iniciarse dentro de 2 años a partir del descubrimiento de los actos (Sec. 20-90)
- ✓ Todos los titulares de licencia responsables deben ser nombrados como demandados o se impedirá la recuperación
- ✓ El demandante no puede ser cónyuge del deudor ni representante personal del cónyuge
- ✓ Se requiere un aviso de 30 días del fallo y un aviso de 20 días de procedimientos suplementarios

2.17 Disciplina Relacionada con Deuda de Impuestos y Pensión de Alimentos

El Departamento puede negarse a emitir/renovar o suspender la licencia de una persona que no presente declaraciones o pague los impuestos requeridos por cualquier Ley administrada por el Departamento de Ingresos hasta que se satisfaga. También puede negarse, revocar o suspender una licencia basándose únicamente en una certificación del Departamento de Servicios de Salud y Familia de que la persona tiene más de 30 días de atraso en la pensión de alimentos para menores.

- ✓ La licencia puede ser suspendida por impuestos estatales no pagados hasta que se satisfaga (Sec. 20-20(b))
- ✓ La licencia puede ser denegada/revocada/suspendida por atraso en pensión de alimentos mayor a 30 días (Sec. 20-20(d))

2.18 Cheques devueltos y cargos rechazados

Una persona cuyo cheque sea devuelto sin pagar o cuyo pago con tarjeta de crédito/débito sea rechazado debe al Departamento una tarifa de $50 más el monto adeudado. El pago debe realizarse mediante cheque certificado u orden de pago dentro de 30 días de la notificación. El incumplimiento del pago resulta en revocación automática de la licencia o denegación de la solicitud sin audiencia. La restauración requiere una nueva solicitud y el pago de todas las tarifas y multas. El Secretario puede eximir las tarifas cuando sean irrazonables o gravosas.

- ✓ Tarifa de $50 por cheques devueltos o cargos de tarjeta rechazados (Sec. 20-25)
- ✓ Pago debido dentro de 30 días o revocación automática/denegación sin audiencia
- ✓ La restauración requiere una nueva solicitud y el pago de todas las tarifas y multas

2.19 Revisión Administrativa y Judicial

Las decisiones administrativas finales están sujetas a revisión judicial conforme a la Ley de Revisión Administrativa. La revisión judicial se inicia ante la corte de circuito del condado donde reside la parte; si la parte no es residente de Illinois, la competencia corresponde al condado de Sangamon o al condado de Cook. El Departamento no está obligado a certificar el expediente ni a comparecer a menos que el demandante presente un recibo de los gastos de certificación del expediente con la demanda.

- ✓ La revisión se rige por la Ley de Revisión Administrativa (Sec. 20-75)
- ✓ La competencia es el condado de residencia de la parte, o Sangamon/Cook si la parte es no residente
- ✓ El demandante debe presentar un recibo de los gastos de certificación del expediente o la demanda será desestimada (Sec. 20-73)

2.20 Depósitos de fondos y disciplina no limitada

Las multas y sanciones recaudadas bajo la Ley se depositan en el Fondo de Administración de Licencias Inmobiliarias y pueden transferirse al Fondo de Recuperación. El reembolso completo del Fondo de Recuperación no anula otros procedimientos disciplinarios, y las disposiciones del Fondo no limitan la autoridad disciplinaria del Departamento. El incumplimiento de los procedimientos del Fondo renuncia a los derechos bajo las secciones 20-85 y 20-90.

- ✓ El reembolso del Fondo no anula otras sanciones (Sec. 20-110)
- ✓ El incumplimiento de los procedimientos del Fondo renuncia a los derechos de recuperación (Sec. 20-105)
- ✓ Las multas se depositan en el Fondo de Administración de Licencias Inmobiliarias (Sec. 20-82)

2.21 Sin Derecho de Acción Privada

Excepto según lo expresamente previsto en la Ley, nada en la Ley otorga a ninguna persona un derecho de acción privada para obtener daños y perjuicios o para hacer cumplir las disposiciones o reglas de la Ley.

- ✓ Sin derecho de acción privada excepto según lo expresamente previsto (Sec. 20-125)
- ✓ La Ley generalmente no puede ser aplicada de forma privada para obtener daños y perjuicios

CHAPTER 3

Supplement: License Law Basics

3.1 Quién necesita una licencia y exenciones legales

Conforme a la Ley de licencia inmobiliaria de 2000 (225 ILCS 454/5-10), ninguna persona puede actuar como corredor, corredor administrador o agente de arrendamiento residencial, ni anunciar ni presentarse como tal, sin una licencia emitida por el Departamento de Finanzas y Regulación Profesional de Illinois (IDFPR). Las actividades autorizadas incluyen vender, comprar, arrendar, negociar, listar, publicitar u ofrecer hacer cualquiera de estos por otra persona a cambio de compensación, incluyendo el corretaje de oportunidades comerciales que incluyen bienes raíces. La Sección 5-20 exenta, entre otros: propietarios o arrendadores que traten con su propia propiedad y sus empleados regulares; abogados que actúen dentro del alcance de sus deberes; receptores, fideicomisarios, albaceas, tutores y otros que actúen bajo orden judicial; funcionarios y empleados del gobierno; gerentes residentes de edificios de apartamentos (o sus empleados) que arrienden unidades en el edificio donde residen; y operadores de hoteles y moteles. Una persona que solo necesita arrendar propiedad residencial puede obtener una licencia limitada de agente de arrendamiento residencial en lugar de una licencia de corredor. Fuente: 225 ILCS 454/5-10, 5-15, 5-20

- ✓ Realizar cualquier actividad autorizada por otra persona a cambio de compensación sin licencia viola 225 ILCS 454/5-10.
- ✓ Los propietarios y sus empleados asalariados regulares están exentos cuando tratan con su propia propiedad.
- ✓ Los abogados están exentos solo cuando realizan actos dentro del alcance de sus deberes legales, no como negocio de corretaje general.
- ✓ Los receptores designados por la corte, fideicomisarios, albaceas y tutores están exentos de la propiedad que administran.
- ✓ Un gerente residente de un edificio de apartamentos puede arrendar unidades en ese edificio sin licencia.

3.2 Categorías de licencia, educación, examen, renovación y educación continua

Illinois emite tres tipos de licencia: corredor de bienes raíces (licencia de nivel de entrada; la licencia de vendedor fue eliminada en 2011), corredor de bienes raíces administrador y agente de alquiler residencial (225 ILCS 454/5-15). Un solicitante de licencia de corredor debe tener al menos 18 años, poseer un diploma de escuela secundaria o equivalente, completar 75 horas de educación previa aprobada (60 horas de temas más un curso interactivo de 15 horas sobre principios aplicados), aprobar el examen estatal y luego completar 45 horas de educación posterior a la licencia antes de la primera renovación (5-27, 5-28). Un solicitante de licencia de corredor administrador debe haber sido un corredor licenciado durante al menos 2 de los 3 años anteriores, completar 45 horas de educación previa de corredor administrador y aprobar el examen de corredor administrador (5-27). Un solicitante de agente de alquiler necesita 15 horas de educación y el examen, y puede trabajar hasta 120 días con un permiso de agente de alquiler mientras los completa (5-5). Los corredores renuevan antes del 30 de abril de años pares y completan 12 horas de educación continua por ciclo de 2 años, incluidas horas básicas (con componentes de prevención del acoso sexual y conciencia de sesgo implícito); los corredores administradores renuevan antes del 30 de abril de años impares y completan 12 horas de educación continua más 12 horas de educación en administración de corredores; los agentes de alquiler renuevan antes del 31 de julio de años pares con 8 horas de educación continua (5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450 - verificar el desglose actual de horas). Fuente: 225 ILCS 454/5-15, 5-27, 5-28, 5-45, 5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450

- ✓ Tres tipos de licencia: corredor de bienes raíces, corredor administrador, agente de alquiler residencial; sin licencia de vendedor desde 2011.
- ✓ La educación previa a la licencia de corredor es de 75 horas, luego 45 horas posteriores antes de la primera renovación.
- ✓ Corredor administrador requiere 2 de los 3 años anteriores como corredor más 45 horas de educación previa y un examen.
- ✓ Los corredores renuevan el 30 de abril de años pares (12 horas de educación continua); los corredores administradores renuevan el 30 de abril de años impares (12 horas de educación continua más 12 horas de educación en administración de corredores).
- ✓ Los agentes de alquiler necesitan 15 horas de educación, pueden trabajar 120 días con un permiso y renuevan el 31 de julio de años pares.

3.3 Supervisión del corredor patrocinador, oficinas, tarjetas de patrocinador y canales de compensación

Todo corredor y agente arrendador debe ser patrocinado por exactamente un corredor patrocinador, quien posee la licencia del agente, emite una tarjeta de patrocinador y es responsable de supervisar las actividades de corretaje del agente (225 ILCS 454/5-40, 10-20). Un corredor patrocinador debe mantener un lugar definido de negocios en Illinois (sujeto a la excepción de no residente), y cada oficina y sucursal debe estar bajo la supervisión directa de un corredor administrador cuyo nombre está registrado con IDFPR; un corredor administrador puede supervisar más de una oficina (10-20). Cuando finaliza el patrocinio, el corredor patrocinador debe notificar a IDFPR a través del sistema en línea y el agente no puede ejercer hasta que se registre un nuevo corredor patrocinador. Solo un corredor patrocinador puede compensar a un agente por actividad autorizada, un agente solo puede aceptar compensación de su propio corredor patrocinador, y un corredor patrocinador no puede pagar compensación por actos autorizados a una persona sin licencia, aunque se pueden pagar honorarios de referencia a corredores autorizados de otras jurisdicciones y un agente puede recibir pago a través de una entidad comercial que posee (10-15). Un agente debe divulgar por escrito al cliente si recibirá compensación de más de una parte (10-15). Fuente: 225 ILCS 454/5-40, 10-15, 10-20

- ✓ Un agente solo puede tener un corredor patrocinador a la vez y no puede ejercer sin uno.
- ✓ El corredor patrocinador posee la licencia y emite la tarjeta de patrocinador; cada oficina y sucursal debe tener un corredor administrador registrado.
- ✓ Solo el corredor patrocinador puede pagar al agente; el agente no puede aceptar comisiones directamente de clientes u otros corredores.
- ✓ La compensación por actos autorizados no puede pagarse a personas sin licencia; se permiten honorarios de referencia a corredores autorizados fuera del estado.
- ✓ Recibir compensación de más de una parte requiere divulgación escrita al cliente.

3.4 Reglas de Publicidad Incluyendo Publicidad de Equipo e Internet

Toda publicidad de un licenciatario debe ser realizada a nombre del corredor patrocinador y bajo su supervisión, e incluir el nombre comercial registrado del corredor patrocinador; se prohíbe la publicidad ciega que omite al corredor patrocinador (225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715). Un licenciatario debe publicitar solo bajo el nombre en el cual está autorizado o un nombre comercial registrado, y no puede publicitar una propiedad sin el consentimiento escrito del propietario o de manera falsa o engañosa. La publicidad de equipo está permitida, pero el nombre del equipo no puede ser más prominente que el nombre del corredor patrocinador, y los nombres de equipos deben indicar que son un equipo, no una correduría independiente. La publicidad en Internet y electrónica debe identificar al corredor patrocinador en cada página o de manera claramente visible, y un licenciatario que publicita su propia propiedad para venta o alquiler debe divulgar su condición de licenciatario en el anuncio. Fuente: 225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715

- ✓ Cada anuncio debe incluir el nombre comercial registrado del corredor patrocinador; se prohíben los anuncios ciegos.
- ✓ Los nombres de equipos no pueden aparecer más prominentemente que el nombre del corredor patrocinador en ninguna publicidad.
- ✓ Un licenciatario puede publicitar solo bajo el nombre en el cual está autorizado o un nombre comercial registrado.
- ✓ La publicidad de un listado requiere consentimiento escrito del propietario y no debe ser falsa o engañosa.
- ✓ Un licenciatario que vende o alquila su propia propiedad debe divulgar su condición de licenciatario en el anuncio.

CHAPTER 4

Supplement: Property Disclosures

4.1 Ley de Divulgación de Bienes Raíces Residenciales

La Ley de Divulgación de Bienes Raíces Residenciales (765 ILCS 77) requiere que un vendedor de bienes raíces residenciales con 1 a 4 unidades de vivienda complete el Informe de Divulgación de Bienes Raíces Residenciales requerido por ley, respondiendo a una lista fija de preguntas de sí, no o no aplicable sobre defectos materiales según el conocimiento real del vendedor, y entregarlo al comprador potencial antes de que el comprador firme el contrato. Si el informe se entrega después de la firma del contrato, el comprador puede rescindir el contrato dentro de 3 días hábiles después de la recepción (pero no después de la transmisión). El informe no es una garantía y no sustituye las inspecciones; un vendedor no es responsable por defectos de los cuales no tenía conocimiento real, pero debe complementar el informe si se obtiene información nueva antes del cierre. Las transferencias exentas incluyen transferencias ordenadas por la corte, transferencias por un prestamista después de la ejecución hipotecaria o escritura en su lugar, transferencias por fiduciarios que administran patrimonio o fideicomisos, transferencias entre copropietarios o a un cónyuge o pariente en línea recta, y construcción nueva nunca ocupada. La acción de un comprador por una violación intencional puede recuperar daños reales, costos judiciales y honorarios de abogados, y debe presentarse dentro de 1 año desde la posesión, ocupación o registro más temprano. Fuente: 765 ILCS 77/5 a 77/60

- ✓ Se aplica a propiedades residenciales con 1 a 4 unidades de vivienda; el vendedor divulga basándose únicamente en el conocimiento real.
- ✓ El informe debe entregarse antes de que el comprador firme el contrato.
- ✓ Si se entrega después de la firma, el comprador puede rescindir dentro de 3 días hábiles después de la recepción, pero no después del cierre.
- ✓ Exentas: transferencias ordenadas por la corte, transferencias por prestamista después de ejecución hipotecaria, transferencias fiduciarias, transferencias entre copropietarios, cónyuge o pariente en línea recta, y construcción nueva nunca ocupada.
- ✓ La acción por violación debe presentarse dentro de 1 año desde la posesión, ocupación o registro más temprano.

4.2 Divulgaciones de la Ley de Concienciación sobre Radón de Illinois para Ventas y Alquileres

Conforme a la Ley de Concienciación sobre Radón de Illinois (420 ILCS 46), antes de que un comprador esté obligado por un contrato de compra de propiedad residencial con 1 a 4 unidades, el vendedor debe proporcionar el folleto de IEMA Radon Testing Guidelines for Real Estate Transactions y el formulario completado Disclosure of Information on Radon Hazards, incluyendo cualquier resultado de prueba de radón conocido y medidas de mitigación. La Ley no requiere que el vendedor realice pruebas o mitigue; es un estatuto solo de divulgación, y las unidades ubicadas en el tercer piso o superior al nivel del terreno están exentas. Efectivo desde el 1 de enero de 2024 (P.A. 103-0086), un arrendador también debe proporcionar a los inquilinos potenciales de unidades de vivienda cubiertas el folleto y una divulgación de cualquier peligro de radón conocido antes de firmar el contrato; si una prueba del inquilino muestra un nivel elevado (4 pCi/L o superior) y el arrendador no mitiga, el inquilino puede rescindir el contrato conforme a los procedimientos de la Ley (verificar los detalles del procedimiento actual). Los agentes generalmente manejan los formularios, pero la obligación recae en el vendedor o arrendador. Fuente: 420 ILCS 46/10, 46/20, 46/25; P.A. 103-0086

- ✓ El vendedor debe entregar el folleto de radón de IEMA y el formulario de divulgación del peligro de radón antes de que el comprador esté vinculado por el contrato.
- ✓ La Ley requiere solo divulgación; no se requiere prueba o mitigación de radón para vendedores.
- ✓ Las unidades de vivienda ubicadas en el tercer piso o superior al nivel del terreno están exentas.
- ✓ Desde el 1 de enero de 2024, los arrendadores deben proporcionar divulgaciones de radón a los inquilinos antes de firmar el contrato.
- ✓ Un inquilino con un resultado de prueba elevado (4 pCi/L o superior) puede rescindir el contrato si el arrendador no implementa medidas de mitigación.

CHAPTER 5

Supplement: Fair Housing

5.1 Ley de Derechos Humanos de Illinois: Clases Protegidas y Exenciones de Vivienda

El Artículo 3 de la Ley de Derechos Humanos de Illinois (775 ILCS 5/3-101 y siguientes) prohíbe la discriminación en transacciones inmobiliarias, incluidas ventas, alquileres, financiamiento, servicios de corretaje y publicidad, y añade clases protegidas más allá de la ley federal: ascendencia, edad (40 años o más), estado civil, orientación sexual (incluida la identidad relacionada con el género), estado militar, despido desfavorable del servicio militar, orden de protección, embarazo, fuente de ingresos (efectiva a partir del 1 de enero de 2023) e estado migratorio (efectivo a partir del 1 de enero de 2025), además de raza, color, religión, sexo, origen nacional, discapacidad y estado familiar. Se prohíben explícitamente el bloqueo de mercado, la orientación dirigida y la publicidad discriminatoria. La Sección 3-106 exenta el alquiler de unidades en un edificio ocupado por el propietario de no más de 5 unidades, la venta privada de una vivienda unifamiliar por el propietario sin usar un corredor o publicidad discriminatoria, organizaciones religiosas y clubes privados para vivienda no comercial, y vivienda para personas mayores en cuanto al estado familiar; estas exenciones nunca permiten que un licenciatario discrimine. Las quejas se presentan ante el Departamento de Derechos Humanos de Illinois dentro de 1 año de la violación alegada y pueden ser escuchadas por la Comisión de Derechos Humanos o ante la corte de circuito (verificar los montos de multas civiles actuales). Fuente: 775 ILCS 5/3-101 a 3-106, 5/7A

- ✓ Illinois añade ascendencia, edad 40 años o más, estado civil, orientación sexual e identidad de género, estado militar, despido desfavorable, estado de orden de protección, embarazo, fuente de ingresos y estado migratorio a las clases protegidas federales.
- ✓ La fuente de ingresos se convirtió en protegida el 1 de enero de 2023; el estado migratorio el 1 de enero de 2025.
- ✓ El alquiler en edificios ocupados por el propietario de cinco unidades o menos y las ventas privadas del propietario sin corredor están exentos, pero los licenciatarios nunca pueden discriminar.
- ✓ El bloqueo de mercado, la orientación dirigida y la publicidad discriminatoria están prohibidos bajo las secciones 3-102 y 3-103.
- ✓ Las quejas por discriminación en vivienda se presentan ante el Departamento de Derechos Humanos de Illinois dentro de 1 año.

CHAPTER 6

Supplement: Taxes and Closing

6.1 Impuesto de transferencia de bienes raíces, declaraciones y costumbres de cierre

Illinois impone un impuesto estatal sobre la transferencia de bienes raíces de $0.50 por cada $500 (o fracción) de consideración, y los condados imponen un impuesto adicional de $0.25 por cada $500, para un total combinado de $0.75 por $500 o $1.50 por $1,000 (35 ILCS 200/31-10; 55 ILCS 5/5-1031); por costumbre, el vendedor paga estos impuestos y los sellos se adhieren a la escritura antes de su registro. Una Declaración de transferencia de bienes raíces (PTAX-203, presentada electrónicamente a través de MyDec) debe acompañar la escritura a menos que la transferencia esté exenta conforme a 35 ILCS 200/31-45, que exime escrituras por consideración menor a $100, transferencias hacia o desde organismos gubernamentales, escrituras que garantizan deuda, escrituras correctivas, escrituras fiscales, escrituras de partición y ciertas transferencias entre entidades relacionadas. Los municipios de home rule pueden imponer sus propios impuestos de transferencia; Chicago cobra $3.75 por cada $500 pagados por el comprador más una porción de CTA de $1.50 por cada $500 pagada por el vendedor (verificar las tasas actuales). En los cierres de Illinois, los abogados tradicionalmente preparan escrituras y representan a las partes, los contratos típicamente contienen un período de revisión por abogado, y los agentes inmobiliarios solo pueden completar espacios en blanco en formularios preimpresos aprobados y no pueden redactar instrumentos legales. Fuente: 35 ILCS 200/31-10, 31-25, 31-45; 55 ILCS 5/5-1031

- ✓ El impuesto de transferencia estatal es de $0.50 por cada $500 de consideración; el impuesto del condado es de $0.25 por cada $500; total $0.75 por cada $500.
- ✓ Ejemplo: una venta de $300,000 genera $300 de impuesto estatal de transferencia y $150 de impuesto de transferencia del condado, generalmente pagados por el vendedor.
- ✓ Las escrituras por consideración menor a $100, transferencias gubernamentales, escrituras que garantizan deuda y escrituras correctivas están exentas pero requieren una declaración de exención.
- ✓ Una declaración de transferencia (PTAX-203 a través de MyDec) debe acompañar la escritura para su registro.
- ✓ Chicago y otras ciudades de home rule imponen impuestos de transferencia adicionales; el impuesto principal de Chicago es pagado por el comprador.

6.2 Evaluación del Impuesto Predial, Exenciones de Vivienda Principal y Redención de Venta Fiscal

Conforme al Código de Impuesto Predial (35 ILCS 200), la propiedad inmueble fuera del Condado de Cook se evalúa al 33 1/3 por ciento del valor justo en efectivo, mientras que el Condado de Cook utiliza clasificación (10 por ciento para residencial); el Departamento de Ingresos aplica un factor de ecualización (multiplicador) para llevar las evaluaciones del condado al nivel estatutario. Los impuestos se pagan en mora en dos cuotas en el año posterior a su acumulación, y el gravamen fiscal es superior a todos los demás gravámenes. La exención general de vivienda principal reduce el valor evaluado igualado hasta $6,000 ($10,000 en el Condado de Cook), la exención de vivienda principal para adultos mayores por $5,000 ($8,000 en el Condado de Cook), la congelación de evaluación para adultos mayores está disponible con un ingreso del hogar de $65,000 o menos, y la exención de mejora de vivienda principal protege hasta $75,000 del valor justo en efectivo agregado durante 4 años (verificar montos actuales, que la Asamblea General ajusta periódicamente). Los impuestos morosos se venden en la venta fiscal anual; el propietario puede redimir generalmente dentro de 2 años, extendido a 2 años y 6 meses para propiedad residencial ocupada por el propietario de 6 unidades o menos, después de lo cual el comprador fiscal puede obtener una escritura fiscal. Fuente: 35 ILCS 200/9-145, 15-170, 15-175, 15-180, 21-350

- ✓ El nivel de evaluación estatal es 33 1/3 por ciento del valor justo en efectivo; el Condado de Cook clasifica residencial al 10 por ciento.
- ✓ Los impuestos prediales se pagan en mora, normalmente en dos cuotas en el año siguiente.
- ✓ La exención general de vivienda principal es hasta $6,000 del VEE ($10,000 en Cook); la vivienda principal para adultos mayores es $5,000 ($8,000 en Cook) - verificar cifras actuales.
- ✓ La congelación de evaluación para adultos mayores requiere un ingreso del hogar de $65,000 o menos.
- ✓ La redención después de una venta fiscal es generalmente 2 años, o 2.5 años para propiedad residencial ocupada por el propietario de 6 unidades o menos.

CHAPTER 7

Supplement: Landlord-Tenant

7.1 Leyes de Depósito de Garantía, Avisos de Desalojo y Preemción del Control de Rentas

Illinois no tiene un límite estatal para depósitos de garantía residenciales, pero la Ley de Devolución de Depósito de Garantía (765 ILCS 710) requiere que un propietario de propiedad residencial con 5 o más unidades devuelva el depósito dentro de 45 días después de que el inquilino se vaya, y si se realizan deducciones por daños, proporcione un estado detallado con recibos pagados o estimaciones dentro de 30 días (con recibos pagados dentro de 30 días después); las violaciones de mala fe hacen que el propietario sea responsable por el doble del depósito más honorarios de abogado y costas. La Ley de Intereses del Depósito de Garantía (765 ILCS 715) requiere que los propietarios de 25 o más unidades en un edificio o complejo paguen intereses sobre depósitos mantenidos más de 6 meses, a la tasa pagada por el banco comercial más grande de Illinois en cuentas de ahorro de libreta de depósito mínimo al 31 de diciembre anterior, pagaderos dentro de 30 días después de cada período de 12 meses, con una penalidad de dos veces el depósito por incumplimiento deliberado. Bajo la Ley de Desalojo (735 ILCS 5/9), un propietario debe entregar un aviso de 5 días por falta de pago de alquiler, un aviso de 10 días por otros incumplimientos de contrato, 30 días de aviso escrito para terminar un contrato mes a mes y 7 días para semana a semana, y solo puede recuperar la posesión mediante una orden de desalojo judicial, nunca mediante auto-ayuda como cambios de cerraduras o cortes de servicios. La Ley de Preemción del Control de Rentas (50 ILCS 825) prohíbe a los municipios promulgar control de rentas, y la Ley contra Represalias de Propietarios (765 ILCS 720) prohíbe represalias contra inquilinos que se quejen o ejerzan derechos legales; la RLTO de Chicago impone reglas locales más estrictas. Fuente: 765 ILCS 710; 765 ILCS 715; 735 ILCS 5/9-209, 9-210, 9-207; 50 ILCS 825

- ✓ La Ley de Devolución de Depósito de Garantía se aplica a 5 o más unidades: devolución dentro de 45 días, estado detallado de daños dentro de 30 días, penalidad de 2 veces el depósito más honorarios.
- ✓ La Ley de Intereses del Depósito de Garantía se aplica a 25 o más unidades cuando el depósito se mantiene más de 6 meses; intereses pagados dentro de 30 días después de cada año.
- ✓ Avisos de desalojo: 5 días por falta de pago, 10 días por otros incumplimientos, 30 días para terminar mes a mes, 7 días para semana a semana.
- ✓ El desalojo por auto-ayuda está prohibido; la recuperación de posesión requiere una orden judicial bajo la Ley de Desalojo.
- ✓ La Ley de Preemción del Control de Rentas prohíbe el control de rentas local en cualquier parte de Illinois.

CHAPTER 8

Supplement: License Law Administration

8.1 IDFPR, la Junta Administrativa y de Disciplina de Bienes Raíces y el Coordinador de Bienes Raíces

La Ley de Licencias de Bienes Raíces de 2000 es administrada por el Departamento de Regulación Financiera y Profesional de Illinois (IDFPR, el Departamento), actuando a través de su Secretario; el Departamento, no la Junta, emite, renueva y disciplina licencias y adopta reglas (68 Ill. Adm. Code Part 1450). La Junta Administrativa y de Disciplina de Bienes Raíces (Sec. 25-10) es un órgano asesor y de audiencias de 15 miembros designados por el Gobernador para términos de 4 años; la mayoría debe haber estado activamente dedicada como corredores o corredores gerentes durante al menos 10 años y el resto son miembros del público (verificar la asignación exacta). La Junta realiza audiencias disciplinarias y hace recomendaciones, pero el Secretario dicta la orden final y puede aceptar, rechazar o modificar una recomendación de la Junta. El Secretario designa a un Coordinador de Bienes Raíces, quien debe ser un corredor o corredor gerente licenciado con experiencia significativa, para actuar como el oficial principal de bienes raíces del Departamento y enlace de la Junta. Un Consejo Asesor de Educación en Bienes Raíces asesora sobre programas de educación previa a la licencia, posterior a la licencia y educación continua. Fuente: 225 ILCS 454/25-10, 454/25-15, 454/25-20.

- ✓ IDFPR (el Departamento) emite licencias e impone disciplina; la Junta recomienda, el Secretario decide.
- ✓ La Junta Administrativa y de Disciplina de Bienes Raíces tiene 15 miembros designados por el Gobernador para términos de 4 años.
- ✓ La mayoría de los miembros de la Junta deben tener al menos 10 años de experiencia activa como corredores o corredores gerentes; el resto son miembros del público.
- ✓ El Coordinador de Bienes Raíces es designado por el Secretario y debe ser un corredor o corredor gerente licenciado.
- ✓ El Consejo Asesor de Educación en Bienes Raíces asesora al Departamento sobre requisitos educativos.

CHAPTER 9

Supplement: Contracts and Closing Practice

9.1 Los corredores no pueden ejercer la práctica de la ley: llenado de espacios en blanco y contingencia de aprobación por abogado

Conforme a Chicago Bar Association v. Quinlan and Tyson, Inc., 34 Ill. 2d 116 (1966), un agente inmobiliario con licencia en Illinois puede completar los espacios en blanco de un formulario de contrato de compra preimpreso preparado por un abogado para una transacción que esté negociando, pero no puede redactar contratos, escrituras, enmiendas u otros instrumentos legales, proporcionar asesoría legal, ni cobrar una tarifa separada por completar formularios. La redacción de escrituras, hipotecas y documentos de cierre constituye la práctica de la ley reservada a los abogados; la práctica no autorizada es motivo de disciplina conforme a la Sección 20-20 de la Ley de Licencias. La costumbre de cierre en Illinois es que tanto el comprador como el vendedor sean representados por abogados, y los contratos estándar multiagentes contienen una contingencia de revisión o modificación por abogado (generalmente 5 días hábiles) que permite a los abogados proponer cambios a todo excepto al precio y las fechas. Los agentes deben aconsejar a las partes que consulten con abogados y no deben opinar sobre título, efecto legal o consecuencias fiscales. Fuente: Chicago Bar Ass'n v. Quinlan & Tyson, 34 Ill. 2d 116 (1966); 225 ILCS 454/20-20.

- ✓ Un agente solo puede llenar espacios en blanco en un formulario de contrato preimpreso estándar para una transacción que esté manejando.
- ✓ Un agente no puede redactar escrituras, enmiendas u otros documentos legales, proporcionar asesoría legal, ni cobrar una tarifa por completar formularios.
- ✓ La práctica no autorizada de la ley es una violación disciplinaria conforme a la Sección 20-20 de la Ley de Licencias.
- ✓ Costumbre en Illinois: los abogados representan a ambas partes, y los contratos contienen una contingencia de revisión por abogado (generalmente 5 días hábiles) que no puede alterar el precio.

CHAPTER 10

Supplement: Illinois Property Law

10.1 Fideicomisos de Tierra de Illinois y la Ley de Divulgación de Intereses Beneficiarios de Fideicomisos de Tierra

El fideicomiso de tierra de Illinois es un instrumento de propiedad específico del estado en el cual un fiduciario (generalmente un banco o compañía de fideicomiso) mantiene tanto el título legal como el título equitativo de la propiedad inmueble, mientras que el beneficiario posee un interés beneficiario tratado como propiedad personal. El beneficiario retiene el poder de dirección, el derecho a la posesión y todos los ingresos y productos, y puede transferir el interés beneficiario mediante asignación sin grabar una escritura, proporcionando privacidad de propiedad y simplificando la propiedad múltiple. Bajo la Ley de Divulgación de Intereses Beneficiarios de Fideicomisos de Tierra, los beneficiarios deben ser divulgados por escrito cuando el fideicomiso solicita zonificación, permisos, licencias u otros beneficios de un organismo gubernamental o celebra contratos con el estado o un municipio (765 ILCS 405). Las asignaciones de intereses beneficiarios están sujetas al impuesto de transferencia de propiedad inmueble estatal y local según la Ley de Registro y Impuesto de Transferencia de Fideicomisos de Tierra (765 ILCS 420). Un fideicomiso de tierra no exime la propiedad de los acreedores del beneficiario, y el fiduciario actúa solo bajo la dirección escrita del beneficiario. Fuente: 765 ILCS 405; 765 ILCS 420; 765 ILCS 430.

- ✓ En un fideicomiso de tierra de Illinois, el fiduciario posee el título legal y equitativo; el beneficiario posee propiedad personal (el interés beneficiario).
- ✓ El beneficiario retiene el poder de dirección, posesión, ingresos y productos; el fiduciario actúa solo bajo dirección escrita del beneficiario.
- ✓ Los intereses beneficiarios pueden ser asignados privadamente sin una escritura grabada, pero tales asignaciones están sujetas al impuesto de transferencia de propiedad inmueble.
- ✓ Los beneficiarios deben ser divulgados a organismos gubernamentales cuando el fideicomiso busca zonificación, permisos o contratos públicos (765 ILCS 405).

10.2 Copropiedad en Illinois: Lenguaje de Tenencia Conjunta, Tenencia por Totalidad y Abolición de Derechos de Viuda

Conforme a la Ley de Tenencia Conjunta de Illinois, la transferencia a dos o más personas crea una tenencia en común a menos que el instrumento declare expresamente que los beneficiarios toman como copropietarios solidarios y no como cotitulares ordinarios; la tenencia conjunta nunca se presume (765 ILCS 1005/1). La tenencia por totalidad está disponible solo para cónyuges (incluyendo parejas de unión civil) y solo para su residencia principal, debe ser expresamente declarada en la escritura, y protege la vivienda de los acreedores individuales de un cónyuge (765 ILCS 1005/1c). El derecho de viuda y de viudo fueron abolidos en Illinois efectivo al 1 de enero de 1972 (755 ILCS 5/2-9), por lo que un cónyuge sin título no tiene que firmar una escritura excepto para renunciar a derechos de residencia principal. Illinois también permite una Escritura de Transferencia al Fallecimiento, que desde 2022 puede transferir cualquier bien raíz de Illinois fuera del procedimiento sucesorio si se firma, es atestiguada por dos testigos, se notariza y se registra antes de la muerte del propietario (755 ILCS 27). Fuente: 765 ILCS 1005/1, 1005/1c; 755 ILCS 5/2-9; 755 ILCS 27.

- ✓ Illinois presume tenencia en común; la tenencia conjunta requiere palabras expresas tales como «como copropietarios solidarios y no como cotitulares ordinarios».
- ✓ La tenencia por totalidad se limita a cónyuges casados o parejas de unión civil y a propiedad de residencia principal, y debe ser expresamente declarada.
- ✓ El derecho de viuda y de viudo fueron abolidos en Illinois efectivo al 1 de enero de 1972; un cónyuge firma solo para renunciar a derechos de residencia principal.
- ✓ Una Escritura de Transferencia al Fallecimiento debe ser atestiguada por 2 testigos, notarizada y registrada antes de la muerte para ser efectiva.

10.3 Períodos de Posesión Adversa en Illinois: 20 años y 7 años con Color de Título

Illinois reconoce el título por posesión adversa cuando la posesión es actual, abierta y notoria, exclusiva, hostil (sin permiso) y continua durante el período estatutario. El período de limitación general para recuperar tierras es de 20 años (735 ILCS 5/13-101). El período se reduce a 7 años cuando el poseedor actúa bajo color de título (escritura defectuosa u otro reclamo de registro) de buena fe y paga todos los impuestos legalmente evaluados durante esos 7 años (735 ILCS 5/13-109); las tierras vacantes y desocupadas pueden adquirirse pagando impuestos durante 7 años bajo color de título (735 ILCS 5/13-107). El título no puede adquirirse en contra del Estado, los Estados Unidos o tierras municipales mantenidas para uso público, y los poseedores adversos sucesivos pueden sumar sus períodos si existe conexión entre ellos. Un demandante perfecciona el título comercializable mediante una acción de quietamiento de título en lugar de automáticamente. Fuente: 735 ILCS 5/13-101, 5/13-107, 5/13-109.

- ✓ Período general de posesión adversa en Illinois: 20 años de posesión actual, abierta, exclusiva, hostil y continua.
- ✓ Con color de título de buena fe más pago de todos los impuestos, el período se reduce a 7 años.
- ✓ Tierras vacantes: 7 años de pago de impuestos bajo color de título son suficientes.
- ✓ La posesión adversa no corre en contra de tierras propiedad del gobierno.

10.4 Exención de Homestead en Illinois Contra Acreedores ($15,000 / $30,000) y Renuncia del Cónyuge

Aparte de las exenciones fiscales sobre bienes inmuebles para la vivienda principal, Illinois otorga a cada individuo un patrimonio de homestead en la residencia ocupada por el propietario (incluido un condominio, cooperativa o casa móvil) que está exento de gravámenes de sentencia y venta forzada por deudas generales hasta $15,000 de patrimonio; cuando dos o más propietarios comparten el homestead, la exención total es de $30,000 (735 ILCS 5/12-901, 5/12-902). La exención no protege contra una hipoteca o gravamen de financiamiento de compra otorgado voluntariamente, impuestos sobre bienes inmuebles, gravámenes de mecánica o deudas para la compra o mejora de la propiedad. Para transferir o hipotecar una propiedad de homestead libre de la exención, la escritura o hipoteca debe contener una renuncia o liberación expresa del homestead firmada y reconocida por ambos cónyuges, incluso si solo uno figura en el título (735 ILCS 5/12-904). El homestead continúa para el cónyuge sobreviviente y para los hijos menores hasta que el menor cumpla 18 años. Fuente: 735 ILCS 5/12-901 a 5/12-912.

- ✓ Exención de homestead para protección contra acreedores: $15,000 por propietario, máximo de $30,000 cuando los propietarios comparten el homestead.
- ✓ El homestead no deroga hipotecas, gravámenes fiscales, gravámenes de mecánica o deudas de financiamiento de compra.
- ✓ Un cónyuge que no figure en el título debe firmar la escritura o hipoteca para renunciar a los derechos del homestead.

✓

El homestead continúa para el cónyuge sobreviviente e hijos menores.

CHAPTER 11

Supplement: Condominium/HOA

11.1 Divulgaciones de reventa de condominio y comunidad de interés común

La sección 22.1 de la Ley de Propiedad en Condominio (765 ILCS 605/22.1) requiere que el propietario de una unidad que revende un condominio obtenga de la asociación y ponga a disposición del comprador potencial bajo demanda: la declaración, estatutos y reglas; una declaración de cualquier gravamen, incluyendo evaluaciones impagas contra la unidad; una declaración de gastos de capital anticipados para el año fiscal actual y los 2 años fiscales siguientes; la cantidad de reservas y cualquier parte asignada; el estado financiero más reciente; el estado de litigios pendientes y sentencias; cobertura de seguros; y una declaración de que cualquier mejora del vendedor cumple con la declaración. La asociación debe proporcionar esta información dentro de 10 días hábiles de una solicitud escrita y solo puede cobrar una tarifa razonable por costos directos reales, limitada por ley a $375 ajustado por inflación (verificar el límite actual). La sección 22 requiere que el promotor en ventas iniciales proporcione la declaración, estatutos, presupuesto operativo proyectado, planos de piso y documentos relacionados, y un comprador que no los recibió antes de celebrar el contrato puede anular el contrato dentro de 5 días después de la recepción. La Ley de Asociaciones de Comunidades de Interés Común (765 ILCS 160/1-35) impone obligaciones de divulgación de reventa paralelas en asociaciones de propietarios no condominiales, sujeto a sus exenciones por tamaño. Fuente: 765 ILCS 605/22, 22.1; 765 ILCS 160/1-35

- ✓ Los revendedores de condominios deben proporcionar el paquete de divulgación 22.1: documentos de gobierno, gravámenes y evaluaciones impagas, gastos de capital, reservas, estados financieros, litigios y seguros.
- ✓ La asociación debe responder a una solicitud escrita 22.1 dentro de 10 días hábiles.
- ✓ La tarifa 22.1 se limita a costos directos reales razonables, limitada por ley a $375 ajustado por inflación (verificar).
- ✓ Las divulgaciones de ventas iniciales del promotor bajo la sección 22 otorgan al comprador un derecho de anulación de 5 días si se entregan después de la celebración del contrato.
- ✓ La Ley de Asociaciones de Comunidades de Interés Común impone obligaciones de divulgación de reventa similares a las asociaciones de propietarios.

CHAPTER 12

Supplement: Foreclosure

12.1 Ley de Ejecución de Hipotecas de Illinois: Proceso Judicial, Reinstalación y Redención

Illinois es un estado de ejecución judicial: una hipoteca solo puede ser ejecutada a través de una demanda judicial conforme a la Ley de Ejecución de Hipotecas de Illinois (735 ILCS 5/15-1101 y siguientes), y no se permite la ejecución por cláusula de venta. Un deudor hipotecario residencial tiene el derecho estatutario de reinstalarse subsanando el incumplimiento dentro de 90 días después de la notificación de la demanda, y el derecho de redimir toda la deuda hasta la fecha más tardía entre 7 meses después de la notificación o 3 meses después de la sentencia de ejecución (respectivamente 6 meses y 3 meses para propiedad no residencial); la venta judicial no puede ocurrir hasta que expire el período de redención y debe ser confirmada por el tribunal. Si el prestamista es el postor ganador por menos del monto de la sentencia, el propietario residencial tiene el derecho especial de redimirse dentro de 30 días después de la confirmación pagando el precio de venta más intereses y costos. Se permiten sentencias por deficiencia, y la Ley también reconoce las escrituras en lugar de ejecución y la ejecución consentida, en la cual el prestamista toma posesión libre de redención a cambio de renunciar a cualquier deficiencia; los inquilinos de buena fe de propiedad residencial ejecutada tienen derecho a recibir al menos 90 días de aviso antes de ser requeridos de desalojo. Fuente: 735 ILCS 5/15-1401, 15-1402, 15-1508, 15-1602, 15-1603, 15-1604, 15-1224

- ✓ Illinois solo permite ejecución judicial; no se permite la ejecución por cláusula de venta.
- ✓ Derecho de reinstalación residencial: subsanar el incumplimiento dentro de 90 días después de la notificación de la demanda.
- ✓ El derecho de redención residencial termina en la fecha más tardía entre 7 meses después de la notificación o 3 meses después de la sentencia; no residencial 6 meses o 3 meses.
- ✓ Derecho especial a redimirse dentro de 30 días después de la confirmación de la venta si el prestamista compró por menos del monto de la sentencia.
- ✓ Se permiten sentencias por deficiencia; la ejecución consentida otorga al prestamista posesión a cambio de renunciar a la deficiencia.

CHAPTER 13

Supplement: Landlord-Tenant Law

13.1 Ley de Derechos de Reparación de Inquilinos Residenciales y Ley de Represalias de Propietarios

Conforme a la Ley de Derechos de Reparación de Inquilinos Residenciales, un inquilino residencial puede notificar por escrito al propietario sobre una reparación que el propietario está obligado a realizar; si el propietario no actúa dentro de 14 días (o de inmediato en caso de emergencia), el inquilino puede hacer que un contratista licenciado o calificado realice la reparación y deducir el costo del alquiler, pero la deducción no puede exceder el menor de 500 dólares o la mitad de un mes de alquiler, y el inquilino debe proporcionar el recibo pagado (765 ILCS 742). La Ley no se aplica cuando una ordenanza municipal (como la Ordenanza de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Chicago) ya proporciona derechos de reparación y deducción, y no cubre vivienda pública ni daños causados por el inquilino. A partir del 1 de enero de 2025, la Ley de Represalias de Propietarios (765 ILCS 721) reemplaza la anterior Ley de Desalojo por Represalias y prohíbe que un propietario termine o se niegue a renovar un arrendamiento, aumente la renta, reduzca servicios o presente un desalojo porque el inquilino se quejó ante una agencia gubernamental, solicitó reparaciones, se unió a una organización de inquilinos o testificó en la corte. Un inquilino que demuestre represalias puede recuperar la mayor cantidad entre dos meses de alquiler o el doble de los daños reales sufridos, más honorarios de abogado, y puede usar las represalias como defensa contra el desalojo. Fuente: 765 ILCS 742; 765 ILCS 721.

- ✓ Reparación y deducción: notificación por escrito, 14 días para que actúe el propietario, deducción limitada al menor de 500 dólares o la mitad de un mes de alquiler.
- ✓ La Ley de Derechos de Reparación cede ante ordenanzas locales que ya proporcionan derechos de reparación y deducción (por ejemplo, Chicago RLTO).
- ✓ La Ley de Represalias de Propietarios (efectiva a partir del 1 de enero de 2025) prohíbe el desalojo, la no renovación, aumentos de renta o reducción de servicios en respuesta a actividades protegidas del inquilino.
- ✓ Las represalias constituyen una defensa contra el desalojo y respaldan daños por la mayor cantidad entre dos meses de alquiler o el doble de los daños reales, más honorarios de abogado.

CHAPTER 14

Supplement: Liens and Title

14.1 Ley de Gravámenes Mecánicos de Illinois: Registro de 4 Meses, Demanda de 2 Años y Notificación al Subcontratista de 90 Días

Conforme a la Ley de Gravámenes Mecánicos de Illinois, un contratista que mejora bienes raíces bajo un contrato con el propietario tiene un gravamen que se adhiere a partir de la fecha del contrato y tiene prioridad sobre gravámenes posteriores. Para hacer valer el gravamen contra terceros, como compradores y prestamistas, el contratista debe registrar una reclamación de gravamen ante el registrador del condado dentro de 4 meses después de la finalización del trabajo (770 ILCS 60/7); contra el propietario únicamente, la reclamación puede presentarse dentro de 2 años. La demanda de ejecución del gravamen debe presentarse dentro de 2 años después de la finalización. Un subcontratista debe entregar notificación escrita de su reclamación al propietario dentro de 90 días después de completar su trabajo (770 ILCS 60/24), y en viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario, un contratista debe dar al propietario notificación escrita de los derechos de gravamen del subcontratista. Los compradores generalmente obtienen una declaración jurada del contratista y del propietario y renuncias de gravámenes al cierre para proteger el título. Fuente: 770 ILCS 60/1, 60/7, 60/9, 60/24.

- ✓ Registrar la reclamación de gravamen mecánico dentro de 4 meses después de la finalización para vincular a terceros compradores y prestamistas.
- ✓ La demanda para hacer valer el gravamen debe presentarse dentro de 2 años después de la finalización.
- ✓ Un subcontratista debe dar notificación escrita al propietario dentro de 90 días después de completar su trabajo.
- ✓ El gravamen se remonta a la fecha del contrato para propósitos de prioridad.

CHAPTER 15

Supplement: State Mortgage Law

15.1 Ley de Intereses de Illinois, Sanciones por Pago Anticipado, Ley de Cuentas de Depósito de Hipotecas y Plazos de Liberación Hipotecaria

La Ley de Intereses de Illinois no establece una tasa de interés máxima en préstamos garantizados por hipoteca sobre bienes raíces, por lo que no existe un límite de usura en los préstamos hipotecarios de Illinois (815 ILCS 205/4). Sin embargo, cuando la tasa de interés de un préstamo garantizado por bienes raíces residenciales excede el 8% anual, el prestamista no puede cobrar ni recaudar una sanción por pago anticipado (815 ILCS 205/4(2)(a)). Conforme a la Ley de Cuentas de Depósito de Hipotecas, una vez que un prestatario de una casa unifamiliar ocupada por el propietario ha reducido el préstamo al 65% del capital original y está al corriente, el prestatario puede rescindir la cuenta de depósito de impuestos y seguros a menos que el préstamo esté asegurado por el gobierno o los documentos hipotecarios requieran depósito en garantía; los prestamistas deben notificar a los prestatarios de este derecho (765 ILCS 910). La Ley Hipotecaria requiere que el acreedor hipotecario entregue una liberación de hipoteca dentro de un mes después del pago completo; un prestamista que no lo haga es responsable de una sanción estatutaria de $200 más daños y honorarios de abogados (765 ILCS 905/2, 905/4). Fuente: 815 ILCS 205/4; 765 ILCS 910; 765 ILCS 905.

- ✓ No se aplica límite de usura a los préstamos de Illinois garantizados por hipotecas sobre bienes raíces.
- ✓ No se puede cobrar sanción por pago anticipado en un préstamo hipotecario residencial que devengue interés superior al 8% anual.
- ✓ Un prestatario puede cancelar la cuenta de depósito una vez que el préstamo se haya reducido al 65% del capital original (Ley de Cuentas de Depósito de Hipotecas).
- ✓ La liberación de hipoteca debe entregarse dentro de un mes después del pago completo; el incumplimiento conlleva una sanción estatutaria de $200 más daños y honorarios de abogados.

CHAPTER 16

Supplement: Property Condition and Safety Statutes

16.1 Requisitos de la Ley de Detectores de Humo y la Ley de Detectores de Alarma de Monóxido de Carbono

La Ley de Detectores de Humo de Illinois requiere que cada unidad de vivienda tenga al menos un detector de humo aprobado en cada piso, incluyendo sótanos, y a menos de 15 pies de cada habitación utilizada para dormir; desde el 1 de enero de 2023, cualquier detector alimentado por batería recién instalado o de reemplazo debe ser una unidad sellada con una batería no extraíble de 10 años (425 ILCS 60). La Ley de Detectores de Alarma de Monóxido de Carbono requiere una alarma de CO aprobada a menos de 15 pies de cada habitación utilizada para dormir en cualquier vivienda que tenga un aparato que quema combustibles fósiles, chimenea o garaje adosado (430 ILCS 135). En viviendas de alquiler, el propietario debe proporcionar e instalar los detectores y alarmas, y el inquilino es responsable de probarlos y reemplazar las baterías. Las violaciones son infracciones menores y los municipios pueden adoptar códigos más estrictos; se suele pedir a vendedores y propietarios que certifiquen el cumplimiento al cierre o arrendamiento. Fuente: 425 ILCS 60; 430 ILCS 135.

- ✓ Detectores de humo: al menos uno en cada piso (incluyendo sótano) y a menos de 15 pies de cada habitación de dormir.
- ✓ Desde el 1 de enero de 2023, los nuevos detectores de humo alimentados por batería deben tener baterías selladas de 10 años.
- ✓ Alarmas de CO: a menos de 15 pies de cada habitación de dormir donde haya un aparato que quema combustible, chimenea o garaje adosado.
- ✓ El propietario instala los detectores; el inquilino los prueba y reemplaza las baterías.

CHAPTER 17

Supplement: Contracts and Title

17.1 Estatuto de Fraudes, Reconocimiento y Registro de Aviso de Carrera bajo la Ley de Transferencias de Propiedad de Illinois

La Ley sobre Fraude de Illinois requiere que cualquier contrato de venta de tierra o cualquier interés en tierra, y cualquier arrendamiento por un término mayor a un año, esté por escrito y firmado por la parte a ser demandada; los arrendamientos verbales de un año o menos son exigibles (740 ILCS 80/2). Una escritura es válida entre las partes cuando está firmada y entregada, pero debe ser reconocida ante un notario u otro oficial autorizado para ser registrada (765 ILCS 5/20). Illinois sigue una regla de registro de aviso de carrera: una escritura o hipoteca no registrada es nula respecto a acreedores y compradores posteriores de buena fe sin aviso, y los instrumentos tienen efecto contra tales terceros únicamente desde el momento en que se presentan para registro con el registrador del condado (765 ILCS 5/30). El registro proporciona aviso constructivo, y la posesión proporciona aviso de investigación. El sistema Torrens (título registrado) utilizado anteriormente en el condado de Cook fue abolido, con todos los títulos registrados convertidos al sistema de registro para 1997. Fuente: 740 ILCS 80/2; 765 ILCS 5/20, 5/30.

- ✓ Los contratos de venta de tierra y arrendamientos mayores a 1 año deben ser escritos y firmados para ser exigibles; los arrendamientos de 1 año o menos pueden ser verbales.
- ✓ Una escritura debe ser reconocida para ser registrada, pero el reconocimiento no es requerido para la validez entre otorgante y receptor.
- ✓ Illinois es un estado de aviso de carrera: un instrumento no registrado pierde ante un comprador posterior de buena fe sin aviso que registra primero.
- ✓ El registro Torrens del condado de Cook fue abolido; Illinois utiliza el sistema de registro en todo el estado.

CHAPTER 18

Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation

18.1 Ley de Multipropiedad Inmobiliaria de 1999 y Ley de Registro de Ventas de Terrenos de 1999

La Ley de Multipropiedad Inmobiliaria de 1999 requiere que los desarrolladores registren cada plan de multipropiedad con IDFPR y entreguen una declaración de oferta pública a los compradores antes o en el momento de la firma del contrato; las ventas de multipropiedad en Illinois deben ser realizadas por personas con licencia conforme a la Ley de Licencias Inmobiliarias (765 ILCS 101). Un comprador de multipropiedad tiene un derecho irrenunciable de cancelar el contrato de compra dentro de 5 días calendario después de la firma o después de recibir la declaración de oferta pública, lo que sea posterior, y los depósitos deben ser mantenidos en depósito en garantía hasta que finalice el período de rescisión (765 ILCS 101/10-10). La Ley de Registro de Ventas de Terrenos de 1999 requiere registro con IDFPR y entrega de un informe de propiedad antes de ofrecer lotes subdivididos no mejorados (generalmente 25 o más lotes en un plan promocional común) a residentes de Illinois, con derecho de rescisión del comprador y exenciones para lotes con viviendas existentes o vendidos a constructores (765 ILCS 86 - verificar los umbrales). Las violaciones de cualquiera de estas leyes son motivo de disciplina de licencia y sanciones civiles. Fuente: 765 ILCS 101; 765 ILCS 86.

- ✓ Los planes de multipropiedad deben ser registrados con IDFPR y vendidos con una declaración de oferta pública por corredores inmobiliarios autorizados.
- ✓ Los compradores de multipropiedad pueden cancelar dentro de 5 días calendario después de la firma o de recibir la declaración de oferta pública, lo que sea posterior.
- ✓ Los lotes subdivididos desocupados (aproximadamente 25 o más) ofrecidos a residentes de Illinois requieren registro e informe de propiedad conforme a la Ley de Registro de Ventas de Terrenos.
- ✓ El incumplimiento es motivo de disciplina conforme a la Ley de Licencias Inmobiliarias.