



## **Departamento de Vivienda Justa - Ciudad de Canton**

**330.438.4133 – 218 CLEVELAND AVE SW, PISO 5, CANTON, OH 44702**

### **Aumento de la renta y recargo por demora de pago**

No existe control del gobierno para determinar el monto de las rentas en Ohio, excepto en programas de viviendas subsidiadas. En el caso de un convenio de arrendamiento mensual, los arrendadores deben avisar con treinta días de anticipación para aumentar la renta. En el caso de un contrato de tiempo fijo, los arrendadores no pueden aumentar la renta durante el período que dure el contrato. La Ley de arrendadores e inquilinos de Ohio no trata específicamente el tema de recargo por demora de pago de la renta. Este recargo puede ser incluido en el contrato y no puede ser excesivo en su intención o aplicación.

### **Actividades relacionadas con drogas y arrendamiento de viviendas**

Cambios recientes en la Ley de arrendadores e inquilinos de Ohio requieren que los arrendadores desalojen a sus inquilinos cuando tengan conocimiento real o motivos razonables para creer que el inquilino, miembros de su casa o personas que se encuentren en la propiedad con su consentimiento participen en actividades relacionadas con drogas. Una notificación del departamento de policía informando que ha llevado a cabo una orden de cateo desencadena una serie de acciones a tomar por el arrendador. La terminación del contrato y el proceso de desalojo en situaciones relacionadas con drogas son más rápidos que en otros casos.

### **Terminar un contrato de arrendamiento**

Tanto el arrendador como el inquilino pueden terminar un contrato mensual, siempre que avisen con treinta días de anticipación a la otra parte. Los treinta días comienzan el día de vencimiento de la renta.

Un contrato escrito de arrendamiento normalmente especifica las condiciones por las que se termina o renueva el acuerdo. Si no están especificadas, el acuerdo termina en la fecha indicada en el contrato.

El arrendador puede notificar al inquilino cuando éste no cumpla con los requisitos impuestos por la Ley de arrendadores e inquilinos y que, en ese caso, el contrato terminará en treinta días. Si el inquilino corrige la situación en un plazo de treinta días, la terminación del contrato quedará sin efecto.

El inquilino puede notificar al arrendador para que cumpla con las obligaciones impuestas por la Ley de

arrendadores e inquilinos, por el contrato o por los códigos locales de construcción, vivienda, salud o seguridad, dentro de un plazo de treinta días. Si no lo hace, el inquilino podrá terminar el contrato.

### **Reparaciones**

Si el arrendador no cumple con las obligaciones impuestas por la ley, por los códigos locales o por el contrato de arrendamiento, el inquilino puede dar aviso por escrito al arrendador sobre los problemas que necesiten ser resueltos. Este aviso debe ser enviado a la persona o al lugar donde normalmente el inquilino paga la renta y el inquilino debe guardar una copia. Si el arrendador no soluciona el problema de acuerdo a lo establecido por la Ley de arrendadores e inquilinos o por los códigos locales de construcción, vivienda, salud y seguridad dentro de un tiempo razonable, sin exceder los 30 días, entonces el inquilino puede:

1. Depositar la renta en el juzgado; o
2. Solicitar al juzgado que ordene hacer las reparaciones necesarias; o
3. Terminar el contrato de arrendamiento.

El arrendador puede solicitar al juzgado la liberación de la renta, basándose en que la situación no existió o que ha sido corregida, que el inquilino no siguió el procedimiento correcto para depositar la renta ante el Secretario judicial, que necesita la renta para hacer las reparaciones o para pagar cuentas urgentes. Los inquilinos tienen la oportunidad de disputar la solicitud del arrendador para liberar los fondos en una audiencia judicial. El inquilino que simplemente se niegue a pagar la renta atribuyendo malas condiciones, podrá ser sujeto a desalojo.

### **Requisito para depositar la renta**

El inquilino debe estar al día con la renta antes de depositarla ante el Secretario judicial y no podrá depositarla con "mala fe". Los depósitos deben hacerse un día antes o el mismo día que normalmente vence la renta. Si el arrendador ha notificado por escrito al inquilino al inicio del arrendamiento que es propietario de un máximo de tres unidades de alquiler, entonces el inquilino no podrá ejercer estos derechos. Si el propietario ha omitido revelar su nombre y dirección o los de su agente, el propietario renuncia a su derecho de notificación de las correcciones antes de que el

inquilino ejercite acción legal para obtener las correcciones.

### **Derecho a una vivienda segura y adecuada**

Además del derecho de posesión exclusiva de la vivienda hasta el final del contrato, el inquilino goza de otros derechos según la ley. Éstos incluyen el derecho a una vivienda habitable y adecuada y el derecho a reclamar ante el arrendador cualquier incumplimiento de sus obligaciones legales o ante la agencia gubernamental correspondiente la violación de los códigos de salud, seguridad o construcción. El inquilino puede unirse a otros inquilinos para negociar colectivamente con el arrendador cualquiera de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

### **Desalojo**

El arrendador puede comenzar el proceso de desalojo contra el inquilino cuando éste no haya pagado la renta o cuando:

1. Haya violado una cláusula del contrato escrito, que no sea un deber impuesto por el Código Revisado de Ohio (ORC por sus siglas en inglés) sección 5321.05; o
2. Continúe en la vivienda pasada la fecha de terminación del contrato.

Para iniciar el proceso de desalojo el arrendador debe primero notificar al inquilino con tres días de anticipación que debe desocupar. Este aviso deberá establecer la razón del pedido para desocupar y también dar al inquilino el siguiente aviso: **“Se le pide que abandone la vivienda, si no lo hace, se va a iniciar un proceso de desalojo en su contra. Si tiene dudas respecto a sus derechos y obligaciones legales como inquilino, se le recomienda que busque consejo legal”**.

El plazo de tres (3) días, a los efectos de este aviso, NO INCLUYE el día en el cual el aviso es dado o los sábados, domingos o feriados que haya en el medio. Al cuarto día, el arrendador puede presentar en el juzgado municipal un proceso sumario para recobrar el bien inmueble. Una audiencia será programada para aproximadamente dos (2) semanas después de que el caso haya sido presentado. Esta primera audiencia determinará el derecho del arrendador de recuperar el control de la propiedad. El arrendador debe estar preparado para presentar las copias de todas las notificaciones, el contrato escrito de arrendamiento y todos los documentos que puedan ser relevantes para el caso. Si el juzgado otorga la orden de desalojo, el arrendador puede pedir a la corte que emita una Orden de Restitución, lo que autoriza al juzgado a enviar un alguacil a la propiedad para desalojar al inquilino y a sus pertenencias de la vivienda. El alguacil será testigo del cambio de las cerraduras y hará un inventario de las pertenencias del inquilino que hayan quedado. El arrendador no puede retener las pertenencias del inquilino en

concepto de la renta. El juzgado recomienda que el arrendador disponga de un lugar para guardar las pertenencias, que puede ser un garaje, ático o en una empresa que provea almacenamiento por un período de tiempo razonable (generalmente de treinta días).

### **Desalojo: Daños y perjuicios financieros, La segunda causa**

Una segunda audiencia será programada aproximadamente un mes después de que el proceso de desalojo haya sido inicialmente presentado. Esta “audiencia de segunda causa” se realiza para determinar el monto que el inquilino debe pagar al arrendador. El inquilino debe contestar la demanda dentro de un plazo de 28 días de haberla recibido en el correo. Si no responde dentro de ese período, se dictará una Sentencia por Rebeldía en contra del inquilino. Esta Sentencia impedirá que el inquilino pueda, más tarde, disputar el monto por daños y perjuicios que el juzgado pueda haber otorgado al arrendador. El inquilino tiene derecho a realizar una contrademanda para reclamar los daños y perjuicios financieros, a negar los cargos del arrendador, y/o a reclamar una disminución de la renta. También tiene derecho a descontar estos costos del depósito de garantía a cargo del arrendador. No en todos los casos se incluye una “segunda causa” para tratar los daños y perjuicios financieros. Si sólo hay una demanda por desalojo, el caso terminará cuando el arrendador recobre el monto estipulado en el juicio o cuando el caso sea sobreesido por decisión de la corte o por conciliación. El inquilino, por lo tanto, debe notificar por escrito al Secretario judicial de su nueva dirección. De no hacerlo, el inquilino puede no recibir el aviso de la audiencia de “segunda causa.”

Los desalojos de “autoayuda” son ilegales. Un arrendador sólo puede recuperar legalmente el uso de su propiedad si presenta una demanda, obtiene una sentencia de desalojo y luego solicita al juzgado la emisión de una Orden de Restitución. El JUZGADO entonces enviará un alguacil a la propiedad para supervisar el cambio de las cerraduras. Independientemente si el inquilino tiene o no el derecho de continuar usando la propiedad, el arrendador no puede suspender los servicios públicos, cambiar las cerraduras o confiscar la propiedad personal del inquilino (sección 5321.15 de OCR). Aún si se ha llevado a cabo una audiencia judicial para el desalojo, el arrendador tiene que permitir al alguacil desalojar al inquilino de la propiedad. Si el arrendador toma alguna de las medidas anteriores, el inquilino puede contactar a un abogado y buscar acción inmediata por parte del juzgado. El arrendador será responsable de todos los daños y perjuicios ocasionados al inquilino y por pagar los honorarios de su abogado.