

**Para información adicional,
comuníquese con:**

Fair Housing Resource Center, Inc.
1100 Mentor Avenue
Painesville, Ohio 44077
Teléfono local: (440) 392-0147
Teléfono no local: (866) 411-3472
Correo electrónico: Info@Fhrc.org
www.FHRC.org

**U.S. Department of Housing and
Urban Development (HUD)**
1-800-669-9777
1-800-927-9275 TDD/TTY
www.hud.gov

Ohio Civil Rights Commission
615 West Superior
Cleveland, Ohio 44113
1-888-278-7101
crc.ohio.gov

Patrocinado por

Housing Counseling Grant financiado por el Departamen-
to de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados
Unidos

Junta de Comisionados del Condado Lake
Community Development Block Grant

City of Mentor Community Development Block Grant



**Nota: Este folleto pretende suministrar información
general únicamente y no constituye asesoría jurídica. Si
usted necesita asesoría jurídica, por favor comuníquese
con su Colegio de Abogados local, Sociedad de Ayuda
Jurídica o un abogado privado.**

¡¡¡CONOZCA SUS DERECHOS DE ARRENDAMIENTO!!!



**1100 Mentor Avenue
Painesville, Ohio 44077**

LÍNEA DE INFORMACIÓN SOBRE ARRENDAMIENTO

Teléfono local: (440) 392-0147
Fax: (440) 392-0148
Teléfono no local: (866) 411-3472
Correo electrónico: Info@FHRC.ORG
www.FHRC.org

DERECHOS Y DEBERES

Un propietario tiene el deber de:

1. Mantener la propiedad en una condición apropiada y habitable.
2. Mantener las áreas comunes en una condición segura y limpia.
3. Cumplir con los códigos de edificios, casas, códigos de salud y seguridad.
4. Mantener en buen estado y condición de funcionamiento todos los elementos eléctricos, de plomería, de higiene, de calefacción, ventilación, aire acondicionado, elementos fijos, aparatos eléctricos y elevadores/ascensores suministrados por el propietario.
5. Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y calefacción, a menos que éstos sean suministrados por una instalación que esté bajo el control exclusivo del arrendatario y suministrados por conexión directa con la empresa de servicios públicos.
6. Proporcionar recipientes para basura y coordinar el retiro de la basura (si el propietario tiene cuatro o más unidades en el mismo edificio).
7. Suministrar aviso escrito con al menos 24 horas de anticipación, a menos que sea una emergencia, antes de ingresar a la unidad del arrendatario.
8. Iniciar rápidamente los procesos de desalojo al recibir información por parte de un agente de policía acerca de actividad con drogas por parte del arrendatario, un integrante de la familia del arrendatario, o un invitado del arrendatario, que ocurra dentro de la vivienda del arrendatario.

Un arrendatario tiene el deber de:

1. Mantener segura y limpia la vivienda.
2. Desechar la basura de una manera limpia, segura e higiénica.
3. Mantener los elementos de plomería tan limpios como su condición lo permita.
4. Usar y operar apropiadamente todos los elementos eléctricos y de plomería.
5. Cumplir con todos los códigos de vivienda, salud y seguridad estatales y locales.
6. Evitar personalmente y prohibir a los invitados que dañen o remuevan intencionalmente o irresponsablemente cualquier elemento fijo, aparato eléctrico u otra pieza de la unidad.
7. Mantener en buen estado de funcionamiento cualquier aparato eléctrico suministrado por el propietario y que se requiere sea mantenido en buenas condiciones de funcionamiento por el arrendatario según las condiciones de un contrato de arrendamiento escrito.
8. Comportarse usted mismo y los invitados de una manera

que no perturbe el disfrute tranquilo de la propiedad por parte de los vecinos.

9. Mientras se esté en la unidad, comportarse usted mismo y los invitados de manera que no se incumplan las prohibiciones de R.C. §2925—Delitos por drogas o §3719—Sustancias controladas, o prohibiciones de sustancias controladas similares enumeradas en los decretos municipales.
10. No negar injustificadamente el permiso para que el propietario ingrese a la unidad para realizar reparaciones o inspecciones, a condición que el propietario suministre al arrendatario un aviso previo razonable e ingrese a la propiedad a una hora razonable.

Obtención de reparaciones y entrega del pago del arrendamiento a un tercero confiable

Un propietario puede considerarse responsable de los deberes bajo la Ley de Propietarios-Arendatarios (Landlord Tenant Law) de Ohio, los códigos de vivienda locales, el contrato de arrendamiento, o si hay cualquier condición que “afecte materialmente la salud y la seguridad”.

Si el propietario no cumple sus deberes, entonces el arrendatario puede entregar al propietario un aviso escrito de las condiciones que deben corregirse. Este aviso se debe entregar a la persona o en el lugar donde el arrendatario paga el arrendamiento acostumbradamente. El arrendatario debe guardar una copia.

Si el propietario no remedia las condiciones dentro de un tiempo razonable, no superior a 30 días, entonces el arrendatario puede: 1) Entregar el pago del arrendamiento al Secretario del Tribunal si la necesidad de reparación afecta la salud y seguridad; 2) Solicitar al tribunal que ordene la realización de las reparaciones; o 3) Terminar el contrato de arrendamiento.

Derecho de acceso

El propietario debe suministrar aviso con 24 horas de anticipación antes de ingresar a la unidad del arrendatario a menos que el ingreso sea por motivos de emergencia. Los propietarios no pueden ingresar de una manera injustificada ni realizar solicitudes de ingreso repetidas que tengan el efecto de asedio. Los arrendatarios pueden buscar desagravio por mandato judicial en juzgados cuando los propietarios abusen del derecho de acceso. Sin embargo, una vez que el propietario suministre aviso con 24 horas de anticipación, los arrendatarios no pueden negar injustificadamente el acceso a la unidad.

TERMINACIÓN DE UN CONTRATO ARRENDAMIENTO

Mes a mes

El propietario o el arrendatario pueden terminar un arrendamiento mes a mes suministrando un aviso con treinta (30) días de anticipación a la otra parte sobre la intención de terminar el arrendamiento.

Contrato de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento escrito normalmente especifica el método de terminación o renovación. Si la terminación o renovación no se

CONOZCA SUS DERECHOS

¡La Vivienda Equitativa es ley!

específica, entonces el contrato termina en la fecha del contrato y cualquiera de las partes debe suministrar aviso con treinta (30) días de anticipación acerca de la intención de terminar antes de la fecha de finalización.

Infracción por parte del arrendatario

El propietario puede entregar un aviso al arrendatario indicando que no está cumpliendo con los requisitos impuestos por la Ley de Propietarios-Arrendatarios, y solicitar al arrendatario que corrija la condición dentro de treinta (30) días. Generalmente, el propietario sólo puede terminar un arrendamiento por infracción de los deberes del arrendatario que afecta materialmente la salud y seguridad

Infracción por parte del propietario

El arrendatario puede entregar un aviso al propietario para que cumpla con los deberes impuestos por la Ley de Propietarios-Arrendatarios, el contrato de arrendamiento, o los códigos de edificios, viviendas, salud o seguridad locales, y solicitar que corrija la(s) condición(es) dentro de un periodo de 30 días. (Vea “Obtención de reparaciones y entrega del pago del arrendamiento a un tercero confiable”)

“Rompimiento” del contrato de arrendamiento

Si un arrendatario se traslada antes del final de un contrato de arrendamiento, el arrendatario se puede considerar responsable del pago del arrendamiento vencido según el contrato hasta que la unidad sea arrendada nuevamente.

Vivienda pública / Vivienda subsidiada

La terminación de un contrato de arrendamiento para un arrendatario que reside en vivienda pública o vivienda subsidiada se maneja de manera diferente. Comuníquese con una agencia de asesoría en vivienda o ayuda jurídica para solicitar asesoría y ayuda.

Desalojo

El propietario puede traer una demanda de desalojo contra un arrendatario (también conocida como ingreso forzoso y orden de detención) por muchos motivos pero el motivo más común para desalojo es no pagar el arrendamiento.

Para traer una demanda de desalojo, el propietario primero debe entregar al arrendatario un Aviso de Desalojo escrito, con tres (3) días de anticipación. Este aviso puede entregarse a través de: correo U.S., servicio personal, y/o dejarlo en la residencia del arrendatario.

Si el arrendatario no se traslada después de tres días, el propietario puede presentar una solicitud de proceso judicial de desalojo con el Secretario del Tribunal. El Secretario programará un juicio público, y el arrendatario recibirá una citación y acusación de parte del Tribunal con al menos cinco días de anticipación del juicio público. El tiempo entre la presentación de una solicitud de proceso judicial y el juicio público usualmente está entre 2 a 3 semanas.

En el juicio público, el propietario y el arrendatario presentarán su evidencia de respaldo y en defensa de la demanda de desalojo, y el Tribunal tomará una decisión.

El proceso de desalojo generalmente es un proceso de dos juicios públicos. Durante el primer juicio público, el Tribunal decide si un arrendatario puede permanecer

en posesión de la unidad, o debe abandonar la unidad. Si un arrendatario debe salir de la unidad, el propietario recibe una resolución judicial de restitución que es una orden del tribunal que permite que el propietario

reciba la posesión de la propiedad en una fecha especificada en el futuro. Si existe un problema con respecto a daños monetarios y se realizó una solicitud en la acusación inicial, el tribunal programará un segundo juicio público para determinar la cantidad de dinero que se debe al propietario y al arrendatario.

Nota: Para obtener más detalles sobre la presentación de una solicitud de desalojo o la defensa ante un desalojo, por favor consulte con un abogado. Si usted no tiene suficiente dinero para pagar un abogado, llame a Fair Housing Resource Center al (440) 392-0147, o Ayuda Jurídica al (440) 352-6200 para solicitar ayuda.

La represalia está prohibida



La Ley de Propietarios-Arrendatarios de Ohio (Landlord Tenant Law) prohíbe que un propietario tome represalias contra un arrendatario aumentando el valor del arrendamiento, disminuyendo los servicios, o desalojando, o amenazando desalojar, a un arrendatario que: 1) se ha quejado ante una agencia gubernamental con respecto a infracciones del código que afectan materialmente la salud y la seguridad; 2) se ha quejado ante el propietario acerca del cumplimiento de sus deberes; o 3) se ha unido a una organización de arrendatarios.

Aumentos del valor del arrendamiento y cobros

por mora

No hay control del arrendamiento en Ohio, excepto en los programas de vivienda subsidiada. En el caso de un contrato mes a mes, los propietarios deben suministrar un aviso con treinta (30) días de anticipación antes de aumentar el valor del arrendamiento. En el caso de contratos de arrendamiento, los propietarios no pueden aumentar el

valor del arrendamiento durante la duración del contrato de arrendamiento.

Un propietario no puede cobrar a un arrendatario costos por pago en mora del arrendamiento sin un contrato escrito entre las partes que permita cobrar estos costos.

Depósito de garantía

La Ley de Propietarios-Arrendatarios de Ohio permite que un propietario cobre un depósito de garantía para cubrir los costos de cualquier arrendamiento no pagado o daños a la propiedad que estén más allá del uso y desgaste normal.

Un depósito de garantía es cualquier cantidad de dinero o pertenencia que arrendatario entrega a un propietario para “garantizar” el cumplimiento por parte del arrendatario según el contrato de arrendamiento. Esto podría incluir el valor del arrendamiento del último mes pagado por adelantado o un depósito significativo. Si el depósito de garantía total es superior al valor del arrendamiento de un mes, y el arrendatario permanece durante más de

seis (6) meses, el propietario debe pagar los intereses sobre la cantidad que es superior al valor del arrendamiento de un mes a una tasa del 5% anual.

Se requiere que el propietario devuelva el depósito de garantía al arrendatario dentro de un período de treinta (30) días después de la terminación del contrato arrendamiento y la entrega de la posesión (devolución de llaves). El propietario debe suministrar una lista escrita detallada de cualquier costo de reparaciones o arrendamiento sin pagar que se deduzca del depósito de garantía. Además se requiere que el arrendatario suministre al propietario una dirección de envío a la cual se debe enviar el depósito de garantía y/o la lista escrita detallada.

Si un propietario retiene el depósito de garantía del arrendatario después de treinta (30) días y el arrendatario ha suministrado al propietario una dirección de envío, el arrendatario puede presentar una solicitud de proceso judicial contra el propietario por: 1) la porción del depósito de garantía que ha sido retenida erróneamente, 2) los daños estatutarios iguales a la cantidad retenida erróneamente y 3) los honorarios de abogado razonables.

Terminación de los servicios públicos o cierre

Se prohíbe que el propietario intente recuperar la posesión de la propiedad terminando los servicios públicos, cambiando las cerraduras o cualquier otra acción. Estas prohibiciones también aplican incluso si el derecho del arrendatario a la posesión ha terminado o el arrendatario ha desocupado, pero continúa guardando pertenencias en la unidad.

El propietario puede recuperar la posesión de la unidad si un arrendatario abandona la unidad. El factor clave aquí es si el arrendatario ha renunciado a la propiedad.

Nota: El abandono de propiedad sólo ocurre cuando se muestra que existe la intención de abandonar la propiedad y un acto que pone en práctica la intención.

Ejecución hipotecaria en una propiedad ocupada por arrendatario

La Ley de Protección de Arrendatarios en Ejecución Hipotecaria (PTFA) es una ley federal que proporciona protecciones a los arrendatarios cuyos propietarios están en una ejecución hipotecaria. La ley se aplica a los arrendatarios que viven en propiedades que son vendidas en una venta de ejecución hipotecaria en o después del 20 mayo de 2009. La ejecución hipotecaria es el proceso legal que un banco utiliza para recuperar la posesión de una vivienda cuando el propietario no realiza los pagos. Si su propietario deja de realizar los pagos hipotecarios, el banco puede realizar una ejecución hipotecaria sobre su propietario, y usted podría verse obligado a salir de su vivienda. Sus derechos bajo la ley PTFA son los siguientes:

- Si el nuevo propietario asume la responsabilidad como propietario, usted tiene el derecho de permanecer en su vivienda hasta el final de su contrato de arrendamiento actual.
- Si el nuevo propietario pretende vivir en la propiedad o posteriormente vende la propiedad a alguien que desea vivir en la propiedad, usted debe recibir un aviso con al menos 90 días de anticipación para trasladarse.
- Si el nuevo propietario no acepta su derecho a un aviso con 90 días de anticipación, envíe al propietario una carta explicando sus protecciones bajo la Ley de Protección de Arrendatarios en Ejecuciones Hipotecarias. Por favor guarde una copia de la carta para sus archivos, y envíe la carta a través de correo certificado con confirmación de recibo.

Por favor observe que usted debe continuar pagando el arrendamiento al nuevo propietario para evitar desalojo. Visite www.fhrc.org para obtener más información sobre estos derechos.

Se requieren prácticas de vivienda equitativa

Las leyes federales, estatales y locales prohíben la discriminación en la consecución de vivienda con base en la raza, color, religión, país de origen, sexo, discapacidad, familias con niños, y en Ohio, estado legal militar.

La discriminación frecuentemente es sutil y muchas veces las personas no se dan cuenta que han sido víctimas de una discriminación en vivienda. Por lo tanto, muchos incidentes de discriminación en vivienda no se reportan.

Básicamente, los proveedores de vivienda no pueden desanimarle de ver una propiedad a causa de la composición racial del vecindario. Frases tales como “Usted no se sentiría cómodo viviendo allí” o “Este no es su tipo de vecindario” infringen las leyes de vivienda equitativa. Decir falsamente que la propiedad no está disponible cuando en realidad todavía está disponible para arrendamiento, es otra forma de discriminación en la consecución de vivienda. El requisito para que algunas familias vivan en edificios determinados o decir que el vecindario es “tranquilo” también puede infringir las leyes de vivienda equitativa.

Usted tiene el derecho de vivir en la vivienda de su elección, sin discriminación.

Si a usted se le ha negado una vivienda o tiene preguntas acerca de discriminación, por favor llame a Fair Housing Resource Center al (440) 392-0147.

