

AYUDA

Si necesita asesoría legal, puede llamar a las siguientes sociedades:

Ashtabula County Legal Aid
440-576-8120

Ohio State Legal Services Assoc.
1-800-589-5888

Para asesoría sobre leyes de venta y alquiler de viviendas sin prácticas discriminatorias, sírvase llamar a:

City of Ashtabula Fair Housing Office
440-992-7152

Traducción al Español
U.S. Department of HUD
1-800-668-9777 (toll free voice number)
1-800-927-9275 (toll free TDD number)

Fair Housing Administration
1-800-581-FAIR (3247)

Ohio Civil Rights Commission
1-888-278-7101

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO SEGÚN LAS LEYES DE OHIO



City of Ashtabula
Fair Housing Office
4717 Main Avenue
Ashtabula, OH 44004
Phone: (440) 992-7152
www.cityofashtabula.com

Los fondos utilizados en la preparación de este folleto provienen de una Subvención de New Horizon para la Venta y Alquiler de Viviendas sin Prácticas Discriminatorias. (FY01)



POR EL PRESENTE SE LE NOTIFICA QUE, COMO PROPIETARIO/
ADMINISTRADOR DE LA VIVIENDA UBICADA EN:

Calle Ciudad Estado Código Postal

USTED HA INCUMPLIDO SUS OBLIGACIONES CONTEMPLADAS BAJO EL
CÓDIGO REVISADO DEL ESTADO DE OHIO Y NUESTRO CONTRATO DE
ALQUILER, ESTANDO OBLIGADO A CORREGIR LAS SIGUIENTES
DEFICIENCIAS:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

SI NO ADOPTA LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA CORREGIR LAS
MENCIONADAS DEFICIENCIAS ANTES DEL ____ DE _____ DE 20 _____,
YO, EL INQUILINO DOMICILIADO EN LA DIRECCIÓN QUE SE
CONSIGNA LINEAS ARRIBA, DEPOSITARÉ EL DINERO DEL ALQUILER
BAJO LA CUSTODIA DEL SECRARIO DE LA CORTE MUNICIPAL HASTA
QUE SE SUBSANEN LAS DEFICIENCIAS. EL CÓDIGO REVISADO DEL
ESTADO DE OHIO AUTORIZA A LOS INQUILINOS A TOMAR ESTA
MEDIDA CUANDO UN PROPIETARIO/ADMINISTRADOR DE UNA
VIVIENDA NO CUMPLE CON LAS OBLIGACIONES CONTEMPLADAS BAJO
DICHÓ CÓDIGO. ESTAS OBLIGACIONES INCLUYEN EL CUMPLIMIENTO
DE LOS CÓDIGOS DE SALUD Y VIVIENDA QUE AFECTAN
MATERIALMENTE LA SALUD Y LA SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO DE
TODAS LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS PRESTADOS EN EL INMUEBLE
ALQUILADO, AL MOMENTO EN QUE TOMÉ POSESIÓN DE LA UNIDAD
HABITACIONAL.

INQUILINO

FECHA DE ENVÍO DEL AVISO

AVISO DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FECHA:

PARA:

Nombre

Dirección

Ciudad Estado Código Postal

DE:

Nombre

Dirección

Ciudad Estado Código Postal

Estimado señor Arrendador:

De conformidad con nuestro contrato de arrendamiento y las leyes del Estado de Ohio, le notifico/notificamos que tengo/tenemos la intención de resolver nuestro contrato de arrendamiento del inmueble en:

Calle Ciudad Estado Código Postal

a partir de _____
Fecha

Sírvase hacer las coordinaciones necesarias para la inspección final de la vivienda, devolución de las llaves y suministro de cualquier información respecto al depósito de garantía por dicha vivienda, en una fecha y hora conveniente para ambas partes.

**Atentamente,
Su(s) inquilino(s)**

Firma

Firma

Introducción	2
Venta y Alquiler de Viviendas sin Practicás Discriminatorias	3
El Contrato de Alquiler	4
Depósito/Depósito de Garantía	4
Inspección	5
Recuperación del Depósito de Garantía	6
Responsabilidades de los Inquilinos	8
Derechos y recursos de los Inquilinos	9
Responsabilidades de los Arrendadores	10
Derechos y Recursos de los Arrendadores	12
Resumen	14
Solicitud de Devolución de un Depósito de Garantía	15
Aviso de Resolución del Contrato de Alquiler	16
Aviso de Incumplimiento de Contrato por parte del	17

INTRODUCCIÓN

La Ley de Alquileres de 1974 del Estado de Ohio señala los derechos y responsabilidades del Arrendador y del Arrendatario. No se aplica a los parques de estacionamiento de viviendas móviles (véase el Capítulo 3733, del Código Revisado de Ohio), condominios ocupados por los propietarios, prisiones, cárceles, correccionales o centros de reinserción social, hoteles, moteles o pensiones para turistas, hospitales o casas de reposo, granjas que ocupan dos o más acres de tierra o residencias estudiantiles.

La información contenida en este folleto se incluye únicamente con fines referenciales. Para información adicional o interpretación específica de la ley, sírvase consultar a un abogado.

SOLCITUD DE REEMBOLSO DEL DEPÓSITO DE

GARANTÍA

FECHA:

PARA:

Nombre

Dirección

Ciudad

Estado

Código Postal

DE:

Nombre

Dirección

Ciudad

Estado

Código Postal

Estimado señor **Arrendador:**

Sírvase remitirme/remitirnos el depósito de garantía de \$ entregado por el alquiler de la vivienda sita en:

Dirección de la cual muda el inquilino

_____, **Ohio**

Ciudad

Código Postal

Por favor envíe el depósito de garantía, junto con una relación detallada de las deducciones que hubiera hecho, a la dirección señalada líneas arriba, dentro de treinta (30) días de recibida esta carta.

Atentamente,

Su(s) ex inquilino(s)

Firma

Firma

RESUMEN

Casi todo el mundo alquila un departamento o casa en algún momento de su vida. Si ésta es la primera vez que alquila, o incluso si usted es un experimentado inquilino, puede descubrir que tiene muchas preguntas luego de leer este folleto. Si esto es así, puede ponerse en contacto con la Oficina de Venta y Alquiler de Viviendas sin Prácticas Discriminatorias de los Condados o buscar asistencia legal.

En resumen, es sumamente importante que usted:

- Conozca sus derechos y responsabilidades como inquilino;
- Tenga un contrato firmado con el arrendador;
- Realice una inspección exhaustiva antes de mudarse a la vivienda y nuevamente al desocuparla; guarde copias de todos los recibos de pago de alquiler;
- Comprenda y cumpla con todos los términos del contrato de arrendamiento—haga preguntas, obtenga respuestas;
- Mantenga la propiedad como si fuera suya;
- Avise con la debida anticipación cuando vaya a desocupar la vivienda; y
- Busque asistencia legal cuando sea necesario.

Mientras más comprenda sus deberes y derechos, más gratificante será la experiencia.

BUENA SUERTE!

VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDAS SIN PRACTICÁS DISCRIMINATORIAS

La Ley sobre Derechos Civiles del Estado de Ohio regula el cumplimiento de la Ley Federal de Modificaciones en la Venta y Alquiler de Viviendas sin Prácticas Discriminatorias de 1988 que estipula que es ilegal discriminar a cualquier persona por razones de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, discapacidad o condición familiar, en la venta o alquiler de viviendas, el precio de adquisición de viviendas, los términos de alquiler de la propiedad o la prestación de servicios de corretaje de bienes raíces.

Si usted sospecha que ha sido víctima de discriminación, sírvase comunicarse con la Oficina local de Venta y Alquiler de Viviendas sin Prácticas Discriminatorias, Departamento de vivienda y Desarrollo Urbano o la Comisión de Derechos Civiles de Ohio.

EL CONTRATO DE ALQUILER

Un contrato de **ARRENDAMIENTO** es un acuerdo o contrato de alquiler y puede ser escrito, oral o implícito. Se recomienda negociar un contrato firmado de arrendamiento a fin de definir de mejor manera sus derechos y obligaciones así como los del arrendador bajo la ley. Los contratos de arrendamiento también protegen al inquilino contra aumentos indiscriminados de los alquileres o contra la resolución del arrendamiento. Sin un contrato firmado, los alquileres pueden aumentar o el arrendamiento puede darse por terminado simplemente cursando un aviso con siete días de anticipación si usted paga un alquiler semanal o con treinta días de anticipación si el alquiler es mensual.

DEPÓSITO/DEPÓSITO DE GARANTÍA

Un **DEPÓSITO DE GARANTÍA** cobrado al inquilino y conservado por el arrendador actúa como póliza de seguro contra daños a la propiedad o alquileres impagos. Un depósito típico implica una cantidad equivalente a un mes de alquiler, sin embargo, se puede exigir cualquier monto. Si el depósito excede el valor de un mes de alquiler y el inquilino ocupa la propiedad por más de seis meses, el inquilino tiene derecho a recibir un interés de 5% anual por las sumas superiores a un mes de alquiler. Por ejemplo, si el alquiler es \$400 y el depósito \$500, al inquilino le corresponde el 5% de interés sobre los \$100 en exceso, lo que suma \$5 al año.

El Proceso de Desalojo:

Paso 1

Un arrendador que desee desalojar a un inquilino debe enviar el aviso de del inmueble no menos de tres días antes de iniciar cualquier acción en la corte. El arrendador debe hacerle al inquilino una copia del aviso escrito, por correo certificado o dejándolo en el domicilio del inquilino. El aviso debe contener las siguientes palabras:

“SE LE SOLICITA DESALOJAR EL INMUEBLE. DE NO HACERLO, SE PODRÁ INICIAR UNA ACCIÓN DE DESAHUCIO EN SU CONTRA. EN CASO DE QUE TENGA DUDAS ACERCA DE SUS DERECHOS OBLIGACIONES LEGALES COMO INQUILINO, SE LE RECOMIENDA BUSCAR ASESORÍA LEGAL.”

Paso 2

Si el inquilino no desocupa el inmueble, el arrendador deberá entablar una demanda ante la Corte Municipal, denominada “Aviso de Acción Posesoria” indicando que el contrato de arrendamiento ha vencido o que el inquilino ha violado la ley o el contrato de arrendamiento.

Paso 3

El inquilino recibe una orden de comparecer ante la corte por lo menos (5) días antes de la audiencia.

Paso 4

Se celebra la audiencia y un juez decide sobre el caso.

ERECHOSY RECURSOS DE LOS ARRENDADORES

Un arrendador puede demandar a un inquilino exigiendo el pago de daños punitivos y compensatorios, la resolución del contrato y el desalojo de la propiedad, si el inquilino no cumple sus obligaciones tal como se estipulan en el contrato de arrendamiento.

Un arrendador puede desahuciar a un inquilino cuando:

- El inquilino no paga el alquiler al vencimiento.
- El inquilino viola términos importantes del contrato de arrendamiento.
- El contrato de arrendamiento ha vencido.
- El inquilino no cumple con subsanar las infracciones a la seguridad y condiciones sanitarias señaladas en el respectivo aviso. (Al inquilino se le debe entregar un aviso escrito señaladas las violaciones específicas. El inquilino tendrá 30 días para corregir la situación).
- El inquilino interpone una demanda contra el arrendador ante un órgano gubernamental respecto a violaciones de las leyes de vivienda que en realidad fueron causadas por el inquilino y/o sus invitados.
- El cumplimiento de las leyes de vivienda por parte del arrendador requiera la alteración o demolición del inmueble, lo que privaría al inquilino de su uso efectivo.

INSPECCIÓN

Antes de firmar el contrato de arrendamiento y pagar cualquier depósito no reembolsable, el inquilino y el arrendador deben inspeccionar juntos la propiedad. Si se alquila una casa, se deberá preparar un documento detallado en donde conste la condición en la que se encuentra el inmueble, incluyendo el patio. Esto no sólo protege al inquilino contra cobros por daños no ocasionados por el sino que le proporciona al arrendador una lista de defectos que necesitan ser corregidos. Si él arrendador no le entrega una lista de control detallada, usted puede obtener una copia gratuita en la Oficina de Venta y alquiler de Viviendas sin Prácticas Discriminatorias de los Condados.

El arrendador puede programar inspecciones de rutina de la propiedad durante el período de arrendamiento. El arrendador debe avisar al inquilino, por lo menos con 24 horas de anticipación, sobre su intención de ingresar a la propiedad para realizar la inspección.

En un caso de emergencia, el arrendador podrá ingresar al inmueble sin previo aviso.

RECUPERACIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA



Después de mudarse de la propiedad, el inquilino tiene derecho a que se le reembolse el depósito de garantía, deduciendo los daños ocasionados a la vivienda y/o los alquileres impagos. El inquilino no es responsable por el desgaste o deterioro normal producido por el uso ordinario de la propiedad. Antes de mudarse del inmueble, el inquilino deberá cursar debido aviso e incluir una dirección de reenvío (Al final de este folleto se incluye un formulario). El arrendador deberá devolver el saldo del depósito de garantía dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que el inquilino desocupe el inmueble. Si el monto devuelto no equivale al depósito total, el arrendador deberá una relación detallada de daños y/o alquileres impagos.

Si en el plazo de 30 días el inquilino no recibe el depósito de garantía junto con la relación de daños o pagos pendientes, el inquilino podrá demandar al arrendador por el **doblo** del monto que el arrendador debió devolverle, además de los gastos legales incurridos por el inquilino. Antes de recurrir a la corte,

Los Arrendadores no pueden:

- Cortar los servicios públicos u otros servicios, cambiar las cerraduras, retirar puertas o ventanas o amenazar con realizar cualquiera de estos actos ilícitos en un intento por desalojar a los inquilinos.
- Impedir que usted ejerza sus derechos de inquilino aumentándole el alquiler, limitándole los servicios, desalojándolo o amenazando hacerlo debido a que usted se ha quejado ante él o ante la ciudad sobre una infracción a un código o debido a su participación en una asociación de inquilinos.
- Ingresar a su departamento o casa cuando lo desee o exigir repetidamente que se le permita el ingreso aun cuando haya cursado el aviso respectivo.
- Negarse a alquilar la propiedad a inquilinos por razones de raza, color, religión, nacionalidad, ciudadanía, sexo o discapacidad.

Si un arrendador comete una de las infracciones antes mencionadas, puede ser demandado por daños y obligado por una orden judicial a reconectar los servicios públicos, retirar candados, devolver la propiedad a los inquilinos o alquilarla a la persona que fuera objeto de discriminación. A los arrendadores que violan la ley en forma deliberada y maliciosa también se les puede exigir el pago de daños punitivos.



RESPONSABILIDADES DE LOS ARRENDADORES

Es obligación de los arrendadores:

- Asegurarse que la propiedad cumpla con todos los códigos de construcción y salud que afectan significativamente la salud y la seguridad. La mayoría de las comunidades tienen inspectores de viviendas que pueden verificar las condiciones y emplazar judicialmente a los arrendadores cuando éstos cometen infracciones, determinar que una propiedad no es apta para ser habitada y enjuiciar a los arrendadores que se habitada y enjuiciar a los arrendadores que se nieguen a cumplir las disposiciones del código de vivienda.
- Efectuar todas las reparaciones que sean necesarias para hacer que la propiedad sea habitable. Ello incluye mantener todos los sistemas de electricidad, agua, desagüe y ventilación en buen estado de funcionamiento.
- Garantizar el suministro de agua corriente fría y caliente así como calefacción en todo momento.
- Mantener todas las áreas comunes dentro del inmueble o en los jardines, seguras y en condiciones higiénicas.
- Dar aviso por lo menos con 24 horas de anticipación cuando tenga intención de ingresar a su departamento o casa excepto en el caso de una emergencia. El arrendador no debe abusar de su derecho de acceso para inspeccionar la propiedad, entregar paquetes o mostrar la propiedad a eventuales inquilinos o compradores. Los arrendadores **no** están autorizados a entrar sin haber cursado el debido aviso y pueden ser sírvase consultar con un abogado.

considerados responsables por los daños o lesiones causadas por infringir esta disposición.

A fin de asegurar la devolución del depósito de garantía, como inquilino usted deberá:

- Guardar los recibos de pago del alquiler.
- Dar aviso escrito, con 30 días de anticipación como mí sobre su intención de desocupar el inmueble.
- Reparar cualquier daño que haber la propiedad durante el que estuvo ocupada por usted.
- Pedirle al arrendador que inspeccione la propiedad con usted. Durante la inspección, usted puede desear tomar fotos o hacerse acompañar por un testigo. Asimismo, al momento de mudarse del inmueble es mejor que use la misma lista de control que utilizó cuando se mudó al mismo.
- Devolver todas las llaves al arrendador y darle su dirección de reenvío.
- Anotar el nombre completo y dirección comercial del arrendador.



RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS

Es obligación de los inquilinos:

- Pagar el monto total de los alquileres al vencimiento.
- Mantener la propiedad segura, limpia y en condiciones higiénicas.
- Mantener todas las instalaciones de agua y desagüe limpias y libres de atoros.
- No causar daños a la propiedad ni permitir que sus invitados lo hagan.
- Mantener los artefactos en buen estado de funcionamiento.
- Permitir que el arrendador inspeccione o muestre la propiedad siempre que haya cursado el debido aviso con 24 horas de anticipación. En caso de emergencia, esta permitido el acceso inmediato.
- Permitir que el arrendador o el personal de mantenimiento hagan reparaciones dentro de horarios razonables según sea necesario.
- Cumplir con todos los códigos locales de vivienda, salud y seguridad.



DERECHOS Y RECURSOS DE LOS INQUILINOS

Alquiler depositado bajo la custodia de la Corte:

Si su arrendador no cumple con sus obligaciones, usted tiene derecho a depositar el monto del alquiler bajo la custodia de la corte. Usted, como inquilino, **no** tiene derecho a dejar de pagar el alquiler. De hacerlo, quedaría sin protección ante la ley. Para depositar un alquiler bajo la custodia de la corte, el inquilino debe:

- Estar al día en el pago de los alquileres.
- Solicitar por escrito las reparaciones necesarias. Al final de este folleto se incluye un formulario.
- Si el arrendador no efectúa las reparaciones dentro de un plazo de 30 días o dentro de un periodo razonable en el caso de una emergencia, el inquilino podrá:
 1. Depositar el alquiler bajo la custodia del secretario de la corte municipal o del condado según se aplique.
 2. Solicitar a la corte que ordene que se hagan las reparaciones, reduzca el alquiler o entregue parte del dinero para hacer las reparaciones.
 3. Resolver el contrato de arrendamiento y mudarse. En este caso, el depósito de garantía le deberá ser devuelto en su totalidad.

Se recomienda que el inquilino busque asistencia legal cuando depositar el monto del alquiler bajo la custodia de la corte. **NOTA:** El depósito del alquiler bajo la custodia de la corte no es un recurso disponible si el arrendatario posee menos de cuatro unidades habitacionales en alquiler y si el inquilino al momento de mudarse a la propiedad, recibió un aviso escrito sobre este hecho.