

# Guía del Inquilino Para el Fideicomiso de la Renta

Las leyes de Ohio permiten al inquilino pagar la renta en la corte para forzar al propietario a hacer reparaciones. Esto se llama “fideicomiso de la renta.”

## Lista de Chequeo de Fideicomiso

- No estar retrasado en la renta
- Aviso de los problemas por escrito al propietario
- Problemas sin corregir
- Formulario presentado con la Secretaría de Cortes
- Renta pagada a Secretaría de Cortes antes que la renta de ese mes se venza.

## Pague la Renta a Tiempo

No importa que malas sean las condiciones, la ley de Ohio no le permitirá usar el fideicomiso si usted está atrasado en la renta. Para estar seguro, usted debe de empezar el fideicomiso a más tardar un día antes de que la renta se venza.

## Aviso por Escrito a su Propietario

No es suficiente llamar a su propietario. Usted debe de dar a su propietario una descripción por escrito de los problemas que necesitan ser arreglados.

Fírmelo y féchelo, y guarde una copia.

## Problemas Sin Corrección

Antes de que su renta se venza, vaya a la Corte Municipal y pregunte por la Secretaría de Cortes.

- Dígame a la secretaria que usted desea poner su renta en fideicomiso.
- Complete el aviso del formulario de fideicomiso de la corte.
- Adjunte una copia de su carta al propietario.
- Pague su renta completa a la secretaria. Algunas cortes solamente aceptan dinero en efectivo.
- Continúe pagando su renta a la Secretaría el o antes de la fecha de que su renta se venza.

## Si Su Propietario Hace Reparaciones

Presente una declaración con la Secretaría de la Corte Municipal diciendo que su propietario ha hecho las reparaciones y usted quiere desestimar su caso de renta en fideicomiso. Algunas cortes tienen un formulario para renta en fideicomiso.

## Si Su Propietario No Hace Reparaciones

La Corte puede ordenar que el propietario haga las reparaciones, o puede liberar algo de su dinero en fideicomiso para usted, para que usted pueda hacer las reparaciones usted mismo. La Corte puede también disminuir su renta hasta que el propietario haga las reparaciones. Esto se llama “disminución de la renta”.

- Vaya a la oficina en donde ha presentado su formulario de Fideicomiso de Renta.
- Pida a la Secretaría por un formulario de moción en blanco y complételo.
- Pida a la corte que ordene a su propietario a hacer cualquiera de los siguientes:
  - hacer reparaciones;
  - liberar dinero del fideicomiso para usted;
  - y/o rebajar su renta.
- Presente su moción con la secretaria. Usted debe de enviar por correo una copia de su moción a su propietario.
- Después de que presente su moción, la secretaria programará una fecha para su juicio de fideicomiso.
- Si usted ha pedido a la corte disminuir su renta, usted debe de estar listo para explicar a la corte porqué usted debería pagar menos.

## Propietarios y Fideicomiso

Después de que usted empiece a pagar su renta en fideicomiso, el siguiente paso depende de su propietario. El propietario tiene varias opciones.

### **Demanda de Fideicomiso de Renta**

El propietario puede presentar una “demanda de fideicomiso de renta”. El propietario puede pedir a la corte liberar la renta por cualquiera de las siguientes razones:

- El propietario ha hecho las reparaciones; o
- Usted no le dio aviso por escrito de las condiciones; o
- Usted no estaba al día en su renta; o
- Su pago de fideicomiso estaba tardío; o
- El problema no viola el contrato o la ley de inquilino propietario de Ohio; o
- No habían problemas en primer lugar; o
- El propietario necesita el dinero para pagar la hipoteca, servicios públicos, u otras facturas esenciales.

### **Si el Propietario Presenta un Demanda**

Usted recibirá una citación y demanda en el correo.

- Usted debe de presentar una “Respuesta” con la corte y enviar una copia al propietario o al abogado del propietario.
- Su Respuesta se vence a más tardar 28 días después recibir la Citación.
- Usted será notificado de una fecha de juicio.
- Si el propietario puede mostrar que usted causó las condiciones o usted solicitó por fideicomiso en “mala fe”, pueda que usted tenga que pagar al abogado del propietario así como los costos de la corte.

### **Presentando una Contrademanda**

Usted puede incluir “Contrademandas” con su repuesta para la “Demanda de Fideicomiso de Renta” del propietario. Esto debería de ser sus reclamos por daños que usted sufrió debido a la condición de la casa. Usted puede pedir por la diferencia entre la renta que usted pagó y la renta que debería haber sido por una casa en esa condición.

### **Desalojos y Fideicomiso**

El propietario no puede legalmente desalojarlo debido a que usted pagó apropiadamente su renta en fideicomiso con la Secretaría de Cortes.

Si su propietario solicita un desalojo en corte reclamando la falta de pago de renta, usted tendrá una defensa al desalojo si usted ha seguido todas las reglas del fideicomiso.

Si usted recibe papeles judiciales por desalojo después de poner su renta en fideicomiso, usted debería contactar a Ayuda Legal o un abogado privado.

### **Evidencia Para Apoyar el Fideicomiso**

Si usted tiene una audiencia judicial en fideicomiso, usted necesitará evidencia para mostrar a la corte por qué usted tuvo derecho a utilizar la ley de fideicomiso.

- Recibos mostrando que su renta estaba al día cuando usted solicitó en corte.
- Copias de las cartas a su propietario
- Fotos de las malas condiciones
- Testimonio (en persona) de testigos que han visto las malas condiciones
- Órdenes o testimonios de un inspector de edificios, salud o de incendios

### **¿El Propietario Hizo las Reparaciones?**

Usted puede presentar una declaración con la Secretaría de Cortes diciendo que el propietario ha hecho las reparaciones y que usted quiere desestimar la renta en fideicomiso. A menos que usted reclame que debería recibir algo del dinero, la Secretaría liberará el dinero a su propietario.

## Inspecciones de Salud y/o Edificios

### **Llame a la Oficina de Inspección Correcta**

Todos los condados tienen inspectores de salud, y todos excepto Highland tienen inspectores de edificios. Algunas ciudades también tienen oficinas.

- Salud: Cucarachas, ratas, moho, plomo, no calefacción, etc.
- Edificio: Caída de yeso, plomería, ventanas, etc.

### **Si el Inspector Emite Órdenes**

- A menos que los problemas sean muy serios, el propietario generalmente tendrá 30 días para hacer reparaciones.
- Pida por una copia de las órdenes de reparación.
- Usted puede citar al inspector como un testigo para un juicio de fideicomiso de renta

Notificación del incumplimiento de las obligaciones del Propietario

Fecha: \_\_\_\_\_

A: \_\_\_\_\_(Propietario)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Propietario o Agente de la vivienda ubicada en: \_\_\_\_\_

Yo soy un inquilino en \_\_\_\_\_(address).

Yo razonablemente creo que usted ha incumplido sus obligaciones bajo la ley del propietario inquilino de Ohio y/o nuestro acuerdo de renta. Le estoy pidiendo que corrija las siguientes condiciones en mi casa de renta:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_
9. \_\_\_\_\_
10. \_\_\_\_\_

Si usted no corrige estas condiciones, yo puedo depositar mi renta en la Corte Municipal y continuar haciéndolo cada mes hasta que usted haya hecho las correcciones. Pueda que también tome otras medidas permitidas por la ley de Ohio.

\_\_\_\_\_

*Inquilino*

Entregado a \_\_\_\_\_Mano \_\_\_\_\_por correo el \_\_\_\_\_to the place where I normally pay my rent.  
(date)

Inquilino: Guarde una copia.