



PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE DESALOJO

1. Mi inquilino no ha pagado la renta. ¿Tengo que presentar una demanda de desalojo al juzgado?

Si. En Ohio, el arrendador de una propiedad residencial no puede sacar físicamente al inquilino de la propiedad, suspender los servicios públicos o cambiar las cerraduras para que el inquilino deje la propiedad. Esto se llama “**autoayuda**” y es **ilegal** en Ohio. El arrendador debe presentar una demanda contra el inquilino, llevar el caso al juzgado, recibir una sentencia y seguir el proceso de desalojo establecido por el juzgado para sacar al inquilino de la propiedad.

2. Entiendo que puede llevar entre 60 y 90 días para desalojar a un inquilino. ¿Es cierto?

Por un caso simple de falta de pago, el inquilino puede ser desalojado en menos de cinco semanas. El arrendador debe cumplir dando un aviso de tres días para desocupar y luego esperar tres días hábiles antes de presentar la demanda ante el Secretario del Juzgado. La fecha del juicio será fijada para aproximadamente 3 semanas a partir del día que se presentó el caso. Si se otorga el desalojo, el día de la mudanza se podrá establecer dentro de los siete días a partir de la fecha de la audiencia. En ese caso, el proceso se completaría en aproximadamente cinco semanas.

3. En el juzgado, los jueces preguntan si el inquilino es un “inquilino de Sección 8”. ¿Es diferente el proceso de desalojo para los inquilinos de “Sección 8” o subsidiados?

Si. Los inquilinos que participan en programas de subsidios federales, incluyendo los de “Sección 8”, gozan de protección especial de acuerdo a la ley federal. Como regla general, los inquilinos de viviendas subsidiadas tienen derecho a recibir un aviso por escrito informando sobre la oportunidad de reunirse con la administración y la posibilidad de reunirse con la misma. También se les da la ventaja de corregir su conducta antes de que el arrendador pueda iniciar un proceso de desalojo. Los requisitos específicos varían con los distintos programas de subsidios o de “Sección 8”. El arrendador interesado en desalojar un inquilino de “Sección 8” deberá primero conocer cuál es el tipo de Sección 8 o subsidio a considerar. En segundo lugar, el arrendador deberá leer cuidadosamente el contrato de arrendamiento que ha firmado. Finalmente, considerando que los desalojos de inquilinos de

Sección 8 están regidos por leyes estatales y federales, el juzgado recomienda al arrendador obtener asesoría legal de un abogado antes de presentar una demanda de desalojo en contra de un inquilino que esté bajo un programa de subsidio federal.

4. El arrendador se ha negado a hacer reparaciones en mi departamento. ¿Puedo retener el pago de la renta?

No. En Ohio, cuando el arrendador no haga las reparaciones necesarias o se niegue a hacerlas, el inquilino no puede retener la renta. Sin embargo, el inquilino puede enviar al arrendador un aviso por escrito en el que se notifique los problemas sin resolver o las reparaciones solicitadas. Si el arrendador no hace las reparaciones en un tiempo razonable, entonces el inquilino puede depositar la renta ante el Secretario del juzgado. Esto se llama **cuenta de fondos en custodia**.

5. Si el inquilino tiene niños, ¿se puede posponer la fecha de mudanza o desalojo?

Como regla general, la fecha de desalojo puede ser programada tan pronto como siete días a partir de la fecha de la audiencia judicial. El juez puede, en circunstancias extremas, extender la fecha de desalojo por unos pocos días. Sin embargo, no hay prórroga automática si el inquilino tiene niños, padres mayores, etc.

6. En el juzgado, el juez recomendó que las partes que intervienen en mi caso intenten llevar a cabo una conciliación. ¿Qué es la conciliación? ¿Tendría que intentar?

La conciliación ofrece a las partes la oportunidad de resolver la disputa sin intervención del juzgado. En la conciliación las partes se sientan con un conciliador, que es una tercera persona neutral, y tratan de llegar a un acuerdo. Esta persona ayudará a las partes a poner el acuerdo por escrito. En muchos casos, las partes descubren que pueden cumplir mejor con un acuerdo que ellos han ayudado a escribir.

El servicio de conciliación está disponible para los arrendadores e inquilinos que lo soliciten. **Puede contactar al Centro de Conciliación Comunitario del Condado de Stark al teléfono (330) 430-9502.** No es necesario presentar una demanda para pedir una conciliación.