

Ohio Landlord-Tenant Law: The Basics

*Ley de Arrendadores
e Inquilinos de Ohio:
Cuestiones básicas*



The
Legal Aid Society

of Cleveland
Since 1905

lasclev.org

In Ohio a Landlord has a duty to:

1. Keep the property in livable condition.
2. Keep the common areas clean and safe.
3. Comply with building, housing, health, and safety codes.
4. Keep in good working order all electrical, plumbing, heating, and ventilation equipment.
5. Maintain all appliances and equipment supplied by the landlord.
6. Provide running water, hot water and heat (unless the hot water and heat are controlled entirely by the tenant and supplied by a direct public utility hook-up).
7. Provide garbage cans and trash removal (if the landlord owns four or more residential units in the same building).
8. Give at least 24 hours notice, unless it is an emergency, before entering a tenant's unit, and enter only at reasonable times and in a reasonable manner.
9. Evict the tenant when informed by a law enforcement officer of drug activity by the tenant, a member of the tenant's household, or a guest of the tenant occurring in or otherwise connected with the tenant's premises.

En Ohio, los arrendadores tienen la obligación de:

1. Conservar la propiedad en condiciones habitables.
2. Conservar las áreas comunes limpias y seguras.
3. Cumplir con los códigos de construcción, vivienda, salud y seguridad.
4. Conservar en buen estado de funcionamiento todos los equipos eléctricos, de plomería, calefacción y ventilación.
5. Conservar todos los electrodomésticos y dispositivos suministrados por el arrendador.
6. Proporcionar agua corriente, agua caliente y calefacción (al menos que el agua caliente y la calefacción sean controladas completamente por el inquilino y suministrados directamente por una conexión directa de una empresa de utilidades).
7. Proporcionar recipientes de basura y servicio de recogida de basura (si el arrendador es dueño de cuatro o más unidades residenciales en el mismo edificio).
8. Dar aviso previo de por lo menos 24 horas, al menos que sea una emergencia, antes de entrar en la unidad del inquilino, y hacerlo solamente en un horario razonable y de forma razonable.
9. Desalojar al inquilino cuando un agente de la policía le informe que hay actividad de drogas por medio del inquilino, un miembro del hogar o un invitado del inquilino que ocurre o está relacionada con la unidad del inquilino.

In Ohio a Tenant has a duty to:

1. Keep the property clean and safe.
2. Dispose of rubbish in the proper manner.
3. Keep the plumbing fixtures as clean as their condition permits.
4. Use electrical and plumbing fixtures properly.
5. Comply with housing, health, and safety codes that apply to tenants.
6. Refrain from damaging the property and keep guests from causing damage.
7. Maintain appliances supplied by the landlord in good working order and required by the lease to be maintained by the tenant.
8. Conduct yourself in a manner that does not disturb any neighbors and require guests to do the same.
9. Permit landlord to enter the dwelling unit if the request is reasonable and proper notice is given.
10. Comply with state or municipal drug laws in connection with the property and require household members and guests to do the same.

En Ohio, los inquilinos tienen la obligación de:

1. *Conservar la propiedad limpia y segura.*
2. *Botar la basura en forma adecuada.*
3. *Conservar las instalaciones de plomería tan limpios como sus condiciones lo permitan.*
4. *Usar las instalaciones eléctricas y de plomería adecuadamente.*
5. *Cumplir con los códigos de vivienda, salud y seguridad que aplican a inquilinos.*
6. *Evitar dañar la propiedad y asegurar que los invitados no causen daños.*
7. *Conservar en buen estado de funcionamiento todos los electrodomésticos suministrados por el arrendador que deben ser mantenidos por el inquilino según el contrato de alquiler.*
8. *Comportarse de tal forma para no molestar a los vecinos y asegurar que sus invitados hagan lo mismo.*
9. *Permitir que el arrendador entre en la unidad de vivienda si el pedido para ello es razonable y se le ha dado un aviso previo adecuado.*
10. *Cumplir con las leyes estatales o municipales sobre drogas en relación a la propiedad y requerir que los miembros del hogar hagan lo mismo.*

Eviction

A landlord may bring an eviction action against a tenant when the tenant has:

- Failed to pay rent on time
- Failed to follow the terms of the lease agreement
- Occupied the unit after the termination or expiration of the rental agreement.

Before filing an eviction in court, the landlord must first serve a 3-day notice to vacate the premises in person, by mail, or at the premises. If the tenant does not move within the 3-day period, then the landlord may file an eviction, also called an action in “Forcible Entry and Detainer.”

A tenant does NOT have to move until a court orders the tenant to leave the property. The 3-day notice only alerts a tenant that the landlord may be getting ready to file an eviction action.

If the landlord does file an eviction action, that filing becomes part of the Court’s record, which can be viewed by the public, including prospective landlords. This is true even if the case is dismissed later and no judgment is entered against the tenant.

The eviction is filed at the court in the city where the property is located. The Court will schedule a hearing and send the tenant a summons and complaint at least 10 days before the hearing.

At the time a landlord files an eviction, the landlord may also file a “second cause of action” to recover money damages (rent, moving costs, damage to the property, etc.). If the tenant does not answer the complaint within 28 days, the Court may issue a default judgement for the landlord, even if the tenant does not attend the hearing.

Tenants can avoid default judgement by completing and filing with the court an “EVICTON ANSWER” at:
<https://lasclev.org/evictionanswerandcounterclaim/>.

Desalojo

Un arrendador puede presentar una demanda de desalojo contra un inquilino cuando el inquilino:

- *No paga el alquiler a tiempo*
- *No cumple con las condiciones del contrato de alquiler*
- *Sigue ocupando la unidad después que el contrato de alquiler se haya finalizado o vencido.*

Antes de presentar una demanda de desalojo ante el tribunal, el arrendador debe entregarle al inquilino en persona, por correo o en el local un aviso de 3 días de antelación para que desocupe el local. Si el inquilino no se muda dentro del período de 3 días, entonces el arrendador puede entablar una demanda de desalojo, también llamada una “acción forzosa de entrada y retención”.

Un inquilino NO tiene que mudarse hasta que el tribunal le ordene al inquilino que abandone la propiedad. El aviso de 3 días de antelación solamente le avisa al inquilino que el arrendador podría estar preparándose para entablar una demanda de desalojo.

Si el arrendador presenta una demanda de desalojo, esa presentación formará parte del expediente del tribunal y podrá ser vista por el público, incluyendo cualquier arrendador potencial futuro. Esto es así aunque el caso se desestime y no se dicte un fallo contra el inquilino.

La demanda de desalojo se entabla ante el tribunal en la ciudad en la que la propiedad está ubicada. El Tribunal programará una audiencia y le enviará al inquilino una orden de comparecencia y la querella por lo menos 10 días antes de la audiencia.

Cuando el arrendador presenta la demanda de desalojo, el arrendador también puede presentar una “Segunda Causa de Acción para recuperar indemnización por daños (alquiler, costos de mudanza, daños a la propiedad, etc.). Si el inquilino no responde por escrito a la querella dentro de 28 días, el Tribunal puede emitir una sentencia por incumplimiento a favor del arrendador, incluso si el inquilino no comparece a la audiencia.

Para evitar una sentencia por incumplimiento, los inquilinos pueden completar el formulario “RESPUESTA A LA DEMANDA DE DESALOJO” en <https://lasclev.org/evictionanswerandcounterclaim/>.

Self-Help Eviction Prohibited

A self-help eviction is when a landlord forces a tenant to leave without following the proper eviction process required by law. Whether or not a tenant has the right to remain in the property, a landlord may not:

- Shut off utilities
- Change the locks to force the tenant from the unit
- Seize the tenant's possessions to recover unpaid rent

A tenant facing any of these circumstances should call Legal Aid at 888.817.3777.

Conditions Issues

If a landlord does not comply with duties under Ohio landlord-tenant law, or local housing and building codes, or otherwise fails to keep the property safe and livable, a tenant may give the landlord written notice to correct the problem. If the landlord does not remedy the problem in a reasonable time (usually 30 days), the tenant may deposit rent in escrow at the court, provided the tenant is current. **For more information about rent depositing requirements and process, see <https://lasclev.org/is-rent-deposit-an-option-to-get-my-landlord-to-make-repairs/>**

A tenant who has problems related to lead exposure in the property should call Legal Aid.

Prohibición de desalojo sin la ayuda de un tribunal

El desalojo sin la ayuda de un tribunal es cuando un arrendador obliga al inquilino a mudarse sin seguir los procedimientos adecuados de desalojo exigidos por ley. Independientemente de si un inquilino tiene el derecho de permanecer en la propiedad o no, el arrendador no puede:

- Bloquear la conexión a utilidades
- Cambiar las cerraduras para impedir que el inquilino entre en la unidad
- Incautar bienes del inquilino para tratar de recuperar alquileres no pagados

Un inquilino al que se le presenten cualquiera de estas circunstancias debe llamar a Legal Aid al 888.817.3777.

Problemas con las condiciones de la vivienda

Si el arrendador no cumple con sus obligaciones bajo la Ley de Arrendadores e Inquilinos de Ohio, o con los códigos locales de vivienda y construcción, o en alguna otra forma no mantiene la propiedad segura y habitable, el inquilino puede darle al arrendador una notificación por escrito para que rectifique el problema. Si el arrendador no rectifica el problema en un tiempo razonable (generalmente 30 días), el inquilino puede establecer una cuenta en plica para depósito del alquiler con el tribunal, siempre y cuando el inquilino esté al día con su alquiler.

Para obtener más información sobre los requisitos y procedimientos para crear una cuenta en plica para depósito de alquiler, consulte <https://lasclev.org/is-rent-deposit-an-option-to-get-my-landlord-to-make-repairs/>

Un inquilino que tenga problemas relacionadas con exposición al plomo en la propiedad debe llamar a Legal Aid.

Pay to Stay

Ohio law does not allow tenants to pay all the rent owed after an eviction is filed in order to stay in the property. Some cities have passed a “pay to stay” ordinance. Under that ordinance, the tenant may be able to force the landlord to take late rent, if it is offered along with late fees, attorney fees and court costs. To find out if a city has a “pay to stay” ordinance, and the specific requirements of “pay to stay” in a particular city, the tenant may look on the internet, or contact city hall.

Motions to Seal

Prospective landlords may check court records to see if tenants applying for units have an eviction record. Having an eviction filing on the record may make it more difficult for a tenant to be approved for a new unit. There currently is no statewide right in Ohio to seal an eviction record. In some cities, the Court may order a record sealed on a case-by-case basis. If a tenant is interested in having their eviction record sealed, they should contact the Clerk of Court for the court in which the eviction case was filed.

Pagar para Quedarse

Las leyes de Ohio no permiten que los inquilinos paguen todo el alquiler adeudado para poder quedarse en la propiedad después de haberse presentado una solicitud de desalojo. Algunas ciudades han promulgado una ordenanza de “pagar para quedarse”. Bajo esta ordenanza, el inquilino podría obligar al arrendador a aceptar el pago del alquiler atrasado, junto con las multas por pago atrasado, los honorarios de abogado y los costos del tribunal. Para averiguar si una ciudad tiene una ordenanza de “pagar para quedarse” y los requisitos específicos para dicha ciudad, el inquilino puede hacer una búsqueda en internet o comunicarse con la alcaldía.

Mociones para Sellar

Los arrendadores potenciales pueden consultar los expedientes del tribunal para ver si las personas que solicitan alquilar su propiedad tienen antecedentes de desalojo. Un inquilino con un caso de desalojo presentado en su expediente puede tener más dificultad para conseguir que se apruebe su solicitud para alquilar otra vivienda. En la actualidad, en Ohio no hay un derecho a nivel estatal para sellar un expediente de desalojo. En algunas ciudades, el tribunal puede ordenar que se selle un expediente considerando cada caso en particular. Si el inquilino está interesado en sellar su expediente de desalojo, debería comunicarse con el secretario del tribunal donde se presentó el caso de desalojo.

Retaliation Prohibited

In Ohio, a landlord is forbidden from retaliating against a tenant by increasing the rent, decreasing the services, terminating or failing to renew a rental agreement, evicting or threatening to evict the tenant because the tenant has complained to a public official, complained to the landlord, or organized a group of tenants. Generally, a tenant must be current in their rent to raise retaliation as a defense to an eviction action. **A tenant who experiences retaliation should call Legal Aid at 888.817.3777.**

Security Deposit

A landlord may collect a security deposit to cover potential unpaid rent and repair costs for damage caused by the tenant. **For more information about how to request return of a security deposit, and to complete documents to request return of a security deposit, visit:**
<https://lasclev.org/getbacksecuritydeposit/>

Prohibición de represalias

En Ohio, no se permite que los arrendadores actúen en represalia contra los inquilinos aumentando el alquiler, reduciendo los servicios, cancelando o no renovando un contrato de alquiler, desalojando o amenazando con desalojo porque el inquilino presenta una queja a un oficial público, al arrendador u organiza un grupo de inquilinos. En general, un inquilino tiene que estar al día con el alquiler para alegar represalias como una defensa para un caso de desalojo. Un inquilino que sufra represalias debe llame a Legal Aid al 888.817.3777.

Depósito de Seguridad (garantía)

Un arrendador puede cobrar un depósito de seguridad para cubrir eventuales alquileres que no se paguen, y costos de reparación por daños causados por el inquilino. Para obtener más información sobre cómo pedir la devolución de un depósito de garantía, y cómo completar los documentos de pedido de devolución de un depósito de seguridad, visite:
<https://lasclev.org/getbacksecuritydeposit/>

Tenant Information Line

Legal Aid answers tenant questions through its new Tenant Information Line. **Tenants can call 216.861.5955 between 9 a.m. and 5 p.m.** to leave a message that includes their full name, phone number and a short description of their housing question. For example, callers could say: “I have repair issues,” “My landlord changed my locks,” or “I want my security deposit returned.” Keep messages brief, and an information line specialist will call back.

Quick Reference for Housing Help:

Tenant Information Line

Call 216.861.5955

For other housing information

Visit <https://laslev.org/category/faqs/housing-faqs/>

Línea telefónica de información para inquilinos

Legal Aid responde a preguntas sobre arrendamientos a través de su nueva línea de información para el inquilino. Los inquilinos pueden llamar al 216.861.5955 entre 9 a.m. y 5 p.m. para dejar un mensaje de voz que incluya el nombre completo del inquilino, número de teléfono y una descripción breve de la pregunta sobre vivienda. Por ejemplo, las personas que llamen podrían decir: “Tengo inquietudes sobre cuestiones de reparación”, “Mi arrendador cambió mis cerraduras”, o “Quiero que se me devuelva el depósito de seguridad.” Sea breve en el mensaje y un especialista de la línea de información le devolverá la llamada.

Referencias rápidas para obtener información sobre vivienda:

Línea telefónica de información para inquilinos

Llame al 216.861.5955

Para obtener otra información sobre vivienda

Consulte <https://laslev.org/category/faqs/housing-faqs/>

HAVE A PROBLEM WITH:

Tienes un problema con:

Money
Dinero



Housing
Alojamiento



Work
Trabajo



Health
Salud



Family
Familia



Access to
Justice
Acceso a la
Justicia



contact Legal Aid for FREE assistance!

...comuníquese con Legal Aid para obtener asistencia GRATUITA

Legal Aid serves people and groups with low-income in Ashtabula, Cuyahoga, Geauga, Lake and Lorain Counties.

Legal Aid atiende a personas y grupos de bajos ingresos en los condados de Ashtabula, Cuyahoga, Geauga, Lake y Lorain en el noreste de Ohio.

Information and Intake 24/7 online



Información y admisión 24 horas al día, 7 días a la semana en línea

lasclev.org

Apply by phone during most business hours



Solicite por teléfono durante la mayoría del horario comercial

888.817.3777

Have a quick question?

¿Tienes una pregunta rápida?

Tenant Info Line

Línea de Información del Inquilino

440.210.4533 or 216.861.5955

for questions related to tenant's rights and rental housing

para preguntas relacionadas con los derechos del inquilino y la vivienda de alquiler

Economic Justice Info Line

Línea de Información de Justicia Económica

440.210.4532 or 216.861.5899

for questions related to employment, unemployment and student loans

para preguntas relacionadas con empleo, desempleo y préstamos estudiantiles

Legal Aid provides interpreters and translation.

Legal Aid proporciona intérpretes y traducción.

Legal Aid uses Ohio Relay Service (800.750.0750) to support people who have a communication limitation.

Legal Aid utilizó el servicio de retransmisión de Ohio (800.750.0750) para ayudar a las personas que tienen una limitación de comunicación.



Request an outreach/education event or materials for your community group by email: **outreach@lasclev.org**.

*Solicite un evento o materiales de divulgación / educación para su grupo comunitario por correo electrónico: **outreach@lasclev.org**.*

The information in this brochure cannot take the place of advice from a lawyer. Each case is different and needs individual legal advice. La información de este folleto no puede reemplazar el consejo de un abogado. Cada caso es diferente y necesita asesoramiento legal individual.