

How to Rent Deposit when Housing Issues are a Problem

*Cómo Crear una Cuenta en Plica para
Depósito del Alquiler cuando las
Condiciones de Vivienda son Problemáticas*



The
Legal Aid Society
— *of Cleveland*
Since 1905

www.lasclev.org

In Ohio, if a landlord refuses to make necessary repairs within a reasonable amount of time, a tenant can “rent deposit.” “Rent deposit” or “rent escrow” means a tenant can pay rent to a court, instead of the landlord.

The tenant must be very careful to follow certain rules when paying rent to a court. If a tenant stops paying rent because the property needs repairs, the tenant risks an eviction for non-payment of rent. Instead of refusing to pay the rent, a tenant should follow the rent deposit procedure.

En Ohio, si un arrendador se niega a hacer reparaciones necesarias dentro de un período de tiempo razonable, el inquilino puede establecer una “cuenta en plica para depósito del alquiler”. Una “cuenta en plica para depósito del alquiler” o “cuenta de alquilar en fideicomiso” significa que el inquilino puede pagar el alquiler al tribunal en lugar arrendador.

El inquilino debe tener mucho cuidado para seguir ciertas reglas cuando esté pagando el alquiler a un tribunal. Si el inquilino deja de pagar el alquiler porque la propiedad necesita reparaciones, el inquilino corre el riesgo de ser desalojado por falta de pago del alquiler. En lugar de negarse a pagar el alquiler, el inquilino debe seguir el procedimiento para establecer una cuenta en plica para depósito del alquiler.

Before a tenant can deposit rent with the court, the tenant generally must:

Step 1:

The tenant must reasonably believe the landlord failed to perform a duty required by the lease or by Ohio law. A landlord is required to make necessary repairs to comply with:

- a lease agreement
- the Ohio Landlord Tenant Act, including repairs to keep the property in a livable condition; and
- repairs to meet housing and building codes that affect health and safety.

Step 2:

Be current on rent. And stay current on rent throughout this process.

Step 3:

Give the landlord a written list of the repairs needed. The list to the landlord should be sent to the person or place where the rent is normally paid. The tenant should keep a copy of this list.

Step 4:

Give the landlord a reasonable time (usually 30 days, unless it is an emergency) to make the repairs.

Step 5:

If the landlord does not make the repairs during this reasonable time, the tenant may deposit the next month's rent with the court. The rent is delivered to the Clerk of Court for the municipal court in the tenant's community.

- The Clerk of Court may have additional rules for depositing the rent, which the tenant must follow.
- Each month, the tenant must continue to deposit the rent with the Clerk of Court by the date the rent is due according to the tenant's lease.

Antes de que el inquilino pueda depositar el alquiler en un tribunal, el inquilino generalmente debe:

Paso 1: El inquilino debe considerar justificadamente que el arrendador no está desempeñando una obligación que el contrato de alquiler o la Ley de Ohio le exige. A un arrendador se le exige que haga reparaciones necesarias para cumplir con:

- un contrato de alquiler
- la Ley de propietarios y arrendatarios de Ohio, lo que incluye mantener la propiedad en condiciones habitables
- hacer reparaciones para satisfacer los códigos de vivienda y de edificaciones que afectan la salud y la seguridad.

Paso 2:

Estar al día con el pago del alquiler. Y mantenerse al día con el pago del alquiler a lo largo de este proceso.

Paso 3:

Envíe una lista escrita de las reparaciones que son necesarias al arrendador. La lista al arrendador debe enviarse a la persona o lugar donde normalmente paga el alquiler. El inquilino debe guardar una copia de esta lista.

Paso 4:

De un tiempo razonable para que el arrendador (usualmente 30 días, al menos que se trate de una emergencia) haga las reparaciones.

Paso 5:

Si el arrendador no hace las reparaciones dentro de este tiempo razonable, el inquilino puede depositar el alquiler del próximo mes en un tribunal. El alquiler se envía al Secretario Judicial del Tribunal Municipal de la comunidad en la que el inquilino reside.

- El Secretario Judicial puede tener reglas adicionales para el depósito del alquiler que el inquilino debe seguir.
- Cada mes, el inquilino debe continuar depositando el alquiler con el Secretario Judicial antes de la fecha de vencimiento, según el contrato de alquiler.

What happens after the tenant deposits the rent with the court?

1. The rent will remain on deposit with the court until the tenant and the landlord agree on how and when it should be released, or the court decides how to release the rent.
2. The landlord may ask that the rent be released because the tenant did not follow one of the procedures listed above.
3. If the landlord asks the court to release the rent, the landlord's application is considered a complaint. A "complaint" starts a civil lawsuit and must name the tenant as a party and the landlord must send a copy to the tenant.
4. The tenant should file an "answer and counterclaim" in response to the landlord's application for the release of the rent. The answer and counterclaim must be filed within 28 days of when the landlord filed its application. The tenant must mail a copy of the answer and counterclaim to the landlord. See <https://lasclev.org/evictionanswerandcounterclaim/>.
5. The court must hold a trial to decide on the landlord's application for the release of the rent and on any of the tenant's counterclaims. The trial must take place within 60 days of the filing of the landlord's application.
6. At the trial, the court will determine what will happen to the rent on deposit.

¿Qué sucede después de que el inquilino deposite el alquiler con en el tribunal?

- 1. El alquiler seguirá en depósito en el tribunal hasta que el inquilino y arrendador concuerden sobre cómo y cuándo debe ser liberado, o el tribunal decide cómo liberar el alquiler.*
- 2. El arrendador puede solicitar que el alquiler sea liberado porque el inquilino no siguió uno de los procedimientos listados anteriormente.*
- 3. Si el arrendador solicita que el tribunal libere el alquiler, la solicitud del arrendador se considera un reclamo. Un “reclamo” da inicio a una demanda civil y debe nombrar al inquilino como parte o demandado de tal reclamo, y el arrendador debe enviarle una copia de tal reclamo al inquilino.*
- 4. El inquilino debe entonces presentar una “respuesta y contrademanda” en respuesta a la solicitud del arrendador para liberación del alquiler. La respuesta y contrademanda debe presentarse ante el tribunal dentro de los 28 días a partir del momento en que el arrendador presentó su solicitud. El inquilino debe enviar una copia de la respuesta y contrademanda al arrendador. Vea detalles en <https://lasclev.org/evictionanswerandcounterclaim/>.*
- 5. El tribunal debe llevar a cabo un juicio para decidir sobre la solicitud del arrendador para liberar el alquiler, y sobre cualquiera de las contrademandas presentadas por el inquilino. El juicio debe llevarse a cabo dentro de los 60 días a partir de la presentación de la solicitud del arrendador.*
- 6. En el juicio, el tribunal determinará qué es lo que se hará en relación al depósito del alquiler.*

If the court decides that a tenant properly deposited rent, the tenant may not be evicted for non payment of rent. Under Ohio law, a landlord cannot “retaliate” – evict a tenant, increase the tenant’s rent or decrease the tenant’s services – because the tenant is depositing rent with the court.

Also, some courts help tenants with the rent deposit process and have forms available for tenants to use. For example, Cleveland Housing Court specialists can explain the rent deposit process to tenants. The specialists are located on the 13th Floor of the Justice Center, 1200 Ontario Street, Cleveland, OH 44113.

Si el tribunal decide que el inquilino depositó el alquiler en forma adecuada, puede que el inquilino no sea desalojado por falta de pago de alquiler. Bajo la Ley de Ohio, el arrendador no puede desquitarse o “tomar represalias” – desalojar al inquilino, aumentar el alquiler del inquilino o reducir los servicios del inquilino -porque el inquilino está depositando el alquiler en el tribunal.

Además, algunos tribunales asisten a los inquilinos con el proceso de crear una cuenta en plica para depósito del alquiler, y tienen formularios disponibles para uso de los inquilinos. Por ejemplo, los Especialistas del Tribunal de Vivienda de Cleveland pueden explicar el proceso de depósito del alquiler a los inquilinos. Los especialistas están ubicados en el 13er piso del Justice Center, 1200 Ontario Street, Cleveland, OH 44113.

HAVE A PROBLEM WITH:

Tienes un problema con:

Money
Dinero



Housing
Alojamiento



Work
Trabaja



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 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

www.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

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

Worker Info Line

440.210.4532 or 216.861.5899

for questions related to employment, benefits, and unemployment
para preguntas relacionadas con empleo, beneficios y desempleo

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.