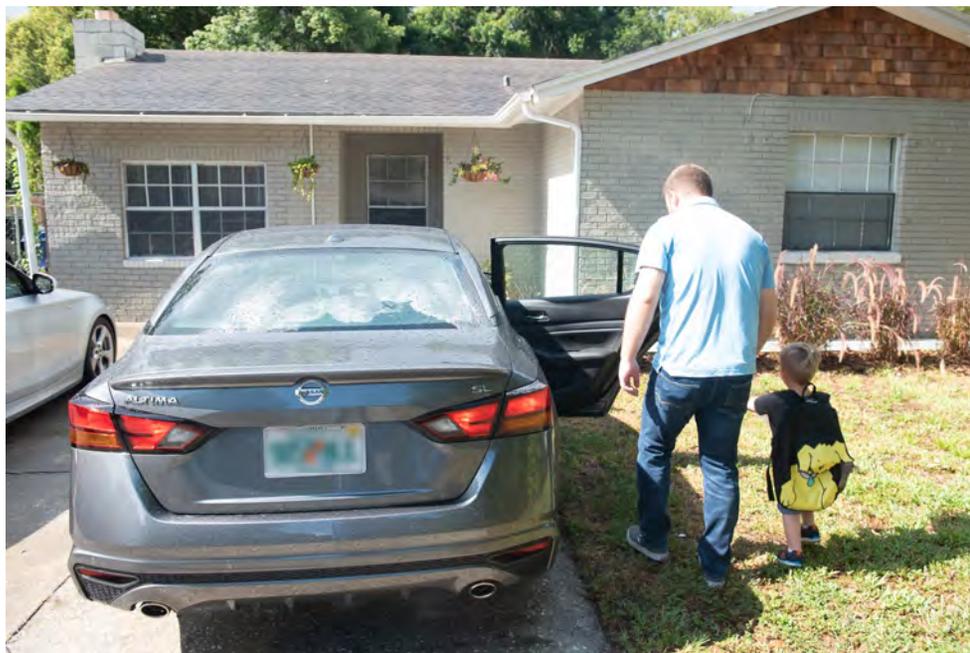




**BAY AREA
LEGAL SERVICES**
A NONPROFIT LAW FIRM

Creating pathways to justice™



EL MANUAL DEL INQUILINO



Llama Para Ver Si Calificas

800.625.2257

www.bals.org

EL MANUAL DEL INQUILINO



Llama Hoy:
800.625.2257



Fax Principal:
813.248.9922



**1302 N. 19th St., Ste. 400
Tampa, FL 33605**

FOTOS PROPORCIONADAS POR THOMPSON BRAND IMAGES

Quienes Somos

Bay Area Legal Services es un bufete de abogados regional de interés público sin fines de lucro que ofrece servicio legal de la más alta calidad mediante:

- Asistiendo a individuos y grupos sin fines de lucro con acceso limitado a servicios legales;
- Resolviendo los problemas legales de nuestros clientes; y
- Preservando la independencia, la esperanza y la dignidad de aquellos a quienes servimos.



Descubra Cómo Podemos Ayudar

Llame or visite en línea en www.bals.org para solicitar.



Llama Hoy:
813.232.1342



Fax Principal:
813.248.9922



1302 N. 19th St., Ste. 400
Tampa, FL 33605



Visión

Bay Area Legal Services aspira a eliminar barreras a la justicia a través de servicios legales de alta calidad, educación, y asociaciones comunitarias.

¿Quién es elegible para nuestros servicios legales gratuitos?

- Residentes de bajos ingresos de los condados de Hillsborough, Manatee, Pasco, Pinellas, y Sarasota
- Víctimas de violencia doméstica en toda nuestra área de servicio, independientemente de sus ingresos
- Personas mayores (60 años o más) que viven en otros condados de Florida a través de la Línea de Ayuda Legal Para Personas Mayores de Florida (Florida Senior Legal Helpline)
- Grupos comunitarios y sin ánimo de lucro que apoyen a individuos de bajos ingresos o comunidades en peligro
- Otros clientes que califiquen para programas especiales

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	4
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	5-6
OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	7
ACCESO A LA UNIDAD DE VIVIENDA.....	8
PROBLEMAS CON EL ARRENDADOR.....	9-10
RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO	11
FALTA DE PAGO DEL ALQUILER.....	11
AVISO DE TRES DIAS.....	12
EMPLAZAMIENTO DE CINCO-DIAS.....	13-14
DESALOJO ILEGAL.....	15
CONOZCA SUS DERECHOS DE ALOJAMIENTO	16
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAUSA	17
INCUMPLIMIENTO MATERIAL	17
INCUMPLIMIENTO REMEDIABLE.....	18
INCUMPLIMIENTO IRREMEDIABLE	19
ROMPIENDO SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	20
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN CAUSA	21-22
DESALOJO POR REPRESALIA.....	23
CONTINUACIÓN DE LA OCUPACIÓN.....	23
PROPIETARIO EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	24
ACUDIENDO A LA CORTE.....	25
PRESENTANDO SU RESPUESTA.....	26-28
CONTRADEMANDA.....	29
LA AUDENCIA.....	30
DEPÓSITO DE SEGURIDAD.....	31-32
CONCLUSIÓN.....	33

INTRODUCCIÓN



Este folleto intenta brindarle una descripción general de sus derechos y responsabilidades como inquilino según la ley de Florida. Esta información lo ayudará a tomar las medidas adecuadas para proteger estos derechos, pero no pretende reemplazar el asesoramiento legal ni pretende ser un resumen completo de la **Ley del Inquilino y Propietario Residencial de Florida** que se encuentra en el Capítulo 83, Parte II de la Florida Estatutos. Una copia de esta ley está disponible en la biblioteca legal local o en línea en <http://www.leg.state.fl.us/STATUTES/> debe leers junto con su contrato de alquiler, los códigos de vivienda locales y de constucción y las regulaciones federales pertinentes, si corresponde. ***Tenga en cuenta:** si es propietario de una casa móvil y alquila un lote en un parque de casas móviles, es posible que la información contenida en este folleto no se aplique. La Ley sobre desalojo de casas móviles se encuentra en el Capítulo 723 de los Estatutos de Florida, <http://www.leg.state.fl.us/STATUTES/>. Por otro lado, cuando se alquilan tanto la casa móvil y el lote, la información contenida en este folleto y en el Cap. 83, Parte II de la Florida Estatutos se aplican.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato es el acuerdo con el arrendador. Los contratos pueden congelar su renta por un término definido o pueden ser a término indefinido, tal como semana a semana o mes a mes. Los contratos por un término definido garantizan que la renta no será aumentada durante ese término pero también limitan su libertad para mudarse antes de que el término sea alcanzado. En Florida, su arrendador no tiene que permitirle a usted salirse del contrato si su empleador lo transfiere, si usted pierde su trabajo, o si su esposo(a) o compañero (a) de habitación fallecen o se mudan, a menos que haya una cláusula en el contrato que permita la terminación por esas razones.

Los contratos de arrendamiento pueden ser escritos o verbales. Obviamente un contrato verbal a menudo está sujeto a malinterpretaciones de ambas partes. En consecuencia, mientras sea posible, prefiera un contrato por escrito. Si es escrito, asegúrese de leer el contrato cuidadosamente y de que usted está de acuerdo con él antes de firmarlo. Si usted no está de acuerdo, trate de cambiarlo o déjelo. No se apure o sea forzado a firmarlo y nunca permita en el contrato lenguaje con que no refleje realmente su acuerdo. Los contratos deberían ser modificados o completados por escrito antes de ser firmados. Nunca firme un contrato con espacios en blanco tales como los cargos por retraso. Recuerde siempre mantener una copia de su contrato y cualquier documento o recibo de cualquier cosa que usted le entregue al arrendador o que él le



EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



IMPORTANTE: Antes de entrar en un contrato de arrendamiento asegúrese que usted entiende la cantidad de renta que usted pagar y cuando esta se vence, la duración del contrato, la previsión del depósito de seguridad, las normas y reglamentos y quien es el responsable de pagar las utilidades. También revise si hay alguna penalidad si usted paga la renta después de la fecha de vencimiento. El arrendador no puede establecer una penalidad por atraso demasiado alta, él no puede incluir disposiciones que hagan que usted pierda sus bienes personales sin acudir a la corte, ni puede él desalojarlo por falta de pago de la renta sin acudir antes a la corte. Esos son requisitos ilegales y no serán reconocidos por las cortes.

Es también una buena idea de que antes que usted se mude o poco tiempo después, inspeccione la vivienda con el arrendador y haga una lista de cualquier objeto dañado o que haga falta. Una vez que usted y el arrendador hayan acordado sobre la condición de objetos tales como la alfombra, las paredes, los electrodomésticos, etc. guarde una copia de la lista. También, si es posible, tome fotos de cualquier condición dudosa. Si es necesario, incluya en el contrato provisiones acerca de las reparaciones o por medio de un acuerdo escrito separado. Esto podría ser útil para evitar cualquier disputa que podría presentarse.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador y sus empleados por ley deben seguir las normas locales de vivienda, construcción y salud; o

1. Donde no haya normas locales aplicables de vivienda, construcción y salud aplicables, el arrendador debe mantener el techo, ventanas, puertas, pisos, escaleras, porches, muros, fundaciones, y cualquier otro componente estructural en buenas condiciones y la plomería en condiciones de trabajo razonables. Las obligaciones del arrendador incluidas en esta sección podrían ser alteradas o modificadas por escrito con respecto a una vivienda unifamiliar o un dúplex.
2. Salvo acuerdo escrito en contrario, además de los requisitos de la sección 1), el arrendador de una vivienda que no sea unifamiliar o un dúplex deberá, siempre, hacer razonables provisiones para:
 - A. Exterminación de roedores y organismos destructores de madera.
 - B. Cerraduras y llaves.
 - C. Condiciones de limpieza y seguridad de áreas comunes.
 - D. Eliminación de basura.
 - E. Funcionamiento de instalaciones de calefacción durante el invierno, agua potable y agua caliente.

Adicionalmente, el arrendador debe hacer todo lo que él ha acordado en el contrato de arrendamiento.

ACCESO A LA UNIDAD DE VIVIENDA



Una vez que usted alquila una vivienda, su derecho de posesión es prácticamente el mismo que si usted fuese el propietario. Sin embargo, el arrendador puede entrar en tiempos razonables a inspeccionar la unidad, suministrar servicios acordados, realizar reparaciones a la vivienda o mostrarla a un posible comprador, etc. “Razonable Aviso” con el propósito de realizar reparaciones sería un aviso dada por lo menos 12 horas antes del ingreso y “razonable tiempo” con el propósito de realizar reparaciones debería ser entre las 7:30 a.m. and 8:00 p.m. El arrendador también puede entrar a cualquier hora para proteger o preservar la vivienda si hubiese alguna emergencia, si usted ha dado su consentimiento, si usted injustificadamente niega el consentimiento, o si usted se ausenta por un largo periodo de tiempo equivalente a la mitad de un periodo de pago de alquiler.

PROBLEMAS CON EL ARRENDADOR

Si usted tiene problemas con el apartamento, primero pida al arrendador que repare los problemas. Si él se niega o falla en hacerlo, reporte la presunta violación al inspector de vivienda o construcción del municipio, o del condado si está ubicada fuera del municipio. Obtenga una copia del reporte del inspector si está disponible y también reúna otras evidencias referentes al problema tales como fotos, evidencia física, o declaraciones de testigos que tienen conocimiento de primera mano del problema.

Si el arrendador aún se niega o falla en hacer las reparaciones, y la violación es considerable y material, (como plomería o electrodomésticos grandes), usted puede escribir una carta al arrendador utilizando el siguiente formato:

DE: _____
FECHA: _____
PARA: _____

Apreciado (Arrendador):

Le informo que se encuentra en incumplimiento con el contrato de arrendamiento/Florida código de estatutos/vivienda, (elegir según sea el caso). Los problemas/defectos son: (detallar todos los problemas y adjuntar una copia del informe del inspector si está disponible). Si no se hacen todos los esfuerzos razonables para corregir los problemas mencionados dentro de 7 días, tengo la intención de: (Seleccione uno) _____ retener el alquiler, _____ terminar el contrato de arrendamiento.

Por favor gobernar a sí mismo en consecuencia.

*Atentamente,
(Su Firma)*

PROBLEMAS CON EL ARRENDADOR

Usted debe enviar la anterior nota ya sea por correo o personalmente. Si usted decide enviar la nota por correo, envíela mediante “correo certificado, con acuse de recibo requerido” así usted tiene prueba de que el arrendador la recibió. El arrendador debe recibir esta notificación escrita por lo menos siete (7) días antes de que la renta es debida. En consecuencia, para evitar cualquier confusión en cuanto a la puntualidad de la nota, es recomendable que usted entregue la nota personalmente o la envíe tan pronto como sea posible dentro del periodo de renta (el mes), de esta forma el arrendador tiene aún más que el tiempo máximo requerido para hacer las reparaciones antes de que su próximo pago de renta sea debido. Si usted entrega la nota personalmente, usted podría traer un testigo, alguien que no viva en su casa, en caso de que el arrendador reclame sobre la nota o la fecha de entrega. Asegúrese de guardar una copia de esta nota para sus registros. **POR FAVOR TENGA EN CUENTA QUE SU RENTA DEBE ESTAR AL DÍA AL MOMENTO DE LA ENTREGA DE LA NOTA.**

Si los siete (7) días han transcurrido y el arrendador aún no ha corregido los problemas, usted podría retener el pago de la renta. Sin embargo, si usted retiene el pago de la renta, usted debería guardar ese dinero porque si el arrendador le demanda por falta de pago de renta, usted será requerido depositar toda la renta que este pendiente en el registro de la corte hasta que el asunto sea resuelto. Si la corte determina que el defecto no era substancial usted podría estar sujeto a un desalojo, pago de la renta debida, gastos de corte y honorarios de abogados. Utilice esta herramienta legal de la nota solamente si es necesario. Si no es realizada en forma apropiada, podría resultar en un desalojo (por ejemplo, el pago de la renta no estaba al día cuando la nota fue entregada, la renta no fue guardada, las violaciones fueron solo defectos menores, etc.).

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

Como inquilino, usted también tiene ciertas responsabilidades. Si usted no cumple con estas responsabilidades, usted podría ser objeto de desalojo. Como inquilino, usted debe pagar la renta y el depósito de seguridad y seguir todos los otros requisitos establecidos en el contrato de arrendamiento.

Los inquilinos deben también:

1. Mantener su parte del local limpio e higiénico.
2. Remover la basura en forma sanitaria.
3. Mantener los equipos de plomería limpios e higiénicos.
4. Comportarse de una manera que no moleste a los vecinos e interrumpa la paz.
5. No destruir o dañar la propiedad.
6. Cumplir con todas las normas de vivienda.



FALTA DE PAGO DEL AQUILER

Si usted no paga el alquiler usted puede ser desalojado. Pero usted no puede ser desalojado sin la orden de una corte. Para obtener la orden de una corte, el arrendador debe primero seguir una serie de pasos mencionados a continuación.

AVISO DE TRES DÍAS

Si usted no paga su renta a tiempo, el arrendador debe darle a usted un Aviso de Tres Días por falta de pago de la renta si el te quiere desalojar. Este Aviso debe indicarle que usted ha fallado en pagar la renta el día en que fue debida. Debe informarle a usted la cantidad exacta de renta adeudada y que usted tiene tres (3) días excluyendo los fines de semana y días festivos y el día en que el Aviso es recibido, para pagar la renta adeudada o desocupar el lugar. No es necesario que el Aviso sea entregado a través de un Alguacil. Generalmente el arrendador colocara el Aviso en su puerta. Si es por correo, sin embargo, el arrendador debe agregar cinco (5) días más por tiempo de envío.

Si usted paga la cantidad total de renta adeudada dentro de ese periodo de tres días, su arrendador no puede desalojarlo por falta de pago de renta. Sin embargo, si usted no paga la cantidad total de renta que es debida, o, si usted voluntariamente no desocupa el lugar dentro de ese tiempo específico de tres días, el arrendador puede presentar una acción de desalojo en su contra ante la corte del condado.

Por favor tenga en cuenta que si usted vive en vivienda pública (public housing) y usted no paga su renta a tiempo entonces usted debe recibir un Aviso de Catorce (14) días para pagar la renta o desocupar, en lugar de un Aviso de Tres (3) días. El Aviso debe informarle que usted tiene derecho a una audiencia de reclamo sobre el tema de la renta adeudada; debe informarle que usted tiene derecho a hacer tal reclamo sobre el Aviso si usted lo desea, y debe también informarle de su derecho a revisar los documentos de vivienda pública directamente relacionados con el desalojo. Si usted solicita una audiencia de reclamo dentro del plazo apropiado, su arrendador no puede presentar una acción de desalojo en su contra hasta que el proceso del reclamo haya concluido. Si usted vive en una vivienda de Sección 8 u otra vivienda subsidiada del gobierno diferente a vivienda pública y su contrato no establece algo diferente, entonces usted recibirá un Aviso de Tres (3) días si usted está atrasado en su renta.

EMPLAZAMIENTO DE CINCO-DÍAS

Si el arrendador presenta una demanda de desalojo, usted será notificado (usualmente por un Aguacil o por un servidor privado) con una orden de comparecencia junto con la demanda. Usted entonces tendrá cinco (5) días (sin incluir el día en que recibió la demanda, los fines de semana o los días de fiesta) para responder a la demanda. Por ejemplo, si usted es notificado con los documentos de demanda un Miércoles, sin haber días de fiesta de por medio, usted tiene hasta el siguiente Miércoles para presentar su respuesta ante el secretario de la corte. Las instrucciones sobre dónde y cómo presentar su respuesta vienen incluidas en la orden de comparecencia.

Si usted no presenta su respuesta por escrito dentro del periodo de tiempo de cinco (5) días, una Sentencia de Rebeldía seguida de una Orden de Posesión puede ser dictada en su contra en cualquier momento después de los cinco (5) días. El Aguacil fijará una copia de la Orden en su domicilio la cual indica que usted tiene 24 horas para desocupar el lugar. Si usted no sale dentro de este periodo de 24 horas, el Aguacil pondrá el arrendador en posesión del lugar sacándolo a usted. Después de eso, el arrendador o su agente podría remover cualquier objeto personal encontrado en el lugar hasta el borde de la calle. A solicitud del arrendador, el Aguacil permanecerá en el lugar mientras el arrendador cambia las cerraduras y remueve sus objetos personales fuera del lugar. Ni el Aguacil ni el arrendador o su representante serán responsables ante usted o cualquier otra persona por la pérdida, destrucción, o daño a sus pertenencias después que hayan sido removidas de la vivienda. También, por favor tenga en cuenta que usted puede ser arrestado por negarse a dejar la vivienda cuando sea requerido por el Aguacil quien está actuando de acuerdo a la Orden de Posesión.

EMPLAZAMIENTO DE CINCO-DÍAS



Si usted decide responder a la demanda, **usted debe depositar ante el secretario de la corte toda la renta atrasada como se indica en la demanda.** Si usted no deposita el dinero de la renta al momento en que su respuesta es exigida, o si deja de depositar los pagos de la renta cuando estos se vencen, usted podría perder la oportunidad de tener una audiencia y en consecuencia la corte no escuchara su versión en la disputa. Una Sentencia de Posesión y una Orden serán dictados en su contra de acuerdo con lo mencionado en el parágrafo anterior. Si usted está en una vivienda subsidiada, usted solo está obligado a depositar la parte de la renta de la cual usted es responsable de acuerdo al programa federal, estatal o local en el cual usted este participando.

Tenga cuidado, solo porque usted contesta a la demanda y deposita el dinero ante el Secretario de la Corte como es requerido, no significa que usted ganara el pleito. Usted aún debe tener una defensa “legal y suficiente” para no haber pagado la renta. El hecho de que usted este teniendo dificultades financieras no es una defensa a la falta de pago del alquiler. Usted debería consultar con un abogado sobre cual es una defensa “legal y suficiente” para falta de pago del alquiler.

DESALOJO ILEGAL

Aun cuando usted deba renta al arrendador, o haya incumplido el contrato de arrendamiento, los desalojos autónomos están prohibidos en el Estado de Florida. El arrendador puede recuperar la posesión de una vivienda alquilada, solamente de acuerdo a lo previsto en el Capítulo 83, Parte II, de los Estatutos de Florida. Esto significa que el propietario no puede causar (por cualquier medio) la terminación de cualquiera de los servicios públicos, incluyendo electricidad, gas, y agua, incluso si esos servicios están a nombre de él o el pago de esos servicios es hecho por él. Por ejemplo, si la electricidad está a nombre del arrendador, sería ilegal que él llame a la empresa de servicio y pida que el servicio sea desconectado. El arrendador tampoco es permitido cambiar las cerraduras, usar cualquier otro dispositivo para impedirle entrar a la casa, o quitar las puertas o las ventanas en un esfuerzo por obligarlo a usted a salir de las instalaciones. Además, sería ilegal si el arrendador remueve sus objetos personales de la vivienda a menos que se haya tomado la debida acción legal. Si el arrendador realiza cualquiera de las acciones mencionadas, usted tiene derecho a una orden judicial exigiendo al arrendador restaurar el servicio o permitirle a usted el acceso a la vivienda. Así mismo, si usted sale victorioso demostrando el desalojo ilegal, el arrendador será responsable ante usted por tres (3) meses de renta o la reparación de los daños, el que sea el mayor de los dos, además de los costos y honorarios de abogado. Si la cantidad de los daños que usted está intentando recobrar es menor de \$8,000, usted puede fácilmente presentar una demanda "pro se" (sin necesidad de un abogado) contra el arrendador en una Corte de Menor Cuantía. Si la cantidad de daños que usted está tratando de recobrar es mayor de \$8,000, entonces usted debe presentar su demanda en una Corte del Condado. Sin embargo, tenga en cuenta que si usted demanda a su arrendador por desalojo ilegal, usted podría ser contrademandado por cualquier daño, como falta de pago de la renta producto de la ocupación de la vivienda. La parte vencedora en la demanda tiene derecho a los costos y honorarios de abogado.

CONOZCA SUS DERECHOS DE ALOJAMIENTO



DERECHOS POR VIVIR EN UN HOTEL, MOTEL O EN CASA DE

HUESPEDES- Si usted vive en un hotel, motel, o en una casa de huéspedes, y esta es su única vivienda, el propietario no puede obstruir su ingreso por violar una regla o por no pagar la renta a tiempo (con algunas excepciones de acuerdo a las circunstancias). Para dar por terminada su permanencia, el propietario tiene que cumplir las mismas disposiciones de notificación que se describen en este folleto.

Muchos de los propietarios de estos sitios reclamarán que porque ellos poseen una licencia para motel/hotel, ellos no tienen que cumplir con la Ley de Propietario-Inquilino de Florida. Esto simplemente no es verdad. El estatuto que cubre hoteles, moteles, y casas de huéspedes establece que este solo aplica a ocupación transitoria. Transitoria se refiere a una persona que solo esta temporalmente ocupando una habitación y tiene otra casa en otro lugar.

En consecuencia, si usted vive en un hotel, motel, o en una casa de huéspedes y este es su única casa, el propietario debería presentar una demanda de desalojo en su contra para desalojarlo a usted legalmente. Sin embargo, si la ocupación es transitoria, el propietario podría cerrarle la puerta por falta de pago de la renta o por irrazonable desorden; pero es ultimadamente la Corte quien decide si su ocupación es transitoria.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CAUSA

Además de la falta de pago del alquiler, el arrendador puede terminar el arrendamiento por incumplimiento de contrato o por violación de reglas o regulaciones tales como:

INCUMPLIMIENTO MATERIAL

Un incumplimiento material ocurre cuando el inquilino no cumple con alguna parte del contrato o de los requisitos impuestos por la ley. Hay dos tipos de incumplimiento. El primero es remediable, es decir que si usted deja de llevar a cabo esa acción usted no será desalojado. El segundo tipo no es remediable, es decir que lo que usted hizo es demasiado serio para usted continuar viviendo en la residencia.

Algunos ejemplos de incumplimiento remediable son: violación de las reglas sobre mascotas, música demasiado fuerte, estacionarse de forma no autorizada, recibir demasiados invitados, no mantener la residencia limpia e higiénica.

Ejemplos de incumplimiento no remediable incluyen, pero no se limitan a, daños intencionales o destrucción de la propiedad, asaltar a otros inquilinos, sucesivo o continuo desorden irracional.



INCUMPLIMIENTO REMEDIABLE

Si usted, como Inquilino, no cumple con el contrato de arrendamiento y este incumplimiento es remediable, el arrendador debe darle a usted la siguiente nota:

Se le notifica que (cite el incumplimiento). Se le solicita por la presente que usted remedie el incumplimiento dentro de los 7 días de la recepción de este aviso o su contrato de arrendamiento se considerará terminado y usted desocupará las instalaciones al momento de dicha terminación: Si esta misma conducta o una conducta de naturaleza similar es repetida dentro de 12 meses, su contrato está sujeto a terminación sin usted poder tener la oportunidad de remediar el incumplimiento.

El propósito de este aviso es para que usted pueda remediar lo que está siendo reclamado. Si el arrendador no especifica el tipo de incumplimiento y o torga el tiempo apropiado para remediarlo o no le informa que si una conducta igual o similar ocurre dentro de 12 meses no le será dada una nueva oportunidad para remediarlo, entonces la corte podría decir que el aviso es invalido. Aun así usted debería tratar de remediar el incumplimiento, pues como todo litigio, es una propuesta incierta.

Si usted vive in vivienda pública o en vivienda de Sección 8, revise su contrato para ver cuánto tiempo usted tiene para remediar.

INCUMPLIMIENTO IRREMEDIABLE

Cuando usted realiza un incumplimiento no remediable, o si el incumplimiento constituye un posterior o continuo incumplimiento dentro de los 12 meses de un aviso escrito por el arrendador acerca de un reclamo similar, usted debería recibir la siguiente nota:

Se le informa que su contrato de arrendamiento finaliza inmediatamente. Usted tendrá 7 días desde la entrega de esta carta para desocupar la vivienda. Esta acción es tomada debido a :(describir el incumplimiento).

Debido a que este es un incumplimiento irremediable, usted estará sujeto a desalojo si el arrendador puede probar que usted cometió esto y que la violación está regulada como grave.

NOTA: Si usted vive en vivienda pública usted puede ser desalojado debido a graves o repetidas violaciones de los términos del contrato o por alguna otra buena causa. Cualquiera de las siguientes formas de actividad criminal ejercida por usted, cualquier miembro de su hogar, un invitado, u otra persona bajo su control será causa de terminación:

Cualquier actividad criminal que amenace la seguridad normal o el derecho de otros residentes al disfrute pacífico de los lugares de vivienda pública.

Cualquier actividad criminal relacionada con drogas en o cerca del lugar de vivienda pública.

Como arrendatario de vivienda pública, usted recibirá un aviso de terminación de treinta (30) días o un aviso que le permita un tiempo razonable (de por lo menos siete (7) días) teniendo en cuenta la gravedad de la situación (pero no será mayor de treinta (30) días) cuando la salud o la seguridad de los otros residentes o de los empleados de las autoridades de vivienda pública estén amenazados.

ROMPIENDO SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si va a dejar su propiedad alquilada antes de que finalice un contrato de arrendamiento por escrito, tenga en cuenta que puede ser responsable ante su arrendador por el alquiler impago adeudado después de haber desocupado. Sin embargo, para recuperar este alquiler, el arrendador debe presentar una acción judicial en su contra. Si se va antes de que finalice su contrato de arrendamiento por escrito, no significa automáticamente que el arrendador pueda conservar su depósito de seguridad. Hay contratos de arrendamiento que establecen que el arrendador tiene derecho a mantener su depósito de seguridad como “daños liquidados” si el inquilino abandona la vivienda de alquiler antes de que expire el contrato de arrendamiento. Este tipo de contrato le permite romper el contrato y el arrendador tiene derecho a su depósito, sin embargo, limita su responsabilidad por romper el contrato de arrendamiento a la cantidad de su depósito de seguridad. Podría ser una buena idea, si va romper un contrato de arrendamiento, de hablar con su arrendador para ver si acepta su depósito de seguridad como obligación financiera total para él o ella. Si el arrendador está de acuerdo con esto, asegúrese de obtener un acuerdo firmado a tal efecto de su arrendador.



TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN CAUSA

Arrendamientos mes-a-mes o semana-a-semana se renuevan automáticamente a menos que sean terminados por el propietario o el inquilino. Un contrato de arrendamiento mes-a-mes, ya sea escrito o no, es cuando usted paga la renta mensual sin acuerdo sobre cuánto tiempo usted permanecerá.

En un arrendamiento mes-a-mes, el propietario o el inquilino deben entregar aviso por lo menos quince (15) días antes del vencimiento de la próxima renta, informando a la otra parte que el contrato será terminado. Cualquier periodo de tiempo menor es ineficaz. Cualquier intento de terminar en una fecha diferente a la próxima vez que la renta es debida es insuficiente.

Para terminar un arrendamiento semana-a-semana, es necesario un aviso de siete (7) días. Así por ejemplo, si la renta es debida el Lunes, la notificación debe ser entregada y recibida, en o antes del Lunes anterior.

Cuando un contrato de arrendamiento se renueva automáticamente, los términos del contrato dictan como terminarlo.

Así mismo, en Florida, siempre y cuando no exista acuerdo en contrario, si usted es un empleado del arrendador y cuenta con una vivienda como parte del empleo (alquiler gratuito), la duración de su arrendamiento es determinada por los periodos por los cuales sus salarios son pagados. Por ejemplo, si usted es pagado semanalmente o más a menudo, su arrendamiento es de semana-a-semana; si sus salarios son pagados mensualmente o si usted no recibe salario, entonces usted es considerado como un inquilino de mes-a-mes.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN CAUSA



Nota: Para el arrendador poder aumentar la renta, él debe seguir el mismo procedimiento mencionado anteriormente. Una notificación verbal aumentando la renta no es válida. También, en Florida, si un aviso es enviado a una de las partes por correo, entonces cinco (5) días adicionales, excluyendo fines de semana y días festivos legales deben ser agregados al periodo de tiempo requerido para el cumplimiento. Por consiguiente, para evitar cualquier confusión o responsabilidad, su mejor opción es entregar personalmente al arrendador cualquier aviso requerida bajo la Ley de Inquilino y Propietario de Florida.

Recuerde que en Florida, si usted vive en una residencia privada, bajo un contrato de arrendamiento verbal o bajo un contrato escrito que no especifique el tiempo de duración, el propietario puede terminar el arrendamiento por cualquier razón, utilizando las noticias anteriormente mencionadas, siempre y cuando no sea por discriminación o desalojo por represalia. El propietario puede desalojarlo "solo porque" y usted no puede defenderse de ese desalojo diciendo que usted no tiene otro lugar para vivir, o que usted no tiene dinero para mudarse, o que usted tiene niños menos, etc.

DESALOJO POR REPRESALIA

El arrendador no puede discriminar o tomar represalias en su contra aumentando la renta, desmejorando los servicios, o desalojarlo solamente porque usted se haya quejado ante una agencia gubernamental acerca de la vivienda o de alguna violación del código de sanidad, o porque usted haya participado en un sindicato de inquilinos o una organización similar. Usted, como inquilino, puede presentar evidencia de esta conducta como una defensa si el arrendador presenta una acción de posesión de la vivienda sin alegar incumpliendo del contrato o de las obligaciones de inquilino por su parte.

CONTINUACIÓN DE LA OCUPACIÓN

Si usted permanece y continua en posesión de la vivienda o de parte de ella sin el permiso del propietario después de que el contrato de arrendamiento haya expirado, el propietario puede recobrar la posesión de la vivienda presentando una Demanda ante la Corte del Condado. Existe también la posibilidad de que el propietario pueda recuperar el doble del alquiler debido de la vivienda, o cualquier porción del mismo, por el periodo en el cual usted negó a entregar la posesión de la vivienda.



PROPIETARIO EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Si usted recibe una demanda de que la propiedad en la cual usted vive está siendo objeto de ejecución hipotecaria, usted tiene derechos específicos bajo la Ley de Florida. Bajo esta ley usted tiene el derecho legal de permanecer durante 30 días después de haber recibido del nuevo propietario un aviso de terminación si cumple con las 4 condiciones que se enumeran a continuación. Para proteger sus derechos, tan pronto como usted reciba esa notificación, usted debería notificar a la corte que:

- Usted vive en la propiedad
- Usted renta la propiedad
- Usted es un inquilino de buena fe, pagando una renta razonable según el mercado
- Incluya a su respuesta una copia de su contrato

Si usted era propietario de la casa y ahora la está rentando con opción de volver a comprarla, usted debería escribir esto en su respuesta. Usted debería contactar a un abogado tan pronto como sea posible porque pueden haber otros remedios disponibles para usted en ese momento.

Usted está aún obligado a pagar la renta durante ese tiempo, pero debe pagarla al actual propietario. Si usted no está seguro quien es el actual propietario usted deberá mantener la renta en una cuenta separada hasta que usted reciba un aviso de la corte o del dueño de la propiedad.

Usted podría también negociar con el actual propietario una terminación anticipada del contrato. Si usted obtiene tal terminación anticipada, usted debería hacerlo por escrito, aun si el contrato original es verbal. Asegúrese que todas las partes firmen el nuevo contrato y que tenga una fecha final definitiva hasta la cual usted vivirá en la propiedad.

ACUDIENDO A LA CORTE

Si el contrato de arrendamiento ha terminado, o el arrendador termina el arrendamiento por cualquiera de las razones permitidas por la Ley de Florida, y usted no se muda, el arrendador debe presentar una queja de desalojo (presentar una demanda) en su contra. La demanda es servida junto con una citación (un aviso de la corte que le indica a usted qué hacer para responder) que le otorga a usted cinco (5) días, excluyendo fines de semana y días de fiesta legales, para presentar una respuesta por escrito ante la corte en la cual la demanda fue presentada. Así por ejemplo, si usted recibió la citación y la demanda un Lunes, y no hay días de fiesta en esa semana, usted debe presentar su contestación el siguiente Lunes.

PRESENTANDO SU RESPUESTA

Cuando usted contesta la demanda, primero escriba el número del caso y los nombres de las partes al principio de su Respuesta tal como ellos aparecen en la citación y en la demanda. Después, responda a cada uno de los párrafos numerados en la demanda del propietario escribiendo que usted niega o admite lo que está en cada párrafo.

Por Ejemplo:

RESPUESTA

El inquilino contesta la demanda por desalojo como sigue:

DEMANDA

1. *Esta es una demanda por desalojo de inquilino de un bien inmueble localizado en el Condado de Pinellas.*
2. *El demandante es propietario de la siguiente vivienda: 1818 Markie Street, Largo, Florida.*
3. *El Demandado dejo de pagar la renta vencida.*

RESPUESTA

1. *Admitted*
2. *Admitted*
3. *Denied*



PRESENTANDO SU RESPUESTA

Después que usted admite o niega cada uno de los párrafos, entonces usted escribe sus defensas. Por ejemplo, si usted está siendo demandado por tener mascotas no autorizadas, usted podría escribir como una defensa (si fuese cierto) que usted nunca tuvo una mascota viviendo con usted, o quizá que usted tenía un acuerdo separado con el arrendador permitiéndole a usted tener la [mascota](#) . O, si usted siendo demandado por no pagar el alquiler y usted efectivamente lo pago, su defensa sería el pago. Asegúrese de anejar a su respuesta, cualquier recibo u otra prueba que usted tenga de dicho pago. Así mismo, si el arrendador no le notificó mediante un aviso apropiado acerca de la terminación de su arrendamiento, usted puede alegar eso en su defensa. Otra posible defensa disponible si usted está siendo demandado por falta de pago de la renta podría ser un severo o substancial incumplimiento del arrendador al contrato de arrendamiento, a los códigos de construcción, del condado, o de salud. **Pero, recuerde que la defensa de un incumplimiento material puede únicamente ser alegada si usted entregó al arrendador el apropiado aviso de siete-días como se mencionó [anteriormente](#) .** Otras posibles defensas que usted podría tener son conductas discriminatorias o represalias del arrendador. Sin embargo, para usted alegar estas defensas, usted debe haber actuado en buena fe. Como se indicó anteriormente, usted tiene cinco días después del día en que recibió la demanda, excluyendo sábados, domingos y feriados legales, para presentar su respuesta ante el secretario de la corte del condado. Usted debe también enviar por correo o entregar personalmente una copia de la respuesta al arrendador o al abogado del arrendador. Al hacer esto, coloque el siguiente certificado en su respuesta.

CERTIFICADO DE SERVICIO

POR MEDIO DEL PRESENTE CERTIFICO que he enviado una copia de esta Respuesta al arrendador (o al abogado del arrendador en este ____ día de _____ de 20__.

(Su nombre)

PRESENTANDO SU RESPUESTA



Recuerde: Si su defensa es cualquier otra cosa diferente a “pago” usted es requerido a pagar cualquier renta atrasada, como se alega en la demanda, ante el registro de la corte en el mismo momento en que usted presenta su respuesta y a continuar depositando el pago de la renta cada vez que esta sea debida hasta que su caso permanezca activo. Usted debe pagar también los gastos administrativos de la corte, el Secretario de la corte puede indicarle la cantidad (3% de los primeros \$500 depositados y 1½ % de cualquier cantidad mayor que \$500). Si usted no paga ante el registro de la corte cualquiera de tales pagos de alquiler o presenta una Moción para Determinar la Cantidad de Renta entonces la Corte se ve impedida de escuchar cualquiera de sus defensas diferentes a pago y el arrendador tiene derecho a pedir una inmediata Decisión por Incumplimiento y a la emisión de una Orden Judicial de Posesión desalojándolo a usted de la vivienda sin previo aviso.

Una Moción para Determinar la Cantidad de Renta debida debería ser presentada si existe algún desacuerdo en la cantidad de renta que es debida a su arrendador. Si usted presenta una Moción para Determinar la Cantidad de Renta usted debe presentar, si la tiene disponible, documentación que soporte su alegación de que la cantidad de renta reclamada en la demanda es incorrecta. También, tenga presente que muchas cortes le exigen que usted programe una audiencia para esa Moción y así evitar una Decisión en su contra. Una vez que a usted le es asignado un número de caso usted puede saber quién será el juez para su caso. Para programar una audiencia, contacte al asistente de ese juez.

CONTRADEMANDA

Si usted tiene algún reclamo en contra de su arrendador relacionado con el arrendamiento usted podría presentarlo con su contestación. Sus reclamos deberán ser titulados Contrademanda. Usted debe indicar los hechos en párrafos enumerados junto con las razones por las cuales usted tiene derecho a recibir dinero de su arrendador. Por ejemplo, si usted ha suspendido el pago correcto del alquiler debido a una infestación de termitas y usted es demandado por no haber pagado su renta, usted puede contrademandar por daños que esas termitas podrían haber ocasionado en sus muebles. Otras contrademandas en una acción de desalojo podrían ser por daños y perjuicios basadas en la Ley de Vivienda Justa de Florida (Florida Fair Housing Act) o por daños y perjuicios basados en incumplimiento del arrendador al contrato de arrendamiento. Si usted presenta una contrademanda, entonces el día de la audiencia, usted tendrá que probar su contrademanda, al igual que el propietario tiene que probar su reclamo original.



LA AUDENCIA

Esté preparado. Piense acerca de lo que va a decir. El testimonio se centrará en lo que está en la demanda y en su contestación. Si usted necesita un testigo, traiga a alguien que tenga conocimiento personal de los hechos. Por ejemplo, si se le ha acusado de tener una mascota, traiga un vecino que visite su casa a menudo y pueda testificar si usted tiene o no una mascota. Traiga su contrato, los recibos de alquiler, cheques de pago de alquiler, fotos de las condiciones de la casa, etc.

Vístase para la corte. Dar una buena impresión es importante, así como mostrar respeto por la corte – no permita que un vestido inapropiado afecte el resultado de su caso.

En la audiencia. Si usted ha sido demandado, el arrendador ira primero y presentara el caso ante la corte. Usted tendrá una oportunidad para interrogar los testigos que el arrendador presente. Luego de que ellos presenten su caso, usted presenta su caso. La parte contraria puede también interrogarlo a usted y a sus testigos. La Corte entonces decidirá. Si la Corte decide a su favor, no hay desalojo, Sin embargo, algunas veces, la Corte pondrá condiciones en la decisión. Por consiguiente, antes de usted irse asegúrese que usted entiende completamente lo que fue decidido.

Si usted pierde. La Corte le informara en persona o por orden escrita cuanto tiempo tiene para mudarse. Si usted no se muda para esa fecha, un “Mandamiento de Posesión” (“Writ of Possession”) será emitido y colocado en su puerta por el Alguacil advirtiéndole que usted debe salir dentro de un mínimo de veinticuatro (24) horas; el plazo para desocupar será puesto en la nota, usualmente solo dos noches. Usted no debe ignorar un Mandamiento de Posesión (Writ of Possession). Este significa exactamente lo que dice, que no solamente usted, sino todas sus pertenencias personales deben estar fuera de la propiedad en 24 horas (lea el día y la hora límites en la nota).

DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Cuando usted, el inquilino, se muda, al finalizar el contrato o por rescindirlo con la notificación apropiada, el arrendador tiene quince (15) días para devolver el depósito de seguridad o debe enviarle a usted una carta certificada dentro de treinta (30) días informándole la intención del arrendador de imponer un reclamo en su depósito de seguridad. El siguiente formulario podría ser usado por el arrendador:

Este es un aviso de mi intención de imponer un reclamo por daños y perjuicios en la cantidad de _____ sobre su depósito de seguridad, debido a (razón _____).

Este aviso es enviado a usted según lo requiere la Sección 83.49(3), de los Estatutos de Florida. Por medio del presente se le notifica que usted debe oponerse por escrito a esta deducción de su depósito de seguridad dentro de quince (15) días de recibir este aviso, o yo estaré autorizado a descontar mi reclamo de su depósito de seguridad. Su objeción debe ser enviada a: (dirección del propietario).

Si el arrendador no envía esta nota por escrito dentro de treinta (30) días, el arrendador pierde su derecho a reclamar el depósito de seguridad. Si el arrendador sigue el procedimiento adecuado, usted debe responder por escrito dentro de quince (15) días si usted se opone a ese reclamo. Si usted no se opone al reclamo, el arrendador puede entonces retener la cantidad mencionada en el aviso y debe enviarle a usted el resto del depósito dentro de treinta (30) días posteriores a la fecha de la notificación.

En ese momento, si usted no recibe la devolución de su depósito, o si el arrendador retiene su depósito por más de treinta (30) días siguientes al día en que usted dejó la propiedad, sin enviarle a usted la noticia antes mencionada, entonces usted puede presentar una demanda ante la Corte por Reclamos Menores en contra del arrendador.

DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Sin embargo, si usted demanda para recobrar su depósito de seguridad, el arrendador podría contrademandarlo a usted para recuperar los daños por alquiler no pagado. Otra vez, la parte vencedora tiene derecho a pedir el pago de gastos y honorarios de abogados.



NOTA: Si usted desocupa la propiedad antes de la finalización del contrato, o si dicho contrato, sea escrito o verbal, no contiene una disposición en cuanto a la duración de su alquiler, usted debe dar un aviso por escrito al menos 7 días antes, mediante correo certificado o entregada personalmente a su arrendador indicándole la fecha en que usted desocupará la propiedad e incluyendo una dirección donde usted puede ser localizado.

No dar este aviso releva al arrendador del requisito del aviso de los treinta (30) días, pero no le impide a usted reclamar cualquier derecho que usted podría tener sobre el depósito de seguridad.

CONCLUSIÓN

La Ley de Florida requiere que el arrendador observe estricto cumplimiento de los procedimientos legales de desalojo con el fin de proteger a los inquilinos de desalojos indebidos o de expulsión de la propiedad. Cuanto más usted sabe acerca de sus derechos legales, mejor usted será capaz de usarlos.

UNA NOTA FINAL: En el Condado de Hillsborough aunque algunas excepciones se aplican, es ilegal negar a alguien la oportunidad de alquilar una vivienda a causa de su raza, color, nacionalidad, religión, sexo, orientación sexual, discapacidad o condición familiar. Si usted siente que ha sido discriminado por una de estas razones, comuníquese con su oficina local de relaciones humanas y llame a Bay Area Legal Services, Inc., al número (813) 232-1343.



**BAY AREA
LEGAL SERVICES**
A NONPROFIT LAW FIRM

Creating pathways to justice™

NOSOTROS SOMOS MEJORES JUNTOS

Bay Area Legal Services recibe fondos y recursos de una amplia variedad de contribuyentes. Visite nuestro sitio web para ver una lista completa de nuestros socios.



**Hillsborough
County Florida**



 **Llama Hoy:**
800.625.2257

 **Fax Principal:**
813.248.9922

 1302 N. 19th St., Ste. 400
Tampa, FL 33605