



# CONOZCA SUS

# DERECHOS COMO INQUILINO...



# **ANUNCIO:**

**NO PERMITA QUE SU ARRENDADOR (Dueño) LO  
ENCIERRE AFUERA**

**NI**

**LE CORTE SUS SERVICIOS DE UTILIDAD**

El Estatuto de Florida §83.67 declara ilegal que un Arrendador (Dueño) le corte sus utilidades; ponerle candado a su puerta; o remover las puertas o ventanas de su apartamento. Si su Arrendador (Dueño) hace alguna de estas cosas, usted puede demandarlo ("*to sue*") en la Corte de Reclamos Menores (*Small Claims Court*). Si la Corte se entera de que su Arrendador (Dueño) hizo cualquiera de las cosas arriba mencionadas le ordenará al Arrendador (Dueño) pagarle (a usted) por las pérdidas o tres (3) meses de renta, la cantidad que sea mayor, más sus costos y gastos de Abogado.

También, si su Arrendador (Dueño) hace cualquiera de las cosas arriba mencionadas, o si él(la) directamente o indirectamente causa alguna interrupción de sus servicios de utilidad (agua, gas, electricidad, calefacción o refrigeración), puede también obtener una orden de protección de la Corte (*injunction*) contra el Arrendador (Dueño) para restaurar los servicios de utilidad. Esto se puede hacer aún cuando el Arrendador (Dueño) solamente llama a la compañía de utilidad y le dice que cancele los servicios a la unidad de alquiler.

Auspiciado por Servicios Legales de Florida Rural, Inc.  
(*Florida Rural Legal Services, Inc.*)

West Central Florida Area Agency on Aging, Inc.  
South Central Florida Area Agency on Aging, Inc.  
State of Florida, Department of Elder Affairs

y

The Florida Bar Foundation

## **TABLA DE CONTENIDO**

I.	Introducción.....	2
II.	¿Quién está Protegido por la Ley? .....	2
III.	El Acuerdo de Alquiler --- No Tiene que ser por Escrito.....	2
IV.	¿Por Cuánto Tiempo Puedo Quedarme si el Arrendador (Dueño) no me Indicó un término?.....	3
V.	Desahucio (desalojar) --- ¿Qué Tiene que Hacer el Arrendador (Dueño) antes de que lo Pueda Desahuciar (desalojar) ? .....	4-10
	Gráfica I : Tabla de Tiempo para el Desahucio (desalojar).....	5
	Gráfica II : Pasos a ser Tomados por el Inquilino.....	7- 9
VI.	Lo que el Arrendador (Dueño) Tiene que Hacer para Mantener el Edificio.....	11
VII.	Lo que el Inquilino Tiene que hacer.....	12
VIII.	Otros Derechos del Inquilino y Responsabilidades del Arrendador (Dueño).....	12
IX.	Si el Arrendador (Dueño) no Obedece la Ley: ¿Qué Puedes Hacer?.....	14-18
	A. Si su Arrendador (Dueño) Trata de Desahuciarlo (desalojar) sin Seguir los Pasos Legales.....	14
	B. Si su Arrendador (Dueño) no Hace las Reparaciones: La Forma Legal de Retener la Renta.....	15-18
X.	Es Mejor Actuar con Otros Inquilinos.....	18

# I. INTRODUCCIÓN

Este folleto no tiene la intención de reemplazar consejo legal. Está diseñado para informarle sobre los derechos de **Inquilino** y sus responsabilidades. También está diseñado para ayudarle a manejar problemas por sí mismo, o con otros inquilinos cuando no pueden obtener un/a Abogado/a.

# II. ¿QUIÉN ESTÁ PROTEGIDO POR LA LEY?

Casi todo aquel que alquila casa o que vive en una casa provista por el empleo tiene derechos bajo el Acta Arrendador (Dueño) Residencial e Inquilino de Florida. El Acta también cubre a los trabajadores del campo quienes viven en cualquier tipo de rancho o campo de trabajo bajo el jefe (*crew leaders*), parque de "trailer", u otro tipo de vivienda.

# III. EL ACUERDO DE ALQUILER -- NO TIENE QUE SER POR ESCRITO

Cuando se muda al hogar alquilado u hogar dirigido por su empleador, está haciendo un "acuerdo de alquiler" con el Arrendador (Dueño). Si usted obtiene un contrato de alquiler por escrito, entonces el "contrato de arrendamiento" es un "acuerdo de alquiler." Si no obtiene nada por escrito entonces su acuerdo de alquiler es lo que usted habló y acordó con su Arrendador (Dueño) antes de haberse mudado. ¿De cuánto es la renta? ¿En cuántas ocasiones se supone que pague su renta? ¿Qué está incluido con la renta (electricidad, gas, agua, etc.)? Si puede, es mejor conseguir un acuerdo por escrito.



OR



La ley dice que los Arrendadores (Dueños) y los Inquilinos tienen ciertas responsabilidades y que estas responsabilidades no pueden ser negadas a pesar de lo que le diga el Arrendador (Dueño). Por ejemplo, es la responsabilidad del Arrendador (Dueño) hacer algunos tipos de reparaciones que pueden ser necesarios en el hogar. El Arrendador (Dueño) no puede salirse de esta responsabilidad diciéndole que solamente les dejará mudarse si él no tiene que hacer los arreglos.

#### **IV. ¿POR CUANTO TIEMPO ME PUEDO QUEDAR SI EL ARRENDADOR (Dueño) NO ME DIO UN TIEMPO FIJO?**

##### **INQUILINOS:**

Si usted no hace un acuerdo con el Arrendador (Dueño) sobre la cantidad de tiempo que va a alquilar el lugar, la cantidad de tiempo que usted tiene el derecho de quedarse depende de la frecuencia con que usted se supone que pague su renta. Si sus pagos son semanales, entonces tiene un alquiler de "semana-a-semana." Si usted paga mensual, tiene un alquiler de "mes-a-mes." Su derecho de quedarse en el lugar es renovado automáticamente, A MENOS QUE el Arrendador (Dueño) siga los pasos a tomar por ley para prevenir esta renovación automáticamente. Cuando el Arrendador (Dueño) toma esos pasos él está terminando su alquiler para poderlo desahuciar (desalojar) legalmente. (Estos pasos son explicados más adelante)

##### **HOGAR DE EMPLEADOS:**

Si usted vive en un hogar provisto por su empleo y la renta está deducida de su salario (o no paga alquiler nada) entonces la cantidad de tiempo que se puede quedar en su residencia depende de las ocasiones en que usted cobra. Si usted cobra semanal o más a menudo (diario) entonces usted tiene un alquiler de "semana-a-semana." Si usted cobra mensual, o no cobra en lo absoluto, entonces usted tiene un alquiler de "mes-a-mes." La ley dice que el Empleador debe seguir los mismos pasos requeridos de los Arrendadores (Dueños).

## V. ¿DESAHUCIO (desalojamiento) -- ¿QUÉ TIENE QUE HACER EL ARRENDADOR (Dueño) ANTES DE PODER HACERLO MUDAR?

No importa la razón que el Arrendador (Dueño) tenga para desahuciarle (desalojarle), él **TIENE** que seguir los pasos requeridos por la ley antes de que lo fuerce a salir de su hogar. Cualquier cosa que el Arrendador (Dueño) haga para sacarlo de su vivienda es ilegal **A MENOS** que el Arrendador (Dueño) haya seguido exactamente los pasos requeridos por ley. Por ejemplo, quitándole el servicio del agua, electricidad, gas, removiendo su puerta o encerrándole fuera de su hogar, no son maneras legales para hacer mudarse. (Para más información sobre esto, ver la parte interior de la portada de este folleto y la página 14.)

### PASO 1: NOTIFICACIÓN POR ESCRITO

Antes de que el Arrendador (Dueño) trate de desalojarle, él tiene que darle algo por escrito diciéndole la razón por qué le quiere fuera. La Notificación por Escrito tiene que darle una cierta cantidad de días para permitirle a usted mudarse voluntariamente. Cuantos días el Arrendador (Dueño) le tiene que dar está explicado en la siguiente página.



# GRAFICA I: TABLA DE TIEMPO PARA DESAHUCIOS

(desalojamientos)

**SI SU ARRENDADOR (dueño) EL/LA LE TIENE QUE DAR UNA DICE QUE EL/LA QUIERE NOTIFICACIÓN POR ESCRITO POR DESAHUCIARLE PORQUE: ESTE TÉRMINO POR ADELANTADO**

---

## 3 Días

Usted No Pagó Su Renta A Tiempo.

La "Notificación por Escrito" debe darle la OPCIÓN de mudarse o pagar dentro de 3 días. (sin contar ni los fines de semana ni los días feriados). Si ofrece pagarle, pero el Arrendador (Dueño) no quiere tomar el dinero, entonces no lo puede desahuciar (desalojar) por falta de pago. Debe llevar un testigo que vió la ocasión cuando usted ofreció pagarle la renta a la vista para la Corte.

---

## 7 Días

Usted Violó Alguna Regla del Arrendador (Dueño) o Usted no Vivió según las Expectativas de Responsabilidades del Inquilino bajo la ley.

La Notificación por Escrito del Arrendador debe darle 7 días para mudarse. Si ha hecho algo que no puede ser deshecho (como causar una gran perturbación), la ley dice que el Arrendador (Dueño) no tiene que darle una oportunidad para corregir el problema. Si el problema es uno que puede ser corregido (como tener una mascota que no se supone que usted tenga), entonces el Arrendador (Dueño) tiene que darle 7 días para usted decidir entre irse o corregir el problema voluntariamente.

---

El Arrenador (Dueño) lo Quiere Desalojar por Razones que no Tienen nada que con usted.

Si no tiene nada por escrito y paga semanal: **7 Días**  
Si no tiene nada por escrito y paga ver mensual: **15 Días**

---

Si tiene un Contrato de Arrendamiento o Acuerdo por Escrito, el Arrendador (Dueño) le tiene que dar la cantidad de tiempo requerido en el contrato de Arrendamiento (alquiler) para poder desahuciarle (desalojarle). Si el contrato no dice nada sobre desahucios (desalojos), entonces el Arrendador (Dueño) no lo puede desahuciar (desalojar) hasta que se venza el contrato-- a menos que usted no pague la renta o rompa alguna regla en el contrato o la ley.

## **PASO 2: EL ARRENDADOR (Dueño) TIENE QUE IR A LA CORTE**

Si recibe una notificación del Arrendador (Dueño) y no se muda dentro del término de días indicado en la notificación, el Arrendador (Dueño) todavía no puede legalmente forzarle fuera de su hogar por su propia cuenta. Después de que la cantidad de días dados en la notificación se hayan vencidos, el Arrendador (Dueño) debe presentar una demanda en la Corte del Condado donde usted vive si todavía lo quiere desahuciarle (desalojarle).

Una copia de los papeles del Arrendador (Dueño) tiene que ser sometido a usted por el Alguacil (*Sheriff*) o alguna otra persona quién tiene una orden del tribunal permitiéndole "servir proceso" sobre usted. Los papeles de la Corte del Arrendador (Dueño) comunmente se les llama "Orden de Comparecimiento y Querrela." (*Summons and Complaint*)

## **PASO 3: EL INQUILINO TIENE EL DERECHO DE PRESENTAR UNA RESPUESTA POR ESCRITO**

Después de recibir los papeles, usted tiene 5 días laborables para escribir su respuesta a lo que el Arrendador (Dueño) dice en los papeles del tribunal. (Para contar 5 días laborables, cuente todos los días de la semana menos los sábados, domingos o los días feriados). Su respuesta es llamada "La Contestación." Su contestación debe ser sometido al Clérigo de Corte (Secretaría), y una copia enviada al Arrendador (Dueño) o al Abogado del Arrendador (Dueño) si él tiene uno. Lo que su contestación debe decir depende de la razón por la cual el Arrendador (Dueño) lo quiere desahuciar (desalojar) y lo que los hechos verdaderos son.

Sus derechos en el caso de la Corte son afectados por dos cosas importantes:

1. La razón que el Arrendador (Dueño) da para tratar de desalojarlo.
2. Los hechos verídicos de su situación con el Arrendador (Dueño).

## GRAFICA II: PASOS A TOMAR POR EL INQUILINO

1. Si el Arrendador (Dueño) le quiere desahuciar (desalojar) porque no pagó la renta a tiempo:

### ¿QUÉ DEBE HACER?

Usted TIENE que pagar la cantidad de renta atrasada que debe al Clérigo de Corte (Secretaría) cuando presenta su contestación. Si no, el Juez le dará al Arrendador (Dueño) una orden automática para que el Alguacil (*Sheriff*) le saque. Si se vence más renta durante el tiempo en que está esperando su aviso de la corte, también usted tiene que pagarle al Clérigo de Corte (Secretaría) en la fecha usual de vencimiento.

Si el Arrendador (Dueño) dice que usted debe más renta de lo que realmente es, usted tiene que darle al Clérigo de Corte (Secretaría) una Petición (Moción) para determinar la cantidad de renta que usted realmente debe. Debe tener algo por escrito que muestre que usted debe menos cantidad de lo que indica el Arrendador (Dueño). Estos documentos deben estar junto a su "Moción" cuando lo somete. Pueden ser recibos, affidavit o cualquier otra clase de papel o documento que ayude a comprobar que usted está en lo cierto.

**NOTA:** Si usted reside en una vivienda pública o está en el programa de asistencia de alquiler de Sección 8, solamente le tiene que entregar al Clérigo de Corte (Secretaría) la parte de la renta que usted tiene que pagar por mes.

### ¿QUE DEBE DECIR EN SU CONTESTACIÓN?

Normalmente hay cuatro cosas que puede decir en su contestación que le dará una oportunidad de ganar contra el Arrendador (Dueño) cuando él(la) está tratando de desahuciarle (desalojarle) por no pagar su renta. Tiene que poner la verdadera razón de su situación.

- a. Que usted ya pagó el dinero al Arrendador (Dueño) que él(la) dice que usted le debe o que pagó la cantidad que realmente debía.

**O**

- b. Que usted ofreció pagarle toda la renta que se debe, pero el Arrendador (Dueño) no lo quiso aceptar.  
O
- c. Que usted envió una carta de retención de renta al Arrendador (Dueño) 7 días antes de que la renta se debiera y el/la no hizo las reparaciones que él(la) se suponía hacer.  
O
- d. Que el Arrendador (Dueño) no le envió una notificación de 3 días antes de ir a la Corte.

Si ninguna de estas situaciones aplica a su caso, probablemente usted va a perder y va a ser **DESAHUCIADO (desalojado)**. (Sin embargo, si tiene el dinero de la renta, o parte de ella, después de que el Arrendador (Dueño) someta el caso a la Corte, puede ofrecer pagarlo. Si el Arrendador (Dueño) acepta su dinero, obtenga un recibo. El Arrendador (Dueño) debe retirar los cargos en esta situación, pero por si acaso, lleve el recibo a la oficina del Clérigo de Corte (Secretaría) del Condado o a la secretaria del Juez.)

- 2. Si el Arrendador (Dueño) lo quiere desahuciar (desalojar) porque **USTED HA VIOLADO ALGUNA REGLA DEL ARRENDADOR (Dueño) O USTED NO VIVIÓ SEGÚN LAS EXPECTATIVAS DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR (Dueño) BAJO LA LEY**

### ¿QUÉ DEBE HACER?

Cuando el Arrendador (Dueño) le desahucia (desaloja) por éste tipo de razón, usted debe presentar una Contestación y pagar la renta al Clérigo de Corte (Secretaría) a la fecha correspondiente de pagar su renta.

### ¿QUÉ DEBE DECIR EN SU CONTESTACIÓN?

Normalmente, hay dos cosas que puede decir en su contestación para tener una oportunidad de ganar contra el Arrendador (Dueño) en la Corte en un caso así. Necesita explicar cual es la situación real.

- a. Que usted no hizo lo que el Arrendador (Dueño) alega que hizo mal.

b. Lo que usted hizo no es tan malo como para ser desahuciado (desalojado).

3. Si el Arrendador (Dueño) le quiere desahuciar (desalojar) porque:

**EL ARRENDADOR (Dueño) TIENE OTROS**

**PLANES PARA SU VIVIENDA** ( El/la) lo está desahuciendo por razones que no tienen nada que ver con usted personalmente).

## **¿QUÉ DEBE HACER?**

Cuando el Arrendador (Dueño) le desahucia (desaloja) por esta clase de razón, usted debería presentar una Contestación y pagar la renta al Clérigo de Corte (Secretaría) cuando se deba.

## **QUÉ DEBE DECIR EN SU CONTESTACIÓN**

Hay dos cosas que puede decir en su contestación para tener la oportunidad de ganar contra El Arrendador (Dueño) en la Corte en un caso como éste. Ponga uno de ellos en su Contestación si es cierto.

a. Que la razón verdadera del Arrendador (Dueño) para desahuciarle (desalojarle) es para vengarse por su intento de defender sus derechos. (Un ejemplo de esto es si usted llamó al Inspector de Edificios del Condado a venir para ver su hogar).

### **O**

b. La razón verdadera del Arrendador (Dueño) para desahuciarle (desalojarle) es porque el/la está discriminando contra usted por su raza, color, nacionalidad, edad, incapacidad o composición familiar.

**Precaución:** Si no lleva a cabo estas cosas en su Contestación, el Juez puede considerarle un Inquilino "aguantador" (*holdover*) y usted puede ser cobrado el doble de su renta por el tiempo que permaneció después de la Notificación.

## **RECUERDE**

Una vez que el Arrendador (Dueño) haya sometido el caso a la Corte y usted ha recibido la Citación (*Summons*) y Querella (*Complaint*), la UNICA manera de evitar ser desalojado es luchar el caso en la Corte. Para hacer ésto usted DEBE seguir los pasos previamente mencionados.

También, el Arrendador (Dueño) nunca podrá obtener permiso echarle (botarle) hasta después del quinto (5) día laborable luego de recibir la Citación y Querella. En otras palabras, usted no puede ser legalmente sacado hasta que usted haya recibido los papeles de Corte del Arrendador (Dueño) y haya cumplido con los 5 días laborables que le permite la ley para contestar por escrito.

## **OBTENIENDO UN ABOGADO -- TRATE CON SERVICIOS LEGALES**

Si usted es una persona de bajos ingresos y quiere luchar su desahucio (desalojamiento), puede recibir consejo legal de gratis de Servicios Legales. Debe tratar de hacer esto enseguida de reciba la notificación por escrito del Arrendador (Dueño). Si usted va a Servicios Legales enseguida de recibir la notificación, entonces ellos tendrán más tiempo para recopilar los hechos y tratar de ayudarle con su Contestación. Ellos necesitarán el mayor tiempo posible para trabajar con usted en su Contestación.

## **SI NO PUEDE OBTENER UN ABOGADO**

Usted debe informarse con el Clérigo de Corte (Secretaría) cuando se va a ver su caso. Puede ir al aviso de la corte sin un abogado -- usted solamente necesita estar preparado para explicar su lado sobre el asunto antes el Juez. Si tiene algunos amigos o vecinos que pueden servir como testigo a su lado, debe tratar de hacer los arreglos para que ellos lo acompañen a la vista. Ir a la Corte solo(a) puede resultar incómodo o temeroso, pero es su derecho hablarle al Juez y decirle los hechos de su caso.

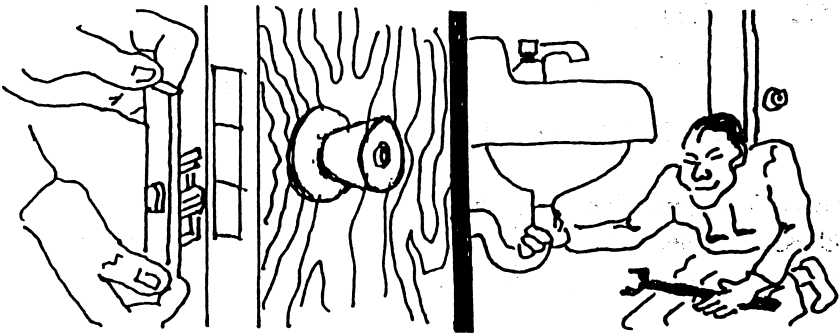
## VI. LO QUE EL ARRENDADOR (Dueño) TIENE QUE HACER PARA MANTENER EL EDIFICIO

La ley requiere que el Arrendador (Dueño) siga todas las reglas de edificios locales, viviendas y salud. Usted puede conseguir información sobre los códigos locales por llama al Departamento de Salud del condado o al Departamento de la aplicación de los códigos.

Aunque no haya códigos de edificio, vivienda o de salud que cubran su hogar, su Arrendador (Dueño) todavía tiene que mantener techos, ventanas, mallas (escrines), puertas, pisos, escaleras, portal, paredes exteriores, fundaciones y otras estructuras de su hogar en buenas condiciones. También, el arrendador tiene que mantener la tubería de agua en condición razonable

Las obligaciones de su Arrendador (Dueño) pueden ser cambiados solamente si usted está alquilando una casa de familia sencilla "o unidad doble (duplex)" y los cambios son puestos por escrito. El Arrendador (Dueño) no puede violar estas obligaciones aún cuando usted está de acuerdo. Si el Arrendador (Dueño) viola cualquiera de ellos, usted puede tener el derecho de retener su renta. Ver la sección titulada "**Si Su Arrendador (Dueño) No Hace las Reparaciones**" en la página 15.

A menos que usted viva en una casa de familia sencilla o unidad doble (duplex), el Arrendador (Dueño) **tiene que proveerle** al Inquilino con servicio de exterminación de ratas, cucarachas, comején (hormigas termitas) y laillias; **cerraduras y llaves**; condiciones limpias y seguras en toda área común (pasillos, etc.); remover la basura y los receptáculos para la basura que son afuera; calefacción durante el invierno y agua caliente y fría. Usted no debe negar pagar renta porque su Arrendador ha violado estas obligaciones, a menos que usted ha seguido los pasos correctos (ve los páginas 15- 17).



## **VII. LO QUE EL INQUILINO DEBE HACER**

Usted es responsable de cualquier daño a la propiedad causado por su familia o sus visitas, que no sean considerados desgastes normales. Debe seguir todas las reglas para Inquilinos bajo el edificio local, vivienda y códigos de salud. (Otra vez, usted puede conseguir información sobre estas reglas llamando al Departamento de Salud y Sanidad de su Condado o el Departamento de la Aplicación de los códigos).

### **También, todos los Inquilinos deben:**

1. Mantener el hogar limpio y sanitario.
2. Eliminar toda la basura de una manera limpia y sanitaria.
3. Mantener las plomerías limpias y reparadas.
4. Usar toda la electricidad, plomería, calefacción, servicios sanitarios, ventilación y aire acondicionado y otras facilidades y equipo en una manera razonable.
5. No destruir, dañar o remover cualquier parte de la propiedad del Arrendador (Dueño).
6. Asegurarse que la familia y las visitas no perturben a los vecinos irracionalmente ni alteren la paz.

## **VIII. OTROS DERECHOS DEL INQUILINO Y LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR (Dueño)**

El Arrendador (Dueño) tiene que darle su nombre y dirección, o el nombre y dirección de su agente. Esta información le permite a usted o a su abogado saber quién es últimamente responsable.

## **B. EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Dentro de 30 días después de que el Arrendador (Dueño) reciba el depósito de seguridad o adelanto de su renta, el/la debe decirle por escrito dónde se está guardando el dinero. Si el dinero está acumulando intereses en el banco, usted puede tener derecho de recibir los intereses. Cuando se muda el Arrendador (Dueño) puede hacer uno de las dos cosas; 1) Si el Arrendador NO va a quedarse con su depósito de seguridad para los daños hecho a la propiedad, el/ella tiene que devolver el depósito dentro de 15 días después de mudarse, O, 2) Si el Arrendador (Dueño) VA a quedarse con su depósito para daños hechos a la propiedad, el/ella tiene que decirle por escrito que va a quedarse con el depósito dentro de 30 días después de mudarse. En esta carta el Arrendador (Dueño) tiene que decir exactamente que son los daños que el/ella mantiene que usted lo ha hecho y la cantidad de dinero que se está quedando para estos daños específicos. Si el Arrendador no le da por escrito dentro de 30 días después de mudarse, entonces el Arrendador no tiene el derecho de reclamar el depósito. Asegúrese que su Arrendador tenga su dirección nueva.

**NOTA:** Si usted no quiere perder su depósito, debe enviar una carta a su Arrendador (Dueño) por "correo certificado" (*certified mail*) por lo menos 7 días antes de la fecha en que usted se piensa mudar. En su carta debe decirle al Arrendador (Dueño) la fecha en que va a mudarse. Esta regla no se aplica al Inquilino que tiene un "contrato de alquiler por escrito" y se está mudando al final de la expiración del mismo.

Si el Arrendador (Dueño) se queda con el dinero de depósito por más de 30 días después de que se mudó, sin haberle dado nada por escrito, o si él(la) le da algo por escrito pero que no está en lo cierto, puede reclamar su dinero presentando un "reclamo" (*claim*) en la Corte de Reclamos Menores (*Small Claims Court*). Puede pedirle al Clérigo de Corte (Secretaría) que le ayude a llenar una "Declaración Jurada" (*Statement of Claim*) donde usted explica la cantidad de dinero el Arrendador (Dueño) está indebidamente reteniendo de usted, y porqué el Arrendador (Dueño) no debería quedarse con ello. Si usted tiene bajos ingresos y no puede pagar los gastos para presentar el reclamo sin sufrimientos en su familia, debería solicitar ser excusado de pagar la cuota usando una "Certificación de Indigencia" (*Certificate of Indigence*).

## **C. ¿PUEDE EL ARRENDADOR (Dueño) ENTRAR A SU HOGAR?**

El Arrendador (Dueño) puede venir a la propiedad y entrar en su hogar solamente para ciertos razones El Arrendador (Dueño) está permitido entrar para hacer mejoras y reparaciones para proveerle servicios y para

enseñar el lugar a posibles compradores o inquilinos, hipotecarios, trabajadores o contratistas. Normalmente, el Arrendador (Dueño) debe obtener su permiso para entrar a una hora en particular por cualquiera de estas razones. Si el Arrendador (Dueño) quiere hacer reparaciones rutinarias a su hogar, él(la) debe darle por lo menos 12 horas de aviso previo. También, el trabajo de reparación debe hacerse durante horas razonables (entre 7:30 a.m. y 8:00 p.m.).

El Arrendador (Dueño) también tiene el derecho de entrar **SIN** su permiso si hay una emergencia. Pero la ley no le permite a un Arrendador (Dueño) entrar a su casa para hostigarle.

#### **D. ¿PUEDE TENER VISITAS?**

El Inquilino tiene el derecho de invitar a quien desea a ser su huésped. El Arrendador (Dueño) está permitido hacer reglas sobre la cantidad de personas que actualmente viven en un lugar en particular, pero él(la) no tiene el derecho de restringirle quién usted desea tener como visita. La única vez que el Arrendador (Dueño) puede intervenir con su visita es cuando están perturbando a los vecinos irrazonablemente o alterando la paz.

#### **E. MIEMBROS DE LAS FUERZAS ARMADAS**

Abajo de ciertas circunstancias, los miembros de las fuerzas armadas pueden terminar su contrato más temprano.

### **IX. SI EL ARRENDADOR (Dueño) NO OBEDECE LA LEY: ¿QUÉ PUEDE HACER?**

#### **A. SI SU ARRENDADOR (Dueño) TRATA DE DESAHUCIARLE (desalojarle) SIN SEGUIR LOS PASOS LEGALES**

Hay muchas maneras en que el Arrendador (Dueño) trata de desahuciar (desalojar) personas sin seguir los pasos requeridos por la ley. Algunas veces el Arrendador (Dueño) amenaza con tirarle afuera físicamente o botar sus cosas a la calle si no se muda. O un Arrendador (Dueño) puede amenazarle físicamente si usted no se puede mudar. Algunas veces el Arrendador (Dueño) no dice nada: él(la) simplemente corta los servicios de electricidad o de agua.



Si esto sucede, consulte con un abogado inmediatamente. El abogado puede tratar de conseguir una vista de emergencia antes un Juez local. El Juez también puede forzar que el Arrendador (Dueño) vuelva a restaurar la electricidad y el agua. Si tiene bajos ingresos, consulte con un programa de Servicios Legales para asistencia gratuita.

Si usted no puede obtener un abogado, puede presentar su propio caso contra el Arrendador (Dueño). Puede pedirle al Juez que le dé una "Orden de Protección" (*Injunction*) contra el Arrendador (Dueño). Necesita explicarle al Juez que el Arrendador (Dueño) está tratando de desahuciarle (desalojarle) indebidamente. Usted debe llevar algunas personas que pueden ser testigos cuando vaya a la Corte.

## **B. SI SU ARRENDADOR (Dueño) NO HACE LAS REPARACIONES**

La ley otorga a los Inquilinos una manera de tratar de forzar al Arrendador (Dueño) haga las reparaciones. Si usted sigue ciertos pasos, puede retener la renta hasta que el Arrendador (Dueño) haga las reparaciones. Si ha seguido los pasos correctos, la ley dice que el Arrendador (Dueño) no está permitido a desahuciarle (desalojarle) por no pagar su renta.

### **PASOS PARA RETENER SU RENTA LEGALMENTE**

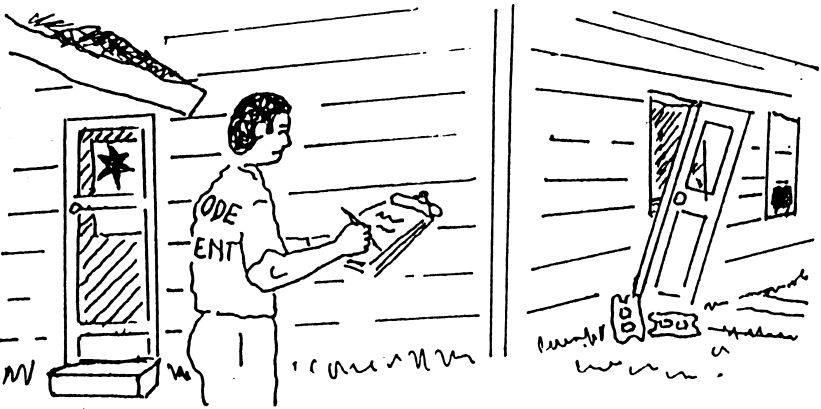
1. Primeramente, asegúrese de que las reparaciones necesarias son reparaciones mayores y serias. Algunos problemas que necesitan de reparaciones mayores y serias, son:

- ◆ La tubería de agua se ha deteriorado tanto que no se puede usar de forma limpia y sanitaria.
- ◆ Hay una gotera en el techo y entra la lluvia.

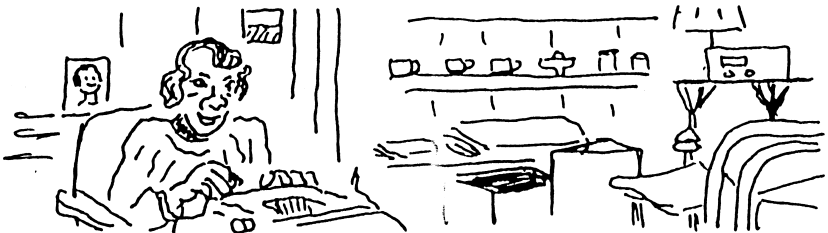
- ◆ Su puerta está tumbada y no la puede cerrar contra los elementos del tiempo o la puerta no está segura para que nadie pueda entrar sin llave.

Éstos son sólo ejemplos – Otros problemas pueden ser igual de serios.

2. Segundo, pídale al Departamento de Salud de su Condado que inspeccione su hogar y escriba los problemas. Cuando el Inspector llegue, enséñale todos los problemas que usted conoce -- comience por los más serios, y luego los menores. Pídele una copia del reporte y guárdelo en un lugar seguro -- puede que algún día lo tenga que mostrar antes un Juez.



3. Tercero, ESCRIBA UNA CARTA a su Arrendador (Dueño) como la muestra en la página siguiente:



---

(FECHA)

**Estimado (Nombre del Arrendador (Dueño)):**

*Dear (Landlord's Name):*

**De acuerdo a Sección 83.60 del Estatuto de Florida, yo le estoy notificando**

*Persuant to Section 83.60 of the Florida Statutes, I am notifying you of your*

**de su falta de cumplimiento material con Sección 83.51(1) de los**

*material noncompliance with Section 83.51(1) of the*

**Estatutos de Florida y con (el nombre del Código Local Residencial -- si**

*Florida Statutes and with the (name of Local Housing Code --if any).*

**existe alguno).**

**Al menos que los problemas desglosados abajo estén reparados dentro**

*Unless the problems listed below are repaired within*

**de siete (7) días después de haber recibido esta notificación, yo no**

*seven (7) days after you receive this notice, I will not*

**continuaré a pagar mi renta por su falta de mantenimiento al lugar.**

*continue to pay my rent because of your failure to maintain the premises.*

**Los problemas son:**

*The problems are:*

1) **Enumere los problemas uno por uno**

2)

3)

**Sinceramente,**

*Sincerely,*

**(su firma)**

- 
4. Envíe por correo o entréguele esta carta a su Arrendador (Dueño), el Representante del Arrendador (Dueño), un Gerente del Residencial, o el Cobrador de Renta. A quién usted decide enviárselo, tiene que darle por lo menos siete (7) días antes de la fecha en que se vence la renta. Si usa el servicio de correo, trate de enviar la carta "certificada con acuse de recibo (*"certified mail, return receipt requested"*). Ésto le da evidencia que el Arrendador (Dueño) recibió la carta en caso de que él trate de negarlo más tarde. Guarde una copia de la carta.

**NOTA:** Puede enviar una carta hasta antes de que el Inspector llegue para hacer una inspección, si: usted está seguro de que los problemas son realmente serios; se le dice al Inspector cuando le llame; y trate de conseguir una inspección de inmediato.

5. Cuando es tiempo de pagar la próxima renta, debe reservar la cantidad de su renta completa. Debe mantenerlo en el Banco u otro lugar seguro -- como con su abogado/a, si tiene uno. Enseguida que el Arrendador (Dueño) haga las reparaciones, la ley dice que le tiene que pagar la renta atrasada y comenzar a pagar nuevamente la tarifa regular.

Si el Arrendador (Dueño) le da una notificación para que usted se mude y luego presenta papeles de Corte para desahuciarle (desalojarle) aún después de que usted haya seguido los pasos arriba mencionados, debe contestar los papeles de Corte como indicado en las páginas 6-9 de este libro.

## X. SIEMPRE ES MEJOR TRABAJAR JUNTOS

Si hay otros inquilinos que están teniendo problemas semejantes con su Arrendador (Dueño), usted puede hablar con ellos sobre cómo presionar al Arrendador (Dueño) en conjunto. Muéstrelle este folleto a otros Inquilinos y explíquele lo que dice la ley sobre la retención de renta por la necesidad de reparaciones. Puede asegurar que se pondrá más presión al Arrendador (Dueño) si él recibe 10 cartas como la que está mostrada en la página 17 en lugar de sólo una. Si todos los Inquilinos se juntan y preparan sus cartas a la misma vez, el Arrendador (Dueño) podría faltar bastante dinero de renta si no logra hacer las reparaciones necesarias.



*Sponsored by:*



**Florida Rural  
Legal Services, Inc.**



Leadership & Funding for Legal Aid in Florida

“The Florida Bar Foundation, with Interest on Trust Accounts Program  
—— funding, provides support to Florida Rural Legal Services, Inc.” ——



West Central Florida  
Area Agency on Aging, Inc.

*Assistance. Advocacy. Answers on Aging.*



“Sponsored by Florida Rural Legal Services, Inc. (recipient) and the  
State of Florida, Department of Elder Affairs” and  
West Central Florida Agency on Aging, Inc.”

*Sponsored by:*



*Assistance. Advocacy. Answers on Aging.*



“Sponsored by Florida Rural Legal Services, Area Agency on Aging Palm Beach, Treasure Coast, Inc. (agency) and the State of Florida, Department of Elder Affairs.”

---



**Area Agency on Aging**  
*for Southwest Florida, Inc.*



“Sponsored by Florida Rural Legal Services, AAA for Southwest Florida, (agency) and the State of Florida, Department of Elder Affairs.”

# SI USTED ...

## VIVE EN UN DESAROLLO (Proyecto) DE VIVIENDA PÚBLICA

Llame a los Servicios Legales para consejo. Si vive en una residencia pública o en un proyecto de vivienda, usted puede tener derechos especiales bajo las regulaciones de HUD y "*Rural Development*" (Desarrollo Rural).

## VIVE EN RESIDENCIA PROVISTA POR SU EMPLEO "GRATIS"

Los mismos derechos y las protecciones que aplican a personas que "pagan" por su renta de vivienda aplican a usted. Ver sección II para más detalles.

## CREE QUE ESTÁN DISCRIMINANDO CONTRA USTED

Si usted cree que le está discriminando por condiciones de raza, color, origen de nacionalidad, edad, incapacidad, o núcleo familiar, debes llamar:

Comisión de Relaciones Humanas  
de Florida (*Florida Commission on  
Human Relations*)  
2009 Apalachee Parkway, Ste., 100  
Tallahassee, FL 32301  
(805) 488-7082  
(800) 342-8170

Departamento de Vivienda y  
Desarrollo Urbano (*U.S. Dept.  
of Housing & Urban Development*)  
Five Points Plaza  
40 Marietta St., 16<sup>th</sup> Floor  
Atlanta, GA 30303  
(404) 331-5140 o (800) 440-8091

O, usted puede llamar a Servicios Legales para más información. Ver la portada de atrás para el número de teléfono en su área.

**OFICINAS DE  
SERVICIOS LEGALES DE FLORIDA RURAL, INC.**

**LAKELAND**

963 East Memorial Blvd. (863) 688-7376 o 1 (800) 277-7680

**BELLE GLADE**

1500 NW Avenue "L", Suite A (561) 993-0003 o 1-888 993-0003

**FORT MYERS**

3210 Cleveland Ave. (239) 334-4554 o 1(800) 476-8937

**FORT PIERCE**

510 South US Hwy 1, Suite 1 (772) 466-4766 o 1 (888) 582-3410

**IMMOKALEE**

1(800) 476-1837

**WEST PALM BEACH**

3111 S. Dixie Hwy, Suite 140 (561) 820-8902

Usó Cliente: 1(800) 284-4588

---

Si no reside cerca de una oficina de Servicios Legales, llame éste número de gratis en Florida para una cita o un referido:

**1 (800) 277-7680**

---

Revisado por Servicios Legales de Florida Rural, Inc. en 2006  
Para copias adicionales, favor de comunicarse con la oficina siguiente:

Servicios Legales de Florida Rural, Inc.  
963 East Memorial Blvd., PO Box 24688  
Lakeland, FL 33802-7680

Copyright April 2008  
[www.frls.org](http://www.frls.org)