

Desalojo en pocas palabras

Solamente un juez puede emitir una orden de desalojo. Para que el arrendador(a) apropiadamente le desaloje por el no pago de renta, el/ella tiene que enviar una notificación de tres días (3) dándole a usted la oportunidad de pagar su renta o abandonar el local. Si usted puede pagar la renta y decide quedarse, pague la renta dentro del plazo de los tres (3) días. Si usted desea pelear el desalojo, usted no debe irse inmediatamente.

Después de lo tres (3) días del recibo de la notificación de desalojo (no se deben incluir en esos tres (3) días fines de semana ni días feriados), si usted todavía no ha pagado la renta ni ha abandonado la vivienda, el arrendador le tiene que notificar con una demanda de desalojo y la citación judicial. Usted podría estar sujeto al pago de renta doble si usted decide quedarse sin pagar renta a menos que su apartamento o vivienda se encuentre en malas condiciones y usted siga el procedimiento indicado en éste folleto. Cuando usted reciba la cita judicial, usted deberá contactar inmediatamente a un abogado. NO ESPERE. Si usted no puede costear un abogado, llame a la oficina más cercana de *CLSMF*. Usted tiene que responder a esa demanda en cinco (5) días y archivar esa respuesta en la corte. Usted también tiene que depositar en la corte el pago de renta adeudado. Si usted no responde a la demanda y deposita en la corte el pago de renta adeudado la corte

concederá el fallo de desalojo sin juicio. Esto podrá suceder tan rápido como en seis (6) días después de usted haber sido notificado con la demanda. (no incluye fines de semana ni días feriados). Si usted si responde a la demanda y deposita en la corte el pago adeudado de renta, usted será notificado por la corte acerca del día del juicio. Durante el juicio usted le explicará al juez el por qué usted no ha pagado su renta.

Acerca de Community Legal Services of Mid-Florida (CLSMF)

La misión de *CLSMF* es proveer acceso a la justicia a personas de bajos ingresos económicos a través de una asistencia legal de alta calidad.

CLSMF: provee asistencia legal en casos civiles a personas con bajos ingresos económicos. No proveemos asistencia legal en casos criminales o relacionados con el tráfico.



La Fundación Leadership and Funding for Justice in Florida del Florida Bar, con el programa de fondos *Interest on Trust Accounts* provee soporte a este servicio



La información contenida en este folleto está destinada para educación general exclusivamente. Esta no esta destinada para resolver problemas legales individuales. Para mayor información consulte a un abogado. Las oficinas de CLSMF están listadas al reverso de este folleto.

Community Legal Services of Mid-Florida Oficinas:

***BREVARD: 1-866-469-7444**

CITRUS & SUMTER
106 N. Osceola Ave., Inverness, FL 34450
(352) 726-6592 – CITRUS
1-800-984-2918– SUMTER

FLAGLER: 1-800-405-1417

HERNANDO: 1-866-801-5566

LAKE— (352) 343-6351
226 West Main St., Tavares, FL 32778

MARION— (352) 629-6257
2300 SE 17th St. Suite 201
Ocala, FL 34471

***ORANGE — (407) 841-7777**
122 E. Colonial Drive, Suite 200
Orlando, FL 32801

OSCEOLA — (407) 933-1791
800 No. Main St., Kissimmee, FL 34744

PUTNAM: (386) 385-0928
216 S. 6th Street, Palatka, FL 32177

***SEMINOLE: (407) 322-6673**

VOLUSIA — (386) 258-5600
128 Orange Ave., Suite 100,
Daytona Beach, FL 32114
Client toll-free number: 1-800-363-2357

ADMINISTRATIVE OFFICE: (386)506-5396

info@clsmf.org
www.clsmf.org

***Oficinas que actualmente no están prestando servicios en derecho de familia.**



Community Legal Services of Mid-Florida

LO QUE CADA INQUILINO DEBE SABER ACERCA DE...




LA VIVIENDA HABITABLE



Revised 11/11 Brochure H-3S

Su vivienda o apartamento no cumple con los estándares del código de vivienda si alguno de los siguientes problemas existe:

- Plaga de ratas, ratones, hormigas o insectos. 
- Carece de calefacción durante el invierno
- Carece de servicio de agua o agua caliente.
- Tiene ventanas o escrínes rotos.
- Tiene goteras de agua por el techo.

Usted debe notificarle a arrendador(a) de los problemas con la vivienda para que sean corregidos

Florida Landlord Tenant Act puede ayudar:

Prácticamente todas las ciudades de la Florida han aprobado ordenanzas requiriendo que las viviendas para renta cumplan con los mínimos requisitos de seguridad establecidos en el *Standard Housing Code*. Este código regula cada aspecto de la vivienda incluyendo plomería, electricidad, calefacción, ventilación, defectos de estructura y techo. *Florida Landlord Tenant Act* requiere que las viviendas destinadas a renta cumplan con las normas del código de vivienda.

Si usted desea que su casa o apartamento sea inspeccionado por un inspector del condado por posibles violaciones contacte su ciudad o al

departamento de la vivienda de su condado. Un inspector realizará un inspección oficial libre de cargos o por un cargo mínimo. Un reporte detallado por escrito declarará la existencia de cualquier violación a las normas del código. La ley exige que usted le notifique a su arrendador(a) cuales son los problemas.



Si el arrendador (a) no hace los arreglos:

Usted puede retener el pago de su renta si usted le notificó al arrendador(a) sobre los problemas de la vivienda. Adjunte copia del reporte de inspección y establezca su intención de retener el pago de la renta si en siete (7) días de recibida su notificación no se hicieron las reparaciones necesarias. Su carta tiene que indicarle al arrendador(a) que tiene siete (7) días para hacer las reparaciones y usted deberá estar al día en el pago de su renta.

Esta notificación deberá ser entregada en persona al arrendador(a) con un testigo presente o enviada por correo certificado. Usted **tiene** que guardar copia de ésta notificación. El arrendador(a) tiene que hacer un esfuerzo razonable para arreglar en el plazo de siete (7) días calendario las reparaciones pertinentes a la vivienda.

Si al transcurrir los siete (7) días el

arrendador(a) no ha tratado de corregir los defectos en la vivienda la ley le otorga a usted **DOS OPCIONES:**

1. Si la unidad rentada se encuentra en tal condición de pobreza (y la condición y el daño no es su culpa) y la salud, la seguridad y el bienestar de su familia está afectada, la ley le permite a usted terminar su contrato de arrendamiento inmediatamente (inclusive si usted tiene un contrato por escrito) y decide mudarse. Esto es llamado Desalojo Constructivo y usted no deberá ser responsable por ningún otro pago al arrendador (a). (También el arrendador(a) podrá tratar de demandarte ante la corte por el pago de renta adeudada).

2. Si el daño o las condiciones de la unidad rentada no es tan mala y peligrosa como para que le fuerce a abandonar la vivienda, usted puede elegir el detener el pago de renta por la vivienda. Sin embargo el arrendador(a) podrá decidir el establecer una demanda de desalojo en contra de usted. En tal caso, usted tendrá dos buenas defensas para evitar el desalojo: a) El incumplimiento del arrendador(a) de mantener la unidad rentada acorde al código de la vivienda, b) El arrendador(a) le está desalojando en represalia por su queja con relación a las condiciones de la vivienda. La ley le prohíbe a cualquier arrendador(a) amenazar o desalojar a un inquilino que se haya quejado con el arrendador(a) o con algún oficial de la vivienda, acerca de las condiciones de tal vivienda. Tal desalojo es llamado Desalojo en Represalia.

Su defensa con relación a que el arrendador(a) no cumplió con sus obligaciones para mantener la unidad pueden ser planteadas si:

1. Si usted le dió siete (7) días por escrito especificando el incumplimiento.
2. Usted especificó que no abonaría el pago de su renta por esa razón.
3. Usted estuvo al día en el pago de su renta antes de enviar tal notificación.

Usted tiene que tener el pago de su renta listo para ya sea, depositarlo en el registro de la corte (en caso de desalojo) o para pagarle al arrendador(a) en caso de que se realicen las reparaciones.

Sea cuidadoso(a) y no deje de aplicar éste valioso derecho. Una vez que usted haya enviado la notificación, no pague ninguna porción de la renta hasta que se hayan completado las reparaciones.

Tenga en cuenta que: Usted perderá el derecho a defenderse si retrasara su respuesta a la notificación de desalojo. No se demore en contestar a la notificación de desalojo. Llame a la oficina más cercana de Community Legal Services of Mid-Florida, Inc., si usted necesita ayuda para entender lo escrito en la notificación o escribir su respuesta.