



Derechos de los Inquilinos Cuando Su Arrendador Exige Que Se Mude

¡TIENES DERECHOS COMO INQUILINO!

Este documento explica sus derechos básicos cuando su arrendador le pide verbalmente que se mude de su lugar de alquiler, le da un aviso por escrito exigiéndole que se mude o presenta una demanda de desalojo en su contra.

¿PUEDE MI ARRENDADOR SIMPLEMENTE ECHARME?

¡No! Un arrendador no puede cambiar sus cerraduras, retirar sus pertenencias, cortar sus servicios públicos ni hacer nada más para obligarlo a abandonar su casa de alquiler. Ese tipo de medidas de desalojo de autoayuda son ilegales. Si su arrendador intenta hacer cualquiera de esas cosas, debe llamar inmediatamente a la policía.

Para desalojarlo legalmente, su arrendador debe presentar una demanda de desalojo ante el tribunal y obtener una orden judicial que permita el desalojo. La ley estatal limita las razones por las que su arrendador puede desalojarlo. Además, su arrendador no puede desalojarlo a menos/hasta que el juez dicte una sentencia de desalojo y el Sheriff llegue a la propiedad para hacer cumplir la sentencia.

MI ARRENDADOR ME DIO UN AVISO POR ESCRITO FINALIZANDO MI ARRENDAMIENTO Y/O DICIENDOME QUE ME MUDE DE LA UNIDAD DE ALQUILER, ¿Y AHORA QUÉ?

Un aviso de terminación del contrato de arrendamiento o un aviso de desalojo es la exigencia escrita del propietario de que usted se mude de la casa alquilada antes de una fecha determinada. En la mayoría de los casos, el propietario debe notificarle por escrito antes de poder presentar una demanda de desalojo. Dependiendo de las circunstancias, el aviso debe incluir cierta información.

Aviso de pago o mudanza ("Aviso de 3 días")

Si el aviso afirma que el alquiler está atrasado, debe ser por escrito e indicar exactamente cuánto dinero debe. El aviso debe darle al menos 3 días hábiles para pagar el dinero o abandonar el alquiler. Si tiene que pagar por correo, el aviso debe darle 5 días adicionales para el envío por correo. El aviso debe tener la información de contacto del propietario. En algunos tipos de alquileres, como algunas viviendas públicas o alquileres subsidiados por HUD, el propietario tiene que darle más de 3 días para reunir el dinero o irse. Si su contrato de arrendamiento denomina "alquiler" a otros cargos, su arrendador puede incluir esos montos en el aviso. Si vive en una vivienda con asistencia federal, es posible que el propietario no tenga derecho a llamar "alquiler" a otros cargos.

Si no se muda ni paga el alquiler en el período requerido, su contrato de arrendamiento termina y su arrendador puede presentar una demanda de desalojo. JALA tiene un folleto separado disponible sobre demandas de desalojo por alquiler impago.

Aviso de mudanza debido a una infracción del contrato de arrendamiento

El aviso debe realizarse por escrito y debe explicar los motivos específicos de la terminación del contrato de arrendamiento. En algunos casos, es posible que su arrendador tenga que darle la oportunidad de "remediar" o arreglar la violación del contrato de arrendamiento antes de rescindirlo.

Si cree que no ha hecho nada para merecer el desalojo y que es probable que gane un caso de desalojo, puede decidir quedarse y pelear el caso de desalojo en los tribunales. Por otro lado, si cree que es probable que pierda el caso de desalojo debido a algo que usted, sus familiares o un huésped hayan hecho en violación de su contrato de arrendamiento, es posible que desee mudarse antes de que se presente un caso de desalojo en su contra. . Esa decisión es tuya.

Aviso de mudanza debido a vencimiento o no renovación del contrato de arrendamiento

Si tiene un contrato de arrendamiento por escrito, el propietario debe darle el tipo de aviso que exige su contrato.

Si no tiene un contrato de arrendamiento por escrito, el aviso debe ser por escrito y darle una cantidad mínima de días para mudarse, pero es posible que no se le exija al propietario que demuestre que usted hizo algo malo. JALA tiene un folleto separado disponible sobre renovaciones de arrendamiento.

¿QUÉ PASA SI NO ME MUDO?

Si no se muda como se exige en el aviso del propietario, el propietario puede presentar una demanda de desalojo ante el tribunal. Si el propietario presenta una demanda de desalojo, se le entregarán documentos judiciales, llamados "Citación" y "Demanda". Los documentos judiciales pueden llegar por correo, publicarse en su puerta o entregarse a una persona de 15 años o más que viva en el alquiler.

La Citación explica lo que hay que hacer para responder a la demanda de desalojo. La demanda explica por qué el propietario intenta desalojarlo.

Una vez que reciba los documentos judiciales, debe responder dentro de los 5 días hábiles si desea impugnar la demanda de desalojo. El tiempo para responder no incluye fines de semana ni feriados judiciales. Por ejemplo, si recibe los trabajos el viernes, su respuesta probablemente deba entregarse el viernes siguiente (7 días menos 2 días para el sábado y el domingo).

Para responder a la demanda de desalojo hay que:

- **Presente su "Respuesta".** Su respuesta es sólo una explicación de si está de acuerdo o en desacuerdo con las declaraciones hechas por su arrendador en la demanda. También debe incluir cualquier defensa legal que crea tener (por ejemplo, usted pagó el alquiler,

no violó el contrato de arrendamiento, el aviso es incorrecto o retuvo legalmente el alquiler por violaciones graves del código de alquiler). etc.). Las defensas son las razones por las que no debería ser desalojado.

- En la parte superior de su respuesta, copie la información de la parte superior de la “Citación”, incluidos los nombres del demandante y del demandado, el nombre del tribunal, el número del caso y la división.
- Titula tu RESPUESTA escrita y luego escribe si estás de acuerdo o en desacuerdo con cada afirmación de la Queja. Escribe tus defensas. Debe firmar su nombre y luego escribir o imprimir su nombre, dirección y número de teléfono, si corresponde, al final de su respuesta.
- Si tiene algún documento que pruebe lo que dice en su Respuesta (como recibos), debe adjuntar copias de ellos a su Respuesta.
- **Deposite en el registro judicial el dinero del alquiler que el propietario dijo que se le debe en la demanda.** Si la respuesta del inquilino establece una defensa distinta a “mi alquiler ya ha sido pagado”, el inquilino también debe depositar en el registro del tribunal el monto del alquiler que según la demanda se le debe al propietario.
 - Si se debe pagar otro mes de alquiler mientras el caso aún está en curso, deberá depositar el dinero del alquiler de ese mes en el registro judicial en la fecha de vencimiento. Tienes que seguir haciendo esto hasta que finalice la demanda.
- **Presente una “Moción para determinar el alquiler” si no está de acuerdo con el monto del alquiler que la demanda afirma que se le debe al propietario.** Una Moción para determinar el alquiler explica que existe una disputa sobre cuánto alquiler debe y le pide al tribunal que determine la cantidad correcta que debe consignar en el registro judicial. Por ejemplo, si el propietario indica el monto del alquiler incorrecto o si la queja incluye montos que usted ya pagó. Debe incluir junto con su moción documentos que demuestren lo que está diciendo (como su contrato de arrendamiento que muestre que su alquiler es un monto diferente o recibos que muestren el alquiler que ya pagó). Un inquilino que presenta una Moción para determinar el alquiler debe seguir adelante y depositar en el registro judicial el monto del alquiler que el inquilino cree que se debe.

Para obtener ayuda para redactar su respuesta a la demanda, puede visitar www.floridaevictionhelp.org. Nuestra entrevista guiada le ayudará a redactar su respuesta.

Su respuesta y moción deben presentarse ante el secretario del tribunal del condado donde se presentó la demanda. En el condado de Duval, el Secretario del Tribunal está ubicado en la planta baja del juzgado en 501 W. Adams Street, Jacksonville, Florida.

Haga dos copias de su respuesta y moción. Envíe una copia al propietario o a su abogado, cuyo nombre y dirección figuran en la citación que recibió. Guarda una copia. Si desea presentar su respuesta electrónicamente, puede configurar una cuenta en: <https://www.myflcourtagency.com>.

No hace ambas cosas: 1) presenta su respuesta y 2) deposita el dinero en el registro judicial o presenta su moción dentro de los 5 días hábiles, el tribunal puede dictar una “sentencia en rebeldía” en su contra. Esto significa que automáticamente pierde el caso y puede ser desalojado sin siquiera hablar con un juez.

¿CUÁNTO TIEMPO TARDA UN CASO DE DESALOJO?

Depende de si responde adecuadamente a la demanda de desalojo. Si responde adecuadamente como se describe anteriormente, el juez debe programar una audiencia. La audiencia generalmente se programa unas pocas semanas después de que se presenta el caso.

En la audiencia, cada parte tiene la oportunidad de hablar con el juez y presentar pruebas. Después de la audiencia, el juez decide si procede o no el desalojo.

Si el juez se niega a conceder el desalojo, el tribunal dictará orden desestimando el caso y usted podrá permanecer como inquilino en el alquiler.

Si el juez concede la solicitud del propietario de desalojarlo, el tribunal dictará una “sentencia de desalojo”. Después de que se dicte el fallo, su arrendador puede solicitar una “Autoridad de Posesión”. Una vez que obtengan la orden de posesión, se la entregarán al sheriff. El sheriff le dará una copia o la pondrá en la puerta del alquiler. Te explicará que tienes 24 horas para salir. Si no se va antes de la fecha límite, el sheriff regresará y lo expulsará. El sheriff permitirá que el propietario cambie las cerraduras y su propietario podrá dejar sus cosas junto a la acera.

Incluso si no responde adecuadamente a la citación de desalojo como se describe anteriormente, el proceso de desalojo en el tribunal generalmente demora al menos 10 días a partir de la fecha en que recibe la citación y demanda de desalojo.

- Debe tener en cuenta que un caso de desalojo es un registro público. Otros propietarios pueden ver el caso en los registros judiciales y eso podría dificultarle la búsqueda de otro lugar para alquilar.
- También debe tener en cuenta que en un caso de desalojo, se puede ordenar a la parte perdedora que pague las costas judiciales y los honorarios de los abogados de la parte ganadora.

NOTA ESPECIAL:

La información contenida en este documento se aplica a situaciones normales entre propietario e inquilino, como el alquiler de una casa, una casa móvil o un apartamento. NO se aplica a otras situaciones, como la ocupación temporal en una habitación de hotel o en un centro de tratamiento. Si no está seguro de estar cubierto por las leyes entre propietarios e inquilinos, debe solicitar servicios en JALA o comunicarse con otro abogado.

Esta hoja informativa es sólo para educación general y no está destinada a ser utilizada para resolver problemas individuales. Si tiene preguntas específicas comuníquese con un abogado. Las leyes descritas aquí pueden cambiar sin previo aviso. Puede encontrar recursos adicionales en: <https://www.jaxlegalaid.org/get-help/self-help/pamphlets-videos/>. Revisado en diciembre de 2023.

Clay County Legal Aid
825 N. Orange Ave., Rm. 308
Green Cove Springs, FL 32043
(904) 284-8410

Jacksonville Area Legal Aid, Inc. (JALA)
126 W. Adams St.
Jacksonville, FL 32202
Teléfono: (904) 356-8371
www.jaxlegalaid.org

St. Johns County Legal Aid
222 San Marco Ave.
St. Augustine, FL 32084
(904) 827-9921