



Desalojo por Alquiler Impago

Puntos clave: Si su alquiler está atrasado, aunque sea por sólo uno o dos días, su arrendador puede iniciar el proceso de desalojo. Su arrendador tiene que darle un aviso exigiéndole que pague o se vaya, luego presentar una demanda de desalojo ante el tribunal y luego obtener una orden judicial que permita el desalojo. Si recibe una demanda de desalojo, debe responder oportunamente si desea impugnar la demanda.

¿QUÉ ES UN DESALOJO?

Un desalojo es una demanda en la que un propietario solicita a un tribunal que retire a un inquilino de un alquiler.

EL AVISO DE DESALOJO (AVISO DE 3 DÍAS)

Su arrendador tiene que darle un aviso de desalojo, a veces llamado “aviso de 3 días”, dándole la oportunidad de pagar el alquiler antes de que el arrendador pueda presentar una demanda de desalojo. El aviso tiene que:

- estar por escrito,
- indique exactamente cuánto dinero debe,
- darle al menos 3 días hábiles (excluye fines de semana y días festivos) para pagar el dinero o abandonar el alquiler, y
- 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 no se muda ni paga el alquiler en 3 días, el propietario puede presentar la demanda de desalojo en el tribunal del condado. Esto significa, por ejemplo, que si su alquiler vence el día 1 del mes, su arrendador puede darle un aviso para que pague o se vaya el día 2 y puede presentar la demanda de desalojo tan pronto como el día 6.

LA DEMANDA DE DESALOJO

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).

RESPUESTA A LA DEMANDA DE DESALOJO

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, o el aviso es malo, o retuvo legalmente su alquiler por violaciones graves del código en el 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. A continuación, escriba sus 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 adjuntar documentos a su moción 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>.

Debe AMBOS: 1) presentar su respuesta Y 2) depositar el dinero en el registro judicial o presentar su Moción dentro de los 5 días hábiles . De lo contrario, 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.

LAS AUDIENCIAS DE DESALOJO

Si presentó correctamente su Respuesta y pagó el dinero del alquiler en el registro judicial o presentó una Moción para determinar el alquiler, debe obtener una audiencia con el tribunal.

Si presentó una Moción para determinar el alquiler, el tribunal debe resolver ese asunto primero. El tribunal debe programar primero una audiencia para esa moción. Debe llamar a la oficina del juez para programar una fecha de audiencia para que el juez revise la Moción para determinar el alquiler y decida cuánto alquiler debe depositar en el registro del tribunal. Tendrá que demostrarle al juez qué cantidad cree que, si corresponde, debe ingresar en el registro judicial para continuar.

Tendrá que traer copias de todos los documentos que tenga y deberá traer a sus testigos. En la mayoría de los casos, las declaraciones juradas o las declaraciones de los testigos no son lo suficientemente buenas: la persona tiene que estar allí para hablar por sí misma. Su arrendador también tendrá la oportunidad de responder. Luego, el juez decidirá cuánto debe depositar en el registro judicial y emitirá una orden que explique cuánto depositar y le dará una fecha límite para depositar. Si no deposita el alquiler en el registro judicial antes de la fecha límite, el tribunal puede dictar un fallo en rebeldía en su contra.

Si has depositado el alquiler, entonces el siguiente paso es el propio juicio de desalojo. En el juicio de desalojo, su arrendador presentará sus argumentos a favor del desalojo y usted presentará sus argumentos en contra. Ambos prestarán pruebas, incluidos sus documentos y los testigos. Después del juicio, el juez decidirá si su arrendador puede desalojarlo o no.

LA DECISIÓN DEL TRIBUNAL

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.

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