

Línea de Asesoramiento Legal y Educación para Inquilinos (REAL)

Cómo Contestar Su Desalojo



Legal Services of Greater Miami, Inc.
www.lsgmi.org
www.real-lsgmi.com

INTRODUCCIÓN

Lo están desalojando. Usted usa la palabra y escucha que otros la usan pero ¿qué significa? Bien, un desalojo es la forma legal en que un arrendador (un propietario) recupera la posesión de un apartamento. Puede que Usted esté rentando un dúplex, una casa, un condominio, o una casa rodante. La información en este folleto se aplica a todos ustedes. Sin embargo, vamos a utilizar la palabra apartamento para mayor conveniencia y facilidad. Si Ud. es dueño de una casa rodante pero renta un lote, y el arrendador está tratando de desalojarlo junto con su casa rodante, vea al final de este folleto para obtener información especial sobre su caso.

Para comenzar un desalojo, usualmente el arrendador tiene que darle algún tipo de notificación escrita. Si no hace lo que pide la notificación, o si no se muda, entonces el arrendador presenta una demanda por desalojo en la Corte del Condado en su contra. Para contestar el desalojo Ud. tiene que presentar un papel en la corte llamado Respuesta. Luego tiene una audiencia final ante el juez, durante la cual Ud. le explica lo que puso en su respuesta. El propósito de este folleto es ayudarle a preparar su propia respuesta.

NOTA: Si Ud. no paga la renta o si no se muda cuando se lo pide el arrendador, éste no puede cambiar la cerradura, quitar las puertas, cortar los servicios de luz, agua, teléfono, ni hacer otra cosa para forzarlo a que se mueva. Hacer esto se llama un desalojo ilegal, o una “acción prohibida” y es una violación a la Ley de Propietario/Inquilino (Landlord/Tenant Act). Puede hacer a su arrendador legalmente responsable hacia Ud. por una cantidad equivalente a tres veces su renta mensual o a los daños reales, la que sea mayor, y por todos los costos y gastos de abogados. Cada vez que el arrendador comete una acción prohibida, es una violación separada. Por ejemplo, si su arrendador le corta el agua un día, y luego la vuelve a conectar, y tres días después cambia las cerraduras, éstas son dos violaciones distintas por las cuales Ud. puede demandarle. Cortarle el servicio de agua hace a su arrendador responsable por tres veces la renta, y cambiar las cerraduras lo hace responsable otra vez por tres veces la cantidad de la renta.

Si su arrendador realiza una acción prohibida, usted debe ver a un abogado para obtener una orden que ordene al arrendador que restituya el servicio público cortado, o le permita el acceso a su apartamento. Si no quiere regresar al apartamento, pero sí quiere demandarlo por daños, usted puede presentar una demanda ante la Corte de Reclamaciones de Menor Cuantía (Small Claims Court), si los daños son menores de 5000.00.

Sólo un juez puede ordenarle que se vaya. La forma en que el arrendador le pide al juez que haga eso, es presentando una Demanda por Desalojo en la Corte del Condado. Ud. recibe una copia de dicha Demanda de Desalojo y tiene derecho a contestarla, o sea, a decirle al juez por qué usted no debe ser desalojado.

II. LAS RAZONES POR LAS CUALES LO PUEDEN DESALOJAR

En la Florida hay ciertas razones por las cuales lo pueden desalojar: Usted no pagó la renta, violó los términos del contrato de arrendamiento, le notificaron que desalojara en forma apropiada y no lo hizo, o venció su contrato de arrendamiento por escrito y Ud. no se mudó. Vamos a estudiar todas estas razones por separado y le diremos lo que tiene que buscar para que sepa lo que tiene que poner en su Respuesta.

• No pagó la Renta

Si lo están desalojando por no pagar la renta, su defensa dependerá de su inquilinato. Si es un inquilino privado y tiene un contrato por escrito, tiene que leerlo para ver cuánto tiempo tiene para pagar la renta, cuando le dan una notificación de pagar la renta por escrito. Si no se indica en su contrato, o si no tiene contrato por escrito, entonces debe recibir una Notificación por escrito para Pagar Renta en Tres Días.

Si vive en **vivienda pública**, solamente lo pueden desalojar por ciertas razones, como el no haber pagado la renta, o por una violación del contrato de arrendamiento, o de alguna regla. Si reside en una vivienda del **Plan 8, o en cualquier otra vivienda con subsidio del gobierno**, tiene que leer el contrato para ver en cuáles circunstancias un arrendador puede rehusar renovar su contrato o puede tratar de desalojarlo.

Cómo escribir su respuesta

Dentro de este folleto se ha metido un papel para redactar su respuesta. Primero, tiene que escribir el número del caso en el encabezamiento y también los nombres de las partes. Eso se llama “style of the case” o formato oficial. El arrendador es el Demandante (Plaintiff) y Ud. es el Demandado (Defendant).

Luego, necesita leer la demanda por desalojo y responder a cada uno de los párrafos en la misma, escribiendo en su respuesta si admite o si niega el contenido de cada párrafo. Por ejemplo, el primer párrafo puede decir que usted es

el inquilino y debe admitir que efectivamente, lo es. Otro párrafo puede decir que debe la renta, o que rompió el contrato, y si Ud. alega que no es cierto, debe negar ese párrafo.

Después de haber admitido o negado todos los párrafos, usted escribe sus defensas. Por ejemplo, podría escribir que "el arrendador está tomando represalias porque yo llamé al inspector de viviendas", o "yo ofrecí pagarle la renta a tiempo, pero no me la aceptó".

Después de escribir su respuesta, fírmela, incluyendo su nombre, dirección y número de teléfono. Las reglas de la Corte requieren que le envíe copia de la respuesta al arrendador, o al abogado de él, cuando la presente en la corte. Al pie del modelo de respuesta, verá una sección para hacerlo. Ud. tiene derecho a un juicio por jurado, y, si así lo desea, tiene que solicitarlo en la respuesta. Ahora bien, no es aconsejable si se está representando a sí mismo, ya que puede complicarse mucho.

Dónde y cuándo debe someter una respuesta

Tiene que entregar su Respuesta en la corte, a los 5 días de que la demanda le fuera entregada a usted personalmente, o a un miembro de su familia, o de que le fuera pegada en la puerta. Los 5 días se cuentan igual que los de la Notificación de Tres Días. No se cuentan los sábados, los domingos, ni los días feriados. El día en que le notifican, tampoco cuenta. El primer día es al día siguiente de haberla recibido.

Por ejemplo, si le entregan la demanda por desalojo un miércoles, el jueves es el primer día, el viernes el segundo, el lunes el tercero, el martes el cuarto y el miércoles siguiente es el quinto día. Tiene que entregar su respuesta en la corte a más tardar a las 4:00 P.M. del quinto día.

Si no recuerda cuándo le entregaron los papeles de desalojo, revíselos y mire en la parte de arriba de los mismos. Ésto es la citación (Summons), y si mira en la parte de arriba a la derecha, verá la palabra "Summons". Además, allí mismo, el Alguacil (Sheriff) ha escrito o estampado también la hora y la fecha en que le entregaron ese papel. La citación trae los papeles del desalojo, y es como una orden de la corte diciéndole que responda a los papeles del desalojo en cinco días.

Además de la corte en el centro (downtown) en la calle Flagler, hay otros tribunales. Debe someter su respuesta en el tribunal donde el arrendador presentó la demanda por desalojo. Puede saber cuál es la corte indicada, si se fija en el número de dos dígitos al final del número del caso. Dirá CC 05, o CC 20, etc. Al final de este folleto hay una lista de las sucursales de la corte, con sus direcciones.

Cuando hablamos de presentar su respuesta, simplemente significa que se dirija al secretario (clerk) en el mostrador de la Corte del Condado y le diga que quiere presentar una respuesta a un desalojo. El secretario le recibirá la respuesta, o lo enviará a otro secretario que así lo hará. Siempre lleve el original de la respuesta y una copia. Ellos archivarán el original en su expediente de la corte y le estamparán la fecha de recibo en su copia, junto con el sello del secretario. Conserve esa copia para su archivo personal.

Esto es muy importante. Ud. deberá pagar al Registro de la Corte la renta que se debe o pedirle a la Corte, por escrito y como parte de su respuesta, que determine cuánta renta Ud. debe. También, debe pedirle a la Corte por escrito que le señale una audiencia para determinar cuánta renta Ud. debe pagar al Registro de la Corte. Si va a hacer esto, el título de su Respuesta debe ser "Respuesta, Petición para Determinar Renta y Petición de Audiencia" (Answer, Motion to Determine Rent and Request for Hearing). Incluimos un esquema en este folleto. Debe continuar pagando la renta tal como lo hace normalmente pero al Registro de la Corte, mientras continúa la demanda.

NOTA: Si Ud. no paga la renta al Registro de la Corte o no hace por escrito una petición para determinar la cantidad de renta adeudada y pide una audiencia, dentro de 5 días, excluyendo sábados, domingos y días feriados legales, tras la fecha en que Ud. recibe la Demanda de Desalojo, Ud. ha renunciado al uso de sus defensas excepto el pago, y el arrendador gana automáticamente.

Si Ud. presenta una moción para determinar la cantidad de renta que debe, se requiere documentación para apoyar su argumento de que la renta que pide el arrendador no es la correcta. Por ejemplo, si dice que ya pagó, adjunte una copia de su recibo. Si Ud. dice que está reteniendo la renta hasta que el arrendador haga reparaciones a su vivienda, adjunte una copia de su carta al arrendador donde le explicó la retención.

Si Ud. vive en **Sección 8 u otra vivienda de subsidio del gobierno**, se le requiere depositar sólo esa parte de la renta

por la cual Ud. es responsable conforme a los términos de su programa de vivienda.

Si a Ud. lo están desalojando por no pagar renta y Ud. le pidió a la Corte que determinara cuánta renta debe, o si Ud. contestó que ya había pagado, la Corte puede celebrar una audiencia para decidir cuánta renta se debe pagar o puede dar una orden basada en lo que haya leído la corte en su Respuesta.

Audiencia o juicio en su fondo

Después de someter su respuesta, el arrendador, su abogado, o la Corte determina la fecha de la audiencia final. La audiencia final, en realidad un juicio, se celebrará en el mismo lugar donde presentó su Respuesta.

Antes de la audiencia en su fondo, probablemente se celebre una "Mediación". Esto es una reunión entre Usted, el arrendador y su abogado, con un árbitro o mediador. El mediador no es ni abogado ni juez, sino una persona entrenada para ayudarles a resolver el problema. La mediación significa tratar de llegar a un acuerdo. Ud. cede algunas cosas y el arrendador también, para llegar a un acuerdo. Siempre deben intentar. Si llegan a un acuerdo durante la mediación, se firma un papel que se llama una "Estipulación". Este papel también lo firma el juez y es la orden definitiva en su caso.

Si no llegan a un acuerdo, se celebra el juicio. Puede celebrarse en el despacho del juez, que es como su oficina. El juez se sienta a la cabeza de un escritorio. Ud., el arrendador y su abogado, se sientan a ambos lados de una mesa cerca del escritorio del juez. Otras veces se celebra el juicio en la sala de la corte.

La Notificación de tres días tiene que mencionar la cantidad de renta que se debe y decir que tiene que pagar la renta dentro de tres (3) días o entregar el apartamento. La Notificación también tiene que decir la fecha del tercer día en que la misma se vence y también mencionar que los sábados, domingos y días feriados están excluidos del cálculo de los tres días. El día en que Usted recibe la Notificación no se toma en cuenta. El día siguiente es el primer día.

Por ejemplo, si recibe una Notificación de Tres Días un martes, el primer día sería el miércoles, el segundo el jueves y el tercero el viernes. Si la recibe un jueves, el primer día es el viernes, el sábado y el domingo no cuentan, el segundo día es el lunes y el martes es el tercero, el día en que tiene que pagar la renta.

En la mayoría de las circunstancias, la Notificación puede pedir solamente el pago de la renta, sin cargos por pagos tardíos, o por reparaciones.

Si no recibió esta Notificación, o si la Notificación no incluía todo lo que tenía que decir, esto puede ser su defensa contra su desalojo por falta de pago de la renta. Por supuesto, pago de la renta siempre es una defensa en un desalojo por falta de pago.

Si reside en una **vivienda pública**, y lo están desalojando por falta de pago de la renta, entonces los requisitos son diferentes para usted. Debe recibir una Notificación para pagar Renta en Catorce (14) Días, la cual debe:

- indicar la cantidad de renta que debe;
- indicar la fecha en que tiene que pagar o mudarse;
- advertirle sobre su derecho a una audiencia para quejarse, si discrepa con el contenido de la Notificación;
- advertirle que Usted puede examinar cualquier documento que la autoridad de vivienda pública tenga en su poder y se relacione con su desalojo.

Si Ud. reside en una vivienda subsidiada por el **Plan 8 ó en cualquier otra vivienda con subsidio del gobierno**, tiene que revisar su contrato para ver la cantidad de tiempo que tiene para pagar la renta cuando reciba la Notificación Para Pagar la Renta. Usualmente, debe adjuntarse copia del contrato de arrendamiento con los documentos del desalojo.

Quizás Ud. no pagó la renta porque está tratando de forzar al arrendador a hacer reparaciones. Es posible hacer eso, pero primero tiene que mandarle una notificación al arrendador, 7 días antes de que se venza la renta, indicándole los problemas que tiene el apartamento y que usted no pagará la renta hasta que haga las reparaciones. Entonces tiene que conservar el dinero de la renta. Si no le dió la notificación de 7 días por escrito, en un desalojo por falta de pago, el juez puede decir que usted no tenía derecho a retener la renta.

• Incumplimiento del Contrato o Violación de las Reglas y Regulaciones

Puede que lo estén desalojando porque el arrendador dice que Ud. incumplió el contrato, violó algunas de las reglas del apartamento o del parque de casas rodantes, o que su comportamiento violó las leyes del condado, o que representa una amenaza para la salud, la seguridad y el bienestar de los otros inquilinos.

Si es un **inquilino privado** rentando de un arrendador privado y tiene un contrato de arrendamiento por escrito, usted debe revisar el contrato, primero, para ver el tiempo que tiene para corregir una violación del contrato, o de las reglas. Si no tiene un contrato por escrito, entonces, conforme a las leyes de la Florida, el arrendador tiene que darle por lo menos una Notificación de 7 Días, por escrito, acerca del problema.

El propósito de notificarle es para que deje de hacer lo que es objeto de la queja. En términos legales, se llama "cure" (corregir). Ud. corrige si discontinúa la conducta alegada por el arrendador que viola su contrato, u otras reglas. Por ejemplo, recibe una notificación de que el camión descompuesto que tiene en el estacionamiento es una violación de las reglas. Al mover el camión, Ud. corrigió el problema.

A veces, Ud. no hizo lo que se indica en la notificación, o sí lo ha hecho, pero no cree que sea una violación, o ha dejado de hacer lo que era motivo de la queja. Eso puede ser una defensa. Además, la notificación tiene que ser específica. No puede decir solamente que ha violado la Sección 12 del contrato, o que ha violado la regla #3 del parque. Tiene que ser específica, indicando cómo usted ha violado dicha regla.

Si reside en una **vivienda pública** y, ya sea a Usted o a cualquiera que viva en su casa, lo acusan de acciones que representen una amenaza a la salud y a la seguridad de otros inquilinos, le tienen que dar una Notificación de 7 Días, informándole su contrato ha sido cancelado. Tiene derecho a una audiencia ante un panel de agravios, sobre la decisión de la autoridad de vivienda pública de cancelar el contrato de arrendamiento, excepto cuando cancelan su contrato de renta por conducta delictiva o drogas.

Si vive en una vivienda pública y si el acto de que se le acusan a Ud., o a un familiar, no representa una amenaza para la salud y la seguridad de otros residentes, entonces la autoridad de vivienda pública tiene que darle una notificación de 30 días para parar dicha conducta, o de otra forma le cancelarán el contrato.

Si reside en una **vivienda bajo la Sección 8, o en cualquier otra vivienda con subsidio del gobierno**, una vez más, tiene que revisar su contrato para ver cuánto tiempo tiene para sanear el problema.

- **Cancelación del contrato de arrendamiento**

Finalmente, lo pueden desalojar porque el acuerdo con el arrendador para vivir en el apartamento ha terminado o vencido. Si es un inquilino privado y tiene un contrato, esto quiere decir que el contrato ha vencido y que usted ha continuado en el apartamento y usted y el arrendador no han hecho ningún acuerdo posteriormente.

Si Ud. es un **inquilino privado** rentándole a un arrendador privado y no tiene contrato, el arrendador le tiene que dar una notificación escrita para que se mude. El plazo de la notificación depende de cada cuando paga la renta. Si paga semanal, tiene que recibir la notificación 7 días antes de que venza la renta. Si paga cada mes, tiene que recibir la notificación por escrito 15 días antes de que venza la renta.

Miami Beach tiene una ley especial que requiere que los arrendadores den a los inquilinos 30 días de notificación por escrito si el inquilino tiene un acuerdo verbal de mes a mes, o tiene un contrato escrito pero sin duración específica, y en el cual la renta se paga cada mes.

En la Florida, si vive en una vivienda privada y no tiene contrato por escrito, el arrendador lo puede desalojar por cualquier motivo, que no sea discrimen por raza, religión, color, sexo, nacionalidad, edad, incapacidad, estado civil, diagnóstico de VIH, o por tener niños. Un arrendador lo puede desalojar simplemente porque le cae mal, y el decir que Usted está enfermo con un certificado médico, o que tiene niños, o que no tiene dónde mudarse, no son defensas legales.

Sin embargo, sí puede alegar como defensa que el arrendador lo está desalojando para tomar represalias. Esto es ilegal. Represalia quiere decir que el arrendador trató de subir la renta, o de desalojarlo, o lo está tratando distinto a los demás, porque Ud. se quejó con una agencia del gobierno por cualquier motivo. Por ejemplo, Ud. llamó a los inspectores de vivienda porque el inodoro estaba tupidado y el arrendador no lo arreglaba. O es posible que lo estén desalojando por haber tratado Ud. de afirmar sus derechos de inquilino. Por ejemplo, organizó a todos los inquilinos del edificio para pedir que arreglaran el elevador dañado.

Si Ud. y el arrendador no llegan a un acuerdo, entonces pasan inmediatamente al juicio. Los juicios pueden celebrarse en el despacho del juez, que es como su oficina. El juez se sienta a la cabeza del escritorio. Ud., el abogado del arrendador y el arrendador, se sientan a ambos lados de una mesa cerca del escritorio del juez. Otras veces se celebra

el juicio en la sala de la corte. El arrendador presenta su versión primero. Usted puede hacerle preguntas a él y a sus testigos. Eso se llama el conainterrogatorio. Luego cuando él termine, usted presenta su versión. Usted puede tener testigos, también. El arrendador o su abogado pueden hacerles preguntas a usted y a sus testigos. Entonces el juez toma su decisión. Si decide a favor suyo, no hay desalojo. Sin embargo, algunas veces el juez pone condiciones a sus decisiones. Asegúrese de entenderlas antes de salir del despacho del juez.

Si Ud. no comparece a la audiencia, o no contesta la demanda, el juez dicta una "Sentencia Final de Desalojo" (Final Judgment of Eviction) contra Ud. Si Usted no se muda, la Corte mandará a decirle al Alguacil del Condado (el Sheriff) que los saque, a Ud. y a su familia, con todo lo que poseen, del lugar donde viven.

Si pierde el caso o no respondió a la demanda, el juez registrará una sentencia final de desalojo. Si no se muda, el juez ordenará al Sheriff a desalojar a usted y a su familia y todas sus pertenencias de donde vive.

El aviso que el Shériff le da se llama "Orden judicial de posesión" (**Writ of Possession**), y le da 24 horas para mudarse. Si no ha salido cuando regrese el Shériff, el arrendador o su agente puede sacar toda pertenencia de los límites de su propiedad. Lo hacen esté en la vivienda o no, aunque haya niños, o se encuentre enfermo.

Si pierde la demanda de desalojo, tiene 30 días para apelar. Si pierde y el arrendador tiene abogado, el juez puede condenarlo a pagar los honorarios del abogado y sus gastos. Si el arrendador no tenía abogado, el juez todavía puede ordenarle a pagar los costos del arrendador.

Dueños de casas rodantes

Si Ud. es dueño de una casa rodante en un parque con 10 o más lotes rentados, y el arrendador está tratando de desalojarlo del parque, hay algunas leyes especiales de aplicación.

Si lo están desalojando por no pagar la renta del lote, el dueño del parque tiene que enviarle un aviso escrito por correo certificado, con acuse de recibo, dándole 5 días para pagar la renta. La misma notificación debe colocarse en su casa rodante. Si puede pagar la renta dentro de los 5 días, debe hacerlo. Si no puede y el arrendador presenta la demanda ante la Corte, la ley dice que el arrendador tiene que aceptarle la renta, junto con cargos por morosidad, siempre que usted pague los gastos de la corte y los honorarios del abogado.

Sin embargo, sólo puede hacer esto dos veces. La tercera vez que su caso vaya a la corte por falta de pago, el arrendador no tiene que darle la oportunidad a Usted de pagar la renta, ni los cargos por morosidad, ni los honorarios del abogado y gastos de la corte, para evitar el desalojo.

Cuando la casa rodante es de Ud., en la mayoría de los casos tiene que recibir dos notificaciones sobre cualquier violación del contrato de arrendamiento, o de las reglas del parque. Le tienen que dar la primera notificación dentro de los treinta (30) días después de la violación del contrato, o regla, y le tienen que dar (7) días para corregir el problema. Sólo si viola la misma regla o su contrato, una segunda vez dentro del mismo año, puede el arrendador presentar una demanda por desalojo.

Si lo acusan de conducta que ponga en peligro la vida, seguridad o propiedad de un residente del parque, el dueño del parque tiene que darle una notificación de 7 días para rescindir el acuerdo de arrendamiento.

LOS TRIBUNALES

Los números entre paréntesis son los números de los distintos tribunales.

Miami Beach Branch (24)

(East District)
1130 Washington Avenue
Miami Beach, Florida 33139

Dade County Courthouse (05)

(Central District)
73 West Flagler Street
Miami, Florida 33130

North Dade Justice Center (23)

(North District)
15555 Biscayne Boulevard
Miami, Florida 33160

Caleb Center (20)

(North Central District)
5400 NW 22 Avenue
Miami, Florida 33142

Coral Gables Branch (25)

(South Central District)
3100 Ponce De Leon Blvd.
Coral Gables, Florida 33134

South Dade Justice Center (26)

(South District)
10710 SW 211 Street
Miami, Florida 33169

Legal Services of Greater Miami, Inc.

Main Office

3000 Biscayne Boulevard
Suite 500
Miami, Florida 33137
Telephone: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

South Dade

10720 Caribbean Boulevard
Suite 400
Miami, Florida 33189
Telephone: (305) 232-9680
TTD: (786) 242-0207

Monroe County

Telephone: (877) 715-7464
TTD: (877) 715-7461



Apasionadamente comprometidos a la igualdad de justicia