



OFICINA DEL SHERIFF DEL

CONDADO DE MONROE

PROPIETARIO/ARRENDATARIO

INFORMACION DEL DESAHUCIO

FOLLETO

GUIA PARA LOS ARRENDATARIOS RESIDENCIALES

Para los que alquilan una unidad residencial de la vivienda, una casa, un apartamento, un duplex y hogar móvil con la tierra. (Si usted posee un espacio móvil del hogar y del alquiler en un parque, estas pautas no se aplican necesariamente.) Los complejos del apartamento de cinco o más unidades colindantes son licenciados y regulados por La División de Hoteles y de Restaurantes, Del Departamento de la Florida de las Regulaciones del Negocio.

INTRODUCCION

Este folleto procura proveer usted, el arrendatario, sobre la información de carácter general y las pautas de sus derechos y las responsabilidades en lo referente a su propietario.

No se piensa para ser un resumen del propietario/arrendatario de Florida. Una copia de la ley está disponible para usted, en la biblioteca de la ley situada en su palacio de justicia del condado o la mayoría de las bibliotecas públicas. Las leyes se imprimen en los Estatutos de la Florida, como Parte II del Capítulo 83.

ADVERTENCIA: Los libros del estatuto se compilan cada dos años, pero los cambios en la ley son posibles cada año, sean tan seguros que su información es actualizada.

ANTES DE USTED ALQUILER

Usted es un partido igual con el propietario.

Recuerde que usted **nunca** tiene que convenir **cualquier** acuerdo de renta. El propietario le está ofreciendo solamente el espacio. Si usted lo alquila, sea seguro que usted entiende “los términos” de la renta antes de que usted convenga. Si usted no entiende el reparto, **no convenga el**. Si usted conviene, después espere ser limitado por su acuerdo. Recuerde, **no** hay ley que asigna un período de gracia por mandato para la cancelación.

ARRIENDOS ORALES Y ARRIENDOS ESCRITOS

Una “renta” es un acuerdo de alquilar la característica verdadera y puede ser escrita u oral. Obviamente, una renta oral es a menudo más conforme a discusiones entonces escrito. Si es posible, consígala en la escritura.

Si usted no tiene una renta escrita, la época para su pago de alquiler (semanal, mensual, etc.) determina la longitud del acuerdo. El resto de los términos son cualquiera los que sean “ley” (fije por los estatutos) o sean parte del arreglo oral entre usted y el propietario.

Es generalmente mejor tener una renta “escrita” incluso si es solamente una copia de una letra de usted al propietario que indica sus derechos respectivas y obligaciones. Haga siempre una copia para se de cualquier papel que usted de a propietario. Recuerde, bajo ley de la Florida todos los avisos a y desde el propietario o el arrendatario debe estar en la escritura, incluso si el contrato de alquiler es oral. No requieren al propietario terminar su renta si su patrón le transfiere a otra área geográfica, a menos que haya una cláusula en la renta que indica específicamente esto.

EXAMINE LAS PREMISAS

Ambos usted y el propietario tienen responsabilidades del mantenimiento de las premisas. Su propietario debe proporcionar un lugar que se quepa para vivir adentro. Le requieren mantener las premisas buenas condiciones y ocuparlas como veno peaceable.

La mayoría de los propietarios requieren que usted salga del lugar en mientras que buena condición como usted lo encontró. Antes de que usted se mueva

adentro, compuebela hacia fuera. Haga una lista de artículos o de áreas dañadas, de mantas usadas, de accesorios rotos, etc., y dela al propietario (guarde una copia) cuando usted firma o se mueve adentro. Esto puede eliminar o reducir al mínimo conflictos más últimos cuando las memorias has amortiguado.

DEPOSITOS Y/O REQUISITOS ANTICIPADOS DEL ALQUILER

Un propietario puede requerir el “alquiler pasado del mes por adelantado” (o semana, el cuarto, etc). Eso está para la seguridad. Si usted camina lejos, el propietario tiene alquiler de un mes incluso si usted no puede ser encontrado.

Si se requiere un alquiler del depósito o del avance de seguridad (son la misma cosa), el propietario está bajo obligación legal de hacer lo siguiente: 1) El dinero se puede sostener en una cuenta separada, o productora de intereses o el cojinetes del no-interés, en una institución de actividades bancarias de la Florida y ese dinero no se puede mezclar con ningún otro fondos del propietario. Si el propietario coloca el dinero en una cuenta de cojinetes del no-interés, no hay interés debido al arrendatario; sin embargo, si está en una cuenta de cojinetes del interés, dan derecho el arrendatario hasta el 75% del interés acrued o de interés simple del 5% por año, cualquiera el propietario selecciona. La disposición se aplica solamente a los contratos de alquiler después de 6/22/83, 2) O el propietario puede fijar un enlace de seguridad con el vendedor de la corte de condado y dan derecho el arrendatario hasta el interés simple del 5% per annum en el depósito. Si el propietario tiene cinco o más unidades de alquiler, el arrendatario debe ser notificado en el plazo de 30 días del recibo del dinero con respecto como se está guardando (y donde) y que interés, si lo hay, el arrendatario reciben. (Para más detalles, por favor consul la ley.)

Es hasta el propietario si o no recoger un depósito de seguridad o cualquier otra clase de depósito (ex: animal doméstico o daños). Si es no-reembolsable, debe ser así que indicado en el contrato de alquiler.

Con respecto a todos tales depósitos, la ley es algo complicado. Usted debe consultar los estatutos para ver como se aplican a su sistema de hechos y, si usted todavía no puede tener sentido de él, para conseguir asesoramiento jurídico.

VUELTA DEL DEPOSITO DE SEGURIDAD

Una vez que un arrendatario desocupe las premisas, en el extremo del aviso de alquiler al propietario, el propietario tiene **15 días** para consolidar el depósito de seguridad o para enviar una letra certificada al arrendatario que impone una demanda ante el depósito y que indica la cantidad y la razón de la demanda. Si este aviso no se envía según lo requerido, el propietario pierde su derecha de imponer una demanda. Si el arrendatario no puede dar al propietario el aviso apropiado antes de la desocupación, tal falta puede lanzar al propietario de esta obligación. A menos que el arrendatario se oponga en escribir al propietario con **15 días** del recibo de la letra de la demanda, el propietario debe volver la demanda el depósito menos del propietario en el

plazo de **30 dias** de la fecha del aviso de la demanda del propietario. Despues de los objetos del arrendatario, el propietario y el arrendatario no pueden alcanzar un acuerdo, la materia se puede llevar a la corte pequena de las demandas.

RESUMEN

Sea seguro que usted entiende claramente:

El periodo de se renta (para cuanto tiempo le obligan):

La cantidad de alquiler que usted pagara y cuando es debida;

Cualquieres deberes especiales en usted o el propietario. (Si en duda, expliquela. No deje la lengua en una renta que realmente no refleje su acuerdo! La renta dice, “Ningunos animales domesticos.” El agente dice, “Que es estandar, pero usted puede guardar su gato.” Pulselo hacia fuera o encuentre otro lugar.)

MIENTRAS QUE USTED ES UN ARRENDATARIO

La ley require el propietario:

Conformese con el edificio, la cubierta y los codigos de la salud;

Mantenga la azotea, ventanas, pantallas, pisos, fuera de las paredes, en buena reparacion;

Haga las provisiones razonables para: la exterminacion de ratas, de insectos, y de organismos que destruyen de madera, de cerraduras y de llaves, del calor durante invierno, de la agua corriente, de la agua caliente, y del retiro de la basura de las premisas. Eso se aplica solamente a 3 o mas unidades colindantes (ex: triplexes, quadraplexes, etc.) Esto no significa a propietario se obliga para pagar retiro de las utilidades, del agua, del combustible o de la basura. Usted como arrendatario, necesidad:

Tambien se conforman con la cubierta y los codigos de la salud;

Mantenga el lugar limpio;

Quite la basura de la unidad que usted ocupa;

Mantena la plomeria la reparacion;

No abuse de electrico, de sondear, calentando, aire acondicionado, y otras instalaciones equipadas por el propietario;

No desfigurar o no danar las premisas; y ocupe generalmente la unidad sin disturbar la paz.

QUE SI EL PROPIETARIO DESCUIDA LAS PREMISAS?
Si el propietario rechaza o lo descuida para hacer lo que requiere la ley o la renta, y la falta es **substancial** y **materal**, usted puede poder retener el alquiler. Pero el propietario debe poner el recibo a la notificacion **escrita** por el correo certificado del arrendatario por lo menos **7 dias** antes de que alquiler es debido, y dar un plazo de hora de remediar el problema. Sea seguro guardar una copia de la letra para sus expedientes.

Si no se corrige despues del aviso de **7 dias**, y usted retiene alquiler, el propietario puede llevarle a la corte para recogerla. **Bajo estas circunstancias, usted debe pagar el alquiler en el registro de la corte hasta que finalice la determinacion del juez del caso.**

Y QUE SI USTED NO SE CONFORMA?

Inversamente, el propietario puede darle **7 dias escritos el aviso** de resolver sus obligaciones. Si usted continua en incumplimiento, el propietario puede terminar la renta en el final de los 7 dias y traer una demanda legal para desahuciarle si usted no se va.

TENGA ACCESO A LAS PREMISAS

Generalmente hablando, una vez que usted renta una unidad de la vivienta, “su hogar sea su castillo”. La su derecha a la posesion es mucho el igual como si usted lo poseyera. El propietario puede, sin embargo, entrar en las horas razonables de examinar, reparar, la fuente convino servicios, o los demuestra a un comprador, a un arrendatario, etc. El propietario puede incorporar la unidad de la vivienda despues de dar el aviso razonable al arrendatario y en un rato razonable con el fin de reparar a las premisas.

El propietario puede **entrar en cualquier momento** cuando:

Usted ha dado su consentimiento, o

Hay una emergencia, o

Usted retiene consentimiento, o

Si usted esta ausente por un periodo extendid (pero solamente “proteja o preserve” las premisas).

TERMINACION

Un acuerdo verbal (o escrito donde no se indica ninguna fecha de la terminacion) es terminado por cualquier parte que da el aviso escrito a la otra de una intencion de terminarla.

Si el alquiler se ha pagado semanalmente, el aviso debe ser dado por lo menos **7 dias** antes de que el pago de alquiler siguiente es debido. Se ese aviso se da en que tiempo, la renta esta terminada en la fecha del pago siguiente (y pasado). Si era mensual pagada, el aviso se requiere por lo menos **15 dias** antes de la fecha de alquiler proxima del pago...si es **trimestal, aviso de 30 dias...si ano al ano, aviso de 60 dias**. Este requisito de la notificacion tambien se aplica se se esta alterando o se esta modificando el contrato de alquiler (ejemplo: aumento en alquiler, cambio en quien es responsable de reparaciones, el etc.)

Una renta escrita especifica generalmente una fecha de la terminacion. Esa fecha, la renta es excesiva y el arrendatario debe irse. No hay aviso o al propietario o al arrendatario necesario.

Sin embargo, cualquier renta se puede ampliar por el acuerdo de ambas partes bajo viejos terminos (en cuanto a alquiler, etc) o modificar por acuerdo mutuo. En cualquier caso, el acuerdo de extender se debe anotar – en la cara de la renta, por carta, etc. (Guarde una copia.)

Un arrendatario puede tambien “sostener el excedente”, a menos que este conenido en otra manera, este en el mismo alquiler que la renta original pero el arrendatario tiene no mas de largo un termino definido de la vida y se convierte conforme a los requisitos del aviso que se aplican una renta oral o una sin terminos definidos.

DESAHUCIO

Si el arrendatario sostiene encima despues de la expiracion de la renta (sin el permiso) o si el propietario ha terminado el contrato de alquiler por cualesquiera de las

razones permitidad debajo del Acto del Propietario y del Arrendatario y el arrendatario no se mueve, el propietario puede comenzar procedimientos del desahucio. En el caso del no pago del alquiler, el propietario debe desempenar servicios al arrendatario con un aviso escrito permitiendo que **3 dias (exceptos fines de semana y dias de fiesta legales) en los cuales paguen el alquiler o se muevan**. Para ganar la posesion de la vivienda, el propietario debe archivar el juego en la corte de condado, proveiendo de la corte una copia del aviso de **3 dias**. El arrendatario entonces tiene **5 dias (excepto fin de semana y los dias de fiesta legales)**, a responder en escrito a la corte. Si no responde el arrendatario, una corte del juicio publicara una escritura de la posesion al Sheriff y el arrendatario tendra solamente **24 horas** de aviso antes del desahucio.

La ley de Florida no permite que el propietario utilice el desahucio de la ayuda del uno mismo. No se permite al propietario que:

- A. Apague las utilidades, el agua, el gas, la electricidad, etc., incluso si el servicio esta en el nombre del propietario.
- B. Cambia las cerraduras o utilice cualquier otro tipo de cerraduras.
- C. Quitar las puertas, las cerraduras, la azotea, las paredes, o la ventana exteriores.
- D. Quite la caracteristica personal del arrendatario de la unidad de la vivienda a menos que se haya tomado la demanda legal apropiada.

CONDUCTA VENGATIVA

No se permite al propietario utilizar un aumento del alquiler o desahuciar a un arrendatario solamente en la venganza porque el arrendatario se ha quejado a una agencia gubernamental por una violacion del codigo. El arrendatario puede presentar evidencia de esta conducta como defensa en una accion para la posesion de la vivienda.

CONCLUSION

Esta guia no procura cubrir cada materia implicada en la relacion del propietario/arrendatario. Vaya por favor a la biblioteca de la ley situada en el palacio de justicia del condado o compruebe en su biblioteca publica local para saber si hay una copia de la ley. **Si usted desea archivar los pleae de una queja entran en contacto con la division civil de las cortes en el 305-294-4641 o entran en contacto con su oficina legal local del ayudante**. Pero, tenga presente que esta division **no puede** darle asesoramiente juridico o interpretar la ley para usted.

MONROE COUNTY SHERIFF’S OFFICE CIVIL DIVISION

PLEASE CALL FOR OUR LOCATION

- KEY WEST OFFICE 305-295-3675
- MARATHON OFFICE 305-289-2430
- PLANTATION KEY OFFICE 305-853-3211
- TOLL FREE: 1-800-273-COPS

