



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Oficina Principal

3000 Biscayne Boulevard, Suite 500

Miami, FL 33137

Teléfono: (305) 576-0080

TTD: (305) 573-1578

South Dade

11285 SW 211 Street, Suite 302

Miami, Florida 33189

Teléfono: (305) 576-0080

TTD: (305) 573-1578

Condado de Monroe

Teléfono: (877) 715-7464

TTD: (877) 715-7461

Firmemente comprometido con justicia para todos

Estos materiales fueron preparados por Legal Services of Greater Miami, Inc. y no pueden ser reproducidos o difundidos sin una autorización previa,

2/2012

Cómo presentar una respuesta en un caso de desalojo



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Proyecto para proteger los derechos del inquilino

Renters' Education and Advocacy Legal Lines (REAL)

<https://sites.google.com/site/reallsgmi>

www.lsgmi.org

¿QUÉ SIGNIFICA “DESALOJO”?

El desalojo es una gestión legal mediante la cual el arrendador puede tomar posesión del apartamento donde usted vive. Para comenzar un proceso de desalojo, el arrendador tiene que darle a usted algún tipo de notificación por escrito. Si usted no hace lo que le pide la notificación o si no se va del apartamento, el arrendador presentará una demanda de desalojo en contra de usted en la Corte de Condado.

NOTA: Si usted no paga la renta o si no se muda cuando el arrendador se lo pida, el arrendador no puede cambiar las cerraduras, cortar los servicios públicos ni hacer otra cosa para obligar que usted se mude. Eso se llama un desalojo ilegal o una “práctica prohibida” y es una infracción de la ley de la Florida. Como consecuencia, es posible que su arrendador le deba a usted tres veces el monto de la renta o de los daños reales que usted haya sufrido, el que sea mayor, más honorarios de abogado y costas.

RAZONES POR LAS CUALES LO PUEDEN DESALOJAR

Impago de renta

Antes de que puedan desalojarlo a usted por impago de renta, el arrendador tiene que darle una **NOTIFICACIÓN DE UN PLAZO DE TRES DÍAS**. La notificación de los tres días tiene que enumerar la cantidad de renta que usted debe y decirle que tiene que pagar la renta o desalojar el apartamento dentro de tres días. La notificación tiene que indicar claramente la fecha en que usted tiene que pagar la renta y los tres días no pueden incluir el día que recibió la notificación, los sábados, domingos o días feriados. Por ejemplo, si recibe la notificación el jueves, el día viernes es el primer día, el lunes el segundo día y el martes el tercer día, es decir, el día que tiene que pagar la renta.

En la notificación de los tres días solamente pueden pedir que usted pague la renta y no recargos por pago atrasado, reparaciones ni otros cargos. Asegúrese de leer su contrato de arrendamiento — si dice que pueden considerar los recargos por pago atrasado como renta, es posible que el arrendador tenga derecho a incluirlos en la notificación de los tres días. Sin embargo, si su contrato no indica claramente que los recargos constituyan renta, el hecho de incluirlos invalida la notificación.

Cuando hayan vencido los tres días de la notificación, el arrendador tiene derecho a presentar una demanda de desalojo en la Corte.

Incumplimiento del contrato de arrendamiento o infracción de reglas y reglamentos

Su arrendador también puede presentar una demanda en contra de usted porque dice que usted incumplió el contrato, infringió alguna de las reglas o incurrió en una conducta que amenace la salud, seguridad y bienestar de los demás inquilinos.

AUTO DE POSESIÓN

Si usted no desaloja, el juez pedirá que la oficina del Alguacil (Sheriff’s Office) lo desaloje a usted y a su familia y que retire todas sus pertenencias del lugar donde usted vive. La notificación que el Alguacil le dará se llama “Writ of Possession” (Auto de Posesión). Le da 24 horas para desalojar. Si el Alguacil regresa y usted todavía no se ha mudado, el arrendador o el agente del arrendador puede retirar cualquiera de sus pertenencias de los linderos de la propiedad. Pueden hacerlo independientemente de que usted esté o no en la casa, de que tenga niños, o que esté enfermo.

¿COMO VERIFICO EL ESTADO DEL CASO?

Puede verificar el estado del caso de desalojo en internet, si consulta el “docket” (la lista de documentos presentados).

Para verificar el caso en internet:

- (1) Vaya a <http://www2.miami-dadeclerk.com/Civil/>
- (2) Haga “clic” en “Standard Case Search.”
- (3) Haga “clic” en la pestaña “Local Case Number”.
- (4) Ponga el número del caso.
- (5) Haga “clic” en “Search.”
- (6) Haga “clic” en la palabra “Docket” para obtener la información más actualizada sobre el caso de desalojo presentado por su arrendador..

Cosas importantes que debe buscar:

- “Final Judgment” (Sentencia definitiva). Esto significa que usted ha perdido el caso y que se emitirá un Auto de Posesión.
 - “Writ of Possession” (Auto de Posesión). Esto significa que el Alguacil le entregará a usted una notificación próximamente que le da 24 horas para desalojar la propiedad.
 - “Motion for Default” (Petición de una sentencia por incumplimiento). Esto significa que su arrendador está pidiendo al juez que dicte una sentencia a favor de él o de ella porque usted no presentó algo en la corte, o por lo general porque usted no depositó dinero en el registro de la corte.
-

AUDIENCIA O JUICIO DEFINITIVO

Después de que usted presente su respuesta, el arrendador, el abogado del arrendador, o el juez fijará una fecha para la audiencia definitiva. La audiencia definitiva, que en realidad es el juicio que usted tendrá, se efectuará en el mismo lugar donde presentó su respuesta.

Antes de la audiencia definitiva es probable que usted participe en una “mediación”. Se trata de una reunión entre usted, el arrendador, el abogado del arrendador y un mediador. El mediador es una persona neutral que tiene capacitación para ayudarlo a usted y al arrendador a resolver su problema. Mediación significa que ustedes tratarán de llegar a un acuerdo. Sin embargo, no acepte como acuerdo nada que no pueda cumplir. Si llegan a un acuerdo en la mediación, firmarán un documento que se llama “stipulation” (acuerdo de conciliación). El juez lo firma, también. Es la orden definitiva en el caso de usted y es un documento legal de carácter obligatorio.

Si usted y su arrendador no pueden llegar a un acuerdo, a veces se procede directamente al juicio. Los juicios pueden efectuarse en el despacho del juez, que es como la oficina del juez, o en la sala de justicia.

El arrendador presenta sus argumentos primero. Usted puede hacerles preguntas al arrendador y a sus testigos. Esto se llama contrainterrogatorio. Cuando termine el arrendador, usted puede presentar sus argumentos. También, usted puede presentar sus propios testigos y esto se llama el interrogatorio directo. El arrendador o su abogado puede hacerles preguntas a usted y a los testigos que usted presentó.

Luego el juez emite un fallo. Si el juez decide a favor de usted, no se sigue con el desalojo. Sin embargo, a veces el juez incluye condiciones en su fallo. Asegúrese de que haya entendido la decisión del juez antes de irse.

Si usted pierde en la audiencia en la corte, o si en primer lugar no presentó una respuesta a la demanda, el juez dictará una sentencia definitiva de desalojo y usted tendrá 30 días para apelar. Sin embargo, una apelación no impide el proceso de desalojo. El juez también puede ordenar que usted pague los honorarios de abogado del arrendador y las costas del proceso.

De acuerdo con la ley de la Florida, el arrendador tiene que darle a usted notificación del problema por escrito con un mínimo de siete (7) días de anticipación. Si el problema tiene arreglo, el arrendador tiene que darle una **NOTIFICACIÓN DE UN PLAZO DE SIETE DÍAS PARA CORREGIR (“SEVEN DAY NOTICE TO CURE”)**. El objeto de esta notificación es para que usted pueda dejar de hacer lo que el arrendador dice que está haciendo. Por ejemplo, usted recibe una notificación de que dejar su camión descompuesto en el estacionamiento es una infracción de las reglas y reglamentos. Si usted retira el camión, ya “corrigió” el problema.

Si el problema no puede ser corregido, el arrendador solamente tiene que darle una notificación de que su derecho de ocupar el apartamento concluye en siete (7) días. Por ejemplo, si usted causa un daño mayor al apartamento, su arrendador puede suspender su derecho de ser inquilino.

Terminación de un acuerdo de arrendamiento

A usted lo pueden desalojar porque el acuerdo que hizo con el arrendador para vivir en el apartamento se dio por terminado o venció, pero usted sigue viviendo en el apartamento.

Si usted está ocupando una **VIVIENDA PRIVADA** y no tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que darle una notificación para obligar que se mude. El plazo de la notificación depende de la frecuencia con la que paga su renta. Si paga semanalmente, el arrendador tiene que darle una notificación siete días antes del día que tenga que pagar la renta. Si paga mensualmente, el arrendador tiene que darle una notificación por escrito 15 días antes de que tenga que pagar la renta. Pero, si vive en Miami Beach y paga mensualmente, el arrendador tiene que darle una notificación por escrito 30 días antes de que tenga que pagar su renta.

En la Florida, si vive en vivienda pública y no tiene un contrato de arrendamiento escrito, el arrendador lo puede desalojar **por cualquier razón**, siempre y cuando no sea por discriminación por raza, religión, color, género, origen nacional, edad, discapacidad, estado civil, orientación sexual, porque tiene VIH, o porque tiene niños.

Si usted vive en un apartamento de VIVIENDA PÚBLICA, solamente lo/a pueden desalojar por razones específicas, como por ejemplo no haber pagado su alquiler, o haber cometido una infracción de su contrato de arrendamiento o de alguna regla o reglamento. Si vive en un apartamento del **PLAN 8** u otro tipo de vivienda subsidiada por el gobierno, usted tiene que leer su contrato de arrendamiento para determinar en qué circunstancias el arrendador puede negarse a renovar su contrato o tratar de desalojarlo/a.

CÓMO ESCRIBIR SU RESPUESTA

1. Este folleto incluye un modelo de respuesta. Usted primero tiene que escribir el número del caso y nombres de las partes en la parte de arriba del papel. Se llama el “encabezamiento” del caso. El arrendador es el demandante (“Plaintiff”) y usted es la parte demandada (“Defendant”).
2. Lea la demanda de desalojo y responda a **cada una** de los párrafos en la demanda. En su respuesta usted escribirá que admite o niega el contenido de cada párrafo.
3. Luego escribe sus defensas (es decir: el arrendador está tomando represalias porque llamé al inspector de vivienda).
4. Firme su respuesta e incluya su nombre, dirección y número de teléfono.
5. Presente el original en la Corte, envíe copia a su arrendador y guarde una copia para sus archivos.

DEPOSITAR DINERO EN EL REGISTRO DE LA CORTE O PETICIÓN PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA RENTA

Usted **TIENE QUE** depositar la renta que debe en la corte **O** pedir a la corte por escrito que determinen la cantidad de renta que usted debe. También tiene que pedir a la corte por escrito que le dé una audiencia para determinar la cantidad de renta que debe depositarse en el registro de la corte. Este folleto incluye un formulario para la petición de determinar el monto de la renta

NOTA: Si no deposita la renta en la corte o si no presenta una petición para determinar el monto de la renta adeudada, además de presentar su respuesta dentro del plazo de los cinco (5) días, usted habrá renunciado a su derecho de presentar todas sus defensas, salvo la de haber pagado. Si no presenta una respuesta y no deposita en el registro de la corte, o si no presenta una petición para determinar el monto de la renta, usted habrá incumplido en el caso y el arrendador gana automáticamente.

CUÁNDO Y DÓNDE PRESENTAR SU RESPUESTA

Usted tiene que presentar su respuesta en la corte a más tardar para el quinto día después de que le entregaron a usted o a un miembro de su núcleo familiar la demanda de desalojo, o de que colocaron la citación en su puerta. No debe contar los sábados, domingos o días feriados. Tampoco cuenta el día que le entregaron la demanda.

Presentar una respuesta solamente significa que va a dirigirse al empleado de secretaría que está en el mostrador de la Corte de Condado y decir, “Deseo presentar una respuesta a una demanda de desalojo”. Siempre lleve el original de su respuesta y dos copias (una para usted y una para su arrendador). Asegúrese de que el empleado coloque la fecha en todas las copias.

DEFENSAS

Es posible que usted pueda usar estas defensas en su respuesta. Si alguna de las siguientes son de aplicación, usted debe argumentar que merece ganar el caso debido a estas defensas.

- No le entregaron una notificación de terminación apropiada y válida.
 - ◆ La notificación no cumple con el § 83.56 de las leyes de la Florida.
 - Una corporación que no tiene la representación de un abogado
 - ◆ Una corporación no puede representarse y no puede comparecer en la corte sin un abogado.
 - Parte incorrecta
 - ◆ Solamente el dueño o arrendador de la propiedad puede presentar una demanda de desalojo. Examine los registros de la propiedad para determinar quién es el dueño de la propiedad.
 - No se adjuntó determinada información
 - ◆ El arrendador tiene que incluir algunos documentos en particular con la demanda (es decir, el contrato de arrendamiento o la notificación de los tres días).
 - Se efectuó pago
 - ◆ Si el arrendador acepta la renta después de haber entregado la notificación con el plazo de los tres días, él o ella ha renunciado a su derecho de presentar una demanda. El arrendador no puede aceptar la renta después de presentar la demanda.
 - Ofrecimiento de pago
 - ◆ Si usted estuvo dispuesto y pudo haber hecho el pago durante el plazo de los tres días, pero el arrendador se negó a aceptar su dinero.
 - Falta de mantenimiento
 - ◆ El arrendador no ha mantenido la propiedad conforme al §83.51 de las leyes de la Florida (por ejemplo, no hay agua caliente).
 - Desalojo como represalia
 - ◆ Si su arrendador presenta una demanda de desalojo porque usted se comunicó con la oficina de cumplimiento de códigos sobre algún problema de las condiciones del apartamento.
 - Conducta discriminatoria
 - ◆ El arrendador discrimina contra usted por razones de raza, color, origen nacional, género, discapacidad, situación familiar, o religión en contravención de la Ley de Equidad de Vivienda de la Florida.
-