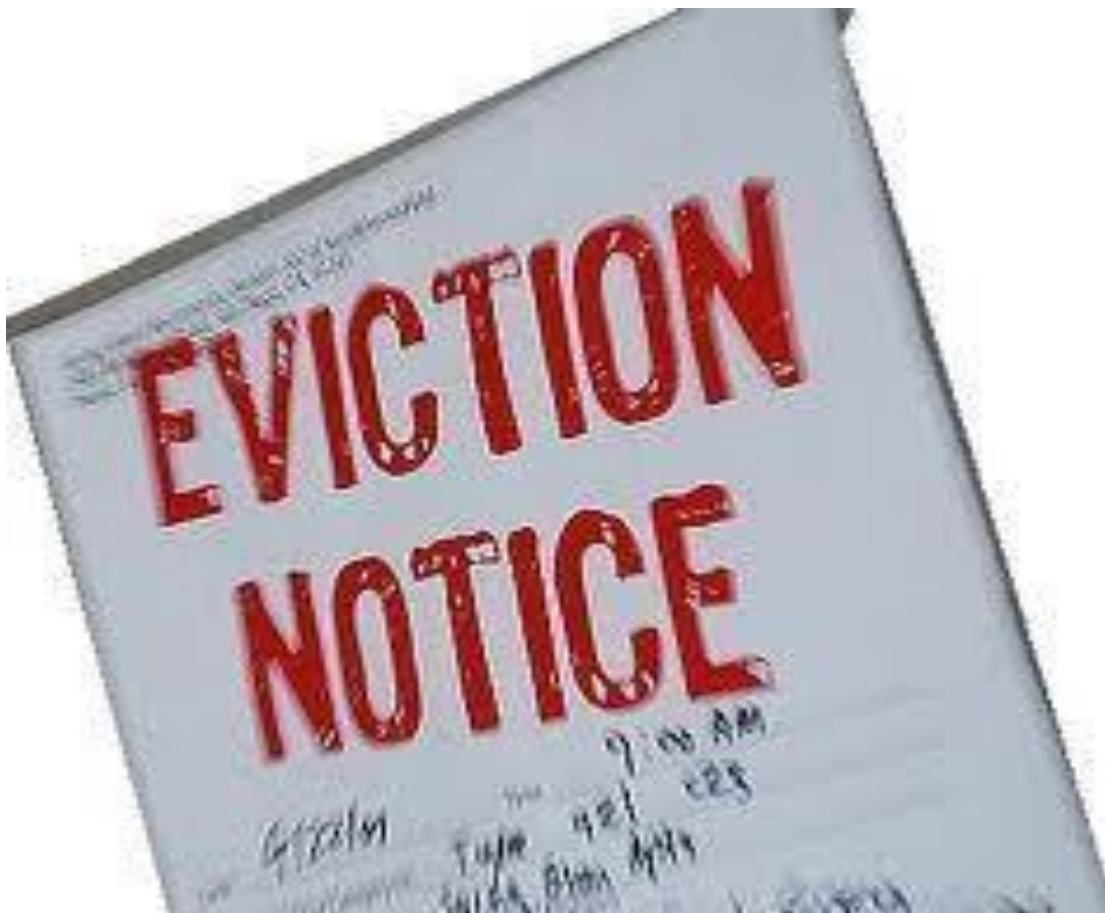


Cómo Responder a su Desalojo Durante y Después del COVID-19



Legal Services of Greater Miami, Inc.
Tenants' Rights Project

CONSIDERACIONES ESPECIALES POR EL COVID-19

CIERRES TEMPORALES DE LAS CORTES POR EL COVID-19

Algunas cortes permanecen generalmente cerradas al público. Pero, se le permite al público entrar a una corte para presentaciones de documentos de emergencia, para depositar dinero de renta, o para presentar una respuesta o reclamo de exención. Se debe usar máscara para entrar a una corte. Si hay una audiencia en su caso, la audiencia probablemente será por teleconferencia usando Zoom, o por teléfono. Sin embargo, usted debe comunicarse con el personal de la corte para más detalles concernientes a su caso particular.

LA MORATORIA DE DESALOJOS DE LOS CENTROS PARA EL CONTROL DE LAS ENFERMEDADES YA HA EXPIRADO

La Moratoria de Desalojos de los Centros para el Control de las Enfermedades (CDC) ya ha expirado, y al presente no hay moratorias que protejan a inquilinos de la Florida de un desalojo. La moratoria del CDC expiró el 31 de julio, 2021. Esta es la primera vez desde marzo del 2020 en que no hay moratorias vigentes para proteger a inquilinos de la Florida de un desalojo.

ORDENANZA DEL CONDADO

Los inquilinos que viven **en una propiedad del Miami-Dade County** (por ejemplo el **Miami Dade Public Housing**), están protegidos por una ordenanza del Condado que suspende los desalojos durante un estado de emergencia.

Bajo esta ordenanza, el arrendador no puede tomar “ninguna acción que facilite el desalojo de residentes”. Esto significa que si usted habita en vivienda pública o vivienda de propiedad del Condado, el arrendador no debe tomar ninguna medida en el proceso de desalojo, incluyendo el presentar una demanda de desalojo.

TODO EL DINERO DE RENTA PERMANECE VENCIDO Y PAGADERO

Aún si usted estuvo protegido por las moratorias de desalojo, usted todavía debe todo el dinero de la renta. Las moratorias no cancelan ninguna parte de su deuda con el arrendador.

QUE ES UN “EVICTION”?

Un eviction (desalojo) es una demanda en la cual el arrendador le pide a la corte que lo saque a usted de su apartamento o casa. Antes de presentar una demanda de desalojo en la corte, el arrendador tiene que darle a usted un aviso por escrito. Si

usted no hace lo que le pide el aviso, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo en la Corte del Condado.

NOTE QUE: Su arrendador no puede obligarlo a mudarse cambiando las cerraduras, cancelando los servicios públicos, o haciendo algo similar. Esto sería una “práctica prohibida”, y es una violación de las leyes de la Florida. Si el arrendador lo hace, el arrendador podría ser responsable de compensarlo a usted con una cantidad equivalente a 3 veces el monto de la renta, o podría tener que pagarle sus daños, el que fuera mayor, además de honorarios de abogado y costos. *Vea nuestro folleto en el sitio web de Legal Services titulado “What to Do If Your Landlord Locks You Out or Shuts Off Your Utilities”* (Qué hacer si su arrendador le cambia las cerraduras o le corta los servicios públicos).

RAZONES POR LAS CUALES SE LO PUEDE DESALOJAR

NOTE QUE: Si usted vive en ciertos tipos de vivienda de bajo costo (como por ejemplo vivienda pública o subsidiada), podrían aplicar diferentes reglas y leyes. Usted necesita hablar con un abogado en Legal Services.

1. Falta de pago de renta bajo las reglas (bajo reglas normales)

Antes de presentar una demanda de desalojo, el arrendador tiene que darle a usted un **Aviso de 3 Días**. El Aviso de 3 Días debe:

- incluir la cantidad total de renta que usted debe; y
- decirle a usted que debe pagar la renta o mudarse dentro de 3 días; y
- decir claramente la fecha en que usted debe pagar la renta o mudarse.

Los 3 días no pueden incluir la fecha en que usted recibe el aviso ni sábados, domingos, o días festivos legales. Por ejemplo, si usted recibe el aviso el jueves, entonces el viernes es el día uno, el lunes es el día dos, y el martes el día tres- el día que tiene que pagar o irse.

El Aviso de Tres Días solamente puede pedir el pago de renta. No puede pedir cargos por pagos atrasados, reparaciones, u otros cargos que no se consideren renta. Asegúrese de leer su contrato de arrendamiento. Si el contrato dice que los cargos por pagos atrasados se consideran como renta, entonces el arrendador los puede incluir en el Aviso de Tres Días.

Una vez que ha expirado el Aviso de Tres Días, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo en la Corte. Si el Aviso de Tres Días es defectuoso o contiene errores, el arrendador tendrá la oportunidad de corregir el aviso antes de que el juez desestime la demanda de desalojo. Aún así, usted debe hacerle notar al juez que el aviso es defectuoso.

2. Incumplimiento del contrato de arrendamiento o violación de las Reglas

Un arrendador puede presentar una demanda de desalojo cuando un inquilino viola el contrato o las reglas, o se comporta de una manera que amenaza la salud, seguridad y bienestar de los otros inquilinos.

Bajo las leyes de la Florida, el arrendador debe darle a un inquilino un aviso escrito acerca del problema de por lo menos siete días. Si el problema tiene solución, el arrendador tiene que darle a usted un **Aviso de Siete Días para Rectificar**. El propósito de darle a usted un aviso de siete días es para que usted deje de hacer lo que el arrendador considera que es una violación. Por ejemplo, su arrendador le envía un aviso diciendo que se considera una violación del contrato el que usted tenga su carro descompuesto en el estacionamiento. Si usted saca su carro, entonces usted ha “rectificado” el problema y el arrendador no debe presentarle un desalojo. Pero, si en los próximos 12 meses usted vuelve a poner su carro en el estacionamiento, el arrendador podría presentarle una demanda de desalojo.

Si el problema no se puede solucionar, el arrendador debe darle a usted un **aviso de 7 días en el que da por terminado su inquilinato**. Por ejemplo, si usted hizo daños sustanciales a su apartamento, su arrendador podría terminar su inquilinato y decirle que tiene que mudarse en 7 días. Si usted no cumple con el aviso, el arrendador le puede poner una demanda de desalojo.

3. Terminación o Expiración del Contrato de Arrendamiento

Usted puede ser desalojado si el contrato de arrendamiento ha terminado o expirado.

Si usted no tiene contrato de arrendamiento escrito, el arrendador puede terminar el contrato de alquiler por cualquier razón (excepto por ciertos tipos de discriminación o represalia). Para terminar el contrato de arrendamiento, el arrendador le debe dar a usted un aviso escrito diciéndole que debe mudarse dentro de cierto número de días.

- Si usted paga la renta mensualmente, y usted vive en el Condado Miami-Dade, se le debe dar por lo menos un aviso escrito de 30 días para que se mude. Esto significa que el arrendador debe darle el aviso por lo menos 30 días antes de su próximo pago de renta.
- Si usted paga la renta mensualmente, y usted es un inquilino de la Florida que vive fuera del Condado Miami-Dade, se le podría permitir a su arrendador que termine su contrato de arrendamiento con un aviso de 15 días.

- Si usted paga la renta semanalmente, el arrendador debe darle un aviso escrito de por lo menos siete días antes de la fecha en que tenga que pagar la renta.

Si usted está sufriendo del COVID-19, o su condición de salud lo pone en una categoría de alto riesgo para el COVID-19, usted podría pedirle a su arrendador un “reasonable accommodation” (tratamiento preferencial debido a salud o condición física):

- Hágale un pedido de reasonable accommodation a su arrendador pidiéndole más tiempo para encontrar nueva vivienda si es inseguro para usted salir de su casa debido a sus condiciones de salud.
- Usted necesitará documentación médica para apoyar ested pedido.
- En algunas situaciones, si el arrendador no le da al inquilino un Reasonable Accommodation, el inquilino podría aseverar que esto es una violación del Fair Housing Act (Ley de Justicia en la Vivienda) que requiere que el arrendador aplique ciertas consideraciones debido a las discapacidades del inquilino.

COMO ESCRIBIR SU RESPUESTA

1. Al final de este folleto hay una Respuesta de ejemplo. Escriba el número de caso y los nombres de las Partes en la parte superior de la Respuesta. El arrendador es el Demandante y usted es el Demandado.

2. Lea la demanda de desalojo (llamada “complaint”) y responda a cada párrafo de la demanda. La forma en que usted responde es escribiendo en su respuesta que usted, o admite o niega lo que dice cada párrafo. Si usted no sabe si admitir o negar lo que dice el párrafo, usted puede poner “sin conocimiento”.

3. Luego escriba sus defensas y explique el por qué no debe ser desalojado (ejemplo: el arrendador está tomando represalias debido a que yo llamé a un inspector de vivienda, o por que hay malas condiciones, o ya pagué mi renta).

4. Usted tiene el derecho constitucional de exigir un juicio con jurado. Usted puede renunciar a este derecho en su contrato de arrendamiento. Si usted quiere pedir un juicio con jurado, usted debe hacerlo cuando presenta su respuesta; de otra forma, usted podría estar renunciando a su derecho a pedir un juicio con jurado. Hay ventajas y desventajas en pedir un juicio con jurado. Aunque es su derecho absoluto el pedir un juicio con jurado, podría

ser difícil representarse a si mismo en un juicio con jurado. Si tiene alguna pregunta sobre si pedir un juicio con jurado, hable con un abogado.

5. Firme su respuesta. Incluya su nombre, dirección, y teléfono.
6. Presente el original en la corte, envíele una copia por correo a su arrendador (y al abogado del arrendador, si hubiese) y guarde una copia para sus propios archivos.

**PRESENTAR UNA MOCION PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA
RENTA**
O
DEPOSITAR EL DINERO EN EL COURT REGISTRY

Usted DEBE hacer uno de los siguientes cuando presente su Respuesta:

1. Deposite en el Court Registry (Registro de la Corte) la cantidad total de renta que su arrendador dice que usted debe; o
2. Si usted no está de acuerdo con la cantidad que el arrendador dice que usted debe, usted puede presentar una Motion to Determine Rent (Moción para Determinar el Monto de la Renta) en la que le pide al juez que decida cuánto debe usted.

Usted también debe seguir depositando su renta en el court registry todos los meses mientras esté pendiente la demanda de desalojo.

Si usted no deposita la renta en el court registry ni presenta una Motion to Determine Rent, usted podría perder su caso automáticamente. Esto significa que usted podría ser desalojado de su vivienda sin siquiera hablar con un juez.

Al final de este folleto hay un Motion to Determine Rent de ejemplo. Usted también puede usar este sitio web para redactar una Respuesta y un Motion to Determine Rent: floridaevictionanswerbuilder.org

Cosas que usted podría incluir en su Moción Para Determinar el Monto de la Renta:

- Que la cantidad que exige el arrendador es errónea.
- Que el arrendador está pidiendo cantidades adicionales que no son renta.
- Que usted ya ha pagado la renta.
- Que el arrendador no ha hecho reparaciones y que la renta debería ser reducida.

- Que su arrendador ha rehusado participar en solicitudes de asistencia de pago de renta tales como ERAP, y eso constituye discriminación sobre la fuente de ingresos.
- Que el arrendador ha cortado el agua o la electricidad o le ha cambiado las cerraduras para que no entre a la propiedad.

Cualquiera que sean sus razones, usted debe incluir pruebas del por qué le está pidiendo a la Corte que determine cuánto dinero de renta debe usted.

- Si usted ya pagó su renta, incluya copias de los recibos.
- Si usted cree que su renta debería ser reducida por las malas condiciones en su casa, incluya fotografías. Sin embargo, muchos jueces no considerarán una reducción de la renta hasta después que usted haya depositado toda la renta en el court registry.

CÓMO Y DÓNDE PRESENTAR SU RESPUESTA

Su respuesta (y moción para determinar el monto de la renta) tiene que ser presentada en la corte el quinto día después que la demanda de desalojo (complaint) le haya sido entregada a usted (served). No se cuentan los sábados, domingos, o días feriados. Tampoco cuenta el día en el que le hacen la entrega de la demanda.

La Demanda se considera entregada cuando se le da a usted personalmente o a un miembro de su familia, o se pega en su puerta.

Si usted no cumple con una fecha límite de corte o si no asiste a una audiencia, usted podría perder en la demanda. El juez podría inscribir un Dictámen Final de Desalojo contra usted, y esto podría ser cierto aún si usted debería estar protegido por la moratoria de desalojos.

Hay un formulario de Respuesta y de Moción para Determinar el Monto de la Renta al final de este folleto que usted puede usar. Usted también puede usar este sitio web para crear una respuesta y moción para determinar la renta: floridaevictionanswerbuilder.org

Presentar su respuesta quiere decir que usted va al Clerk of Court (secretario de la corte) y le dice “quiero presentar una respuesta a un desalojo”. Lleve la respuesta original y 2 copias (una para usted y una para el arrendador). Asegúrese de que el clerk ponga el sello con la fecha en todas las copias.

Lleve su respuesta a la corte en donde su desalojo fue presentado, que es generalmente la corte más cercana a su casa. El “Summons” (citorio) le indicará

dónde fue presentado su caso. Aquí está una lista de las Cortes en el condado Miami-Dade:

Dade County Courthouse (05)
73 West Flagler Street
Miami, FL 33130

Coral Gables Branch Court (25)
3100 Ponce de Leon Boulevard
Coral Gables, FL 33134

North Dade Justice Center (23)
15555 Biscayne Boulevard
Miami, FL 33160

South Dade Justice Center (26)
10710 SW 211 Street
Miami, FL 33189

Hialeah Courthouse (21)
11 East 6 Street
Hialeah, FL 33010

Miami Beach Court Facility (24)
1130 Washington Avenue
Miami Beach, FL 33139

Joseph Caleb Center (20)
5400 NW 22nd Ave.
Miami, FL 33142

Si usted no puede llegar a la corte, tal vez pueda presentar a través del sistema de presentación por internet:

<https://www.jud11.flcourts.org/coronavirus/ArtMID/2392/ArticleID/3445/COVID-19-Advisory-10-Self-Represented-Litigants-Urged-to-Sign-Up-on-Florida-Courts-e-Filing-Portal>

Usted también puede mirar un video sobre cómo hacer la presentación por internet aquí:

<https://www.youtube.com/watch?v=dXAS1qkXaiM&feature=youtu.be>

DEFENSAS

Usted podría usar estas defensas en su respuesta. Escríbalas bajo el título "Defenses". Si alguna de estas aplica, usted debe argumentar que usted debe ganar el caso debido a estas defensas.

- *No entregar un aviso de terminación apropiada y sin defectos.* Esto significa que el aviso del arrendador no cumplió con su contrato de arrendamiento o con las leyes de la Florida (Florida Statute § 83.56). Sin embargo, si el aviso es acerca de falta de pago de renta, el juez le debe dar al arrendador la oportunidad de corregir un aviso defectuoso.
- *La corporación no está siendo representada por un abogado.* Una corporación no se puede representar a si misma y no puede comparecer en la corte sin un abogado.
- *Parte litigante inapropiada.* Solamente el dueño o el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. Revise los registros de la propiedad para ver quién es el dueño.
http://www.miamidade.gov/pa/property_search.asp
- *No adjuntar documentos.* El arrendador debe adjuntar ciertos documentos a la demanda (por ejemplo, el contrato de arrendamiento o el aviso de tres días).
- *Pago de la renta.* Si el arrendador acepta el pago de la renta después de haberle dado un aviso de tres días, él o ella tiene que seguir ciertas reglas especiales (Florida Statutes § 83.56(5)(a)). El arrendador no puede aceptar la renta después que se ha presentado la demanda.
- *Capacidad para pagar.* Si usted trató de hacer el pago completo de la renta durante el periodo de 3 días, pero el arrendador rechazó el pago, usted puede afirmar esto como defensa.
- *No hacer mantenimiento.* El arrendador se niega a hacer reparaciones y mantenimiento de la propiedad. (por ejemplo: no hay agua caliente, el techo tiene goteras, hay infestación de cucarachas, moho).
- *Represalias.* El arrendador presentó el desalojo debido a que usted afirmó sus derechos. Por ejemplo, usted contactó al Code Compliance del condado acerca de las condiciones, y luego el arrendador presentó la demanda de desalojo.

- *Conducta discriminatoria.* El arrendador está discriminando basado en la raza, color, origen nacional, religión, género, discapacidad, violencia doméstica, por tener niños, por orientación sexual, identidad de género, fuente de ingreso, o alguna otra clase protegida. Si su arrendador ha rehusado aceptar fondos de ERAP que usted ha solicitado, esto podría ser discriminación basada en fuente de ingresos.

Si su arrendador rehusa aceptar dinero de asistencia de renta o participar en el programa ERAP, esto podría constituir *discriminación por fuente de ingresos en violación del Miami Dade county ordinance.*

Específicamente, la Ordenanza del Miami-Dade County Civil and Human Rights (“Human Rights Ordinance”), codificada como Chapter 11A of the Miami-Dade County Code, le prohíbe a un dueño o a los representantes del dueño discriminar contra un inquilino basados en las fuentes de ingreso del inquilino.

La Sección 11A-11 y 11A-12 del Human Rights Ordinance aplica a cualquier persona, dueño, institución financiera, corredor de bienes raíces, agente de bienes raíces o a cualquiera de sus representantes que esté en el negocio de vender, comprar, rentar, alquilar, financiar, o negociar vivienda en el condado Miami-Dade. Chapter 11A, Article II § 11A-12 (1).

CARGO POR DAÑOS MONETARIOS EN CASOS DE DESALOJO

Los arrendadores algunas veces agregarán un “Cargo II” a sus casos de desalojo. Este segundo cargo (acusación) generalmente busca daños monetarios relacionados a renta y cargos (fees) por pagos atrasados. Este Cargo que busca daños monetarios podrían llevar a que la corte inscriba una orden que requiere que usted le pague dinero al arrendador, aún si usted ya salió de la propiedad y devolvió posesión de esta al arrendador.

Un daño monetario podría afectar su crédito en el futuro. El arrendador podría tratar de embargar su salario o buscar otras sanciones para cobrar su dinero. Algunas defensas que se pueden alegar contra un cargo por daños son:

- Falta de entrega personal. La ley de arrendador/inquilino requiere que un arrendador le haga una entrega personal de la demanda para obtener daños monetarios contra usted. Esto significa que si la demanda de desalojo fue puesta en su puerta y nunca se le dio a usted personalmente, el arrendador no debería poder cobrar daños monetarios.
- Cobro de cantidad indebida. Si el arrendador le pide la cantidad indebida y no le da crédito por la renta que se debe, usted debe indicar en su Respuesta las cantidades en exceso que el arrendador está cobrando.

- Falta de mantenimiento. El arrendador se niega a hacer reparaciones y mantenimiento de la propiedad. (por ejemplo: no hay agua caliente, el techo tiene goteras, hay infestación de cucarachas, moho). Esto le permitirá a usted alegar que debería haber una disminución en el valor y que la corte no debería pedirle que pague la cantidad total de renta.
- Descuento. Su arrendador podría deberle dinero a usted el cual debería descontar cualquier cantidad de renta que se deba. Un ejemplo de esto sería un depósito de seguridad no devuelto. Estas cantidades deberían ser descontadas de cualquier cantidad de renta por las cuales el arrendador lo está demandando.

QUE SUCEDERA A CONTINUACION?

Si usted presentó una moción para determinar el monto de la renta (Motion to Determine Rent), la corte o programará una audiencia sobre la moción o inscribirá una orden pidiéndole a usted que deposite el dinero de la renta. Si hay una audiencia, esté preparado para explicarle al juez por qué el monto de la renta es erróneo, y cuánto debe usted depositar. Si la corte le ordena depositar el dinero de la renta, usted debe hacerlo o perderá su caso automáticamente.

Si usted deposita el dinero de renta ordenado por la corte, probablemente usted irá a una “mediación”. La mediación es una reunión entre usted, el arrendador, el abogado del arrendador, y un mediador. Mientras las cortes estén cerradas al público, estas mediaciones serán hechas por teléfono o por Zoom (video conferencia por internet).

El mediador es una persona neutral entrenada para ayudarlo a usted y al arrendador a llegar a un acuerdo. La mediación significa que usted trata de llegar a un acuerdo, pero no acepte algo que no pueda cumplir.

Si usted llega a un acuerdo en la mediación, entonces usted firmará un documento llamado “Stipulation”, y el juez también lo firmará. Este es un documento legal vinculante. No es probable que usted pueda salirse de este acuerdo si cambia de opinión. Es importante que usted entienda el acuerdo antes de que lo firme.

Si usted y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo en la mediación, entonces algunas veces usted puede ir directamente a la audiencia final o al juicio. Hasta que las cortes se abran al público, los juicios se harán por Zoom (video conferencia por internet).

En el juicio, el arrendador declara primero y presenta su caso. Usted le puede hacer preguntas al arrendador y a sus testigos. A esto se le llama un contrainterrogatorio (cross examination). Cuando termina de declarar el arrendador, usted presentará su caso.

Usted puede hacer que declaren sus propios testigos, y usted puede presentar su propia evidencia y documentos. El arrendador o el abogado del arrendador le pueden hacer preguntas a usted y a sus testigos.

Después de escuchar a todos los testigos y de examinar toda la evidencia, el juez tomará una decisión. Si el juez dictamina en su favor, entonces no habrá desalojo y usted se quedará viviendo ahí. Sin embargo, algunas veces el juez pone condiciones a su dictamen. Asegúrese de entender la decisión del juez antes de irse.

Algunas veces un juez tratará que las partes litigantes lleguen a un arreglo. Por ejemplo, un juez le pedirá al arrendador que acepte que el caso será desestimado si usted se muda para cierta fecha para evitar un dictamen final.

Si usted pierde en la audiencia de la corte, o si no responde a la demanda o no presenta una moción para determinar la renta, el juez podría inscribir un dictamen final de desalojo.

Si el arrendador lo ha demandado por renta no pagada, el juez podría inscribir un dictamen contra usted diciendo que usted le debe dinero al arrendador. El juez también podría ordenarle a usted que pague los honorarios del abogado del arrendador y los costos de corte.

Para apelar la decisión, usted debe presentar un aviso de apelación dentro de 30 días, pero una apelación no lo protegerá de ser desalojado a menos que el juez le dé a usted un “stay pending appeal” (suspensión pendiente a apelación). Típicamente, usted debe tener el dinero de la renta para obtener una suspensión durante la apelación.

WRIT OF POSSESSION (Auto de Posesión)

Después que el juez inscriba un Dictamen Final de Desalojo, la corte instruirá al Alguacil (Sheriff) a que lo saque a usted y a su familia, con todas sus pertenencias, del lugar en donde usted vive.

El aviso que el Sheriff le pondrá en la puerta se llama “Writ of Possession”, y le da a usted 24 horas para que se mude.

Si usted no se ha mudado para el momento en que regrese el Sheriff, el arrendador o su agente puede sacar sus pertenencias de la vivienda. El arrendador también cambiará las cerraduras cuando el Sheriff esté ahí. Ellos pueden hacer eso aún si usted está ahí o no, si tiene niños o no, o si está enfermo.

En el Miami-Dade County, el Sheriff típicamente regresa varios días después de haber puesto el aviso en la puerta- no al día siguiente. Pero, usted no puede contar con tiempo extra.

Al presente, la oficina del Sheriff está ejecutando los Writs of Possession.

Al presente, el Condado está prosiguiendo a desalojar físicamente a los inquilinos al final del proceso de la corte. El Condado *podría* revisar el caso para ver si este se puede resolver si el arrendador acepta la asistencia de renta. Sin embargo, esta no es una garantía. Si se pone un Writ en su puerta, usted tendrá un tiempo muy limitado para mudarse del apartamento.

COMO REVISO EL ESTADO DE MI CASO?

Usted puede revisar el estado de su caso por internet mirando el “docket.”

Para revisar el caso por internet:

- Entre a: <https://www2.miami-dadeclerk.com/ocs/>
- Presione en donde dice “Standard Case Search.”
- Presione la lengüeta (tab) que dice “Local Case Number”
- Ponga el número del caso. Usted también tendrá que poner el código que le sale en la imagen.
- Presione “Search”, luego presione “Docket” para ver la información más actualizada de su caso de desalojo.

FORMULARIO DE RESPUESTA

Adjunto encontrará una Respuesta que usted puede usar para preparar la Respuesta que tiene que ser presentada en la corte.

Usted debe escribir cualquier defensa indicando el por qué no debe ser desalojado. Si alguna de las defensas o argumentos en la moción para determinar la renta aplica a su caso, usted debe marcar el casillero que aplica.

EN LA CORTE DEL CONDADO EN Y POR EL CONDADO MIAMI-DADE, FLORIDA

CASO NO.: _____

DIVISION CIVIL

Demandante(s),

vs.

Demandado(s).

_____ /

**RESPUESTA AL DESALOJO,
DEFENSAS, Y MOCION PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA RENTA**

RESPUESTA

1. Yo ADMITO los párrafos _____ de la demanda de desalojo del Demandante.
2. Yo NIEGO los párrafos _____ de la demanda de desalojo del Demandante.
3. Yo no tengo conocimiento de los párrafos _____ de la demanda de desalojo del Demandante.
4. Yo quiero recuperar los honorarios de abogado y costos bajo Fla. Stat. 83.48 y 83.59 si yo gano.

DEFENSAS

La Ordenanza del Miami-Dade County Civil and Human Rights (“Human Rights Ordinance”), codificada como Chapter 11A of the Miami-Dade County Code, le prohíbe a un dueño o a los representantes del dueño discriminar contra un inquilino basados en las fuentes de ingreso del inquilino.

La Sección 11A-11 y 11A-12 del Human Rights Ordinance aplica a cualquier persona, dueño, institución financiera, corredor de bienes raíces, agente de bienes raíces o a cualquiera de sus representantes que esté en el negocio de vender, comprar, rentar, alquilar, financiar, o negociar vivienda en el condado Miami-Dade. Chapter 11A, Article II § 11A-12 (1).

Mi arrendador ha violado esta ordenanza al rehusar aceptar fondos del Emergency Rental Assistance Program (ERAP) y/o ha rehusado participar y cooperar con el programa. Esto constituye una discriminación ilegal sobre fuentes de ingresos.

- Mi arrendador ha renunciado al derecho a desalojarme porque ha aceptado pagos de renta a través del Emergency Rental Assistance Program (ERAP). Como el arrendador ha aceptado estos fondos, el desalojo debe ser desestimado debido a la renuncia (waiver) y no hay requisitos para que yo deposite dinero en el Registro de la Corte.

- Mi arrendador ha accedido a aceptar fondos del Emergency Rental Assistance Program (ERAP). Como parte del proceso de ERAP, el arrendador ha aceptado suspender el desalojo mientras espera los pagos de ERAP. Como el arrendador ha acordado aceptar estos fondos el desalojo debe ser suspendido hasta que los fondos sean pagados por ERAP. Una vez que los fondos sean pagados el desalojo debe ser desestimado.

- Yo afirmé mis derechos y como resultado el arrendador está tomando represalias contra mi al presentar este desalojo en mi contra en violación del Florida Statute 83.64.

-

Otras Defensas:

MOCION PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA RENTA

Respetuosamente pido que esta Corte determine cuánto dinero se debe depositar (si hubiera que depositar dinero) en el Registro de la Corte (marque todos los que aplican):

El arrendador ha rehusado participar en el programa de ERAP lo cual constituye discriminación sobre fuentes de ingresos (vea las defensas arriba). Como el arrendador no ha recibido los fondos debido a su mala conducta, no debería haber un requisito para que yo deposite dinero en el court registry.

Mi arrendador ha renunciado al derecho a desalojarme porque ha aceptado pagos de renta a través del Emergency Rental Assistance Program (ERAP). Como el arrendador ha aceptado estos fondos, el desalojo debe ser desestimado debido a la renuncia (waiver) y no hay requisitos para que yo deposite dinero en el Registro de la Corte.

Mi arrendador ha accedido a aceptar fondos del Emergency Rental Assistance Program (ERAP). Como parte del proceso de ERAP, el arrendador ha aceptado suspender el desalojo mientras espera los pagos de ERAP. Como el arrendador ha acordado aceptar estos fondos el desalojo debe ser suspendido hasta que los fondos sean pagados por ERAP. Una vez que los fondos sean pagados el desalojo debe ser desestimado.

Yo ya pagué mi renta. Adjunto los recibos.

La cantidad de dinero que pide el Demandante es incorrecta debido a que:

Hay malas condiciones en mi apartamento y mi renta debe ser reducida. He adjuntado fotos y/o he descrito estas condiciones abajo:

Otro: _____

POR LO TANTO, respetuosamente pido que esta Corte programe una audiencia para determinar cuánto debo depositar de renta en el Registro de la Corte (si aplica), y para todos los otros recursos legales que esta Corte considere justos y apropiados.

DEFENSAS PARA EL CARGO POR DAÑOS MONETARIOS

- El arrendador ha tenido el apartamento en malas condiciones, y yo no recibí el beneficio completo de la propiedad que rentaba. Por lo tanto, al arrendador no se le debería permitir tratar de obtener un dictámen por daños monetarios por la renta completa contra mi.

Específicamente, las malas condiciones de la propiedad que disminuyeron su valor incluyen:

-
-
-
- El arrendador ha rehusado devolverme mi depósito de seguridad y esta cantidad debe ser descontada de la renta que debo.
 - El arrendador no me dio crédito completo por la renta que pagué y la cantidad que alega es errónea.

MOCION PARA INVALIDAR (CARGO II)

- La demanda del Demandante (Count II for Damages) fue presentada en el caso de desalojo. Al demandado le fue entregado el Summons y el Complaint solamente poniéndolos en la puerta.

Sin entrega personal la Corte no tiene la capacidad para otorgar daños, cargos (fees), o costos en este asunto bajo *Springbrook Commons, Ltd. v. Brown*, 761 So. 2d 1192 (Fla. 4th DCA 2012). Además, la entrega personal se requiere para otorgar daños a un arrendador de acuerdo al Fla. Stat. 83.625 "...no se inscribirá un dictámen de daños monetarios a menos que la notificación de la demanda (service of process) haya sido hecha a través de entrega personal..." Ninguna otra excepción a la notificación de la demanda aplica al Cargo II.

No se hizo entrega personal en este caso y el Demandante no ha presentado una Prueba de Entrega que lo evidencie.

POR LO TANTO, respetuosamente pido que esta Corte invalide la notificación de la demanda para el Cargo II y que la desestime por falta de jurisdicción personal, y para todos los otros recursos legales que esta Corte considere justos y apropiados.

PEDIDO DE JUICIO CON JURADO

- Estoy pidiendo un juicio con jurado.
- No estoy pidiendo un juicio con jurado.

PRUEBA DE ENVIO

POR LA PRESENTE CERTIFICO que he enviado una copia de esta Respuesta, Defensas, Moción para Suspender, y Moción para determinar el monto de renta al Demandante por Correo U.S. a:

_____, este ____ día de _____,
2020.

Nombre del Demandado: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Correo Electrónico (si aplica): _____

*ESTE ES UN FORMULARIO DE EJEMPLO CREADO POR LEGAL SERVICES OF
GREATER MIAMI*