

# **Lo Que Usted Debe Hacer Si el Arrendador no Hace Reparaciones**



**Legal Services of Greater Miami, Inc.**

**Proyecto Sobre los Derechos del Inquilino**

## **DERECHOS LEGALES**

Como inquilino, usted tiene determinados derechos y responsabilidades. Estos derechos y responsabilidades se enumeran aquí. Sin embargo, la ley en su totalidad aparece en el “Florida Residential Landlord Tenant Act” la Ley Sobre Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de la Florida, que se encuentra en el apartado II del capítulo 83 de las leyes de la Florida. Este folleto no pretende sustituir la ley o un asesoramiento legal específico a su caso.

### **¿QUIÉNES ESTÁN PROTEGIDOS?**

Cualquier persona que alquile una vivienda cubierta por la Ley sobre Arrendadores y Arrendatarios de la Florida. Hay algunas excepciones:

- Un alquiler temporal en un hotel, motel o casa de alojamiento a menos que el alquiler sea permanente y que el inquilino no tenga otro lugar para vivir.
- Vivir en un lugar en el cual la vivienda es incidental a otros servicios como por ejemplo una prisión, un asilo de ancianos, una escuela o un dormitorio. Algunos de los proveedores de vivienda para personas desamparadas creen equivocadamente que ellos están incluidos en esta excepción.
- El titular de un contrato de arrendamiento de un apartamento de una cooperativa, o el dueño de una unidad de un condominio.
- Ocupación regida por un contrato de compraventa, mediante el cual el comprador haya pagado un mínimo de doce (12) meses de renta o un mes de renta y un depósito equivalente al 5% del precio de venta.
- Casas móviles (cuando usted es dueño de la casa móvil y alquila el lote).

### **RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO**

Como inquilino, usted tiene determinadas responsabilidades y estas incluyen:

- Observar lo que usted acordó hacer en el contrato de arrendamiento, incluyendo pagar su renta.
- No hacer nada que haga que el arrendador esté infringiendo códigos de construcción, de vivienda y de salud.
- Mantener la vivienda limpia y en buenas condiciones de higiene, eliminar toda la basura, y mantener el buen funcionamiento del sistema sanitario.
- Utilizar el equipo eléctrico, sanitario, de calefacción, de ventilación y de aire acondicionado y otros aparatos de manera razonable.
- No destruir, dañar o quitar bienes que sean propiedad del arrendador.
- No perturbar la paz de los demás.
- Permitir la entrada del arrendador a la vivienda para los fines de inspeccionar, realizar reparaciones o enseñar la vivienda a otra persona. Usted NO puede impedir acceso a la vivienda irrazonablemente. El arrendador tiene que darle notificación con doce (12) horas de anticipación y solamente puede entrar entre las 7:30 am and 8:00 pm, a menos que se trate de una emergencia. En ese caso, el arrendador puede entrar sin notificación.
- Desalojar temporalmente para fumigación por hasta cuatro (4) días, pero el arrendador TIENE QUE

darle notificación por escrito un mínimo de siete (7) días antes. El arrendador tiene que dejar de cobrar renta por los días que usted no pueda vivir allí.

## **LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Los arrendadores tienen la obligación de mantener la vivienda en cumplimiento con los códigos locales de vivienda. Las obligaciones del arrendador pueden ser alteradas o modificadas por escrito con respecto a una casa unifamiliar o un dúplex. Las obligaciones del arrendador incluyen, pero no se limitan a:

- El techo no puede tener filtraciones.
- Las paredes tienen que estar a prueba de intemperie, impermeables y en buenas condiciones.
- Las escaleras tienen que estar libres de peligro para un uso normal y en buen estado.
- Las ventanas y las puertas tienen que estar básicamente a prueba de intemperie, impermeables, a prueba de roedores y mantenerse en buenas condiciones.
- Las ventanas no pueden tener grietas o agujeros.
- Los pisos al interior, las paredes y el cielo raso tienen que estar a prueba de roedores y mantenerse en buenas condiciones y seguros.
- La vivienda tiene que tener agua caliente conectada a la cocina, al lavabo del baño y a la bañera o ducha.
- Todas las viviendas tienen que tener inodoros con un mecanismo de descarga y estar en buenas condiciones.
- Cuando se proporciona equipo de cocinar y de calefacción, tienen que contar con una instalación libre de peligros y estar en buenas condiciones.
- Instalaciones adecuadas para la eliminación de basura o botes de almacenaje.
- Todos los sistemas eléctricos tienen que estar en buenas condiciones y en buen estado de funcionamiento.
- El exterior de las ventanas tiene que contar con mosquiteros, pero el arrendador solamente tiene que cambiarlos una vez al año.
- Todos los cuartos habitables (los cuartos que las personas utilizan para dormir o estar) tienen que tener por lo menos dos tomas de corriente separadas en el piso o en la pared y, además, tener un aparato de techo o aparato fijado a la pared, o una toma de corriente activada por un apagador de pared cerca de la entrada al cuarto.
- Calefacción. OBSERVE que la Ley Sobre Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de la Florida no requiere aire-acondicionadores, pero es posible que sean requeridos por su contrato de arrendamiento, o si el arrendador le alquiló una vivienda con un aire-acondicionador operable, el arrendador tendrá que repararlo.

## **¿QUÉ DEBO HACER SI MI ARRENDADOR NO ESTÁ HACIENDO MANTENIMIENTO A MI VIVIENDA?**

- **Juntar pruebas de las infracciones del arrendador**

- Obtenga pruebas de que su arrendador no esté manteniendo la propiedad adecuadamente. Tome fotos y videos. También, usted puede comunicarse con la agencia local de cumplimiento de códigos y pedir que ellos inspeccionen la vivienda que usted está alquilando. Como hay varias agencias que podrían inspeccionar la vivienda, puede haber confusión sobre cuál de ellas usted debería llamar. Si usted tiene problemas graves en su vivienda, debe presentar una queja con todas las agencias posibles.
- Si usted vive alquilado en un edificio con cinco (5) viviendas o más, llame al Florida Department of Business and Professional Regulation, Division of Hotels and Restaurants, y pida una inspección de vivienda. El número de teléfono es el (850) 487-1395, luego tiene que marcar "0" para hablar con una operadora que lo pueda atender.
- Si usted vive alquilado en una casa individual o en un dúplex, o en un edificio con cuatro (4) viviendas o menos, puede llamar a la agencia local de cumplimiento de códigos. En el Condado de Miami-Dade, puede llamar al "311" o llamar directamente a la ciudad donde vive. En el Condado de Monroe, puede llamar a "Code Compliance" (cumplimiento de códigos) en la oficina que le quede más cerca entre las siguientes: (305) 289-2810 (Marathon); (305) 453-8806 (Key Largo); (305) 292-4495 (Stock Island).
- Aun si usted vive en un edificio con cinco (5) viviendas o más, le conviene comunicarse con el gobierno local. Para determinados tipos de infracciones, el departamento de cumplimiento de códigos local o el departamento de construcción también pondrán una infracción al arrendador.
- Si no existen agencias de vivienda locales para inspeccionar la propiedad donde usted vive alquilado, junte más pruebas de las condiciones de la propiedad con fotos, pruebas físicas y declaraciones de personas que hayan visto las malas condiciones.
- Si usted es un participante del programa de "vouchers" del Plan 8, comuníquese con la autoridad de vivienda que le corresponde a usted para solicitar una inspección.

- **Hacer que el arrendador arregle los problemas**

- *Si usted desea permanecer en la vivienda*
  - Si las infracciones son considerables y substanciales, escríble una carta al arrendador para explicarle cuáles son los problemas, y pídale que haga las reparaciones dentro de siete (7) días a partir de la fecha en que reciba la carta. Dígale al arrendador que, si no se corrigen los problemas en siete (7) días, usted retendrá la totalidad de la renta o una parte. Guarde una copia de la carta que envíe al arrendador. Se incluye con este folleto un modelo de una carta que usted puede usar. Si usted no envía esta carta, no puede retener la renta legalmente y es posible que usted pueda ser desalojado. Nosotros no recomendamos que envíe una carta de retención de renta, cuando las reparaciones son menores o insignificantes.
  - Envíe la carta antes indicada al arrendador por correo certificado, con verificación de recibo, y también por correo ordinario. O puede entregarla personalmente, pero guarde una copia para sus archivos.
  - Si el arrendador no realiza las reparaciones dentro de los siete (7) próximos días después de recibir su carta de retención de renta, usted podrá guardar su renta hasta que el arrendador arregle los problemas. Si el problema llega a ser un asunto litigado en

la corte, el juez decidirá la cantidad exacta de renta que usted pueda retener.

- Es EXTREMADAMENTE importante que usted NO gaste la renta que deje de pagar. Usted TIENE QUE GUARDAR la renta, en caso de que el arrendador presente una demanda de desalojo en su contra. Si el arrendador presenta un desalojo, usted tendrá la obligación de depositar la renta retenida en la corte. Si usted no ha guardado la renta, y no la puede depositar en el registro de la corte, usted perderá el desalojo automáticamente sin tener una audiencia. Si usted gana el desalojo y el juez está de acuerdo en que usted retuvo la renta debidamente, la corte podría devolverle a usted parte del dinero o todo lo que usted haya depositado en la corte.
- *Si usted desea mudarse*
  - Si las infracciones son considerables y substanciales, y usted desea mudarse si no se arreglan, escríbale una carta al arrendador para decirle cuáles son los problemas, y que, si no se arreglan en siete (7) días a partir de la fecha en que el arrendador reciba la carta, usted terminará el contrato de arrendamiento anticipadamente, y desalojará.
  - Envíe la carta antes mencionada al arrendador por correo certificado con verificación de recibo, y también por correo ordinario. También, se la puede entregar personalmente, pero debe guardar una copia para sus archivos.
  - Si las reparaciones no se realizan en siete (7) días, usted puede mudarse, y no deberá nada de renta.

## **REPRESALIAS**

Si usted envía una carta para retener la renta y deja de pagar, es posible que el arrendador presente una demanda de desalojo en su contra. La ley de la Florida indica que el arrendador no puede tomar represalias contra un inquilino por exigir que el arrendador haga reparaciones. Si el juez está de acuerdo en que el arrendador lo va a desalojar como represalia porque usted se comunicó con el departamento de cumplimiento de códigos o exigió que él hiciera reparaciones, usted debería ganar el desalojo. La ley de la Florida también estipula que usted no puede ser desalojado por no pagar la renta, si envió una carta apropiada de retención de renta al arrendador y el arrendador no hizo las reparaciones. Sin embargo, usted tiene que depositar su renta en la corte para presentar estas defensas.

## **ASISTENCIA CON UNA MUDANZA**

Si su casa o apartamento ha sido condenado, si el arrendador le dice que tiene que mudarse para que él o ella pueda cumplir con una orden para reparar o derribar el edificio, o si el arrendador lo desaloja a usted después de que usted le envíe una carta de retención de renta, es posible que usted califique para recibir asistencia con el pago de renta.

En el Condado de Miami-Dade, puede llamar al Housing Assistance Network of Dade (“HAND”) al 1-877-994-4357 para solicitar ayuda financiera con una mudanza.

En el Condado de Monroe, llame al Departamento de Servicios Sociales del Condado de Monroe al (305) 292-4408 para averiguar si usted califica para algún tipo de ayuda para mudarse.

Fecha: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre del arrendador

\_\_\_\_\_  
Dirección del arrendador

**REF.: CARTA DE INTENCIÓN DE TERMINAR ANTICIPADAMENTE EL ACUERDO DE ARRENDAMIENTO Y/O RETENER LA RENTA DEBIDO A LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA**

Estimado/a \_\_\_\_\_:

Por este medio, le voy a dar siete (7) días a partir de la fecha en que usted reciba esta carta para arreglar los problemas siguientes en mi vivienda. LISTA DE INFRACCIONES GRAVES:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Si no se arreglan estos problemas dentro de los siete (7) días de la fecha en que reciba esta carta, yo voy a:

Retener \$\_\_\_\_\_ en renta a partir del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_.

Terminar anticipadamente nuestro acuerdo de arrendamiento debido a que usted no ha cumplido con sus obligaciones de mantener la vivienda que yo alquilo.

Tenga presente que debido a que no ha mantenido la propiedad que yo alquilo según los requisitos de la ley y/o no ha cumplido con nuestro acuerdo de arrendamiento, es posible que usted tenga que responder por los daños que yo he sufrido como resultado de estas condiciones.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Nombre en letra de molde

\_\_\_\_\_  
Teléfono



**Para el horario y las direcciones de las oficinas, comuníquese con nosotros:**

En Miami-Dade

Teléfono: (305) 576-0080

TDD: (305) 573-1578

[www.legalservicesmiami.org](http://www.legalservicesmiami.org)

En el Condado de Monroe

Teléfono: (877) 715-7464

TDD: (877) 715-7461

[www.legalservicesmiami.org](http://www.legalservicesmiami.org)

*Estos materiales fueron preparados por Legal Services of Greater Miami, Inc. y no pueden ser reproducidos o diseminados sin la autorización previa y por escrito de Legal Services. Estos materiales fueron creados con el apoyo de “Supportive Services for Veteran Families” (Servicios de Apoyo para Familias de Veteranos) y el “Peacock Foundation, Inc.” (Fundación Peacock).*



Actualizado el 28 de agosto de 2016