

# ¿Como Responder a su Desalojo?



**KNOW YOUR RIGHTS**

## ¿QUE ES "EVICITION"?

Un eviction (desalojo) es una demanda en la cual el arrendador le pide a un juez 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). Vea: <https://drive.google.com/open?id=1V5Myu4xhsHif40jMEzTL2teWG9yQx9lX>.

## RAZONES POR LAS CUALES SE LE PUEDE DESALOJAR

**NOTE QUE: Si usted vive en ciertos tipos de vivienda de bajo costo (como por ejemplo Sección 8, vivienda pública, o vivienda subsidiada por HUD), podrían aplicar diferentes reglas y leyes. Usted necesita hablar con un abogado de Legal Services.**

### 1. Falta de pago de renta

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:

- decir 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.

Si el inquilino no cumple con el aviso de Tres Días, el arrendador puede presentar un aviso de desalojo en la Corte.

Los tres días no incluyen el día en que usted recibe el aviso, ni los Sábados, ni Domingos, ni días feriados 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 es el día tres- el día que tiene que pagar la renta o mudarse.

El aviso de Tres Días no debe incluir cargos por pagos atrasados, reparaciones, u otros cargos que no sean de renta. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento dice que estos cargos se consideran renta, entonces el arrendador puede incluirlos en el Aviso de Tres Días.

Si hay algún error en el Aviso de Tres Días, el arrendador tiene el derecho a corregirlo antes de que el juez desestime el caso. Aún así, usted debe hacerle notar al juez que hay un error en el aviso.

## **2. Violación del Contrato de Arrendamiento o violación de las Reglas y Reglamentos.**

Su arrendador también puede presentar un desalojo contra un inquilino si el inquilino violó el contrato de arrendamiento (lease), violó las reglas, o se comportó de una forma que amenazaba la salud, la seguridad, y el bienestar de los otros inquilinos.

Si la violación se puede corregir, el arrendador tiene que darle al inquilino un aviso de por lo menos 7 días (Seven-Day Notice to Cure) desde que ocurrió el problema para rectificar. Por ejemplo, su arrendador le puede enviar un aviso diciendo que se considera una violación del contrato el que usted tenga su carro dañado en el estacionamiento. Si usted quita su carro dentro del límite de siete días, entonces usted ha "corregido" 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 puede presentarle un desalojo sin darle otro aviso.

Si el problema es serio, el arrendador no tiene que darle a usted la oportunidad de corregir el problema. Por ejemplo, si usted hizo daños sustanciales a su apartamento, su arrendador podría darle un aviso de siete días en el que le dice que tiene que mudarse en siete días. Si usted no cumple con el aviso, el arrendador puede presentarle una demanda de desalojo.

## **3. Terminación o Expiración del Contrato de Arrendamiento**

Si usted no tiene un contrato de arrendamiento escrito, o tiene un contrato expirado, el arrendador puede terminar su inquilinato por cualquier razón (excepto por ciertas clases de discriminación o por represalias). Para terminar el inquilinato, el arrendador debe darle un aviso escrito diciéndole que debe mudarse dentro de cierto número de días.

- Si usted paga la renta todos los meses, usted debe recibir un aviso escrito que le da por lo menos 30 días para mudarse.
- Si usted paga la renta semanalmente, usted debe recibir un aviso escrito que le da por lo menos 7 días para mudarse.

## COMO ESCRIBIR SU RESPUESTA

1. Si se presenta una demanda de desalojo contra usted, usted debe presentar una Respuesta a la demanda en la oficina del Secretario de la corte (Clerk of the Court) dentro de los 5 días de haber recibido la demanda.
2. Hay una Respuesta de ejemplo al final de este folleto. Escriba el número de caso y los nombres del arrendador y del inquilino en la parte superior de la Respuesta. El arrendador es el Plaintiff, y el inquilino es el Defendant.
3. La demanda de desalojo se llama "Complaint". En su Respuesta, usted debe o admitir o negar lo que alega el arrendador en cada párrafo de la Demanda. Si no sabe si admitir o negar lo que dice un párrafo, usted puede decir que "no tiene conocimiento".
4. Usted también debe escribir sus defensas explicando el por qué no debe ser desalojado (por ejemplo: decir que ya pagó su renta; que hay malas condiciones en la propiedad que el arrendador rehusa reparar; que el arrendador está tomando represalias contra usted porque llamó al inspector de vivienda). En la Respuesta de ejemplo al final de este folleto se incluye una lista de posibles defensas.
5. Usted tiene el derecho constitucional a pedir un juicio con jurado, pero usted podría haber renunciado a este derecho en su contrato de arrendamiento. Si usted quiere un juicio con jurado, usted debe pedirlo cuando presente su Respuesta. Si tiene preguntas acerca de la ventajas y desventajas de pedir un juicio con jurado, usted debe hablar con un abogado. Podría serle difícil tener un juicio con jurado sin tener un abogado.
6. Usted debe firmar su respuesta e incluir su nombre, dirección, teléfono, y correo electrónico (si tiene).
7. Debe presentar su Respuesta en la Corte, enviar por correo una copia a su arrendador (y al abogado de su arrendador, si aplica), y guardar una copia para usted.

## 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. Pagar la cantidad total que el arrendador pide, en el Registro de la Corte; o
2. Si no está de acuerdo con la cantidad que su arrendador dice que usted debe, usted debe presentar una Moción para Determinar la Renta (Motion to Determine Rent) en la que le pide al juez que decida la cantidad que usted debe depositar en el Court Registry. Si usted tiene algún documento para demostrar que el arrendador pide la cantidad incorrecta, usted debe adjuntar ese documento a su Moción para Determinar la Renta. Por ejemplo, usted debe adjuntar copias de sus recibos de pago de renta.

Mientras la demanda de desalojo está pendiente, usted debe continuar pagando su renta en el Registro de la Corte a tiempo.

Si no paga su renta en el Registro de la Corte o si no presenta una Moción para Determinar la Renta, usted podría perder su caso automáticamente y ser desalojado sin siquiera hablar con el juez.

Mientras la demanda de desalojo está pendiente, usted debe continuar pagando su renta en el Registro de la Corte a tiempo.

Si no paga su renta en el Registro de la Corte o si no presenta una Moción para Determinar la Renta, usted podría perder su caso automáticamente y ser desalojado sin siquiera hablar con el juez.

Aquí hay varias cosas que usted podría incluir en su Moción Para Determinar la Renta:

- Que usted ya ha pagado su renta.
- Que el arrendador está pidiendo la cantidad errónea de renta.
- Que el arrendador no ha hecho reparaciones y que la renta debería ser reducida.
- Que usted ya ha aplicado para el Emergency Rental Assistance Program (ERAP), pero que el arrendador no quiere participar.
- Que su arrendador le ha cortado el agua o la electricidad o le ha cambiado las cerraduras ilegalmente.

Cualquiera que sean sus razones, usted debe adjuntar pruebas a la Moción para Determinar la Renta: si usted ya ha pagado la renta, adjunte copias de sus recibos de pago.

Si usted piensa que su renta debe ser reducida debido a que el arrendador no ha reparado malas condiciones de su vivienda, entonces adjunte fotos. Sin embargo, Muchos jueces no considerarán una reducción de renta hasta después que usted haya depositado toda la renta no pagada en el registro de la corte. Para legalmente retener el pago de renta, usted necesita enviarle a su arrendador una carta de siete días diciendo que si no arregla los problemas de condiciones de vivienda usted retendrá el pago de renta si las reparaciones no se hacen dentro de 7 días.

Usted también puede usar este sitio web para ayudarse a crear una Respuesta y una Moción para Determinar la Renta: [floridaevictionanswerbuilder.org](http://floridaevictionanswerbuilder.org)

## **CÓMO Y DÓNDE PRESENTAR SU RESPUESTA**

Como se explica arriba, usted debe hacer uno de los siguientes cuando responde a una demanda de desalojo:

1. Presente su Respuesta; Y
2. Pague la cantidad total que pide el arrendador en el Registro de la Corte, O presente una Moción para Determinar la Renta. Usted debe hacer esto a más tardar cinco días después que le hayan entregado la demanda de desalojo. No se cuentan los Sábados, Domingos, ni los días festivos legales. Además, el día en que le entregan la demanda no cuenta tampoco.

La demanda se considera “entregada” cuando:

- Se le da personalmente a usted (personal service), O
- Cuando se le da a un adulto de su casa (substitute service), O
- Se le pone la demanda en la puerta de su casa (service by posting).

La primera página es el Summons (Citorio) diciéndole qué tiene que hacer.

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" (citatorio) 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 Blvd., 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 Avenue, 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/Florida-Courts-eFiling-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>

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/Florida-Courts-eFiling-Portal>

Para mirar un video acerca de cómo presentar por internet entre a: <https://www.youtube.com/watch?v=dXAS1qkXaiM&feature=youtu.be>

Si no puede cumplir con una fecha límite de la corte o asistir a una audiencia, usted podría perder su caso automáticamente. El Juez podría inscribir un Dictámen Final de Desalojo contra usted sin tener una audiencia.

## DEFENSAS

Las defensas son las razones por las que usted piensa que debe ganar el caso. Abajo se da una lista de posibles defensas. Usted puede incluir estas en la sección titulada "Defenses" en su Respuesta, si aplican.

- **Pago.** Usted puede incluir esta defensa cuando ha pagado la cantidad total que el arrendador pide.
- **Renuncia por aceptar el pago.** Usted puede incluir esta defensa cuando el arrendador le da un aviso para que se mude en cierta fecha, pero luego continúa aceptando la renta que se hace pagadera después de esa fecha. Si el arrendador acepta el pago de renta después de darle un Aviso de Tres Días, el arrendador debe seguir ciertas reglas especiales en el Florida Estatute 83.56(5)(a) El arrendador no debe aceptar la renta después que la demanda ha sido presentada
- **Oferta de Pago.** Si usted trató de hacer el pago completo durante el periodo del Aviso de Tres Días, pero el arrendador rechazó el pago, entonces usted puede incluir esta defensa.
- **No dar mantenimiento a la propiedad.** El arrendador debe asegurarse de hacer ciertas reparaciones y de mantener la propiedad como lo requiere el contrato de arrendamiento y el Estatuto de la Florida 83.51.

**No entregar un aviso de terminación apropiada.** Usted puede incluir esta defensa cuando el aviso del arrendador no cumple con el contrato de arrendamiento o con la ley de la Florida. Aquí hay algunos ejemplos de los tipos de avisos que se podrían requerir:

**a) Aviso de Tres Días para pagar o salir de la vivienda:** bajo el Estatuto 83.56(3) de la ley de la Florida, un arrendador debe darle un Aviso de Tres Días a un inquilino antes de presentar una demanda de desalojo por falta de pago de renta. El aviso debe: 1) mostrar la cantidad total que usted debe de renta; 2) decirle a usted que pague la renta o que se mude dentro de tres días; y 3) decir claramente la fecha en que usted debe pagar o irse. Los tres días no incluyen el día en que usted recibe el aviso, los Sábados, Domingos, o días feriados 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 es el día tres- el día que tiene que pagar la renta o mudarse.

El aviso de Tres Días no debe incluir cargos por pagos atrasados, reparaciones, u otros cargos que no sean de renta, a menos que el contrato de arrendamiento diga que estos cargos se consideran renta.

**b) Aviso de Siete-Días para Terminar o Corregir:** Bajo el Estatuto 83.56(2) de la ley de la Florida, un arrendador debe darle un Aviso de Siete Días antes de presentar una demanda de desalojo por una violación del contrato de arrendamiento (lease) o de otras reglas. Si es una violación seria (como daño intencional a la propiedad), el aviso debe darle al inquilino por lo menos siete días para mudarse. Para violaciones menos serias (como tener mascotas sin autorización), el aviso debe darle al inquilino siete días para corregir la violación (cure). Si el inquilino rectifica dentro del límite de siete días, el arrendador no debe presentarle una demanda de desalojo. Pero si el inquilino viola la misma regla dentro de 12 meses, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo sin darle otro aviso al inquilino.

**c) Aviso de No Renovación del Contrato de Arrendamiento:** Su contrato de arrendamiento podría decir que se requiere que su arrendador le de aviso anticipado si el contrato de arrendamiento está próximo a expirar y el arrendador no piensa renovar.

**d) Aviso de Terminación de Inquilinato de Mes a Mes:** Bajo el Estatuto de la Florida 83.57, un arrendador debe darle a un inquilino un aviso de por lo menos 30 días para terminar un inquilinato de mes a mes. Si su término del contrato ya ha expirado, o si usted nunca tuvo un contrato escrito, y usted tiene que pagar renta mensual, entonces es probable que usted sea un inquilino de mes a mes.

**e) Aviso de Aumento de Renta:** Un arrendador puede aumentar la renta cuando el término del contrato de arrendamiento ha terminado o no hay un contrato escrito. Si usted es un inquilino de mes a mes, su arrendador puede aumentar su renta con un aviso de solamente 30 días.

- **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. Usted puede incluir esta defensa cuando el Demandante es una corporación y la Demanda no está firmada por 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. Usted puede revisar los records de la propiedad para confirmar el nombre del dueño.  
[https://www.miamidade.gov/Apps/PA/propertysearch/#/.](https://www.miamidade.gov/Apps/PA/propertysearch/#/)

**No adjuntar los documentos que se requieren.** Usted puede incluir esta defensa cuando el arrendador no adjuntó ciertos documentos a la demanda (por ejemplo, el contrato de arrendamiento o el aviso de terminación).

**Represalias.** El Estatuto de la Florida 83.64 prohíbe ciertos tipos de represalias. Por ejemplo, cuando el arrendador presenta el desalojo debido a que el inquilino se quejó al Code Enforcement, el inquilino puede incluir una defensa de represalias.

**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. Este tipo de discriminación está prohibida bajo el Fair Housing Act o el Miami Dade County Ordinance 11A-11 y 11A-12. Si su arrendador rehúsa participar en el programa de Sección 8 o el Emergency Rental Assistance Program (ERAP), esto podría ser una fuente de discriminación basada en ingresos en violación del Miami Dade County Ordinance. Sin embargo, la sección 11A-13 dice que la ordenanza de discriminación no aplica a arrendadores individuales que rentan tres casas familiares o menos.

## **CAMBIOS RECIENTES EN LA LEY ESTATAL QUE ELIMINAN ALGUNAS PROTECCIONES LOCALES DE INQUILINOS**

Empezando el primero de Julio, 2023, la Legislatura creó el Florida Statute 83.425, el cual invalida ordenanzas del condado o municipales que regulan inquilinatos residenciales y la relación arrendador-inquilino, entre otras cosas. Como resultado, las ordenanzas del Miami-Dade County, como por ejemplo el Tenants' Bill of Rights, que proveía un aumento de protecciones para los inquilinos, ya no será aplicable.

- Por ejemplo, a los arrendadores en Miami-Dade County ya no se les pedirá que le den aviso de 60 días para mudarse a inquilinos que no tengan contrato de arrendamiento escrito. En vez de eso, la ley estatal aplicará y los arrendadores solamente tendrán que dar aviso de 30 días.

Legal Services of Greater Miami cree que la Ordenanza del Human Rights del Miami-Dade County (mencionada arriba bajo la sección sobre Discriminación) todavía se puede aplicar. Sin embargo, algunos arrendadores podrían argumentar que la ordenanza fue invalidada bajo la ley estatal. Las Cortes tendrán que decidir sobre esto.

## **CARGO POR DAÑOS MONETARIOS EN CASOS DE DESALOJO**

En una demanda de desalojo, el arrendador le pide al juez que saque al inquilino de la vivienda. En algunos casos, el arrendador también le pedirá al juez que ordene que el inquilino le pague al arrendador renta no pagada, cargos por pagos atrasados, u otros cargos.

El arrendador hará esto incluyendo un reclamo adicional en la Demanda que generalmente se llama "Cargo Dos" ("Count Two"). Si el arrendador gana en este reclamo separado, el juez puede inscribir un Dictámen Final contra el inquilino que dice la cantidad que este le debe al arrendador.

Un cargo por daños monetarios podría afectar su crédito. El arrendador podría tratar de embargar su salario o buscar otras sanciones para cobrar este dinero.



## Si su demanda de desalojo incluye un Cargo Dos por daños monetarios, usted podría afirmar esta defensa en su Respuesta:

- **Falta de entrega personal.** Bajo la ley de la Florida, se requiere entrega personal antes de que un juez pueda inscribir un dictamen en contra de un inquilino. Si la demanda de desalojo fue puesta en su puerta, entonces eso significa que no se le hizo entrega personal, y el arrendador no debe poder obtener un dictamen por daños monetarios.
- **El arrendador pide la cantidad incorrecta.** Si el arrendador está pidiendo la cantidad incorrecta, usted debe explicar esto en su Respuesta.
- **No hacer mantenimiento de la propiedad.** Si el arrendador rehusa reparar la propiedad y no ha mantenido la propiedad en buen estado, usted puede pedir que se reduzca la cantidad que usted debe.
- **Descuento.** Su arrendador podría deberle dinero a usted en cuyo caso este dinero debe ser descontado de lo que usted le debe al arrendador. Por ejemplo, usted puede explicar que el total de lo que pagó por depósito de seguridad debe ser descontado de la cantidad que usted le debe al arrendador.

## 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 diciéndole a usted la cantidad de dinero que tiene que depositar en el Registro de la Corte.

LAS CORTES ESTÁN HACIENDO MUCHAS AUDIENCIAS Y MEDIACIONES POR ZOOM (por internet). El juez decidirá si usted debe asistir a la audiencia o mediación en persona en la corte o por internet usando la aplicación llamada Zoom. Usted debe leer todos los avisos de la corte detenidamente para asegurarse de que esté siguiendo las instrucciones de la corte. Si usted no comparece para su audiencia o mediación, el juez podría inscribir un Dictámen Final de Desalojo contra usted.

Si hay una audiencia, esté preparado para decirle al juez: 1) por qué el arrendador está equivocado acerca de la cantidad que se debe; 2) cuánto debe usted; y 3) si el juez debe reducir la cantidad que usted debe, y por qué. La audiencia puede ser en la Corte o puede ser por Zoom (por internet).

Si el juez le ordena que deposite su renta en el Court Registry, y usted no deposita toda la cantidad que debe para la fecha límite, el Juez podría inscribir un Dictámen Final de Desalojo contra usted.

Si usted cumple con la orden del juez de depositar, esto NO quiere decir que usted ha ganado el caso. Probablemente se le ordenará que vaya a una mediación. La mediación es una reunión entre usted, el arrendador o el abogado del arrendador, y un mediador. El mediador es una persona imparcial entrenada para ayudarlo a usted y al arrendador a arreglar el problema. La mediación quiere decir que usted trata de llegar a un acuerdo. Sin embargo, no acceda a hacer nada que no pueda cumplir.



Si usted llega a un acuerdo en la mediación, entonces usted firma un documento llamado "Estipulación", y el juez también lo firma. Este documento es legal y vinculante. Es importante que usted entienda el acuerdo antes de firmarlo. Es poco probable que usted se pueda salir de este acuerdo si cambia de opinión.

Si usted y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo en la mediación, entonces algunas veces usted irá directamente a su audiencia final o al juicio. En el juicio, el arrendador presenta su caso primero. Usted le puede hacer preguntas al arrendador y a los testigos de este. A esto se le llama "contra interrogatorio" ("cross examination"). Cuando el arrendador termina, entonces usted presenta su caso. Usted puede hacer que sus propios testigos den sus declaraciones, y usted puede presentar su propia evidencia y documentos. El arrendador o su abogado le pueden hacer preguntas a usted y a sus testigos.

Después de oír el testimonio de los testigos y de evaluar toda la evidencia, el juez toma una decisión. Si el juez dictamina en su favor, usted puede seguir viviendo en su apartamento. Sin embargo, algunas veces el juez puede poner condiciones en el dictámen. Asegúrese de entender la decisión del juez antes de irse.

Algunas veces, el juez tratará de que las partes lleguen a un acuerdo. Por ejemplo, el juez le podría pedir al arrendador que acceda a que el caso será desestimado si usted se muda de la vivienda para cierta fecha.

Si usted pierde en la audiencia, o si no presentó una Respuesta o una Moción para Determinar la Renta, el juez podría inscribir un Dictámen Final de desalojo contra usted.

Si el arrendador lo demanda por renta no pagada u otros cargos, el juez también podría inscribir un Dictámen Final de desalojo diciendo que usted le debe dinero a su arrendador.

También, se le podría ordenar a la parte perdedora que pague los honorarios de abogado y los costos de corte de la parte ganadora.

Para apelar la decisión usted tiene que presentar un Aviso de Apelación (Notice of Appeal) dentro de treinta días. Una apelación no lo protegerá de ser desalojado a menos que el juez le de una "Suspensión mientras la apelación esté pendiente" ("Stay Pending Appeal"). En la mayoría de los casos, el juez rehusará inscribir un "Stay Pending Appeal" cuando el inquilino no tiene la cantidad que debe de renta.

## **WRIT OF POSSESSION (Auto de Posesión)**

Después de que el juez inscriba el Dictámen 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 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.

En el Miami-Dade County, el Sheriff generalmente regresa varios días después que le pongan el Writ of Possession en la puerta, no al día siguiente. Pero usted no puede contar con este tiempo adicional. Puede contactar a la oficina del Sheriff al (305) 375-5100 y ver si le pueden decir cuándo regresará el Sheriff para sacarlo de su apartamento.

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 si usted está ahí o no, si tiene niños o no, o si está enfermo. Una vez que las cerraduras se han cambiado, el arrendador NO tiene que dejarlo entrar al apartamento para recoger cosas que usted haya dejado.

## COMO REVISAR EL ESTADO DEL CASO

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

- Entre a <https://www2.miami-dadeclerk.com/ocs/Search.aspx>
- 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.

## THE OFFICE OF HOUSING ADVOCACY (La Oficina de Defensoría de Vivienda)

El Miami Dade County creó la Oficina de Defensoría de Vivienda (OHA) para darles información a los Inquilinos acerca de sus derechos y otros recursos. Esta es la información de contacto para el OHA:

Email: [housingadvocacy@miamidade.gov](mailto:housingadvocacy@miamidade.gov)

Teléfono: (786) 469-4545

Sitio Web: [www.miamidade.gov/housingadvocacy](http://www.miamidade.gov/housingadvocacy)

IN THE COUNTY COURT IN AND FOR MIAMI-DADE COUNTY, FLORIDA

CASO NO.:

\_\_\_\_\_  
DIVISION CIVIL

\_\_\_\_\_  
Demandante(s),

vs.

\_\_\_\_\_  
Demandado(s).

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

**Parte A - RESPUESTA**

1. YO ADMITO los párrafos \_\_\_\_\_ de la Demanda de Desalojo.
2. Yo NIEGO los párrafos \_\_\_\_\_ de la Demanda de Desalojo.
3. No tengo conocimiento del párrafo \_\_\_\_\_ de la Demanda.
4. Quiero recuperar mis gastos de abogado y costos bajo el Estatuto de la Florida 83.48 y 83.59 y/o del contrato de arrendamiento.

**Parte B – DEFENSAS CONTRA UNA DEMANDA DE DESALOJO (marque el casillero(s) que aplica y adjunte copias de documentos que apoyen sus defensas)**

- 5. Pago: Yo pagué el total que se debía de renta.
- 6. Renuncia por Aceptar Pago: El Arrendador renunció al derecho a desalojarme al aceptar pagos de renta.
- 7. Oferta: Yo ofrecí el total que se debía de renta, pero el Arrendador rehusó aceptar el pago.
- 8. Acuerdo para Aceptar Pagos de Asistencia de Renta: El Arrendador accedió a aceptar pagos del Emergency Rental Assistance Program (ERAP) y a desestimar esta

demanda de desalojo. Esta demanda debe ser suspendida mientras el pago se procesa y desestimada una vez que se emita el pago.

9. Negativa a Aceptar Pagos de Asistencia de Renta/Fuente de Discriminación por Ingresos: La Ordenanza del Miami Dade County 11A-11 y 11A-12 dice que es prohibido que un arrendador discrimine contra un inquilino basado en la fuente de ingresos del inquilino. El arrendador incurrió en discriminación basada en ingresos al negarse a aceptar pagos del Emergency Rental Assistance Program (ERAP).

10. Retención del pago de la renta porque el arrendador no mantiene la propiedad como lo requiere el Estatuto de la Florida 83.51. De acuerdo al Estatuto de la Florida 83.60(1)(b), yo no debo ser desalojado por falta de pago de renta y mi pago de esta debe ser reducido para reflejar la disminución del valor del apartamento.

11. Terminación inapropiada del inquilinato de mes a mes: El arrendador trató de terminar el inquilinato pero no cumplió con el Estatuto de la Florida 83.575 que ordena que un arrendador de un aviso de por lo menos 30 días para terminar un inquilinato de mes a mes. Como el arrendador no cumplió con la ordenanza, mi inquilinato no ha sido terminado legalmente.

12. Corporación no está representada por un abogado: La demanda de desalojo es deficiente como cuestión de derecho debido a que el arrendador es una corporación, y la demanda no está firmada por un abogado."Una corporación, a diferencia de una persona natural, no se puede representar a si misma y no puede comparecer ante un tribunal sin un abogado". *Ver Florida Bar v. Embassy of Heaven Church*, 761 So.2d 1053, 1054-1055 (Fla. 2000) que cita a *Szteinbaum v. Kaes Inversiones y Valores*, 476 So.2d 247, 248 (Fla. 3rd DCA 1985).

13. El Aviso defectuoso no cumple con la ley CARES: Esta es una vivienda ocupada por un inquilino de acuerdo a un contrato de arrendamiento (covered dwelling) y el aviso adjunto a la demanda de desalojo no cumple con la ley CARES. La ley CARES requiere que el arrendador le de al inquilino un aviso escrito de por lo menos 30 días para salir de un covered dwelling antes de presentar una demanda de desalojo. 15 U.S.C. § 9058(c).

14. El Aviso defectuoso pide una cantidad incorrecta: El aviso adjunto a la demanda de desalojo es defectuoso porque la cantidad que pide es incorrecta. Un aviso para pagar o desocupar debe pedir la cantidad precisa y el no hacerlo hace que el aviso sea defectuoso e insuficiente bajo la ley para apoyar una demanda de desalojo. *3011 Northwest 36<sup>th</sup> Street LLC v. Noguel*, 23 Fla. L. Weekly Supp. 166a (Miami-Dade Cty. 2015).

15. Aviso Defectuoso: El aviso del arrendador es defectuoso porque:

---

---

---

---

---

---

16. Represalia: El arrendador incurrió en represalias lo cual es prohibido por los Estatutos de la Florida 83.64 al presentar esta demanda de desalojo después que yo ejercí mis derechos en buena fe. El arrendador está tomando represalias porque:

---

---

---

---

---

17. Violación de la Obligación de actuar de Buena Fe: El arrendador no cumplió con el Estatuto de la Florida 83.44 el cual impone una obligación de actuar de buena fe en el desempeño o el cumplimiento del contrato de alquiler. El arrendador violó su obligación de actuar de buena fe debido a que:

---

---

---

---

---

18. La Justicia Detesta el Embargo: “Un tribunal de equidad puede eximir a un inquilino de embargo cuando el efecto de hacer cumplir el incumplimiento sería desmedido, desigual, o injusto”, *Miami-Dade County v. Jackson*, 13 Fla. L. Weekly Supp. 1006b (Miami-Dade Cty. 2006) citando a *Sharpe v. Sentry Drugs, Inc.*, 505 So. 2d 618, 12 Fla. L. Weekly 1027, (Fla. 3d DCA 1987). Es desmedido, desigual o injusto desalojarme porque:

---

---

---

---

---

19. Otras defensas a la demanda de desalojo:

---

---

---

---

---

**Parte C – MOCION PARA INVALIDAR RECLAMO DE DAÑOS MONETARIOS (si es aplicable)**

20. Falta de Entrega Personal: El reclamo de daños monetarios por parte del arrendador debe ser desestimado ya que la demanda no se entregó de forma personal. Sin entrega personal, la Corte no tiene la capacidad para otorgar daños, cargos, o costos en este asunto bajo *Springbrook Commons, Ltd. v. Brown*, 761 So. 2d 1192 (Fla. 4th DCA 2012). Además, se requiere entrega personal para otorgar daños a un arrendador de acuerdo al Estatuto de la Florida 83.625 que dice que "...No dictámen para el otorgamiento de daños monetarios se inscribirá a menos que la entrega haya sido hecha en persona..."

21. Otras defensas para un Reclamo de Daños Monetarios:

---

---

---

---

---

---

**Parte D – MOCION PARA DETERMINAR LA RENTA (marque el casillero(s) que aplica y adjunte copias de documentos que apoyen su moción)**

Respetuosamente pido que esta Corte determine qué cantidad, si hubiese, debe ser depositada en el Registro de la Corte basada en lo siguiente:

22. Pago: Yo pagué el total que se debía de renta.

23. Acuerdo para aceptar Pagos de Asistencia de Renta: El arrendador estuvo de acuerdo en aceptar pagos del Emergency Rental Assistance Program (ERAP) y de desestimar esta demanda de desalojo. Esta demanda debe ser suspendida mientras se procesa el pago y desestimada una vez que el pago sea emitido.

24. Negativa a Aceptar Pagos de Asistencia de Renta/Fuente de Discriminación por Ingresos: La Ordenanza del Miami Dade County 11A-11 y 11A-12 dice que es prohibido que un arrendador discrimine contra un inquilino basado en la fuente de ingresos del inquilino. El arrendador incurrió en discriminación basada en ingresos al negarse a aceptar pagos del Emergency Rental Assistance Program (ERAP).

25. Retención del pago de la renta porque el arrendador no mantiene la propiedad como lo requiere el Estatuto de la Florida 83.51. De acuerdo al Estatuto de la Florida 83.60(1)(b), yo no debo ser desalojado por falta de pago de renta y mi pago de esta debe ser reducido para reflejar la disminución del valor del apartamento.

26. El Demandante aceptó un pago parcial de renta: El arrendador aceptó un pago parcial de renta después del aviso de 3 días. El Demandante no ha cumplido con el Estatuto de la Florida 83.56(a) debido a que el Demandante no me ha dado recibo. Además, el Demandante no ha entregado un aviso de 3 días ni ha puesto la renta aceptada en el Registro de la Corte como lo requiere el Estatuto de la Florida 83.56(a).

27. No estoy de acuerdo con la cantidad que pide el arrendador porque:

---

---

---

---

---

En vista de lo cual, pido que esta Corte programe una audiencia para determinar cuánto dinero debo depositar en el Registro de la Corte (si aplica), y para cualquier otra compensación o desagravio como esta Corte considere justo y apropiado.

#### **Parte E – PEDIDO DE JUICIO CON JURADO**

28. Pido un juicio con jurado

29. No pido un juicio con jurado

#### **Parte F – PRUEBA DE ENVIO**

30. Certifico que he enviado una copia de esta Respuesta al Demandante por Correo U.S. a:

---

en esta fecha: \_\_\_\_\_.

**Presentado respetuosamente por:**

**Nombre del Demandado:** \_\_\_\_\_

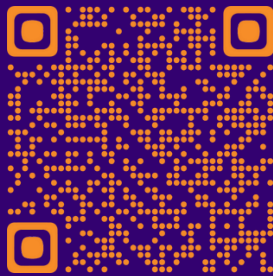
**Dirección:** \_\_\_\_\_

**Teléfono:** \_\_\_\_\_

**Email (si aplica):** \_\_\_\_\_

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





**Escanee para obtener más información**



**4343 West Flagler Street, Suite 100  
Miami, Florida 33134**

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