

DERECHOS DE INQUILINOS QUE NO TIENEN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESCRITO



UN ACUERDO VERBAL ES TAN VÁLIDO PARA VIVIR EN UNA PROPIEDAD DE RENTA COMO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESCRITO!

NOTE QUE: El Miami-Dade Tenants' Bill of Rights ya no está vigente debido a la promulgación del HB 1417: Residential Tenancies, cuando el Gobernador de la Florida la firmó para convertirla en ley el 29 de Junio, 2023. Esta nueva ley estatal crea el Florida Statute 83.425, el cual invalida ordenanzas municipales y del condado que regulan inquilinatos residenciales y la relación entre arrendador e inquilino, entre otras cosas. Como consecuencia, las ordenanzas del Miami-Dade County, como el Tenants' Bill of Rights, el cual expandió los derechos de inquilinos más allá de lo que la ley permitía, serán reemplazadas por el Florida Statute Chapter 83. El HB 1417 entró en vigencia el primero de Julio, 2023.

¿QUÉ SIGNIFICA EL NO TENER UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESCRITO?

Usted todavía está considerado como un inquilino, y usted todavía está rentando la propiedad. Usted tiene todos sus derechos bajo las leyes de la Florida. Lea el "Florida Statute Chapter 83" para tener más información.

Si usted paga la renta mensualmente, usted es un inquilino de mes a mes. Si usted paga la renta semanalmente, usted es un inquilino de semana a semana.

CAMBIOS CUANDO NO HAY UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si usted es un inquilino que no tiene contrato de arrendamiento escrito, usted tiene el derecho legal a un aviso de su arrendador si el quiere cambiar los términos de su contrato.

El arrendador podría tratar de cambiar: la cantidad de renta; si los servicios públicos están incluidos en la renta; o la fecha en que hay que pagar la renta todos los meses.

La cantidad de tiempo que usted reciba antes de que los cambios tomen lugar depende de la clase de inquilino que usted sea. El aviso que le da su arrendador tiene que ser por ESCRITO.

- Inquilino de semana a semana: aviso de 7 días
- Inquilino de mes a mes: aviso de 30 días antes del fin de cualquier mes
- Inquilino trimestral: aviso de 30 días antes del fin de un periodo de 3 meses
- Inquilino anual: 60 días antes del fin de un periodo de 12 meses

TERMINACIÓN ILEGAL DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Su arrendador no puede terminar su contrato por represalias contra usted. Por ejemplo, si usted se queja al gobierno porque su arrendador no hace reparaciones a la propiedad y su arrendador le dice que usted tiene que irse, esto es represalias. Y eso es ilegal.

También es ilegal que su arrendador discrimine contra usted por su raza, color, ascendencia, origen nacional, edad, género, embarazo, discapacidad, estado civil, situación familiar, identidad de género o expresión de género, orientación sexual, fuente de ingresos, o estado real o percibido como víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acecho. Si el arrendador discrimina contra usted, usted puede presentar una Queja en el Miami-Commission on Human Rights llamando al (305) 375-5272.

Algunas formas de discriminación eliminadas en el Miami-Dade County, tal como discriminación por fuente de ingresos, no tienen la protección de las leyes estatales o federales y solamente son eliminadas bajo ordenanzas locales.

CAMBIOS RECIENTES EN LAS LEYES ESTATALES QUE ELIMINAN ALGUNAS PROTECCIONES LOCALES A LOS INQUILINOS

Como se explica arriba, la Legislatura creó el Florida Statute 83.425, el cual invalida ordenanzas del condado o municipales que regulan inquilinatos residenciales y la relación entre arrendadores e inquilinos, entre otras cosas. Como resultado, las ordenanzas del Miami-Dade County, como el Tenants' Bill of Rights, que daban protecciones aumentadas a los inquilinos, ya no serán aplicables.

- Por ejemplo: Los arrendadores en el Miami-Dade County ya no tendrán que dar avisos de 60 días para que los inquilinos que no tienen contratos escritos desocupen las viviendas. En vez de eso, las leyes estatales aplicarán y los arrendadores solamente tendrán que dar un aviso de 30 días.

Legal Services cree que la Ordenanza del Miami-Dade County on Human Rights (mencionada bajo la sección de Discriminación) todavía es aplicable. Sin embargo, algunos arrendadores podrían argumentar que la ordenanza ha sido invalidada bajo la ley estatal. Las cortes tendrán que decidir sobre este asunto.

Usted también puede llamar al HOPE Fair Housing Center al (305) 651-4673 o visitar su sitio web: www.hopefhc.com.

AVISO DE TERMINACIÓN

Si el arrendador quiere que usted se mude, el arrendador tiene que notificarle de esto por escrito. A esto se le llama un "Aviso de Terminación".

Su arrendador no tiene que darle ninguna razón para terminar su acuerdo de inquilinato verbal.

La cantidad de aviso que usted reciba antes de que su arrendador pueda terminar su inquilinato dependerá del tipo de inquilino que sea usted.

- Inquilino de semana a semana: aviso de 7 días
- Inquilino de mes a mes: aviso de 30 días antes del fin de cualquier mes
- Inquilino trimestral: aviso de 45 días antes del fin de un periodo de 3 meses
- Inquilino anual: aviso de 3 meses antes del fin de un periodo de 12 meses

La mayoría de los inquilinatos sin contrato escrito son de mes a mes y ahora requieren un aviso de 30 días.

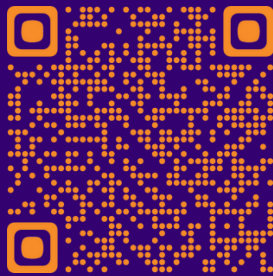
El aviso de terminación debe tener una fecha de terminación al final de su periodo de inquilinato. El aviso no debe terminar en el medio de un periodo de inquilinato. Por ejemplo, si usted tiene un inquilinato que empieza el primer día del mes y termina en el último día del mes, un aviso que le pide que salga de la propiedad el día 14th del mes, sería defectuoso.

Si usted no se muda para la fecha límite, entonces su arrendador puede presentarle una demanda de desalojo. Lea nuestro folleto sobre el proceso de desalojo para tener más información aquí:

<https://www.legalservicesmiami.org/self-help>

SI USTED HABITA EN VIVIENDA SUBSIDIADA O DE BAJOS INGRESOS:

Estas reglas NO aplican si usted si usted habita en vivienda subsidiada o de bajos ingresos, en vivienda pública, o en una casa móvil. Usted debe contactar a un abogado de Legal Services para obtener consejos si se encuentra en esta situación.



Escanee para obtener más información



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

www.legalservicesmiami.org