

Qué hacer si su arrendador lo deja fuera de su vivienda o corta sus servicios públicos



CONOZCA SUS DERECHOS

CÓMO PUEDE EL ARRENDADOR OBTENER POSESIÓN DE SU UNIDAD DE VIVIENDA

En la Florida, solo hay 3 formas en que el arrendador puede tomar posesión de la unidad que le está alquilando:

1. Si usted abandona la unidad el arrendador puede ingresar a la unidad y cambiar las cerraduras. Si va a estar fuera de la unidad por más de 15 días, es una buena idea darle un aviso por escrito al arrendador. Un arrendador puede asumir que la unidad está abandonada si:

- Usted está ausente de su unidad por un período de tiempo equivalente a la mitad del tiempo de su período de alquiler Y no ha pagado el alquiler; o,
- Está ausente de su unidad por un período de tiempo equivalente a la mitad del tiempo de su alquiler Y no notificó al propietario de su ausencia.

2. Usted permite que su arrendador tome posesión de la unidad al mudarse.

3. Su arrendador presenta una demanda de desalojo en la Corte y el juez le ha ordenado a usted que se mude de su unidad.

EL ARRENDADOR DEBE PRESENTAR UN DESALOJO EN LA CORTE

Si su arrendador presenta una demanda para desalojarlo, usted tiene derecho a defenderse, con o sin un abogado. Consulte nuestro folleto "Cómo responder a su desalojo" para obtener más información. El enlace a ese folleto se puede encontrar aquí: [https://www.legalservicesmiami.org/self-help-Evictions Brochure \(SPANISH\)\(squarespace.com\)](https://www.legalservicesmiami.org/self-help-Evictions%20Brochure%20(SPANISH)(squarespace.com))

Si el juez está de acuerdo con el arrendador, el juez firmará una orden indicándole al alguacil que lo desaloje. Solo el alguacil puede obligarlo legalmente a abandonar la unidad de alquiler, NO el arrendador.

EL ARRENDADOR NO PUEDE DEJARLO FUERA DE SU VIVIENDA

Si vive en una unidad de alquiler y quiere quedarse ahí, el arrendador NO PUEDE ordenarle que se vaya ni dejarlo fuera. Incluso si no ha pagado el alquiler o ha violado el contrato de arrendamiento, el arrendador no puede obligarlo a que se vaya. Esto se aplica ya sea que alquile un apartamento, una casa, un dúplex, una habitación o una unidad de condominio. Incluso se aplica si su contrato de alquiler es un acuerdo verbal. La única forma en que un arrendador puede obligarlo a mudarse es poniéndole una demanda de desalojo y haciendo que un juez le ordene mudarse.

PRÁCTICAS PROHIBIDAS

A veces, un arrendador tratará de eludir la ley cortando la electricidad o el agua, cambiando las cerraduras, quitando las puertas o haciendo alguna otra cosa para que usted se vaya. ESTO ES CONTRA LA LEY.

Específicamente, bajo el Estatuto de la Florida 83.67, un arrendador no puede, directa o indirectamente, causar la terminación o interrupción de ningún servicio público. Esto incluye: agua, calefacción, luz, electricidad, gas, ascensor, refrigeradora o recogida de basura. Consulte el Estatuto de la Florida 83.67(6). Adjunto a este folleto encontrará una copia del Estatuto 83.67(6).

Además, si un arrendador cancela o interrumpe cualquier servicio público en violación de 83.67, esto también es una violación de la "Declaración de Derechos de los Inquilinos" del Condado Miami Dade. Específicamente, Ordenanza del Condado de Miami Dade, Sección 17-176(1)(A). La Declaración de derechos de los inquilinos se puede encontrar aquí: www.miamidade.gov/socialservices/library/notice-of-tenants-rights.pdf

Si su arrendador hace algo así, usted puede demandar al arrendador por 3 veces la cantidad del alquiler o por daños reales y consiguientes, el que sea mayor, y también recuperar honorarios de abogado y costos. Esto se aplica cada vez que el propietario comete una práctica prohibida. Usted puede demandar al arrendador en la Corte de Reclamos Menores sin un abogado si sus daños son de \$8,000 o menos. Para hacer esto, debe ver nuestro folleto sobre "Cómo demandar en la corte de reclamos menores". Puede encontrar un enlace al folleto aquí; <https://www.legalservicesmiami.org/autoayuda>

Si desea que el juez le ordene al arrendador que le permita volver a entrar o que restablezca los servicios públicos, usted puede presentar una demanda en la corte del condado (a diferencia de la Corte de Reclamos Menores). Este tipo de orden se llama "orden judicial" (injunction). También puede reclamar daños y perjuicios en la misma demanda. Al final de este folleto encontrará un ejemplo de una demanda. Si su arrendador trata de obligarlo a que se vaya sin pasar por el proceso de la corte, también debe llamar a la policía. Muéstrole este folleto a la policía y solicite su ayuda. No arrestarán a su arrendador, pero a veces le dirán al arrendador que lo deje volver a entrar o que restablezca los servicios públicos.

ENVÍELE UNA CARTA DE PRÁCTICAS PROHIBIDAS A SU ARRENDADOR (LOCK OUT)

A veces, un arrendador lo reconsiderará y lo dejará regresar a la unidad si le explica la ley. La mejor manera de hacer esto es escribirle una carta al arrendador. Guarde una copia de la carta que le entregue a su arrendador. En este folleto se incluye una carta de muestra.

PRESENTACIÓN DE UNA DEMANDA EN LA CORTE DEL CONDADO PARA MEDIDAS CAUTELARES

- **Pasos:**

Paso 1: Presentar la demanda. Al final de este folleto se incluye una muestra de este tipo de demanda.

Paso 2: Entrégue la demanda al arrendador.

Paso 3: Comuníquese con el asistente judicial y solicite una audiencia de emergencia sobre su moción de emergencia para medidas cautelares (en los casos en que le corten el agua o la electricidad, o le hayan cerrado la puerta). Vaya a la audiencia y dígame al juez que quiere que le devuelvan los servicios públicos. Traiga cualquier evidencia o testigo que pueda tener. Una lista de los jueces, asistentes judiciales y su información de contacto se actualiza constantemente aquí:

https://www.jud11.flcourts.org/documents/judicial_directory/jud_dir2a.pdf.

Paso 4(a): Asistir a la mediación, si se ordena. En la mediación ocurrirá una de dos cosas:

- Llegar a un acuerdo con la otra parte y resolver el caso.
- No llegar a un acuerdo con la otra parte e ir a juicio.

Paso 4(b): Asistir al juicio, si se ordena. Ocurrirá una de dos cosas:

- Perder el juicio y no recuperar los daños.
- Ganar y recuperar daños.

Paso 5: Presentar el formulario de Dictámen Final, si gana.

Paso 6: Cobrar el dinero que ordena la sentencia siguiendo los procedimientos posteriores a la sentencia.

- **Cargos.** Los cargos de presentación de su demanda se basan en la cantidad de dinero por la que está demandando.

Si tiene bajos ingresos, puede solicitar la exención del cargo de presentación llenando la Solicitud de Determinación de Estado Civil de Indigencia. Pídale al secretario este formulario cuando presente la demanda.

- **Entrega.** "Entrega" es cuando el alguacil o el notificador entrega personalmente una copia de su demanda al arrendador. Usted debe saber con precisión a quién está demandando. Asegúrese de tener el nombre legal y la dirección correcta de la persona o empresa a la que está demandando. Su demanda no puede proceder hasta que se haya notificado al arrendador. Si está demandando a una corporación, primero intente notificar al agente registrado. Puede obtener el nombre del agente registrado llamando a "Información corporativa" en la Secretaría de Estado de Florida, 1- 850-488-9000 o desde el sitio web de Sunbiz www.sunbiz.org Si no puede notificar al agente registrado, puede notificar a cualquier funcionario corporativo.

Usted tiene 2 opciones de servicio:

1. Puede usar el alguacil para entregar la citación y le costará \$40.00 a menos que obtenga una exención de pago.
2. Puede usar un notificador de procesos aprobado por la Corte para notificar al arrendador (a veces más rápido que el alguacil). El costo puede variar según el proveedor. Puede obtener una lista de notificadores de procesos llamando al secretario al (305) 349-5543.

- **Qué presentar.** En la oficina del Secretario debe presentar un Citatorio y Demanda (Summons and Complaint). Se incluye una demanda de muestra con este folleto. Pídale al secretario el formulario Summons. También debe pagar el cargo de presentación y los cargos de citación o presentar su Solicitud de Determinación de Estado Civil de Indigencia. Habrá secretarios que no podrán darle ningún consejo legal sobre los formularios.

También debe presentar una "Moción de Emergencia para Medidas Cautelares" ("Emergency Motion for Injunctive Relief") para restaurar su agua o electricidad, o para obtener acceso a su unidad. Se incluye un formulario de muestra con este folleto. Esta es la forma en que usted le pide al tribunal que ordene al arrendador que restablezca el agua o la electricidad en su hogar, o que le ordene al arrendador que le permita regresar a su unidad.

Lleve consigo toda la información y los documentos relacionados con su Demanda y Moción de emergencia para medidas cautelares a una de las sedes de la Corte. Por ejemplo, si su caso se basa en que el arrendador le cerró la puerta y usted llamó a la policía, debe adjuntar una copia del informe policial que recibió como prueba de que el arrendador le cerró la puerta, si lo tiene.

- **Dónde Presentar.** Puede presentar su demanda en cualquiera de las ubicaciones de las cortes que se enumeran a continuación:

- 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

DESPUÉS DE PRESENTAR SU DEMANDA

Después de que se entregue la demanda al arrendador, el arrendador tendrá 20 días para responder. Si se trata de una emergencia, como falta de agua, usted debe llamar al asistente judicial y solicitar una audiencia de emergencia sobre su "Moción de Emergencia para Medidas Cautelares" para que un juez vea su demanda de inmediato.

Si no es una emergencia, un juez puede ordenar que usted y el arrendador vayan a mediación. La ventaja de la mediación es que su caso se resuelve de inmediato y usted está seguro del resultado, en lugar de arriesgarse con un juicio. La desventaja es que es posible que tenga que pagar por la mediación y es posible que no obtenga todo lo que desea. Si usted y el arrendador no pueden ponerse de acuerdo con ningún término en la mediación, entonces el juez puede ordenar un juicio.

QUÉ SUCEDERÁ EN SU JUICIO

El juicio es la audiencia final de su caso. En el juicio todos los testigos testifican y ambas partes presentan cualquier documento u otra evidencia que tengan. Si usted ha presentado la demanda, usted es el demandante y presenta su caso primero. Puede comenzar con una "declaración de apertura", donde le explica a la corte de qué se trata el caso, qué va a probar y cómo lo probará.

Después de que el demandante haya presentado todo lo necesario para probar el caso, el demandado tiene la oportunidad de presentar su versión del caso. Tanto usted como su arrendador pueden llamar a testigos y presentar documentos y otras pruebas para que el juez las considere. Ambos también pueden hacer preguntas a los testigos de la otra parte.

Después de que ambas partes hayan presentado sus casos, tanto el demandante como el demandado pueden hacer un “argumento final”. En el argumento final, cada parte trata de persuadir a la Corte para que dictamine a su favor. Usted puede reafirmar al juez lo que ha demostrado y por qué debería ganar.

El juez entonces decide el caso y emite una decisión. Esta se llama el Dictámen Final y será por escrito. Por lo general, el juez dictamina inmediatamente después del juicio; a veces el juez tomará tiempo adicional para dictaminar.

Si el juez toma una decisión a su favor, usted recibirá un dictámen definitivo por correo o se le indicará que vaya a la oficina del secretario para obtener un formulario de dictámen definitivo. Usted debe enviar el formulario del dictámen definitivo al juez para que lo firme. Debe completarlo y proporcionar copias al juez y al demandado, junto con sobres con sello postal para todas las partes. También debe guardar una copia para usted. Un dictámen definitivo es un documento legal que establece que una de las partes tiene derecho a recuperar una cantidad específica de daños de la otra parte.

Si el juez toma una decisión a favor de su arrendador, usted podría ser responsable ante su arrendador por los honorarios de los abogados y costos.

Nota: En cualquier momento durante este proceso, el demandado puede pagarle y resolver el reclamo. Sin embargo, obtener un dictámen en contra de una parte NO es lo mismo que cobrar ese dictámen y puede ser difícil. A menudo se requieren procedimientos legales posteriores al juicio antes de cualquier cobranza. Es posible que necesite contratar a un abogado para que lo ayude con el procedimiento posterior al juicio. Puede llamar al Servicio de Referencia de Abogados del Colegio de Abogados del Condado de Dade al (305) 371-2646 para obtener una referencia a un abogado que se encargue de la cobranza. Sin embargo, el Servicio de Referencias puede cobrar por sus servicios.

DIVISIÓN CIVIL

NO. CASO: _____

Demandante(s),

vs.

Demandado(s)

_____/

DEMANDA VERIFICADA POR MEDIDAS CAUTELARES

Y DAÑOS

El Demandante, _____ (en adelante, el "Demandante"), demanda al Demandado, _____ y como fundamento dice que:

HECHOS

1. Esta es una acción de medidas cautelares y declaratorias y de daños compensatorios que no excede los \$15,000.00.

2. El demandante es un "inquilino" en el sentido de Fla. Stat. § 83.43(4).

3. El Demandado es un "arrendador" en el sentido de Fla. Stat. § 83.43(3).

4. El Demandante reside en la unidad de vivienda ubicada en _____
(dirección) (en adelante, el "local").

5. En todo momento relevante, el Demandante residió y/o reside en el local.

6. El Demandado es el arrendador del local donde vive el Demandante.
7. El alquiler mensual del demandante es de \$ _____ .
8. El _____ (fecha), el Demandado realizó los siguientes actos (marque todo lo que corresponda):
- o El demandado cortó el servicio de agua.
 - o El demandado cortó la electricidad.
 - o El demandado me impidió el acceso a las instalaciones cambiando las cerraduras o de otro modo bloqueándome la entrada a mi casa.
 - o Otros:
9. El Demandante no ha entregado la posesión de las instalaciones al Demandado.
10. El demandante no ha abandonado el local.
11. El demandante tiene derecho a honorarios y costos razonables conforme a Fla. Stat. § 83.67(6) y a la Ordenanza del Condado de Miami Dade Sec. 17-176(1)(a).

RECLAMACIONES DE COMPENSACIÓN

CARGO I: PRÁCTICAS PROHIBIDAS

(Medidas cautelares y declaratorias conforme a Fla. Stat § 83.67)

12. El demandante vuelve a alegar y reincorpora los párrafos 1 a 11 como si se establecieran en su totalidad en el presente.

13. Esta es una acción de desagravio declaratorio y desagravio por mandato judicial temporal y permanente, de conformidad con: Fla. Stat. § 83.67; y otras leyes aplicables de Florida.

14. Los actos del Demandado, como se alega en el Párrafo 8, constituyen "prácticas prohibidas" como se define en Fla. Stat. § 83.67(1).

15. Los actos del demandado, como se alega en el párrafo 8, constituyen un "daño irreparable" en el sentido de Fla. Stat. §§ 83.67(1)-(2) y 83.67(6).

16. El demandante es indigente y no puede pagar la fianza para la emisión de una orden judicial temporal. Además, de conformidad con Fla. R. Civ. P. 1.610(b), no se requiere fianza para la emisión de una medida cautelar emitida únicamente para evitar lesiones físicas.

POR LO TANTO, el Demandante solicita respetuosamente a esta Corte:

- A. Declarar que el Demandado ha violado ilegalmente los Estatutos de Florida § 83.67
- B. Ordenar que el Demandado cumpla inmediatamente con Fla. Stat. § 83.67 requiriendo al Demandado que remedie la práctica prohibida.
- C. Otorgar al demandante la medida cautelar y declaratoria; y,
- D. Otorgar las reparaciones adicionales que la Corte considere necesarias y apropiadas.

CARGO II: PRÁCTICAS PROHIBIDAS
(Daños de conformidad con Fla. Stat § 83.67)

17. El demandante vuelve a alegar y reincorpora los párrafos 1 a 16 como si se establecieran en su totalidad en el presente.

18. Esta es una acción por daños compensatorios conforme a Fla. Stat. § 83.67.

19. Los actos del Demandado, como se alega en el Párrafo 8, constituyen "prácticas prohibidas" como se define en Fla. Stat. § 83.67(1).

20. De conformidad con Fla. Stat. Estado de Florida § 83.67(6), "un arrendador que viole cualquier disposición de esta sección será responsable ante el inquilino por daños reales y consecuentes o 3 meses de alquiler, el que sea mayor, y los costos, incluidos los honorarios de abogados".

POR LO TANTO, el Demandante solicita respetuosamente a esta Corte que:

- A. Otorgue al Demandante el mayor de los daños reales y consecuentes o tres meses de alquiler de conformidad con Fla. Stat. § 83.67(6) por cada violación del Estatuto de Florida 83.67;
- B. Otorgue los honorarios y costos del Demandante de conformidad con Fla. Stat. §§ 83.67, 83.59 y 83.48; y,
- C. Otorgue las reparaciones adicionales que el Tribunal considere necesarias y adecuadas.

CARGO III: PRÁCTICAS PROHIBIDAS

(Medidas cautelares y declaratorias conforme a MDC Ord. Sec. 17-176(1)(a))

21. El demandante vuelve a alegar y reincorpora los párrafos 1 a 20 como si se establecieran en su totalidad en el presente.

22. Esta es una acción de desagravio declaratorio, daños y desagravio por mandato judicial temporal y permanente, de conformidad con: MDC Ordenanza Sec. 17-176(1)(a); y otras leyes aplicables de la Florida.

23. Los actos del Demandado, como se alega en el Párrafo 8, constituyen una "práctica ilegal" según se define en la Ordenanza MDC Sec.17-176(1)(a).

24. De conformidad con la Ordenanza MDC Sec. 17-176(1)(a), "será ilegal que cualquier arrendador termine o interrumpa cualquier servicio público en violación de la sección 83.67 de los Estatutos de Florida, ya sea que el servicio público esté bajo el control de, o el pago sea realizado por, el arrendador."

POR LO TANTO, el Demandante solicita respetuosamente a esta Corte que:

D. Declare que el Demandado ha violado ilegalmente la Ordenanza MDC Sec.17-176(1)(a).

E. Ordene que el Demandado cumpla inmediatamente con la Ordenanza MDC Sec.17-176(1)(a).;

F. Otorgue daños al Demandante de conformidad con la Ordenanza MDC Sec.17-179.

G. Adjudique los honorarios y costos del Demandante de conformidad con la Ordenanza MDC Sec.17-179; y,

H. Otorgue las reparaciones adicionales que la Corte considere necesarias y adecuadas.

Con fecha de este día de _____ , 20____ .

Respetuosamente presentada,

POR: Demandante _____

Bajo pena de perjurio, juro y afirmo que toda la información contenida en esta "Reclamación verificada de medidas cautelares y daños" es verdadera y correcta.

Dirección: _____

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

ESTE FORMULARIO DE MUESTRA FUE CREADO POR LEGAL SERVICES OF GREATER MIAMI, INC.

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

DIVISIÓN CIVIL

NO. CASO: _____

Demandante(s),

vs.

Demandado(s).

_____/

MOCIÓN DE EMERGENCIA PARA MEDIDAS CAUTELARES

El Demandante, _____ (en adelante, el “Demandante”),
demanda al Demandado, _____

(de aquí en adelante el “Demandado”), y como fundamento dice que:

2. El demandante presentó una demanda verificada para medidas cautelares y daños y perjuicios. Todos los hechos alegados se incorporan aquí.

3. El demandante es un "inquilino" en el sentido de Fla. Stat. § 83.43(4)

4. El Demandado es un "arrendador" en el sentido de Fla. Stat. § 83.43(3).

5. El Demandante reside en la unidad de vivienda ubicada en _____ (dirección) (de aquí en adelante, el "local").

6. En todo momento relevante, el Demandante ha residido en el local.

7. El Demandado es el arrendador del local donde vive el Demandante.

8. El alquiler mensual del demandante es \$_____.

9. El _____(fecha), el Demandado realizó los siguientes actos (marque todo lo que corresponda):

o El demandado cortó el servicio de agua.

o El demandado cortó la electricidad.

o El demandado me impidió el acceso a las instalaciones cambiando las cerraduras o de otro modo bloqueándome la entrada a mi casa.

o Otros:

10. El Demandante no ha entregado la posesión del inmueble al Demandado.

11. El demandante no ha abandonado el local.

12. El demandado ha realizado una práctica prohibida como se alega en la Demanda.

13. Actualmente, el demandante sufre un daño irreparable debido a los actos ilegales del demandado.

14. Los actos del demandado, como se alega en el párrafo 8, constituyen un "daño irreparable" en el sentido de Fla. Stat. §§ 83.67(1)-(2) y 83.67(6).

15. El demandante tiene derecho a honorarios y costos razonables conforme a Fla. Stat. § 83.67(6).

POR LO TANTO, el Demandante solicita respetuosamente a esta Corte que:

A. Declare que el Demandado ha violado ilegalmente Fla. Stat. § 83.67 y MDC Ord. Segundo. 17-176;

B. Ordene que el Demandado cumpla inmediatamente con Fla. Stat. § 83.67 y MDC Ord. Sec.17-176 remediando inmediatamente la práctica prohibida;

C. Otorgue al Demandante el mayor de los daños reales y consecuentes o tres meses de alquiler de conformidad con Fla. Stat. § 83.67(6);

D. Otorgue los honorarios y costos del Demandante de conformidad con Fla. Stat. §§ 83.67 y 83.48; y,

E. Otorgue las reparaciones adicionales que el Tribunal considere necesarias y apropiadas.

Con fecha de este día de _____, 20____ .

Respetuosamente presentado por Demandante,

Por: Demandante, _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

Fecha: _____

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

RE: PROPIEDAD UBICADA EN _____

Estimado(a):

El _____(fecha), creo que cometió los siguientes actos ilegales para obligarme a salir de mi unidad (marque todo lo que corresponda):

- Cerró el agua.
- Cortó la electricidad.
- Impidió mi acceso a las instalaciones al cambiar las cerraduras o dejarme fuera de mi casa.
- Otros:

De conformidad con Fla. Stat. §83.67 y MDC Ord. Sección 17-176(1)(a), si quiere que me vaya de la unidad, entonces debe presentar un desalojo en la corte. Los desalojos por su propia mano están prohibidos en el estado de la Florida. Si el juez en el caso de desalojo ordena que me desalojen, entonces el Departamento del Sheriff del Condado de Miami-Dade me sacará.

Las acciones que ha tomado pueden haber violado las leyes de propietarios/inquilinos de Florida y pueden hacerlo responsable ante mí por 3 veces el alquiler o daños reales y consecuentes, el que sea mayor, y los honorarios de mi abogado y costos, por cada violación. Adjunto una copia de esta ley. Le sugiero que consulte con su abogado que puede confirmar esto.

Exijo que detenga su actividad ilegal dentro de las 3 horas posteriores a la recepción de esta carta. Eso debería darle tiempo suficiente para confirmar que lo que he dicho es cierto. De lo contrario, puedo acudir a la corte para hacer valer mis derechos.

Atentamente,

Firma

Imprimir nombre

Teléfono

ESTE FORMULARIO DE MUESTRA FUE CREADO POR LEGAL SERVICES OF GREATER MIAMI.INC.

Estatutos de la Florida, § 83.67. Prácticas prohibidas—

(1) Un arrendador de cualquier unidad de vivienda regida por esta parte no causará, directa o indirectamente, la terminación o interrupción de cualquier servicio público proporcionado al arrendatario, incluidos, entre otros, agua, calefacción, luz, electricidad, gas, elevador, recolección de basura o refrigeración, ya sea que el servicio público esté o no bajo el control del arrendador o que el pago lo haga el arrendador.

(2) El arrendador de cualquier unidad de vivienda regida por esta parte no impedirá que el inquilino obtenga un acceso razonable a la unidad de vivienda por ningún medio, incluidos, entre otros, cambiar las cerraduras o usar cualquier candado o dispositivo similar.

(3) Un arrendador de cualquier unidad de vivienda regida por esta parte no discriminará a un miembro del servicio militar al ofrecer una unidad de vivienda en alquiler o en cualquiera de los términos del contrato de alquiler.

(4) Un arrendador no debe prohibir que un arrendatario exhiba una bandera de los Estados Unidos portátil, removible, de tela o de plástico, de no más de 4 y 1/2 pies por 6 pies, de manera respetuosa dentro o sobre la unidad de vivienda, independientemente de cualquier disposición en el contrato de alquiler que trata de banderas o decoraciones. La bandera de los Estados Unidos se exhibirá de acuerdo con s. 83.52(6). El arrendador no es responsable de los daños causados por una bandera de los Estados Unidos exhibida por un inquilino. Ninguna bandera de los Estados Unidos puede infringir el espacio alquilado por ningún otro inquilino.

(5) El arrendador de cualquier unidad de vivienda regida por esta parte no quitará las puertas exteriores, las cerraduras, el techo, las paredes o las ventanas de la unidad, excepto para fines de mantenimiento, reparación o reemplazo; y el arrendador no sacará la propiedad personal del inquilino de la unidad de vivienda a menos que tal acción se tome después de la entrega, abandono, recuperación de posesión de la unidad de vivienda debido a la muerte del último inquilino restante de acuerdo con s. 83.59(3)(d), o un desalojo legal. Si se estipula en el contrato de alquiler o en un contrato escrito separado del contrato de alquiler, al momento de la entrega o abandono por parte del inquilino, el arrendador no está obligado a cumplir con s. 715.104 y no es responsable del almacenamiento o disposición de la propiedad personal del inquilino; si se indica en el contrato de alquiler, debe estar impresa o claramente estampada en dicho contrato de alquiler una leyenda sustancialmente de la siguiente forma:

AL FIRMAR ESTE CONTRATO DE ALQUILER, EL INQUILINO ACEPTA QUE AL ENTREGAR, ABANDONAR O RECUPERAR LA POSESIÓN DE LA

UNIDAD DE VIVIENDA DEBIDO A LA MUERTE DEL ÚLTIMO INQUILINO QUE QUEDA, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO 83 DE LOS ESTATUTOS DE FLORIDA, EL ARRENDADOR NO SERÁ RESPONSABLE DEL ALMACENAMIENTO O DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD PERSONAL DEL INQUILINO.

A efectos de esta sección, el abandono será como se establece en s. 83.59(3)(c).

(6) Un arrendador que viole cualquier disposición de esta sección será responsable ante el inquilino por daños reales y consecuentes o 3 meses de alquiler, el que sea mayor, y los costos, incluidos los honorarios de abogados. Las infracciones posteriores o repetidas que no sean contemporáneas a la infracción inicial estarán sujetas a indemnizaciones por daños y perjuicios por separado.

(7) Una violación de esta sección constituye un daño irreparable a los efectos de medidas cautelares.

(8) Los recursos (remedies) proporcionados por esta sección no son exclusivos y no impiden que el inquilino busque cualquier otro recurso de derecho o equidad que el inquilino pueda tener. Los recursos proporcionados por esta sección también se aplicarán a un miembro del servicio militar que sea un posible inquilino que haya sido discriminado en virtud de la subsección (3).

Historia.—s. 3, cap. 87-369; s. 7, cap. 88-379; s. 3, cap. 90-133; s. 3, cap. 96-146; s. 2, cap. 2001-179; s. 2, cap. 2003-30; s. 4, cap. 2003-72; s. 1, cap. 2004-236; s. 2, cap. 2007-136.

Florida Statutes, § 83.67. Prohibited practices—

(1) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not cause, directly or indirectly, the termination or interruption of any utility service furnished the tenant, including, but not limited to, water, heat, light, electricity, gas, elevator, garbage collection, or refrigeration, whether or not the utility service is under the control of, or payment is made by, the landlord.

(2) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not prevent the tenant from gaining reasonable access to the dwelling unit by any means, including, but not limited to, changing the locks or using any bootlock or similar device.

(3) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not discriminate against a service member in offering a dwelling unit for rent or in any of the terms of the rental agreement.

(4) A landlord shall not prohibit a tenant from displaying one portable, removable, cloth or plastic United States flag, not larger than 4 and 1/2 feet by 6 feet, in a respectful manner in or on the dwelling unit regardless of any provision in the rental agreement dealing with flags or decorations. The United States flag shall be displayed in accordance with s. 83.52(6). The landlord is not liable for damages caused by a United States flag displayed by a tenant. Any United States flag may not infringe upon the space rented by any other tenant.

(5) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not remove the outside doors, locks, roof, walls, or windows of the unit except for purposes of maintenance, repair, or replacement; and the landlord shall not remove the tenant's personal property from the dwelling unit unless such action is taken after surrender, abandonment, recovery of possession of the dwelling unit due to the death of the last remaining tenant in accordance with s. 83.59(3)(d), or a lawful eviction. If provided in the rental agreement or a written agreement separate from the rental agreement, upon surrender or abandonment by the tenant, the landlord is not required to comply with s. 715.104 and is not liable or responsible for storage or disposition of the tenant's personal property; if provided in the rental agreement, there must be printed or clearly stamped on such rental agreement a legend in substantially the following form:

BY SIGNING THIS RENTAL AGREEMENT, THE TENANT AGREES THAT UPON SURRENDER, ABANDONMENT, OR RECOVERY OF POSSESSION OF THE DWELLING UNIT DUE TO THE DEATH OF THE LAST REMAINING TENANT, AS PROVIDED BY CHAPTER 83, FLORIDA STATUTES, THE LANDLORD SHALL NOT BE LIABLE OR RESPONSIBLE FOR STORAGE OR DISPOSITION OF THE TENANT'S PERSONAL PROPERTY.

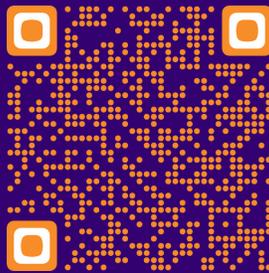
For the purposes of this section, abandonment shall be as set forth in s. 83.59(3)(c).

(6) A landlord who violates any provision of this section shall be liable to the tenant for actual and consequential damages or 3 months' rent, whichever is greater, and costs, including attorney's fees. Subsequent or repeated violations that are not contemporaneous with the initial violation shall be subject to separate awards of damages.

(7) A violation of this section constitutes irreparable harm for the purposes of injunctive relief.

(8) The remedies provided by this section are not exclusive and do not preclude the tenant from pursuing any other remedy at law or equity that the tenant may have. The remedies provided by this section shall also apply to a service member who is a prospective tenant who has been discriminated against under subsection (3).

History.—s. 3, ch. 87-369; s. 7, ch. 88-379; s. 3, ch. 90-133; s. 3, ch. 96-146; s. 2, ch. 2001-179; s. 2, ch. 2003-30; s. 4, ch. 2003-72; s. 1, ch. 2004-236; s. 2, ch. 2007-136.



**SCAN for
more information**



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

www.legalservicesmiami.org