



DERECHOS DE INQUILINOS QUE TIENEN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESCRITO

¿QUÉ ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Un contrato de arrendamiento escrito es el acuerdo con el arrendador para rentar el lugar en el cual usted vivirá. Este contrato le explica cuánto usted pagará de renta, qué día del mes tiene que pagar, y por cuánto tiempo usted puede vivir ahí.

MUDÁNDOSE DE SU VIVIENDA

Asegúrese de leer su contrato detenidamente. Algunas veces usted le tendrá que decir al arrendador que se va a mudar al final del contrato de arrendamiento. Asegúrese de hacer esto por escrito y de guardar una copia para sus archivos personales. El arrendador no le puede pedir a usted que le de un aviso de más de 60 días al final de su contrato.

Si su arrendador le permite quedarse en la vivienda después que expire su contrato de arrendamiento, o sigue aceptándole la renta todos los meses, entonces usted se convierte en “inquilino de mes-a-mes”, a menos que el contrato diga otra cosa.

Si su contrato expira, pero usted sigue viviendo en la propiedad, su arrendador podría tratar de considerarlo como un “holdover tenant” (inquilino que se queda viviendo en la propiedad sin el consentimiento del arrendador). Si usted es un “holdover tenant” su arrendador debe darle un aviso escrito de que usted tiene que mudarse. Si usted es un “holdover tenant”, su arrendador puede recuperar el doble de la renta si lo demanda por dinero.

INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO ESCRITO

Si usted firmó un contrato de arrendamiento y quiere mudarse antes de que este expire, entonces usted está en incumplimiento del contrato. Usted debe...

Leer el Contrato de Arrendamiento

Si su contrato es por un periodo de tiempo específico, entonces lea el contrato para ver si se le permitirá irse antes de la expiración. Algunas veces hay penalidades por hacer esto. El contrato de arrendamiento también le dirá cuántos días de aviso le debe dar al arrendador.

Hable con su Arrendador

Si su contrato no le permite mudarse antes de tiempo, entonces hable con su arrendador para ver si puede llegar a un acuerdo para mudarle antes de la expiración del contrato. Si llega a un acuerdo, asegúrese de hacerlo por escrito, y asegúrese de que su arrendador lo firme. Guarde una copia para sus archivos personales.

Mudarse antes de tiempo

Si su arrendador no le permite mudarse antes de tiempo, pero usted se muda de todas maneras, su arrendador tiene varias opciones. Lea lo que dice el contrato acerca de lo que sucederá si usted hace esto. En general, su arrendador puede:

- *Terminar el contrato de arrendamiento.* Su arrendador puede decidir no tomar más acciones contra usted y no pedirle que pague ninguna cantidad de dinero aún cuando usted se mudó antes de tiempo en contravención del contrato de arrendamiento.
- *Hacerlo responsable por la renta no pagada por el resto del contrato.* Por ejemplo, si usted firmó un contrato por un año, y se muda seis meses antes de que termine el año, el arrendador podría demandarlo por los seis meses de renta que faltan. Tenga presente que su arrendador podría enviar esta cuenta a una oficina de cobros de dinero (collections).
- *Volver a rentar el apartamento para reducir cualquier cantidad que usted le deba.* Si su arrendador vuelve a rentar el apartamento, esto reducirá lo que usted le debe. Usted no será responsable del pago de renta una vez que otra persona se mude al apartamento.
- *Cobrarle a usted "liquidated damages" (Indemnización).* Su contrato podría requerir "liquidated damages" si usted se muda antes de tiempo. Esta es una cantidad de dinero que usted y su arrendador acuerdan que usted pagará si incumple el contrato y se muda antes de la expiración de este.

SUBARRENDAMIENTO O TRANSFERENCIA DE SU CONTRATO

Lea su contrato para ver si usted puede subarrendar o transferir su contrato de arrendamiento a otra persona. Algunos arrendadores no permiten esto, pero otros cobran un cargo por hacerlo. Generalmente, los arrendadores quieren aprobar a la persona que tomará su contrato de arrendamiento.

- **Subarrendamiento.** Si usted subarrienda la propiedad, usted todavía será responsable por cualquier renta o daños, aún si estos daños los causó el nuevo inquilino. El arrendador lo puede demandar a usted por los daños o renta no pagada. Usted entonces puede demandar a la persona a quien usted le rentó la propiedad.
- **Transferencia de su contrato.** Si usted transfiere su contrato, entonces otra persona toma las responsabilidades que se describen en su contrato. Usted podría o no ser responsable por la renta o daños causados por el subinquilino (subtenant), dependiendo de los términos de la transferencia. Asegúrese de que cualquier acuerdo sea por escrito y firmado por todas las partes. Guarde una copia para sus propios archivos.

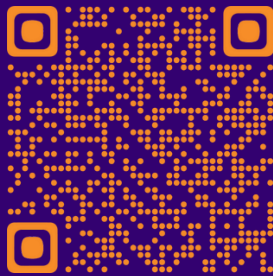
SI USTED SE MUDA PERO TODAVIA HAY ALGUIEN EN LA VIVIENDA DE RENTA

Si usted está en el contrato de arrendamiento, usted todavía es responsable por cualquier renta o daños a la vivienda, aún si usted se muda.

ALGO IMPORTANTE PARA LOS AUMENTOS DE RENTA EN MIAMI-DADE

Si usted quiere renovar un contrato de arrendamiento en el Condado Miami-Dade y su arrendador quiere subirle la renta en más del 5%, su arrendador debe darle un aviso de 60 días antes de que usted:

- Acepte el nuevo precio; O
- Llegue a un acuerdo aceptable; O
- rechaze el nuevo precio y se mude.



Escanee para obtener más información



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

www.legalservicesmiami.org