

QUÉ PUEDE USTED HACER CUANDO SU ARRENDADOR NO QUIERE HACER REPARACIONES A LA PROPIEDAD



DERECHOS LEGALES

Como inquilino, usted tiene ciertos derechos y responsabilidades. Estos derechos y responsabilidades se indican aquí, pero el contenido completo de la ley está en el Florida Residential Landlord Tenant Act, que se encuentra en la Parte II del Capítulo 83 de los Estatutos de la Florida. Este folleto no busca tomar el lugar de la ley ni de los consejos legales particulares a su caso.

Note: El Miami-Dade Tenants' Bill of Rights ya no está vigente debido a la promulgación del HB 1417 el cual el Gobernador de la Florida Ron DeSantis firmó para convertir en ley el 29 de Junio, 2023. Esta nueva ley estatal, que se hizo efectiva el primero de Julio, 2023, crea el Estatuto de la Florida 83.425, el cual invalida las ordenanzas municipales y del condado que regulan inquilinatos residenciales y la relación entre arrendadores e inquilinos, entre otras cosas. Como consecuencia, las ordenanzas del Miami-Dade, como el Tenants' Bill of Rights, el cual expandió los derechos de inquilinos más allá de lo que permite la ley estatal, será invalidada por el Estatuto de la Florida, Capítulo 83.

Por ejemplo, bajo el Tenants' Bill of Rights, los inquilinos tenían el derecho a reparar la propiedad y a descontar los costos del pago de la renta si el inquilino le había dado previamente un aviso de siete días al arrendador diciendo que las reparaciones eran necesarias, y si el inquilino había obtenido por lo menos dos estimados de profesionales con licencia. Sin embargo, los inquilinos ya NO PUEDEN reparar y descontar gastos de sus rentas debido a que el Florida Estatute 83 ahora invalida las ordenanzas municipales y del condado.

Las leyes de Florida landlord tenant se pueden encontrar aquí: <https://bit.ly/2FHRR1o>

¿QUIÉN ESTÁ PROTEGIDO?

Cualquier persona que rente el apartamento en donde vive está cubierto bajo el Florida Landlord Tenant Act. Hay algunas excepciones. Si usted habita en los siguientes tipos de vivienda, usted no está cubierto por el Florida Residential Landlord Tenant Act:

- Un alquiler temporal en un hotel, motel o pensión, a menos que el alquiler sea permanente y el inquilino no tenga otro lugar donde vivir.

- Una residencia en un lugar en donde la vivienda sea relacionada a otros servicios tales como una prisión, asilo, escuela, o residencia estudiantil. Algunos proveedores de vivienda para personas desamparadas erróneamente creen que entran en esta excepción.
- Un arrendatario de una cooperativa de vivienda o dueño de un apartamento en un condominio.
- Un ocupante bajo un contrato de venta llamado rent-to-own en el cual el comprador/inquilino ha pagado la renta de por lo menos 12 meses, O de un mes más un depósito igual al 5% del precio de compra.
- Casas móviles (en donde la persona es dueña de la casa móvil y renta el lote).

RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS

- Como inquilino usted está sujeto a ciertas responsabilidades:
- Hacer lo que se comprometió a hacer en el contrato escrito de arrendamiento, incluyendo pagar su renta a tiempo.
- No violar códigos de construcción, vivienda, o salud.
- Mantener el apartamento limpio e higiénico, sacar toda la basura, y mantener la plomería en buen estado.
- Manejar de una manera razonable los servicios e instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarios, de calefacción, ventilación y aire acondicionado.
- No destruir, dañar, o tomar cosas que le pertenezcan al arrendador.
- No molestar a otras personas.
- Permitir que el arrendador entre a su vivienda para hacer inspecciones, reparaciones, o para mostrar la vivienda a otras personas. Usted NO puede, sin razón o motivo, retener el consentimiento para entrar a su apartamento. A menos que haya una emergencia, el arrendador debe darle a usted un aviso de por lo menos 24 horas para entrar, y solamente puede entrar entre las 7:30 am y las 8:00 pm. Si se trata de una emergencia, el arrendador puede entrar sin aviso.
- Si hay una exterminación de plagas programada, se le podría pedir que se mude temporalmente del apartamento para servicios de exterminación de plagas por hasta 4 días, pero el arrendador DEBE darle un aviso de 7 días y el arrendador DEBE detener el costo de la renta por el tiempo en que usted no puede estar en su apartamento.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Los arrendadores tienen la obligación de mantener los apartamentos de renta en cumplimiento de los códigos locales de vivienda. Las obligaciones del arrendador podrían ser alteradas o modificadas por escrito con respecto a una casa familiar o un duplex. El arrendador debe asegurarse de que la vivienda cumple con los siguientes requisitos mínimos:

- El techo no debe tener goteras.
- Las paredes deben estar selladas para protección contra el clima y el agua, y deben estar en buenas condiciones.
- Las escaleras deben ser seguras para soportar el uso normal, y deben estar en buenas condiciones.
- Las puertas y ventanas deben estar selladas contra el clima y el agua, contra roedores, y deben estar en buenas condiciones. Las ventanas no deben tener grietas ni huecos.
- Los pisos interiores, las paredes y techos, deben ser a prueba de roedores, deben ser seguros y estar en buenas condiciones.
- La vivienda debe tener agua caliente que esté conectada al lavabo del baño, al fregadero de la cocina, y a la bañera o regadera.
- Todas las viviendas deben tener un inodoro descargable que esté en buenas condiciones.
- Cuando se provéa equipo de cocina o de calefacción, estos deben estar instalados de una manera segura y estar en buenas condiciones.
- Debe haber instalaciones adecuadas para desecho de basura, o contenedores.
- Todos los sistemas eléctricos deben estar en buenas condiciones.
- Las ventanas exteriores deben tener telas metálicas, pero el arrendador solamente las debe cambiar una vez por año.
- Cada cuarto habitable (cuarto que las personas usen para dormir y habitar) debe tener por lo menos dos tomacorrientes separados de piso o pared y además debe tener una lámpara de piso o de pared, o un tomacorriente controlado por un interruptor de pared localizado cerca de la entrada al cuarto.

NOTE que el aire acondicionado no se requiere bajo la ley estatal, pero su contrato de arrendamiento puede requerirlo. Si el arrendador le rentó a usted un apartamento con aire acondicionado en funcionamiento, el aire acondicionado es parte de su contrato de arrendamiento, y el arrendador debe repararlo.

¿QUÉ DEBO HACER SI MI ARRENDADOR NO MANTIENE MI VIVIENDA EN BUEN ESTADO?

Reúna Evidencia de las Violaciones del Arrendador

- Obtenga evidencia de que su arrendador no mantiene la propiedad en buen estado. Tome fotos y videos. Usted también puede contactar a su agencia local de cumplimiento de códigos y pedirles que inspeccionen su propiedad de renta. Hay varias agencias que podrían inspeccionar su vivienda. Se provee una lista de esas agencias en este folleto. Si hay problemas serios en su vivienda, usted debe quejarse a todas la agencias correspondientes.
- Si no hay agencias locales de vivienda que inspeccionen su propiedad de renta, junte otra evidencia de las condiciones de la propiedad tomando fotos, juntando evidencias físicas, y pídale a alguien que no sea amigo suyo o miembro de su familia que vea las malas condiciones.
- Si usted es participante del Programa de Voucher de Sección 8, contacte a su autoridad de vivienda para

Si usted desea seguir viviendo en la propiedad:

- Escríbale una carta al arrendador notificándole de los problemas que tiene y pidiéndole que los arregle dentro de los 7 DÍAS de haber recibido la carta. Explíquelo al arrendador que si los problemas no se arreglan dentro de los 7 DÍAS, usted retendrá toda o parte de la renta. Quédese con una copia de la carta que le de al arrendador. Se incluye una carta de ejemplo para que la use, al final de este folleto. Si usted no envía la carta, entonces usted no puede legalmente retener el pago de la renta y podría ser desalojado por falta de pago. **Nosotros recomendamos que se haga esto solamente cuando los problemas de la propiedad impactan considerablemente las condiciones de la vivienda, o su salud y seguridad. Nosotros no recomendamos que envíe esa carta cuando las reparaciones son menores o superficiales.**
- Envíele esta carta al arrendador por correo certificado, con prueba de envío (return receipt requested) y también por correo U.S. First Class. Usted también puede entregarle la carta personalmente. Quédese con una copia para sus propios archivos.
- Es importante que guarde el dinero de su renta y que no se lo gaste. Si su caso va a la corte, el juez le pedirá a usted que pague su renta en la corte. Y si no la tiene, usted perderá el caso de desalojo automáticamente sin tener una audiencia.
- Si su arrendador le presenta una demanda de desalojo por falta de pago de renta, usted debe responder a la demanda. Revise nuestro folleto disponible en nuestro sitio web bajo "Self-Help" o aquí: <https://www.legalservicesmiami.org/self-help>.
- Usted necesitará refutar la renta que se debe y dar pruebas de que está reteniendo la renta. Si usted gana el caso de desalojo y el juez está de acuerdo en que usted retuvo la renta apropiadamente, el juez podría reembolsar toda o parte de la renta que usted pagó en la corte.
- Si le hacen entrega de una demanda de desalojo, usted debe siempre contactar a Legal Services of Greater Miami para ver si nosotros podemos representarlo(a) o darle consejos sobre cómo representarse a si mismo.

Si usted desea mudarse de su vivienda:

- Si las violaciones afectan sus condiciones de vida, salud o seguridad, escríbale una carta al arrendador diciéndole cuáles son los problemas, y que si no se arreglan dentro de los 7 días desde el día en que recibe la carta, usted terminará el contrato de arrendamiento, y se mudará de la propiedad.
- Envíele esta carta al arrendador por correo certificado con prueba de envío y por U.S. First Class Mail, o correo electrónico si está disponible, o entréguele la carta. Quédese con una copia para sus propios archivos. Si las reparaciones no se hacen en 7 días, usted puede mudarse y no deberá más dinero de renta.

Usted también podría demandar a su arrendador por no hacer las reparaciones. Si usted desea hacer esto, debe hablar con un abogado, especialmente si tiene lesiones físicas debido a las condiciones de su vivienda.

REPRESALIAS

Si usted envía una carta de retención de renta y deja de pagar la renta, el arrendador podría presentarle una demanda de desalojo (eviction). Las leyes de la Florida dicen que un arrendador no puede tomar represalias contra un inquilino por afirmar sus derechos. Si el juez está de acuerdo en que el arrendador lo está desalojando como represalia por contactar al Code Enforcement o exigir que se hagan reparaciones, usted podría ganar el caso de desalojo. Las leyes de la Florida también dicen que no se puede desalojar a un inquilino por falta de pago de renta si el inquilino envió una carta de retención de renta apropiada al arrendador, y el arrendador no hizo las reparaciones. Pero usted debe depositar su renta en la corte para poder presentar estas defensas.

CUMPLIMIENTO DE CODIGOS

Llame a su agencia de code enforcement local. En el Miami-Dade County, usted puede llamar al 311, o si vive en una Ciudad llame directamente al Code Enforcement o al Building Department de la Ciudad en donde vive.

En el Monroe County, usted puede contactar el Code Compliance en su oficina más cercana: (305) 289-2810 (Marathon); (305) 453-8806 (Key Largo); (305) 295-4343 (Lower Keys).

Si usted renta en un edificio de cinco unidades o más, llame al Florida Department of Business and Professional Regulations, Division of Hotel and Restaurants, y pida una inspección de la propiedad (house inspection). El número de teléfono es el (850) 487-1395.

SI SU VIVIENDA NO ES SEGURA

Si las condiciones de su vivienda se ponen demasiado malas, el Condado o un City Building Department podría pedirle a usted que se mude. En el 2022, el Miami-Dade County promulgó una ordenanza para entenderse de este asunto. Si la negligencia del arrendador o el no actuar causó que se expidiera una orden de desocupación (vacate order), se le podría pedir al arrendador que le proporcione a usted un lugar para vivir. Usted puede revisar nuestro folleto sobre ordenanzas relacionadas a estructuras no seguras [aquí](#) o en la página self-help de nuestro sitio web.

Note: Legal Services cree que la Ordenanza del Miami-Dade County sobre estructuras inseguras todavía se puede hacer cumplir a pesar de la promulgación del HB 1417 (la ley descrita al comienzo de este folleto). Sin embargo, algunos arrendadores podrían argumentar que la Ordenanza para Estructuras Inseguras ha sido reemplazada bajo la ley estatal. Las Cortes tendrán que decidir este asunto.

ASISTENCIA FINANCIERA

Si usted necesita asistencia financiera para mudarse, revise los recursos indicados en el sitio web Axis Helps entrando a: <https://www.axishelps.org/individual-resources>

En el Miami-Dade County, si usted es desamparado o a punto de estarlo, contacte al Homeless Hotline al 1-877-994-4357.

En el Condado Monroe, llame al Social Services Department of Monroe County al (305) 292-4408 para ver si califica para alguna asistencia financiera.

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

Teléfono: (786) 469-4545

Sitio Web: www.miamidade.gov/housingadvocacy

**TENANT'S DEMAND FOR REPAIRS, and
NOTICE OF INTENT TO WITHHOLD RENT and/or INTENT TO REPAIR AND DEDUCT**

Date:

Landlord's Name:

Landlord's Address:

Dear Landlord,

I demand that you repair the following items within seven days of the date you receive this notice:

If you fail to comply, I intend to do the following:

- 1) withhold rent pursuant to Florida Statutes 83.60(1)(b); and/or
- 2) make repairs and deduct the cost from the rent pursuant to Miami Dade County's Tenants Bill of Rights - Miami Dade County Ordinance 17-176(2)(e).

You may also be liable for any damages I suffer due to your failure to maintain the premises.

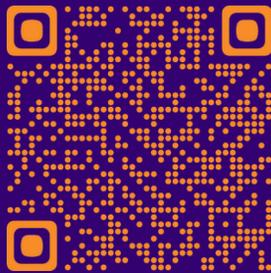
Tenant's Signature:

Tenant's Name:

Tenant's Address:

Tenant's Phone Number:

Tenant's Email Address (if any):



Escanee para obtener más información



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

www.legalservicesmiami.org