

- En caso de emergencia;
- El inquilino ha dado su consentimiento;
- El inquilino niega irracionalmente a dar su consentimiento, y/o,
- El propietario no podrá abusar del derecho de acceso ni usarlo como excusa para acosar al inquilino.

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

Si el Propietario No Cumple, Sección 83.56(1), F.S.

El inquilino debe notificar al propietario, por escrito, mediante la entrega en persona o por correo, del incumplimiento de los requisitos legales (artículo 83.51 (1)) o el suministro de material del contrato de alquiler. El aviso por escrito también deberá indicar la intención del inquilino de cancelar el contrato de alquiler debido a dicho incumplimiento. El inquilino podrá cancelar el contrato de alquiler si el propietario no cumple dentro del plazo de siete (7) días después de la entrega de la notificación por escrito.

Si el Inquilino no Cumple, Sección 83.56(2), F.S.

Con la excepción de la falta de pago de alquiler, el propietario debe notificar al inquilino por escrito de cualquier percepción de falta de cumplimiento

- Si el problema es solucionable como se indica en los estatutos, el inquilino tendrá siete (7) días para resolver el problema. Si el inquilino no ha cumplido aún después de siete días, el propietario puede comenzar el proceso de desalojo por incumplimiento.

Si el problema es tal, que no se le puede dar la oportunidad al inquilino de ser resuelto, como se indica en los estatutos, el inquilino tendrá siete días para entregar la unidad.

Cada caso de desalojo, es único, así que asegúrese de obtener asesoramiento legal. Un propietario NO PUEDE desalojar al inquilino solamente por represalia, por quejarse a una agencia gubernamental sobre violaciones de códigos o por hacer valer los derechos de otros inquilinos.

No-Pago de la Renta, Sección 83.56(3), F.S.

El propietario debe entregar al inquilino un aviso por escrito de tres (3) días, excluyendo fines de semana y días feriados, para el pago de la renta o desalojo de la vivienda. Si el inquilino no paga la renta o desaloja, el dueño puede tomar acción legal para comenzar un proceso de desalojo.

Para que el propietario pueda obtener el pago de la renta o la posesión de la vivienda, él /ella deben presentar una demanda en la corte del condado. El secretario de la corte del condado le enviará la notificación de la citación al

inquilino. El inquilino debe cumplir con los requisitos señalados en la convocatoria dentro del plazo citado. El incumplimiento de estos requisitos podría resultar en una sentencia en su contra. El secretario de la corte del condado emitirá entonces un "Writ of Possession" o "Orden de Posesión" al alguacil o sheriff, que le notificará que el desalojo se llevará a cabo en 24 horas.

Si el Propietario No Cumple, Sección 83.60 (1), F.S.

El inquilino PUEDE optar por retener la renta si el propietario no cumple con lo que la ley o con lo que el contrato de alquiler requiere. El inquilino debe notificar al propietario, por escrito, mediante entrega en persona o por correo, de la falta de conformidad. La notificación escrita también deberá indicar la intención del inquilino de retener el pago de la renta, debido a dicho incumplimiento. El inquilino puede retener la renta si el propietario no cumple dentro de un plazo de siete (7) días después de la entrega de la notificación escrita.

Tenga en cuenta, que si estos eventos ocurren, el propietario puede presentar al inquilino un aviso de tres días (3) para el pago de la renta en virtud del artículo 83.56 (3).

Sección 83.595, F.S.

En caso de incumplimiento o terminación anticipada del contrato de alquiler por el inquilino, los posibles recursos de los propietarios pueden incluir:

- Terminación del contrato de alquiler, retomando la posesión de la vivienda y la terminación de cualquier otra responsabilidad del inquilino.
- Retomar la posesión de la vivienda, manteniendo el inquilino como responsable de la diferencia entre la renta estipulada a pagar bajo el contrato de alquiler y lo que el propietario pueda recuperar por haber cedido la unidad.
- Espere y no haga nada, mantenga al inquilino responsable por el alquiler que se vence.

Sección 83.67, F.S.

La ley de la Florida no permite que un propietario fuerce a un inquilino irse por medio de:

- Interrumpiendo o apagando el servicio de las utilidades, incluso si ese servicio está bajo el control del propietario o el arrendador realiza el pago;
- Cambiar las cerraduras o usando un dispositivo que niega el acceso al inquilino;
- Desmontaje de las puertas exteriores, cerraduras, techos, paredes o ventanas (excepto con fines de mantenimiento, reparación o sustitución), y/o

- Removiendo de la vivienda pertenencias personal del inquilino, menos que se aplique la medida después de la entrega, abandono o la recuperación de la posesión de la vivienda debido a la muerte del último inquilino que queda en acuerdo con la sección 83.59 (3) (d), o después del desalojo legal.

En cualquiera de estos casos, el inquilino puede demandar por daños y perjuicios actuales o por tres (3) meses de alquiler, cual sea mayor, más los costos judiciales y honorarios de abogados.

CUANDO DECIDA MUDARSE

No se olvide de dar la notificación requerida como se indica en su contrato de alquiler. La siguiente información le describen los procedimientos para la apropiada notificación, si un período de tiempo específico no está incluido en el contrato de alquiler. Asegúrese de revisar su contrato de alquiler para todas las estipulaciones que resulten aplicables cuando va a desocupar la propiedad

Bajo ciertas circunstancias, si es permitido por las disposiciones del contrato de alquiler, un contrato de alquiler puede ser terminado cuando cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra, su intención. La notificación requerida está determinada por el contrato de alquiler, si esta no se especifica en el contrato de alquiler, por los períodos en que la renta se paga.

Sección 83.57, F.S.

Por ejemplo, si se paga el alquiler semanalmente, siete (7) días de antelación es necesario. Para los pagos mensuales de alquiler, quince (15) días de antelación es necesario. Envíe toda correspondencia relacionada de sus intenciones al propietario, por correo o entrega en persona y pida un recibo. Por lo general, también, es una buena idea hablar con el propietario en persona.

Cuando se muda de una unidad de alquiler, independientemente de la duración, asegúrese de liquidar todas las cuentas. Cancelar los servicios públicos el día de salida, notificar al propietario, oficina de correos y otros, de su cambio de dirección y dejar las instalaciones en condiciones limpias. Si se puede, siempre es mejor recorrer la vivienda con el propietario y documentar cualquier daños y perjuicios.

SERVICIO MILITAR

Sección 83.682, F.S.

Los Estatutos de la Florida establecen que un miembro del servicio puede terminar su acuerdo de alquiler bajo ciertas condiciones. Para una copia gratuita de la versión completa del texto de la ley, visite www.leg.state.fl.us.



La Ley Del Inquilino/ Propietario DE LA FLORIDA Resumen del Capítulo 83, Parte II



Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de la Florida

www.800helpfla.com • 1-800-FL-AYUDA (352-9832) • 850-410-3800

ADAM H. PUTNAM, COMISIONADO

La Ley Del Inquilino/ Propietario DE LA FLORIDA

Resumen del Capítulo 83, Parte II

Tanto el propietario como el inquilino, deben estar conscientes de que tienen ciertos derechos en un contrato de arrendamiento que se ha establecido, sea verbal o por escrito. Sin embargo a menudo no conocen estos derechos. Cuando se plantean preguntas relacionadas con los derechos y obligaciones puede referirse al Capítulo 83, Parte II de los Estatutos de la Florida, el cual establece los procedimientos para dirigir al propietario y al inquilino a una acción civil. Este folleto es un resumen de la Ley del Propietario/Inquilino de la Florida. No se pretende proporcionar asesoría legal. Para obtener información adicional no incluida en este folleto, los consumidores deben de conocer el Capítulo 83, Parte II de los Estatutos de la Florida.

ANTES DE ALQUILAR

Un inquilino es una de las partes al igual que el propietario. Usted no siempre tiene que aceptar cualquier acuerdo de alquiler. Si es posible, de un recorrido a través de la unidad para identificar cualquier problema que debe ser reparado ANTES de la firma de un contrato de alquiler. Tome fotos, vídeos o tome notas de cualquier condición dudosa e incluya las provisiones para las reparaciones en el contrato de alquiler o en un documento escrito firmado por ambas partes.

El propietario puede requerir varios depósitos, así como algún pago de la renta por adelantado. Estos pagos anticipados por lo general varían según el rango. Usted debe tener cuidado al dar cualquier cantidad de dinero por adelantado a menos que haya tomado la decisión de mudarse a la unidad. Un inquilino que paga dinero por adelantado, pero luego decide no ocupar la unidad, PUEDE QUE NO tenga derecho a un reembolso. Debe tenerse en cuenta, que si un depósito no es reembolsable debe ser indicado en el contrato de alquiler.

Antes de firmar, asegúrese de que entiende completamente los términos del acuerdo. Si usted NO entiende, NO firme el contrato. No hay período de gracia otorgado para cancelar un contrato de alquiler, así que si usted lo firma, usted está obligado a sus términos.

LOS CONTRATOS VERBALES Y ESCRITOS

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo para alquilar una propiedad (comúnmente conocido como un contrato de alquiler). Los contratos de alquiler pueden ser escritos o verbales. La mayoría de los acuerdos de alquiler son por escrito, porque los acuerdos verbales pueden ser objeto de malentendidos y son difíciles de probar, si hay una disputa. Un contrato

de alquiler escrito puede ser un contrato formal o simplemente una copia de una carta en la que se indican los derechos y obligaciones tanto del propietario como del inquilino.

La ley de la Florida requiere que notificaciones entre propietarios e inquilinos sean por escrito, y/o sean entregadas directamente en persona o por correo, incluso si el contrato de alquiler es verbal. Usted siempre debe archivar copia de cualquier correspondencia enviada o recibida del propietario.

Sección 83.46(2), F.S.

Si el contrato de alquiler no contiene ninguna provisión en cuanto a la duración del alquiler, la duración es determinada por los períodos en que se paga la renta (semana a semana, mes a mes, etc.) Todos los demás términos son específicamente determinados por la ley o por los que forman parte del acuerdo o contrato entre usted y el propietario.

REQUISITOS DE ALQUILER Y DEPÓSITO

Un depósito por daños es el requisito más común de los propietarios. Antes de firmar un contrato de alquiler, examine las instalaciones y tome nota de los daños (por ejemplo, accesorios rotos) y si es posible tome una foto y colóquele la fecha. Entregue una copia al propietario y guarde una copia para sus archivos. Esto puede ayudar a eliminar o minimizar los conflictos más adelante.

Sección 83.49(a), F.S.

Al desocupar la unidad por la terminación del contrato de alquiler:

- Si el propietario no tiene la intención de imponer un reclamo sobre el depósito de seguridad, él/ella debe devolver el depósito dentro de los quince (15) días o,
- Dentro de los treinta (30) días, él/ella debe dar al inquilino un aviso por escrito de la cantidad del depósito que se deducirá y el por qué. Esto debe hacerse por correo certificado, a la última dirección conocida del inquilino.
- Si este aviso no se envía como es requerido, dentro de los treinta (30) días, el propietario pierde su derecho a imponer un reclamo sobre el depósito.

Sección 83.49,3(b)(c), F.S.

Después de recibir el aviso del propietario de la intención de imponer un reclamo, el inquilino tendrá quince (15) días para oponerse por escrito. Si no hay objeción por escrito que se reciba, el propietario puede deducir el monto de su reclamo y remitirá el balance o saldo del depósito al inquilino dentro de treinta (30) días después de la fecha de la notificación de la intención de imponer un reclamo por daños y perjuicios. Si usted se opone al reclamo del propietario puede presentar

una queja con el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de la Florida o instituir una acción en la corte de la jurisdicción competente para adjudicar el derecho del propietario al depósito de seguridad.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE?

Usted y el propietario comparten muchas de las responsabilidades en la relación entre el propietario / inquilino. A continuación se describen ciertas responsabilidades que corresponden a cada parte. Estas responsabilidades pueden variar de acuerdo a su contrato de alquiler y el tipo de vivienda.

EL PROPIETARIO

Sección 83.51(1)(a)(b), F.S.

Las responsabilidades del propietario dependerán del tipo de unidad alquilada. El propietario de una vivienda unifamiliar o dúplex, en todo momento durante el alquiler, deberá:

- Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción, vivienda y salud;
- Cuando no hayan códigos aplicables de construcción, vivienda o salud, mantener el techo, ventanas, protectores de venteras, pisos, escaleras, terrazas, paredes exteriores, cimientos y todos los otros componentes estructurales en buen estado, capaces de resistir cargas o fuerzas normales;
- Mantener la plomería en buen funcionamiento y condición.

Las obligaciones del propietario pueden ser alteradas o modificadas por escrito cuando se alquila una vivienda unifamiliar o dúplex.

Sección 83.51(2)(a), F.S.

Además de proporcionar los requisitos anteriores, el propietario de una vivienda que no sea, una vivienda unifamiliar o dúplex (tal como, un apartamento) deberá, en todo momento, hacer las disposiciones razonables para la exterminación de ratas, ratones, hormigas, organismos destructores de la madera y chinches (bed bugs); cerraduras y llaves; condiciones limpias y seguras de áreas comunes; eliminación de basura y recipientes exteriores; funcionamiento de las instalaciones de la calefacción durante el invierno, al igual que el agua corriente y agua caliente.

Esto no significa que el propietario está obligado a pagar los servicios públicos, agua, combustible o la recolección de basura, aunque él/ella puede optar por hacerlo.

EL INQUILINO

Section 83.52, F.S.

El inquilino, en todo momento durante el contrato de

alquiler, deberá:

- Cumplir con todos los códigos de construcción, vivienda y salud y mantener la vivienda limpia e higiénica.
- Remover la basura de la vivienda de una manera limpia e higiénica.
- Mantenga los accesorios de plomería limpios y en buen estado.
- No destruir, mutilar, dañar, deteriorar o remover cualquier parte de las instalaciones o bienes de la propiedad del propietario, ni permitir que cualquier persona lo haga.
- Comportarse y exigir a las otras personas dentro de la unidad que se comporten de una manera que no alteren sin razón ni motivo, el orden público de los vecinos del inquilino o que constituyan una violación de la paz.
- Usar y operar de manera razonable todas las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones o artefactos eléctricos, incluyendo los elevadores.

ACCESO A LA UNIDAD

Sección 83.53(1), F.S.

El inquilino no podrá denegar su consentimiento para que el propietario entre a la unidad de tiempo en tiempo, con el fin de inspeccionar la propiedad.

Sección 83.53(2), F.S.

- El propietario puede entrar a la unidad en cualquier momento para la protección o conservación de las instalaciones.
- El propietario puede entrar a la unidad mediante la debida notificación al inquilino y en un tiempo razonable a los efectos de la reparación de las instalaciones. "Aviso razonable" y "tiempo razonable se define como doce (12) horas antes de la entrada y en el horario de 7:30 am y las 8:00 pm.

El propietario también puede entrar en cualquier momento cuando:

- El inquilino está ausente de la vivienda por un período de tiempo igual a la mitad del tiempo de los pagos periódicos de la renta. Si el pago de la renta esta al día y el inquilino notifica al propietario de una ausencia prevista, entonces el propietario puede entrar sólo con el consentimiento del inquilino o para la protección o conservación de las instalaciones.