

¿Qué es un desalojo?

Un desalojo es una demanda en la que el propietario le pide a un juez que lo saque de su vivienda de alquiler. Antes de presentar una demanda de desalojo, el propietario debe notificarle por escrito.

El proceso de Desalojo

Para desalojarlo, el propietario debe presentar una demanda de desalojo y recibir una sentencia final de la corte antes de poder desalojarlo de la propiedad de alquiler.

Desalojos Ilegales:

Es ilegal que el propietario intente obligarlo a abandonar la propiedad de alquiler cambiando las cerraduras o cortando la electricidad o el agua. Si el propietario hace

alguna de estas cosas, es posible que usted pueda defenderse ante la corte y recibir una indemnización de hasta 3 veces el monto de su alquiler mensual.

Represalias:

Por ley, el propietario no puede vengarse de usted por haberse quejado ante la ciudad o ante las agencias de cumplimiento de códigos locales, el departamento de salud, la autoridad de vivienda o HUD sobre las condiciones de su propiedad de alquiler. El propietario no puede intentar desalojarlo ni castigarlo por ejercer sus derechos como inquilino según las leyes de vivienda justa locales, estatales o federales.

Desalojo por falta de pago del alquiler

Un propietario debe obtener una sentencia firme de posesión para desalojarlo legalmente. La sentencia definitiva es un documento legal, emitido por la corte, que puede ser ejecutado por la policía.

Paso 1: Aviso de Tres Días

Para iniciar el proceso de desalojo, el propietario primero debe darle un Aviso de tres días. El Aviso de Tres Días debe indicar:

- El monto total que usted debe de alquiler;
- Que debe pagar el alquiler o mudarse dentro de los tres días; y
- La fecha en que debe pagar o mudarse.

Los tres días no incluyen el día en que recibió el aviso, ni sábados, ni domingos ni feriados legales. Por ejemplo, si recibe el aviso el jueves, el viernes es el día uno, el lunes es el día dos y el martes es el día tres: el día en que debe pagar o mudarse.

El aviso de tres días no debe incluir cargos por pagos atrasados, reparaciones u otros cargos que no sean alquiler. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento dice que estos cargos se consideran alquiler, entonces el propietario puede incluirlos en el Aviso de tres días.

Paso 2: La demanda de Desalojo

Si usted no cumple con el Aviso de tres días, el propietario puede presentar una demanda de desalojo ante la corte. Una vez que le entreguen (reciba) la demanda de desalojo, usted tendrá 5 días para responder.

1. Presente su respuesta a la citación de desalojo dentro de los 5 días después que la reciba **Y**
2. Deposite el monto del alquiler que usted acepta que debe en el Registro de la Corte.

Si no está de acuerdo con el monto del alquiler adeudado, usted tiene derecho a pedirle a una corte que decida sobre el monto del alquiler adeudado. Usted puede hacerlo presentando una Moción para Determinar el Alquiler con su respuesta.

Defensas comunes que puede incluir en su respuesta

Su arrendador NO es el propietario. Si la persona que presentó el caso de desalojo ante la corte no es la dueña de la propiedad, entonces no tiene la autoridad para presentar el desalojo. Su defensa podría ser que "el demandante carece de legitimación activa" (no tiene “Fuero de Corte”).

Usted se ha mudado. Si es así, es posible que el desalojo ya no sea relevante. Su defensa podría ser que “el desalojo es irrelevante”.

Usted cree que el propietario está tratando de vengarse desalojándolo. Si es así, el propietario puede estar cometiendo un “desalojo en represalia”. Esto significa que el propietario lo está desalojando porque usted ejerció sus derechos o intentó ejercer sus derechos como inquilino, como por ejemplo presentar una queja contra el propietario. Debido a que habló y pidió ayuda o se quejó de algo, el propietario ahora está tomando represalias o se está vengando de usted al intentar desalojarlo.

Usted retuvo algunos pagos de alquiler después de enviarle al propietario un aviso de 7 días sobre problemas con el inmueble de alquiler. Si retuvo

pagos de alquiler al propietario debido a problemas con el inmueble de alquiler que el arrendador no ha arreglado, Y si proporcionó un aviso de 7 días, la demanda de desalojo podría no ser válida y debe expresarlo en la Respuesta que usted presente.

El propietario NO entregó el aviso de 3 días que exige la ley. El propietario no tiene derecho a presentar una demanda de desalojo ante la corte si no le ha enviado el aviso requerido. El desalojo podría ser desestimado si usted puede demostrar que no ha recibido la notificación requerida.

El propietario está tratando de cobrar cargos por pagos atrasados a pesar de que usted le envió un aviso de 7 días sobre problemas que debían solucionarse. Si el propietario le envió un Aviso de 3 días pidiendo dinero que no es alquiler a pesar de que ya le notificó su plan de retener el alquiler hasta que se solucione el problema, es posible que el propietario no pueda obligarlo a pagar cargos por pagos atrasados. Si la carta de aviso de 3 días que le envió el propietario es confusa o contiene demandas o instrucciones contradictorias, no pague los cargos hasta que la corte determine que usted tiene que hacerlo.

Paso 3: Audiencia u Orden sobre la moción para determinar el alquiler

Si usted presenta una respuesta con una moción para determinar el alquiler, la corte programará una audiencia sobre la moción o emitirá una orden que indique el monto que debe depositar en el Registro de la Corte.

Las cortes están haciendo muchas audiencias y mediaciones por internet a través de Zoom. El juez decidirá si debe asistir a la audiencia o mediación en persona en la corte o por internet usando Zoom. Debe leer atentamente todos los avisos judiciales para asegurarse de seguir las instrucciones de la corte. Si no se presenta a su audiencia/mediación, el juez puede dictar una Sentencia Final de Desalojo en su contra.

Si hay una audiencia, esté preparado para decirle al juez:

1. Por qué el propietario se equivoca en cuanto a la renta adeudada,
2. Cuánto debe usted, y
3. Si el juez debe reducir la cantidad que usted debe y por qué.

El juez podría ordenarle el depósito del alquiler en el Registro de la Corte:

- La falta de pago del monto total en la fecha límite establecida por el juez puede dar lugar a una Sentencia Definitiva de Desalojo en su contra.
- Depositar la cantidad ordenada dentro del plazo fijado por el juez NO significa que usted haya ganado el caso.

  Es posible que se le ordene asistir a una “mediación”.

Paso 4: Mediación

Si depositó el alquiler junto con su Respuesta o cumplió con la orden del juez en su Moción para Determinar el Alquiler, es posible que se le ordene asistir a una mediación.

La mediación es una reunión entre usted, el propietario/su abogado y un mediador. El mediador es una persona neutral capacitada para ayudarle a usted y al propietario a resolver su problema. La mediación significa que usted intenta llegar a un acuerdo.

Si llega a un acuerdo en la mediación, entonces usted firmará un documento llamado "Estipulación" que también será firmado por el juez. **Una estipulación es un documento legal vinculante**. Es importante que comprenda el acuerdo antes de firmarlo, ya que es poco probable que pueda rescindirlo si cambia de opinión.

Paso 5: Audiencia o Juicio Final

Si usted y el propietario no pueden llegar a un acuerdo en la mediación, a veces pueden ir directamente a su audiencia o juicio final.

En el juicio, el propietario va primero y presenta su caso. Usted puede interrogar al propietario y a sus testigos. A esto se le llama contrainterrogatorio. Cuando el propietario termina, usted presenta su caso. Usted puede hacer que sus propios testigos testifiquen y presenten sus propias pruebas y documentos. El propietario o su abogado pueden interrogarlo a usted y a sus testigos.

Después de escuchar a los testigos y examinar todas las pruebas, el juez toma una decisión. Asegúrese de comprender la decisión del juez antes de irse.

Paso 6: Sentencia Final

Si pierde en la audiencia final, o si no presentó una Respuesta y una Moción para determinar el alquiler, entonces el juez puede dictar una Sentencia final de desalojo en su contra.

Si el propietario lo demandó por alquiler no pagado u otros cargos, el juez también puede dictar sentencia en su contra indicando que le debe dinero al propietario. También se puede ordenar a la parte perdedora que pague los honorarios de los abogados y los costos judiciales de la parte ganadora.

Paso 7: Auto de Posesión

Después de que el juez emita una decisión final de desalojo, el secretario del tribunal le pedirá al alguacil que lo saque a usted junto con todas sus pertenencias del inmueblee. El Sheriff publicará un aviso en su puerta llamado “Auto de Posesión” que le otorga 24 horas para mudarse.

Si no se ha mudado cuando el Sheriff regrese, el propietario o el agente del propietario pueden retirar sus pertenencias del inmueble. El propietario también cambiará las cerraduras cuando el Sheriff esté presente. Ellos pueden hacer esto incluso si usted no está en casa e incluso cuando es anciano, esté enfermo o tenga niños pequeños. Una vez que se cambian las cerraduras, NO se requiere que el propietario le permita regresar al inmueble para recoger los artículos que dejó atrás.

Otras razones para el Desalojo

Terminación del contrato de arrendamiento

Si lo acusan de violar su contrato de arrendamiento por cualquier motivo, incluido el hecho de que una persona no autorizada viva con usted, el propietario debe notificarle oficialmente por escrito la violación. En la mayoría de las situaciones, el propietario debe darle tiempo para solucionar el problema antes de poder presentar

una demanda para desalojarlo. El aviso debe realizarse por escrito y debe incluir detalles sobre la infracción específica.

El contrato de arrendamiento está por Finalizar

En la mayoría de los casos, usted deberá mudarse cuando expire su contrato de arrendamiento sin renovarlo. Si no se muda, el propietario puede presentar un desalojo para sacarlo de la propiedad. Si un juez determina que usted permaneció en la propiedad después de que expiró su contrato de arrendamiento, se le puede ordenar que pague al propietario el doble del alquiler, los honorarios de abogados y los costos.

Recursos adicionales

- Creador de respuestas sobre desalojos en Florida
- Formulario de Respuesta aprobado por las Cortes de la Florida