

Pasos para un Desalojo Legal

Existen ciertos **pasos que un arrendador DEBE seguir** para una acción de desalojo. Un arrendador no puede obligar a su inquilino a mudarse si no sigue el siguiente procedimiento:

1. Notificación por Escrito

A. **Incumplimiento de pago.** Para desalojar a un inquilino por incumplimiento en el pago de la renta, el arrendador debe presentar una **notificación por escrito** a su inquilino comunicándole que tiene tres días para pagar la renta o desocupar el inmueble (**notificación de 3 días**); no se cuenta el día en el que la notificación es entregada, fines de semana, ni días feriados (holidays). *Si el inquilino entrega el pago completo de la renta dentro de los tres días de plazo, el arrendador debe aceptarlo.* Sin embargo, el arrendador podría rechazar un pago parcial.

B. **Desalojo por causa:** El arrendador puede desalojar a su inquilino por violaciones al contrato de arrendamiento, como por ejemplo: ruido excesivo, daños a la propiedad, fallo en la limpieza y sanidad, etc. El arrendador debe entregarle al inquilino una **notificación por escrito** comunicándole la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento en los próximos **7 días** si no remedia la situación (**notificación de 7 días**).

Si la violación por parte del inquilino es seria y recurrente dentro de los 12 meses posteriores a una notificación por escrito por parte del arrendador, se podría solicitar al inquilino el desalojo del inmueble en los próximos 7 días. Sin embargo, si la violación no es seria y puede ser remediada, el arrendador debe permitirle al inquilino solucionar el problema en los próximos 7 días. Si el inconveniente es resuelto, el arrendador no puede proceder al desalojo por este incidente.

C. **Finalización del Contrato de Arrendamiento:** Si el contrato de

arrendamiento no especifica un determinado tiempo o si este no existe, **el arrendador puede cancelar el acuerdo** en cualquier momento dando la notificación correspondiente. **Si la renta es pagada mensualmente, la notificación debe entregarse al menos con 15 días de anticipación a la fecha de pago. Si la renta es pagada semanalmente, este aviso debe entregarse al menos con 7 días de anticipación a la fecha de pago. La notificación de finalización del contrato de arrendamiento debe hacerse por escrito.**



2. Citación Judicial (Summons and Complaint)

Si el inquilino no paga la renta luego de haber recibido la notificación de 3 días, no remedia el problema dentro del plazo dado en la notificación de 7 días, o si el inquilino no desocupa el inmueble luego de que el contrato de arrendamiento se ha vencido, **el arrendador puede presentar una demanda en la Secretaría de la Corte (Clerk of the Court).** La demanda y una citación judicial son entregadas al inquilino por el alguacil (Sheriff); el cual, podría colocar los documentos en la puerta del inquilino (posting) luego de dos intentos fallidos de entregarlos personalmente. En este caso, los documentos también serán enviados por correo.

3. Llenando una demanda de desalojo

Desde 1993, los propietarios, abogados y administradores de propiedades pueden presentar una demanda de desalojo. Sin embargo, si el administrador de la propiedad presenta la demanda y el inquilino la responde,

el proceso de desalojo se **detiene** hasta que el propietario o un abogado se haga cargo del caso y continúe con el proceso. Si el administrador de la propiedad presenta la demanda y el propietario vive fuera del estado, este tendrá que venir a Florida o contratar a un abogado para completar el proceso.



4. Respuesta del Inquilino

El inquilino tiene **5 días para responder a la demanda.** Los días se cuentan desde la fecha de entrega de la demanda por parte del alguacil (Sheriff) o de su colocación en la puerta del inquilino, no por la fecha de envío de la Corte. No se incluye el día de entrega, fines de semana ni días feriados.

Una respuesta por escrito, en donde se presente la defensa para el desalojo, debe ser entregada en la Secretaría de la Corte (Clerk of the Court) y una copia debe ser enviada al arrendador dentro de los cinco días de plazo. Además, el inquilino tendrá que depositar el monto de la renta en la Corte, a menos que la defensa indique que el inquilino ya le ha pagado al arrendador.

Si el inquilino **no envía su respuesta, o envía su respuesta pero no deposita la renta**, se le otorga inmediatamente al arrendador un fallo, lo que significa que el arrendador gana.

Si el inquilino disputa el monto de la renta adeudada, él/ella debe adjuntar a su respuesta una *petición por escrito para determinar el monto de la renta a ser pagada.* La petición debe contener las razones por las que esta cantidad debería ser diferente y pedir al juez que determine el monto correcto. Debe adjuntarse a esta petición recibos o cualquier

otro tipo de documentación. A este punto, el juez podría establecer una audiencia para determinar la cantidad correcta. Las rentas futuras deben depositarse en la corte a medida que se venzan.

Si usted recibe una demanda, comuníquese inmediatamente con un abogado. No espere hasta el cuarto o quinto día, porque no le permitiría tener un tiempo adecuado para preparar su defensa.

5. Audiencia en la Corte

Si el inquilino presenta una respuesta, deposita el dinero de la renta en la corte o presenta una moción para determinar el valor de la renta, y no se determina un fallo, tanto el arrendador como el inquilino podrían acordar una audiencia antes del juicio. Si ninguna de las partes acuerda una audiencia, el juez lo hará.

Las partes serán notificadas de la fecha y el lugar de la audiencia, y ellos tendrán una oportunidad de presentar su caso. Si el arrendador gana, obtendrá una Sentencia para Posesión (Judgment for Possession). Si el inquilino no asiste a la audiencia, el arrendador **ganará**



automáticamente.

6. Desalojo

Si el arrendador gana (por fallo o luego de la audiencia) y obtiene una Sentencia para Posesión (Judgment for Possession), la corte enviará un auto de posesión (writ of possession) al alguacil (sheriff). Este a su vez, colocará este documento en la vivienda del inquilino. A este punto, el inquilino tendrá 24 horas para

INTRODUCCION

Las leyes de Florida regulan estrictamente el proceso de desalojo. Un arrendador debe cumplir con todos los requisitos contemplados por la ley para desalojar a un inquilino. Estos se encuentran a continuación:

- El inquilino recibe una **notificación por escrito de desalojo**.
- El inquilino recibe una **citación judicial (summons and complaint)** por parte de un **alguacil (sheriff)**.
- El inquilino tiene la **oportunidad de responder a la demanda** (en algunos casos, se podría incluir una audiencia en la corte).
- Un auto de posesión (writ of possession) es ejecutado.

Si su arrendador trata de desalojarlo sin seguir los pasos descritos anteriormente, él/ella está **infringiendo la ley**.

Algunas veces, los arrendadores tratan de forzar el desalojo desconectando los servicios de agua, electricidad o gas, o cambiando las cerraduras de las puertas. **Este tipo de acciones son ilegales**. Si su arrendador trata de usar este tipo de acciones, comuníquese inmediatamente con la policía, un alguacil o un abogado.



La ley de Florida indica que un arrendador que usa estas prácticas ilegales puede ser demandado por el inquilino por daños y perjuicios con hasta tres meses de renta. Usted tendría que demandar a su arrendador para recobrar los daños sufridos.

Acerca de FloridaLawHelp.org

FloridaLawHelp.org es administrado por Florida Legal Services, Inc. y es producida en cooperación con Red Pro Bono y las organizaciones de servicios legales y agencias gubernamentales en toda la Florida y los Estados Unidos.



La Fundación del Florida Bar con el programa de fondos de *Interest on Trust Accounts* provee soporte a este servicio

La información contenida en este folleto es para educación general exclusivamente. Esta no se encuentra destinada a resolver problemas legales individuales. Para mayor información consulte a un abogado. Una lista de las oficinas de CLSMF se encuentra al reverso de este folleto

FloridaLawHelp.org

Para encontrar la ayuda legal o la oficina de servicios legales, por favor visite nuestro sitio web en

www.floridalawhelp.org

Su local de asesoramiento legal o en la oficina de servicios legales se puede encontrar ya sea a través de "Find Local Assistance" o "Directory" enlaces en la parte superior de la página.

Si usted no tiene acceso a Internet, consulte a su local de Asistencia de Directorio para el número de la asistencia jurídica o la oficina de servicios legales más cercana a usted.

FloridaLawHelp.org

LO QUE CADA INQUILINO DEBE SABER ACERCA DE...



Desalojo