

## Ejemplo de notificación escrita para el arrendador.

\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_

A: \_\_\_\_\_

Notificación de intención para retener el pago de renta bajo la ley "Florida Residential Landlord and Tenant Act."

Estimado \_\_\_\_\_:

Este escrito es para notificarle sobre el incumplimiento material de su parte con los requerimientos de la ley "Florida Residential Landlord and Tenant Act" así como su incumplimiento con nuestro contrato de arrendamiento. Los siguientes son los defectos o daños en la vivienda (edificio, apartamento, casa) que yo le rento a usted.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

En caso que usted no realice un esfuerzo razonable para corregir los desperfectos o daños mencionados, yo el arrendatario voy a ejercer mis derechos legales reteniéndole a usted el arrendador el pago futuro de renta , comenzando siete (7) días después que esta notificación haya llegado a usted.

\_\_\_\_\_  
(Arrendatario Nombre & Dirección)

## 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.

The Florida Bar Foundation, with *Interest on Trust Accounts* program funding, provides support for this service.



La información contenida en este folleto está destinada para educación general exclusivamente. Esta no esta destinada para resolver problemas legales individuales. Para mayor información consulte a un abogado.

# FloridaLawHelp.org

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

[www.floridalawhelp.org](http://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.

**Special thanks to Community Legal Services of Mid-Florida, Inc.**

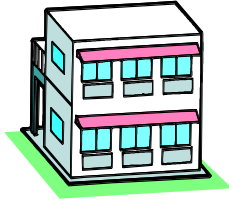
# FloridaLawHelp.org

## LO QUE CADA INQUILINO DEBE SABER ACERCA DE RETENIENDO SU RENTA



## ¿Qué calidad de vivienda debe el arrendador proveer?

La ley de Florida requiere al arrendador que cumpla con el código y las normas de salubridad y vivienda (edificio) en la ciudad y el condado donde usted reside. El arrendador debe mantener la vivienda que usted habita en buenas condiciones, esto incluye techo, ventanas, protectores de ventanas, puertas, pisos, terraza, paredes exteriores y la base de la vivienda o cimientos. Esto no aplica a viviendas individuales o dobles con determinación de independencia una de la otra.



El arrendador debe mantener la vivienda libre de roedores (ratas y ratones) e insectos (cucarachas, termitas y hormigas).

En adición el arrendador debe proveer la remoción de desechos y basura, el mantenimiento de plomería y proveer agua caliente y calefacción. Las áreas aledañas a la vivienda deben mantenerse seguras y limpias. Es importante que usted esté en conocimiento total de las especificaciones de su contrato de arrendamiento, pues el arrendador puede transferirle en el contrato todas o algunas de sus responsabilidades antes mencionadas.

## ¿Cuándo un arrendador incumple con los códigos y normas de la ley de la vivienda?

Si el arrendador no cumple con las normas establecidas por ley de la vivienda e incumple en hacer las reparaciones necesarias o proveerle a usted con las condiciones indispensables a las que usted tiene derecho, usted tiene el derecho de no abonar el pago de su renta. Usted deberá seguir los procedimientos indicados más adelante hasta que el arrendador realice un esfuerzo razonable para corregir el/los problemas de la vivienda en que usted reside.

Lo primero que usted debe hacer es darle al arrendador una notificación por escrito de siete (7) días. Esta notificación debe ser entregada en persona al arrendador con un testigo presente o enviada por correo certificado. La notificación no debe ser entregada al ar-

rendador cuando usted ha incumplido con el pago de su renta y está atrasado(a) en el mismo. Usted deberá estar al día con el pago de su renta para que usted pueda retenerle el pago de renta futuro al arrendador por incumplimiento, después de enviada la notificación de siete (7) días por escrito. Es importante que mantenga copia de ésta notificación. El aviso debe ser entregado 7 días antes de la renta se debe. Si es por correo, debe agregar 5 días, lo que significa que debe enviarlo por correo 12 días antes de la renta se debe.

Si usted tiene la intención de enviarle a su arrendador la notificación de siete (7) días para que se realicen las reparaciones pertinentes, usted deberá ante todo considerar el llamar a un inspector del departamento de la vivienda de su ciudad o condado y solicitar una inspección de la vivienda. Esta inspección es gratuita. El inspector emitirá en detalles una evaluación por escrito si existiese alguna violación al código y/o normas de la vivienda. Usted podrá adjuntar una copia de este reporte a la notificación de siete (7) días dirigida a su arrendador. Si el inspector emite un reporte evaluador del estado de la vivienda y las violaciones a la ley de la vivienda entonces el arrendador podrá estar más inclinado hacia una respuesta positiva en cuanto a reparaciones. Otra situación que puede ocurrir es que el arrendador se torne molesto(a) o enojado(a) por este reporte del inspector y trate de desalojarte. Si esto pasase, la situación de desalojo podría verse ante el juez como una acción en represalia y por tanto la acción de desalojo podría ser denegada al arrendador.

Si usted sigue estos procedimientos, la ley le protege estableciendo que usted podrá discontinuar el pago de su renta hasta que las reparaciones sean realizadas o los servicios sean prestados.

Usted puede seguir los pasos diseñados en el ejemplo de éste folleto y completarlos para establecer la notificación por escrito. Recuerde mantener copia de ésta notificación para su récord.

## ¿Qué podría hacerse con el dinero?

Usted no deberá gastar el dinero de su renta.

Usted debe mantener el dinero y tenerlo listo para que le pague al arrendador una vez que las reparaciones se hayan realizado o por si el arrendador decidiera desalojarle por el no pago de renta. Si el arrendador trata de desalojarle, la corte retendrá ese dinero hasta que se haga la decisión en cuanto al desalojo.

*Si usted sigue las reglas anteriores y el arrendador trata de desalojarlo, la notificación por escrito que usted le entregó o envió a su arrendador será su defensa en la corte.* La corte decidirá si usted debe quedarse con el dinero o si debe entregárselo al arrendador. La decisión dependerá en el tipo de problema y que hizo el arrendador para solucionar el mismo.

## ¿Que hacer si se recibe una notificación de desalojo?

Si su arrendador no soluciona los problemas y usted recibe una notificación de desalojo, llame inmediatamente a la oficina local de servicios legales en su condado (las oficinas están listadas en el reverso de éste folleto). Nosotros le podríamos indicar acerca de como defenderse usted mismo en el proceso de desalojo y como con testar por escrito a la corte. Usted tiene solamente cinco (5) días para contestar a la demanda, no se demore.

## ¿Dónde yo debo presentar mi respuesta?

Su respuesta debe ser presentada en la secretaría de la corte (*Clerk of Court*) en el condado donde usted reside. Una vez que su respuesta original es archivada (con documentos adjuntos) la corte le notificará a usted sobre una audiencia donde usted podrá presentar su caso. Recuerde que usted debe también enviar una copia de su respuesta al arrendador y al abogado del arrendador. Fijese en el nombre y la dirección de la notificación summons) para que identifique donde enviarle al arrendador su copia. También mantenga una copia para usted en un lugar seguro. No se demore.

***Tenga en cuenta que: Usted perderá el derecho a defenderse si retrasara su respuesta a la notificación de desalojo. No se demore en contestar a la notificación de desalojo.***