



El remover pertenencias personales de el inquilino de la unidad, a menos que la acción es tomada después de el entrego de la unidad, el abandono de la unidad, o una evicción legal.

*Si una de estas ocurre, el inquilino puede demandar por daños, o tres meses de renta, el que sea de mayor valor, más gastos de la corte y abogados.*

## Depósitos y/o Renta Adelantada

Un propietario tiene la discreción de pedir varios depósitos, y a la vez, renta adelantada. Estos pagos adelantados varían. Tenga cuidado cuando haga depósitos, a menos que una decisión fija se ha tomado para el arrendamiento de la unidad. Un inquilino que paga un depósito, pero luego decide no ocupar la unidad, posiblemente **no le será devuelto** el depósito. Si un depósito no es reembolsable, *tiene que estar estipulado en el contrato.*

Un “damage deposit” es el requisito mas común de los propietarios. Cuando hagan la inspección antes de arrendar, haga nota de daños que ya existen, y entrégale una copia al propietario. Guarde una copia para sus archivos. Esto puede ayudar a eliminar o minimizar disputas en el futuro.

Si el propietario no tiene intenciones de imponer un reclamo sobre el depósito, le tiene que devolver su depósito (más interés, si es aplicable) dentro de 15 días después de la fecha en que usted desalojó la unidad. Si es su intención imponer un reclamo sobre el depósito, tiene que justificarlo por escrito mediante carta certificada a la última dirección conocida del inquilino dentro de 30 días después de la fecha en que usted desalojo la unidad. Si esta notificación no es enviada como se requiere dentro del periodo de 30 días, el propietario pierde el derecho de imponer reclamos sobre el deposito, excepto en la circunstancia que usted no le dio al propietario la notificación apropiada antes de desalojar.

Si usted esta en desacuerdo con las imposiciones del propietario sobre el deposito, este asunto puede ser llevado a una corte de jurisdicción apropiada.

## Acceso a la Unidad

Cuando usted arrienda, usted tiene derechos de privacidad. El propietario si puede entrar a la unidad a horas razonables, con aviso para hacer arreglos necesarios, acordados, decoraciones, alteraciones o mejoras, suplir servicios acordados o mostrar la unidad a un comprador o inquilino interesado, contratista, etc. etc.

El propietario también puede entrar en cualquier momento cuando:

- El inquilino este de acuerdo
- En una emergencia
- El inquilino le impide de forma irrazonable el acceso a la unidad; y/o cuando el inquilino este
- Ausente por un periodo extendido (con el propósito de “proteger o preservar” la unidad).

## Cuando decida mudarse

No olvide dar la notificación requerida. La siguiente tabla indica la notificación apropiada si no hay un periodo especificado en el contrato. Por favor verifique su contrato para cualquier otra condición.

Periodo de Pagos	Días de notificación requerida (antes de vencer el contrato)
Semanal	7 días
Mensual	15 días
Quincenal	30 días
Anual	60 días

Bajo ciertas circunstancias, si posible bajo las provisiones del contrato, el contrato puede ser terminado cuando ambas partes dé notificación por escrita al otro de sus intenciones. Envíe toda correspondencia relacionada a sus intenciones al propietario por correo certificado, o entregado a mano y pida un recibo. Es también buena idea hablar con su propietario en persona. Si necesita cancelar su contrato antes de que se expire, es posible que el propietario acepte su depósito de seguridad como la obligación financiera final. En estas circunstancias, asegúrese de obtener un acuerdo escrito y firmado de su propietario.

Regularmente, cuando un contrato este por expirar, ni el propietario ni el inquilino esta obligado dar un motivo por servir una notificación de desalojo.

Cuando se mude de su unidad – no importa la duración – asegúrese de resolver todas sus cuentas. Cierre su cuentas de utilidades el día que usted desaloje, y dé notificación al propietario, al servicio postal, y a otros de su cambio de dirección y haz cualquier otra gestión para minimizar los inconvenientes al propietario e inquilinos nuevos.

Una de las responsabilidades más importantes como inquilino es al desalojar la unidad, dejarlo en buenas condiciones para los próximos inquilinos. Asegúrese de pasar la aspiradora, escoba, limpiar todos los cuartos, gabinetes y enceres. Tome una última inspección con el propietario. Haga nota de cualquier daño y lleguen a un acuerdo final.

## Servicio Militar

Cualquier miembro de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, el cual es requerido mudarse (a causa de cambio de ordenes de 35 millas o mas), prematuramente o suspendido involuntariamente o descargado del servicio militar, o muere mientras bajo servicio militar, puede terminar su acuerdo de arrendamiento.

Esta notificación **DEBE** ser entregada al propietario por escrito. La notificación será efectiva desde la fecha indicada en la notificación, el cual debe ser por lo menos 30 días después que el propietario reciba la notificación. Una copia del orden militar, o una verificación firmada por el supervisor (commanding officer) del miembro militar debe ser incluida con la notificación.

Existen otras aplicaciones relacionadas a el personal militar bajo la ley, debe también verificar con su “Relocation Assistance Manager” (RAM) en su “Family Support Center” para mas información.

## Ahora Sabes

El arrendar es un estilo popular para vivir en la Florida, especialmente con el precio de viviendas subiendo y con personas escogiendo mudarse cuando surgen varias circunstancias. Viviendo en una unidad rentada puede ser una experiencia muy agradable para las personas que no desean tener la responsabilidad de dueño. Cuando se conocen los derechos y las responsabilidades como inquilino, las especificidades de arrendar no son tan complicadas. Para información o asistencia, llame nuestra línea 1-800-FL-AYUDA (352-9832).



# La Ley de Inquilinos y Propietarios de la Florida



**Departamento de Agricultura y Servicio al Consumidor de la Florida**  
Charles H. Bronson, Comisionado

**1-800-FL-AYUDA (352-9832)**  
Visite Nuestra Página en la Internet en:  
**www.800helpfla.com**

# La Ley de Inquilinos y Propietarios de la Florida

La mayoría de los inquilinos entienden que tienen ciertos derechos cuando están involucrados en una disputa con su propietario, pero muchos no conocen estos derechos. Esta literatura fue diseñada por el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor para contestar la mayoría de las dudas con respecto a la relación entre inquilinos y propietarios. Esta literatura **no** es un resumen de la Ley del Inquilino/Propietario de la Florida. Para información no incluida en esta literatura por favor refiérase al Capítulo 83 de los estatutos de la Florida. Una copia puede ser encontrada en su biblioteca, o en la corte de su condado.

Esta literatura aplica para los que arriendan una propiedad residencial (casa, apartamento, condominio, casa móvil y lote, dúplex, etc.) Es posible que estos no apliquen si usted es dueño/a de su casa móvil o alquila el lote.

## Antes de Alquilar

Un inquilino es una parte igual con el propietario. Usted **nunca** tiene que aceptar un contrato. Antes de arrendar asegúrese que el contrato cubra **TODOS** los temas cubiertos en esta literatura. Antes de firmar asegúrese de entender los términos del contrato. Si no entiende, no firme. No hay tiempo de gracia para cancelar contratos. Si firmas, estas atado al contrato. Inspeccione la unidad para identificar problemas antes de alquilar. Tome fotos, videos, o haga nota de cualquier condición cuestionable, e incluya provisiones para arreglos en el contrato, o en un acuerdo escrito aparte.

## Contratos Verbales y Contratos Escritos

Un contrato (lease) es un acuerdo para alquilar una propiedad. La mayoría son escritas, porque acuerdos

verbales son sujetas a mal interpretación. Un contrato escrito puede ser un contrato formal, o sencillamente una copia de una carta explicando los derechos y obligaciones de ambos inquilino y propietario.

La Ley de la Florida requiere que notificaciones entre propietarios e inquilinos sean por escrito, aun que sea un contrato verbal.

Siempre guarde una copia de cualquier correspondencia entregado a o recibido de su propietario

Si no hay un contrato escrito, el tiempo cubierto por su pago de renta (de semana a semana, mes a mes, etc. etc.) determina el tiempo de su acuerdo.

## Quien es responsable de que?

Ambos usted y su propietario comparten muchas responsabilidades. Mantenimiento de la propiedad es un buen ejemplo. Su propietario tiene que proveer un lugar saludable y bien mantenido para vivir. Usted tiene la responsabilidad de mantener el lugar en buenas condiciones y ocuparlo como un vecino tranquilo. Hay algunas responsabilidades las cuales son aplicados a ambos como delineados en la ley.

### El Propietario

Las responsabilidades del propietario dependen del tipo de la unidad. Si la unidad es una casa, dúplex, o casa móvil, el debe:

- Cumplir con los requisitos de códigos aplicables de construcción y salud (building and health codes)
- Donde no hayan códigos aplicables, mantener el techo, ventanas, "screens", pisos, paredes exteriores, y cualquier otro componente estructural en buen estado.
- Mantener la plomería en buen funcionamiento y condición.

Las obligaciones del propietario pueden ser alteradas o modificadas por escrito con respecto a estos tipos de unidades:

Si la unidad es un tríples, o cualquier otro tipo de unidad, a menos que haya otro acuerdo por escrito, el propietario debe:

- Hacer provisiones para exterminación.
- Proveer llaves y cerraduras.

- Proveer Calefacción
- Proveer agua corriente y agua caliente
- Proveer condiciones limpias y seguros en áreas comunes
- Proveer detectores de humo

Esto no implica que el propietario este obligado a pagar por utilidades, agua, combustible, o por remover la basura, aunque escoja hacerlo. Otras provisiones relevantes a un contrato pueden ser alteradas por escrito.

### El Inquilino

El inquilino, en todo momento durante su inquilinato debe:

- Cumplir con los códigos de salud y arrendamiento (health and housing codes)
- Mantener la vivienda limpio y sanitario
- Remover la basura de la vivienda
- Mantener y utilizar la plomería de forma sanitaria, limpio en buen estado
- No hacerle o causarle daños a las premisas.
- Ocupar la unidad sin alterar la paz
- No abusar los enseres u otras facilidades ofrecidas por el propietario.

### Si el Propietario no Cumple

Usted puede aguantar una porción de la renta si el propietario no cumple con la ley o el contrato. Usted **tiene** que anunciar sus intenciones de aguantar una porción de la renta por escrito por **carta certificada** no menos de **7 días** antes de la fecha en que usted paga su renta para remediar la situación. Si el problema no es resuelto dentro los 7 días y usted retiene la cantidad indicada en su carta el propietario puede llevarlo a la corte para cobrarlo. Bajo estas circunstancias debe pagar lo retenido al registro de la corte para esperar la decisión del juez.

### Si el Inquilino no Cumple

Puede ser sometido al proceso de evicción por no cumplir con el acuerdo o la ley. El proceso depende de la ofensa.

## No Cumplimiento con las Obligaciones del Contrato

Con la excepción por falta de pagar renta, el propietario tiene que notificarle por escrito cualquier falla de parte de usted, y darle 7 días para corregir, o para desalojar, dependiendo de la gravedad de la falla.

Si usted no responde a la notificación apropiadamente, el propietario puede empezar el proceso de evicción basado en la falla.

### No Pago de Renta

El propietario tiene que entregarle una notificación de 3 días (excluyendo fines de semana y días feriados) para que usted pague o desaloje. Si no pagas, y no desalojas, el puede tomar acción legal para su evicción.

Para que el propietario tome pago o posesión de la unidad, el tiene que demandarle en la corte de el condado en donde se encuentra la unidad. Si la corte esta de acuerdo con el propietario, usted será notificado por escrito. Entonces usted tendrá aproximadamente 5 días (excluyendo fines de semana y días feriados) para responder – también por escrito a la corte. Si usted no responde o una decisión es entrada en la corte en contra de usted, el representante de la corte (clerk of the county court) procesará una "Writ of Possession" al Sheriff, el cual le notificará a usted que la evicción se llevará acabo dentro de 24 horas.

### Otras Evicciones

Bajo ciertas circunstancias, si usted ha mostrado poca consideración para los derechos y privacidad de otros, el propietario tiene el derecho de pedir que usted desaloje con poco tiempo de notificación.

En algunos casos (destrucción, daños, mal uso de la propiedad, alteración a la paz), el propietario no tiene que darle una oportunidad para remediar la situación, y puede notificarle por escrito que tiene que desalojar dentro de **7 días**.

Cada caso de evicción es único. Obtenga consejo legal. Un propietario **no puede** pasarlo por evicción en retaliación porque su inquilino lo haya reportado a una agencia gubernamental por violaciones de código o por educarse de sus derechos como inquilino.

### La Ley de la Florida no Permite que un Propietario Saque a su Inquilino por medio de:

- Interrumpiendo o apagando las utilidades aunque el servicio este bajo el control de, o si el propietario ejecute los pagos de las mismas
- Cambiar cerraduras, o poniendo barreras que le niega el acceso al inquilino
- Quitar puertas exteriores, cerraduras, techos, paredes o ventanas (a menos que sea con el propósito de mantenimiento, reparaciones, o reemplazo)