

# Derechos y responsabilidades del inquilino



## **Legal Services of Greater Miami, Inc.**

**Proyecto para proteger los derechos del inquilino**

### **Renters' Education and Advocacy Legal Lines (REAL)**

**<https://sites.google.com/site/reallsgmi>**

**[www.lsgmi.org](http://www.lsgmi.org)**

## DERECHOS LEGALES

Como inquilino usted tiene determinados derechos y responsabilidades. Detallamos aquí esos derechos y responsabilidades. Sin embargo, la ley en su totalidad se encuentra en parte II del capítulo 83 de las leyes de la Florida ("Florida Statutes"). Este folleto no tiene la intención de tomar el lugar de las leyes de la Florida ni sustituir un asesoramiento legal específico para su caso.

### ¿QUIÉNES ESTÁN PROTEGIDOS?

Cualquier persona que alquile un apartamento está cubierta por las leyes de la Florida, con las excepciones siguientes:

- Un arrendamiento temporal en un hotel, motel o casa de huéspedes. La excepción a esta regla es si el arrendamiento es permanente o indefinido y el inquilino no tiene otro lugar para vivir.
- El que viva en una institución como por ejemplo una prisión, casa de asilo, escuela o dormitorio.
- La persona que tenga un contrato de alquiler en un apartamento de una cooperativa o una unidad de un condominio ocupada por el dueño.
- Ocupación conforme a un contrato de compraventa, a menos que haya un contrato de arrendamiento separado.

### TERMINACIÓN O MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE ALQUILER

A menos que haya un acuerdo de alquiler por escrito que indique expresamente lo contrario, el arrendador o inquilino puede dar por terminado o modificar un acuerdo de alquiler sin una duración específica, al dar una notificación por escrito:

- Para un acuerdo de alquiler de semana a semana: Por lo menos siete días antes del final de cualquier período semanal.
- Para mes a mes: Notificación 15 días antes, A MENOS QUE usted viva en Miami Beach lugar en el cual tiene que recibirla un mínimo de 30 días antes.
- De año a año: por lo menos 60 días antes del final de cualquier período anual.

Si el arrendador desea aumentar la renta, tiene que seguir este mismo procedimiento. No es VÁLIDO si su arrendador solamente le informa a usted verbalmente de un aumento.

### RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

Como inquilino usted tiene determinadas responsabilidades que incluyen:

1. Responsabilidades que provienen del contrato de arrendamiento por escrito.
2. Asegúrese de que no haga nada para que el arrendador esté infringiendo códigos de construcción, de vivienda y de salud.
3. Mantener el apartamento limpio y en condiciones salubres, eliminar toda la basura y mantener las instalaciones sanitarias en funcionamiento.
4. Usar la luz, las instalaciones sanitarias, artículos de higiene, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros servicios y electrodomésticos de una manera razonable.
5. **NO DESTRUIR, DAÑAR NI QUITAR BIENES QUE SEAN PROPIEDAD DEL ARRENDADOR.**
6. No perturbar la paz de los demás.
7. Permitir que el arrendador entre al predio para inspecciones, reparaciones o para mostrar el apartamento a otra persona. Usted **NO** puede denegar acceso al apartamento irrazonablemente. El arrendador tiene que darle a usted notificación 12 horas antes, y solamente puede entrar entre las 7:30 a.m. y las 8:00 p.m., a menos que sea de emergencia, y en ese caso el arrendador puede entrar sin dar una notificación.
8. Usted podría estar obligado a desalojar temporalmente para fines de fumigación por un período que no pase de cuatro días, pero el arrendador **TIENE QUE** darle una notificación por escrito siete días antes. El arrendador tiene que dejar de cobrarle renta por el tiempo que usted no pueda estar en el predio.
9. Usted tiene que tener un seguro contra inundaciones si tiene una cama con un sistema de flotación, como por ejemplo una cama de agua. La póliza tiene que llevar una cláusula para pérdidas que nombre al dueño del edificio como beneficiario.

## OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Los arrendadores tienen la obligación de mantener apartamentos por alquiler en cumplimiento del código de vivienda. Esto incluye, pero no se limita a:

1. El techo no puede tener goteras.
2. Las paredes deben estar unidas para resistir las inclemencias del tiempo, impermeables y en buen estado.
3. Las escaleras deben estar seguras para un uso normal y mantenerse en buenas condiciones.
4. Básicamente, las ventanas y puertas deben estar selladas contra las inclemencias del tiempo, impermeables, resistentes a roedores y deben mantenerse en buenas condiciones.
5. Las ventanas no pueden tener grietas ni agujeros.
6. En el interior, los pisos, las paredes y el cielo raso deben ser resistentes a roedores, mantenidos en buenas condiciones y seguros.
7. La vivienda debe tener agua caliente conectada a la cocina, al lavamanos del baño y a la tina o ducha.
8. Todas las viviendas deben tener un inodoro en buenas condiciones con un sistema para descargarlo.
9. Si se suministra equipo de cocina y de calentamiento, deben estar instalados de manera segura y estar funcionando adecuadamente.
10. Aparatos adecuados para la eliminación de basura o contenedores para depositarla.
11. Todos los sistemas eléctricos deben estar en buenas condiciones y funcionando adecuadamente.
12. Las ventanas exteriores deben tener mosquiteros.
13. Todo cuarto habitable (un cuarto que se utiliza para dormir o vivir) tiene que tener por lo menos dos tomas de corriente separadas en el piso o las paredes, y además, tener un aparato de iluminación en el cielo raso o en la pared, o una toma de corriente accionada por un apagador en la pared cerca de la entrada.
14. Calefacción.

*Nota: Las obligaciones del arrendador pueden cambiarse o modificarse por escrito en el caso de una vivienda unifamiliar o dúplex.*

### ¿QUÉ DEBO HACER SI EL ARRENDADOR NO MANTIENE LA PROPIEDAD QUE ME ESTÁ ALQUILANDO?

#### 1. Juntar pruebas de las infracciones del arrendador

- Obtener pruebas de que su arrendador no está manteniendo la propiedad alquilada adecuadamente. Es posible que el testimonio de usted no sea suficiente. Puede conseguir más pruebas si se comunica con la agencia local de cumplimiento de códigos y pide que inspeccionen la propiedad alquilada. También puede sacar fotos.
- Si usted vive alquilado en un edificio con cinco unidades o más en el Condado de Miami-Dade, llame al “Florida Department of Business and Professional Regulation” – división de hoteles y restaurantes, y pida una inspección. Puede llamar al (850) 487-1395, luego marque 0 para que lo atienda la operadora.
- Si usted vive alquilado en una casa individual o dúplex, o en un edificio con cuatro unidades o menos, llame a la agencia local de cumplimiento de códigos. En la última página de este folleto encontrará una lista de agencias.
- Si no hay agencias de vivienda locales para inspeccionar la propiedad que usted alquila, para reunir pruebas de las condiciones de la propiedad, usted puede sacar fotos, juntar pruebas físicas y obtener declaraciones de personas que hayan visto las malas condiciones.
- Si usted participa en el programa de “vouchers” del Plan 8, comuníquese con su agencia de vivienda para obtener una inspección.

#### 2. Haga que el arrendador arregle los problemas

- *Si usted desea quedarse*
  - Si las infracciones son considerables y substanciales, escríble una carta al arrendador para decirle cuáles son los problemas y pedirle que los arregle dentro de siete (7) días de la fecha en que el arrendador **reciba** la carta. Indíquele al arrendador que si no se arreglan los problemas dentro de los siete días, usted va a retener toda o parte de la renta. Asegúrese de quedarse con una copia de la carta que le envíe.
  - Si dentro de los siete días de la fecha en que el arrendador haya recibido su carta no se han arreglado los problemas, usted puede retener su renta hasta que el arrendador arregle los problemas. Si el asunto llega a litigio, el juez decidirá la cantidad exacta de la renta que usted puede guardar.
  - Es EXTREMADAMENTE importante que NO gaste la renta que no pague. Tiene que apartar ese dinero en caso de que el arrendador lo demande a usted por impago de renta en lugar de hacer las reparaciones. El juez

podría exigir que usted deposite su renta en el Registro de la Corte para que usted pueda presentar una defensa en un caso de desalojo. Si usted no ha guardado el dinero que retuvo, podría perder el caso de desalojo automáticamente. Si usted gana, el juez le puede dar todo o una porción del dinero que retuvo del arrendador.

- *Si desea mudarse*
  - Si las infracciones son considerables y substanciales, y usted desea mudarse si no se arreglan apropiadamente, escríbale una carta al arrendador para explicarle cuáles son los problemas y que si no se corrigen dentro de siete (7) días de la fecha en que el arrendador **reciba** la carta, usted va a dar por terminado el acuerdo de alquiler y desalojará.
  - Envíe esta carta al arrendador por correo certificado, con verificación de recibo y también por correo ordinario de primera clase. También, puede entregársela personalmente. Guarde una copia para sus archivos.
  - Si no se realizan las reparaciones dentro de los siete días, usted puede desalojar y dejará de ser responsable por el pago de más renta.
- *Si desea recibir compensación por los daños que usted sufrió*
  - Si el arrendador no arregla la propiedad alquilada aun después de que usted haya retenido la renta, para invocar la ley usted puede demandarlo en la Corte de Condado o si sus daños son de menos de \$5,000, en la Corte para reclamaciones de menor cuantía. Puede pedir al juez que ordene a su arrendador a pagarle dinero por los daños que usted sufrió porque el arrendador no mantuvo la propiedad alquilada de acuerdo con la ley y el acuerdo de alquiler.

## **REUBICACIÓN DESDE UNA VIVIENDA EXPROPIADA PARA SER DEMOLIDA**

Si su casa o apartamento ha sido expropiado para ser demolido, o si el arrendador le indica que tiene que desalojar para que él pueda cumplir una orden para reparar o demoler el edificio, o porque usted tiene demasiadas personas en la unidad, usted califica para determinada ayuda con su mudanza. Tiene que llamar al Homeless Helpline al 1-877-994HELP para pedir esta ayuda.

Recuerde estas cosas importantes:

- Las quejas sobre condiciones de vivienda pueden reportarse, si usted se comunica con su agencia local de cumplimiento de códigos.
- El inquilino, al igual que el dueño, tiene la responsabilidad de cuidar la vivienda;
- Si el arrendador le pide que se mude para que él pueda hacer las reparaciones necesarias o demoler el edificio, es posible que usted tenga derecho a ayuda para encontrar otra casa; y,
- Antes de que se mude, asegúrese de ponerse en contacto con el trabajador de mudanzas. De lo contrario, usted podría perder una oportunidad de obtener esa ayuda.

## **AGENCIAS LOCALES DE CUMPLIMIENTO DE CÓDIGOS**

- Miami-Dade Code Compliance – (305)375-2333
- Miami Beach Code Enforcement – (305)673-7555
- Coral Gables Code Enforcement – (305)460-5226
- Homestead Compliance – (305)224-5580
- Hialeah Code Enforcement – (305)883-5832
- City of Miami Code Enforcement – (305)329-4820
- Opa-Locka Code Enforcement – (305)953-2860 (Opción7)
- Miami Gardens Code Enforcement – (305)622-8020
- West Miami Code Enforcement – (305)266-4214 (Pregunte por Code Enforcement)
- North Miami Code Enforcement – (305)895-9832
- Hialeah Gardens Code Compliance – (305)558-4114 x 226
- South Miami Code Enforcement – (305)668-7335
- Todas las demás ciudades– (786)315-2223



## **Legal Services of Greater Miami, Inc.**

### **Oficina Principal**

3000 Biscayne Boulevard, Suite 500  
Miami, FL 33137  
Teléfono: (305) 576-0080  
TTD: (305) 573-1578

### **South Dade**

11285 SW 211 Street, Suite 302  
Miami, Florida 33189  
Teléfono: (305) 576-0080  
TTD: (305) 573-1578

### **Condado de Monroe**

Teléfono: (877) 715-7464  
TTD: (877) 715-7461

***Firmemente comprometido con justicia para todos***

Estos materiales fueron preparados por Legal Services of Greater Miami, Inc. y no pueden ser reproducidos o difundidos sin una autorización previa, por escrito, de LSGMI.

*This is a sample letter created by Legal Services of Greater Miami, Inc.*

**LETTER OF INTENT TO TERMINATE RENTAL AGREEMENT AND/OR WITHHOLD RENT DUE TO CONDITIONS**

---

Sent Via Certified and Regular U.S. Mail

Date: \_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

Re: Property located at: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_:

I am hereby giving you 7 days from the date you receive this letter to fix the following problems with my unit.

LIST MATERIAL VIOLATIONS:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

If these problems are not fixed within seven days of your receipt of this letter, I will: (check one):

Withhold \$ \_\_\_\_\_ in rent starting the month of \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Terminate our rental agreement and move out.

Note that your failure to maintain the rental property as required by law and/or our rental agreement may make you liable for damages I have suffered as a result of these conditions.

Sincerely,

Name: \_\_\_\_\_

Address: \_\_\_\_\_

Telephone: \_\_\_\_\_