

Lo que debe hacer si lo demandan por impago de renta



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

¿QUÉ SUCEDE SI LE DEBO DINERO A MI ARRENDADOR ANTERIOR POR RENTA NO PAGADA?

Su arrendador anterior puede demandarlo en la Corte para reclamaciones de menor cuantía o en la Corte de Condado, si usted desalojó y le debe renta.

- Si usted tenía un acuerdo de alquiler verbal, es posible que tenga que pagar la renta que debía en el momento en que se mudó.
- Si usted tenía un contrato de arrendamiento por escrito, es posible que tenga que pagar la renta que debía en el momento en que se mudó. También, es posible que tenga que pagar la renta por el resto de los meses del contrato, si se mudó antes de la conclusión del contrato. Debe examinar su contrato para determinar qué dice sobre lo que usted debe, si se va antes del final del período de arrendamiento.

Si lo demandan a usted en la Corte para reclamaciones de menor cuantía, no tiene que presentar una respuesta, pero tiene que presentarse en el “pre-trial conference” (conferencia inicial). Si recibió una demanda en la Corte de Condado, utilice el modelo de respuesta (“Answer”), incluya cualquier defensa que tenga, y sométala en la corte. Asegúrese de guardar una copia para sus archivos y de enviar una copia a su arrendador o al abogado de él o de ella.

RAZONES POR LAS CUALES ES POSIBLE QUE NO ORDENEN QUE USTED PAGUE LA RENTA A SU ARRENDADOR ANTERIOR

Aun si usted se mudó antes de que terminara su contrato escrito, o no pagó toda la renta que debía al arrendador, usted podría tener razones válidas por las cuales la Corte no debe ordenar que pague la renta al arrendador. La corte llama a estas razones “defensas”. Las defensas que usted podría tener en respuesta a la demanda del arrendador incluyen:

1. Infracciones substanciales del Código de Vivienda

- De acuerdo con la ley de la Florida los arrendadores tienen la obligación de mantener un apartamento en condiciones habitables.
- Si usted se mudó porque las condiciones del apartamento eran tan malas que se vio obligado a mudarse, y tiene pruebas al respecto (es decir, fotos o cartas de la ciudad sobre infracciones de códigos), es posible que el juez decida que usted no debería tener que pagar la renta por el tiempo que usted no podía vivir en el apartamento, o el juez podría bajar la cantidad de renta que usted deba.

2. El arrendador alquiló la propiedad a nuevos inquilinos

- Si el arrendador alquiló la propiedad a nuevos inquilinos, explícaselo al juez. Si el arrendador volvió a alquilar la propiedad a inquilinos, es posible que usted no tenga que pagar la renta que debía por el período de tiempo que le quedaba a usted conforme a su contrato. Si el arrendador volvió a alquilar la propiedad a inquilinos nuevos que paguen menos de lo que usted pagaba, es posible que tenga que pagar la diferencia de lo que no estén pagando los nuevos inquilinos. Sin embargo, si el arrendador no pudo alquilar la propiedad a nadie, es posible que usted tenga que pagar la cantidad total adeudada de acuerdo con el contrato.
- *Nota: Si usted se fue antes del final del contrato, el arrendador no está obligado por ley a volver a alquilar el apartamento siempre y cuando no tome posesión del apartamento. Siempre hay que examinar su contrato para determinar qué es lo que usted y el arrendador acordaron.*

3. Usted tiene un crédito por el último mes de renta que había pagado por adelantado

- Algunos arrendadores exigen que el inquilino pague el último mes de renta en el momento de firmar el contrato de arrendamiento.
- La renta pagada por adelantado puede ser considerada como un depósito de seguridad. Usted debe leer su acuerdo de alquiler para determinar qué es lo que el arrendador ha definido como el depósito de seguridad.
- Si usted pagó el último mes de renta por adelantado y su acuerdo de alquiler no permite que la renta del último mes se utilice como depósito de seguridad, el arrendador tiene que aplicar ese dinero como crédito para su último mes de renta. Si el arrendador no le está dando un crédito por esa cantidad, lleve pruebas a la Corte para explicarle al juez que usted ya pagó esa cantidad al arrendador.

4. El arrendador cometió un error cuando calculó la cantidad que usted debe

- El arrendador puede haber cometido un error cuando calculó la cantidad de renta que usted le debe. Puede ser que no le deba nada al arrendador o menos de lo él alega que usted debe.
- Haga sus propios cálculos de la cantidad de renta que usted pagó, y cuánto le debe al arrendador. Junte sus pruebas de todos los pagos de renta que haya hecho al arrendador. Las pruebas incluyen los originales de recibos, talonarios o copias de giros postales, cheques cancelados y estados de cuenta bancarios. Lleve sus pruebas a la Corte para enseñárselas al juez.

¿QUÉ SUCEDE SI YO PIERDO?

Si usted pierde el caso, el juez dictará una sentencia definitiva en su contra. La sentencia definitiva ordena que usted pague la cantidad que haya pedido el arrendador o una cantidad razonable, en vista de las circunstancias. Por ejemplo, el juez podría ordenar que pague una cantidad más baja si el arrendador le cobró de más. También, podría exigir que usted pague los honorarios de abogado del arrendador y las costas de la corte.



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.

IN THE COUNTY COURT IN AND FOR MIAMI-DADE COUNTY, FLORIDA

CASE NO.

Plaintiff,

vs.

Defendant(s).

_____/

ANSWER

CERTIFICATE OF SERVICE

I HEREBY CERTIFY that I sent a copy of this Answer to _____

_____, on _____, 20_____.

Defendant's Name: _____

Address: _____

Telephone: _____