

QUÉ PUEDE USTED HACER CUANDO SU ARRENDADOR NO QUIERE HACER REPARACIONES A LA PROPIEDAD



DERECHOS LEGALES

Como inquilino, usted tiene ciertos derechos y responsabilidades. Estos derechos y responsabilidades se describen y resumen aquí. SIN EMBARGO, la descripción completa de la ley se encuentra en el Florida Residential Landlord Act, el cual está en la Parte II del Capítulo 3 de los Estatutos de la Florida. ADEMÁS, el Condado Miami Dade estableció el Tenant Bill of Rights, el cual se encuentra en el Capítulo 17 Code Ordinances del Miami-Dade County. Este folleto no tiene el propósito de tomar el lugar de la ley o de un consejo legal específico en su caso.

El Florida landlord tenant law se puede encontrar aquí: <https://bit.ly/2FHRR1o>

El Miami Dade Tenants' Bill of Rights: <https://bit.ly/3LkGfPW>

QUIÉN ESTÁ PROTEGIDO?

Cualquier persona que rente una vivienda en la cual habita, está cubierta bajo el Florida Landlord Tenant Act.

Hay algunas excepciones. Si usted vive en uno de los siguientes tipos de vivienda, usted no está protegido por el Florida Residential Landlord Tenant Act:

- Renta temporal en un hotel, motel, o pensión a menos que el arrendamiento sea permanente, y el inquilino no tenga otra vivienda.
- Residencia en un lugar en donde la vivienda está relacionada a otros servicios tales como una prisión, nursing home, una escuela o un alojamiento para estudiantes. Algunos proveedores de vivienda para los desamparados incorrectamente creen que caen dentro de esta excepción.
- Persona que es dueña de una cooperativa (cooperative apartment) o es dueña de un apartamento en un condominio.
- Alquiler (occupancy) bajo un contrato de venta (Rent-to-Own), en el cual el comprador/inquilino ha pagado por lo menos 12 meses de renta O un mes de renta y un depósito equivalente al 5% del precio de compra.
- Casas móviles (en donde la persona es dueña de la casa móvil y renta el lote).

La siguiente es una **excepción** al Miami Dade Tenants' Bill of Rights:

- La vivienda es propiedad del Gobierno de los Estados Unidos, del Estado de la Florida, o del Miami-Dade County (esto incluye cualquier vivienda pública propiedad del Miami-Dade).

RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS

Como inquilino, usted tiene ciertas responsabilidades que incluyen:

- Obedecer todo aquello a lo que accedió en el contrato escrito de arrendamiento, incluyendo el pagar su renta a tiempo.
- No contravenir los códigos de construcción, de vivienda, y de salud.
- Mantener la vivienda limpia e higiénica, sacar toda la basura, y mantener la plomería en buen estado.
- Manejar los servicios eléctricos, la plomería, el sanitario, la calefacción, la ventilación, el aire acondicionado y otras instalaciones de una manera razonable.
- No destruir, ni dañar, ni sacar ninguna propiedad que pertenezca al arrendador.
- No alterar la paz de otros inquilinos.
- Permitirle al arrendador entrar al inmueble para propósitos de inspección, reparaciones, o para mostrar la vivienda a otras personas. Usted NO puede irrazonablemente evitar el acceso a la vivienda. A menos que haya una emergencia, el arrendador debe darle un aviso de por lo menos 24 horas, y solamente puede entrar entre las 7:30 AM y las 8:00 PM. Si hubiese una emergencia, el arrendador puede entrar sin previo aviso.
- Si hay una exterminación de plagas programada, se podría pedirle a usted que temporalmente se mude por hasta 4 días. El arrendador DEBE darle un aviso escrito de 7 días. Y el arrendador debe dejar de cobrar la renta por el tiempo en que usted no puede estar en la vivienda.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Los arrendadores tienen la obligación de mantener las unidades de arrendamiento en cumplimiento de los códigos locales de vivienda. Las obligaciones del arrendador podrían ser alteradas o modificadas por escrito con respecto a una casa de una sola familia, o un duplex. Los arrendadores tienen que asegurarse de que la vivienda cumple con los siguientes requisitos mínimos:

- No debe haber goteras en el techo.
- Las paredes tienen que ser a prueba de los elementos (weather-tight), a prueba de filtraciones de agua, y estar en buenas condiciones.
- Las escaleras deben ser seguras para el uso normal y estar en buenas condiciones.
- Las ventanas y puertas deben ser a prueba de los elementos, a prueba de filtraciones de agua, a prueba de roedores, y estar en buenas condiciones.
- Las ventanas no deben tener grietas ni huecos.
- Los pisos interiores, las paredes y cielos rasos deben ser a prueba de roedores, seguras, y estar en buenas condiciones.
- La vivienda debe tener agua caliente en la cocina, en el lavamanos, y en la bañera o ducha.
- La vivienda debe tener un toilet de descargue (flush toilet) en buenas condiciones. Cuando se provea facilidades para cocinar y calefacción, estas deben estar instaladas de una manera segura y estar en buenas condiciones.
- Debe haber instalaciones adecuadas para poner la basura o contenedores de almacenamiento.
- Todos los sistemas eléctricos deben estar en buenas condiciones.

- Las ventanas exteriores deben tener cubiertas (screens) pero el arrendador solamente tiene que reparar cubiertas dañadas una vez al año.
- Cada cuarto habitable (cuarto que se use para dormir o estar) debe tener por lo menos dos tomacorrientes separados de piso o de pared y, además, debe tener una luz de techo o de pared, o un tomacorriente controlado por un switch de pared cerca de la entrada del cuarto.
- Calefacción durante el invierno.

El aire acondicionado NO se requiere bajo las leyes estatales, pero su contrato de arrendamiento podría requerirlo, o si el arrendador le rentó a usted un apartamento con aire acondicionado en funcionamiento, entonces el aire acondicionado es parte del contrato de arrendamiento y el arrendador DEBE repararlo.

ADICIONALMENTE, bajo el Tenants' Bill of Rights, un Arrendador que opera en el Miami Dade County debe:

- Darle a los inquilinos una copia de cualquier aviso que reciba de una entidad gubernamental que diga que la propiedad podría no ser segura. El arrendador debe darles este aviso a los inquilinos dentro de los 14 días de haberlo recibido.

QUÉ DEBO HACER SI MI ARRENDADOR NO MANTIENE MI VIVIENDA EN BUEN ESTADO?

Reúna Evidencia de las Violaciones del Arrendador

- Obtenga evidencia de que su arrendador no mantiene la propiedad en buen estado. Tome fotos y videos. Usted también puede contactar a su agencia local de cumplimiento de códigos y pedirles que inspeccionen su propiedad de renta. Hay varias agencias que podrían inspeccionar su vivienda. Se provee una lista de esas agencias en este folleto. Si hay problemas serios en su vivienda, usted debe quejarse a todas la agencias correspondientes.
- Si no hay agencias locales de vivienda que inspeccionen su propiedad de renta, junte otra evidencia de las condiciones de la propiedad tomando fotos, juntando evidencias físicas, y pídale a alguien que no sea amigo suyo o miembro de su familia que vea las malas condiciones.
- Si usted es participante del Programa de Voucher de Sección 8, contacte a su autoridad de vivienda para

Si usted desea seguir viviendo en la propiedad:

- Escríbale una carta al arrendador notificándole de los problemas que tiene y pidiéndole que los arregle dentro de los 7 DÍAS de haber recibido la carta. Explíquelo al arrendador que si los problemas no se arreglan dentro de los 7 DÍAS, usted retendrá toda o parte de la renta. Quédese con una copia de la carta que le de al arrendador. Se incluye una carta de ejemplo para que la use, al final de este folleto. Si usted no envía la carta, entonces usted no puede legalmente retener el pago de la renta y podría ser desalojado por falta de pago. **Nosotros recomendamos que se haga esto solamente cuando los problemas de la propiedad impactan considerablemente las condiciones de la vivienda, o su salud y seguridad. Nosotros no recomendamos que envíe esa carta cuando las reparaciones son menores o superficiales.**
- Envíele esta carta al arrendador por correo certificado, con prueba de envío (return receipt requested) y también por correo U.S. First Class. Usted también puede entregarle la carta personalmente. Quédese con una copia para sus propios archivos.
- Si el arrendador no hace las reparaciones dentro de los 7 DÍAS después que reciba su carta, usted puede retener el pago de la renta hasta que el arrendador arregle el problema.

- **Es importante guardar el dinero de la renta y no gastarlo.** Si su caso termina en litigio en la corte, el juez le pedirá a usted que ponga ese dinero en la corte. Y si usted no lo tiene, perderá el caso de desalojo automáticamente sin tener una audiencia.
- Si el arrendador presenta un desalojo contra usted por renta no pagada, usted debe responder al desalojo. Para ayudarse a hacer esto, revise nuestro folleto en nuestro sitio web bajo “self-help materials” o presione **aquí**. Usted necesitará disputar la renta que se debe y presentar evidencias de que siguió los pasos para reparar y descontar. Si usted gana en el desalojo y el juez está de acuerdo en que usted retuvo el pago de la renta apropiadamente, el juez podría devolverle toda o parte de la renta que usted depositó en la corte.

Derechos Específicos del Miami Dade

- Si usted vive en el Miami-Dade County, usted mismo podría hacer las reparaciones y descontar el costo de su pago de la renta. A esto se le llama “repair and deduct” (“repare y descuento”) Miami-Dade County Code Section 17-177.
- Para reparar y descontar usted debe tomar los siguientes pasos:
 1. Envíele una carta a su arrendador pidiéndole que haga las reparaciones dentro de 7 DÍAS. La carta debe decir que usted tiene la intención de retener el pago de renta y usar ese dinero para hacer las reparaciones. Usted puede usar la carta de ejemplo al final del folleto. Envíele esta carta al arrendador por correo certificado, con prueba de envío, y también envíele una copia por correo U.S. primera clase, y por correo electrónico (email) si es posible. Usted también puede entregarle la carta personalmente. Guarde una copia para sus propios archivos.
 2. Si el arrendador no hace las reparaciones, obtenga un mínimo de dos estimados de profesionales con licencia y contrate a uno de ellos para que haga las reparaciones.
 3. Guarde y documente TODOS los recibos y fotos de antes **y** después de todas las reparaciones. Páguele el resto del dinero de la renta al arrendador y pida un recibo. Dele al arrendador copias de todos los documentos relacionados a las reparaciones y las fotos del antes y del después.
 4. Calcule y reste el costo de los estimados y reparaciones del total de su renta. Proporciónele al arrendador toda la documentación y fotos.
- Si el arrendador no le acepta la renta, **usted debe guardar el dinero de renta y no gastarlo.** Si su caso termina en la corte, el juez le pedirá que deposite el dinero en la corte. Si usted no lo tiene, usted perderá el caso automáticamente sin tener una audiencia.
- Si el arrendador le presenta un desalojo por falta de pago de renta, usted debe responder al desalojo. Para ayudarse a hacer esto, revise nuestro folleto en nuestro sitio web bajo “self-help materials” o presione aquí. Usted necesitará disputar la renta que se debe y presentar evidencias de que siguió los pasos para reparar y descontar.
- No le recomendamos usar “reparar y descontar” para reparaciones grandes y costosas.
- **IMPORTANTE:** Como esta es una nueva ley, no está claro cómo será interpretada por los jueces. Es posible que un juez le pida que deposite todo el dinero de la renta en la corte, incluyendo la cantidad que usó para las reparaciones.

Si le entregan una demanda de desalojo, usted debe siempre contactar a Legal Services of Greater Miami para ver si lo podemos representar o darle consejos legales sobre cómo representarse a sí mismo.

Si usted desea mudarse de su vivienda:

- Si las violaciones considerablemente impactan su seguridad y salud, escríbale una carta al arrendador diciéndole cuáles son los problemas, y que si no se arreglan en 7 DÍAS desde el día en que el arrendador recibe la carta, usted dará por terminado el contrato de arrendamiento, y se mudará de la vivienda.
- Envíele esta carta al arrendador por correo certificado, con prueba de envío (return receipt requested) y también por correo U.S. first class y correo electrónico, si es posible. Usted también puede entregarle la carta personalmente. Guarde una copia de la carta para sus propios archivos.
- Si las reparaciones no se hacen en 7 DÍAS, usted se puede mudar y no deberá más dinero de renta.

Usted también podría demandar al arrendador por no hacer las reparaciones. Si desea hacer esto, contacte a un abogado, especialmente si usted tiene lesiones corporales causadas por las condiciones de la vivienda.

REPRESALIAS

Si usted envía una carta de retención de renta y deja de pagar el dinero de la renta, el arrendador le podría presentar una demanda de desalojo (eviction). La ley de la Florida dice que un arrendador no puede tomar represalias contra un inquilino por hacer valer sus derechos. Si el juez encuentra que su arrendador lo está desalojando como represalia por contactar al code enforcement o exigir que haga reparaciones, usted podría ganar el caso de desalojo. La ley de la Florida también dice que usted no puede ser desalojado por falta de pago de renta si usted envía una carta apropiada de retención del pago de la renta al arrendador, y el arrendador no hace los arreglos. Pero usted debe depositar el dinero de la renta en la corte para poder usar estas defensas.

CUMPLIMIENTO DE CODIGOS

Llame a su agencia de code enforcement local. En el Miami-Dade County, usted puede llamar al 311, o si vive en una Ciudad llame directamente al Code Enforcement o al Building Department de la Ciudad en donde vive.

En el Monroe County, usted puede contactar el Code Compliance en su oficina más cercana: (305) 289-2810 (Marathon); (305) 453-8806 (Key Largo); (305) 295-4343 (Lower Keys).

Si usted renta en un edificio de cinco unidades o más, llame al Florida Department of Business and Professional Regulations, Division of Hotel and Restaurants, y pida una inspección de la propiedad (house inspection). El número de teléfono es el (850) 487-1395.

SI SU VIVIENDA NO ES SEGURA

Si las condiciones de su vivienda se ponen demasiado malas, el Condado o un City Building Department podría pedirle a usted que se mude. En el 2022, el Miami-Dade County promulgó una ordenanza para entenderse de este asunto. Si la negligencia del arrendador o el no actuar causó que se expidiera una orden de desocupación (vacate order), se le podría pedir al arrendador que le proporcione a usted un lugar para vivir. Usted puede revisar nuestro folleto sobre ordenanzas relacionadas a estructuras no seguras [aquí](#) o en la página self-help de nuestro sitio web.

ASISTENCIA FINANCIERA

Si usted necesita asistencia financiera para mudarse, revise los recursos indicados en el sitio web Axis Helps entrando a: <https://www.axishelps.org/individual-resources>

En el Miami-Dade County, si usted es desamparado o a punto de estarlo, contacte al Homeless Hotline al 1-877-994-4357.

En el Condado Monroe, llame al Social Services Department of Monroe County al (305) 292-4408 para ver si califica para alguna asistencia financiera.

PEDIDO DEL INQUILINO PARA QUE SE HAGAN REPARACIONES, y AVISO DE INTENCION DE RETENER EL PAGO DE LA RENTA y/o INTENCION DE REPARAR Y DEDUCIR

Fecha:

Nombre del Arrendador:

Dirección del Arrendador:

Estimado Arrendador,

Exijo que usted repare las siguientes cosas dentro de siete días de la fecha en que usted reciba este aviso:

Si usted no cumple con este pedido, tengo la intención de hacer lo siguiente:

- 1) Retener el pago de la renta de acuerdo al Florida Statutes 83.60(1)(b); y/o
- 2) Hacer yo mismo las reparaciones y descontar el costo de la renta de acuerdo al Miami Dade County's Tenants Bill of Rights-Miami Dade County Ordinance 17-176(2)(e).

Usted también podría ser responsable de cualquier daño que yo sufra debido a su falta de mantenimiento de esta vivienda.

Firma del Inquilino:

Nombre del Inquilino:

Dirección del Inquilino:

Número de Teléfono del Inquilino:

Correo Electrónico del Inquilino (si aplica):

**Formulario de ejemplo preparado por Legal Services of Greater Miami, Inc. (Tenants'Rights Project)*

**TENANT'S DEMAND FOR REPAIRS, and
NOTICE OF INTENT TO WITHHOLD RENT and/or INTENT TO REPAIR AND DEDUCT**

Date:

Landlord's Name:

Landlord's Address:

Dear Landlord,

I demand that you repair the following items within seven days of the date you receive this notice:

If you fail to comply, I intend to do the following:

- 1) withhold rent pursuant to Florida Statutes 83.60(1)(b); and/or
- 2) make repairs and deduct the cost from the rent pursuant to Miami Dade County's Tenants Bill of Rights - Miami Dade County Ordinance 17-176(2)(e).

You may also be liable for any damages I suffer due to your failure to maintain the premises.

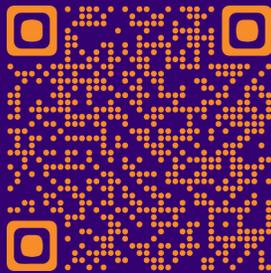
Tenant's Signature:

Tenant's Name:

Tenant's Address:

Tenant's Phone Number:

Tenant's Email Address (if any):



Escanee para obtener más información



**4343 West Flagler Street, Suite 100
Miami, Florida 33134**

www.legalservicesmiami.org