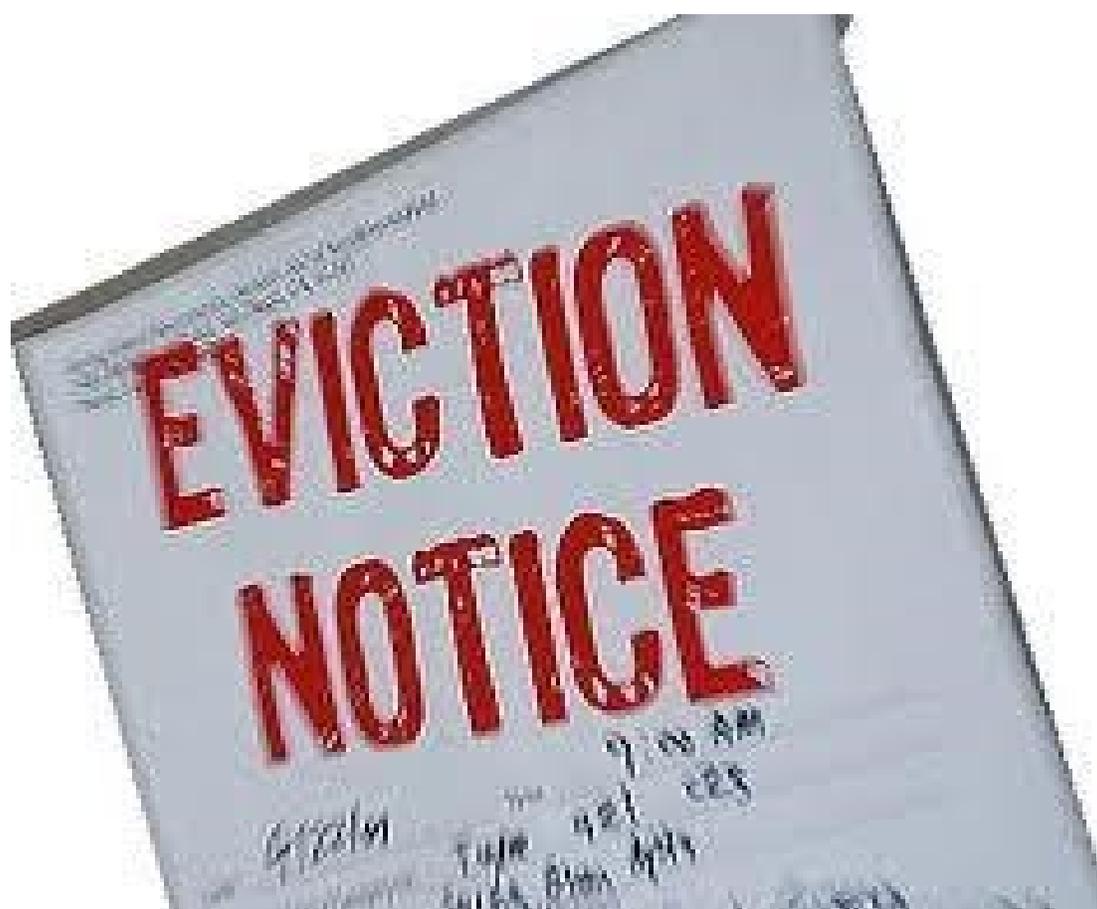


Cómo Responder a su Desalojo Durante y Después del COVID-19



Legal Services of Greater Miami, Inc.
Tenants' Rights Project

CIERRES TEMPORALES DE LAS CORTES POR EL COVID-19

Las cortes generalmente permanecen cerradas al público. Pero, se le permite al público entrar a una corte para presentaciones de documentos de emergencia, para depositar dinero de renta, o para presentar una respuesta o reclamo de exención. Se debe usar máscara para entrar a una corte. Si hay una audiencia en su caso, la audiencia será por teleconferencia usando Zoom, o por teléfono.

QUE ES UN “EVICTION”?

Un eviction (desalojo) es una demanda en la cual el arrendador le pide a la corte que lo saque a usted de su apartamento o casa. Antes de empezar un desalojo, el arrendador tiene que darle a usted un aviso por escrito. Si usted no hace lo que le pide el aviso o no desocupa el inmueble, el arrendador presentará una demanda de desalojo en la Corte del Condado.

NOTE QUE: Su arrendador no puede cambiar las cerraduras, cancelar los servicios públicos, o hacer nada que lo obligue a mudarse. Esto sería un desalojo ilegal o una “práctica prohibida”, y es una violación de las leyes de la Florida. Si el arrendador lo hace, el arrendador podría ser responsable de compensarlo a usted con una cantidad equivalente a 3 veces el monto de la renta, o podría tener que pagarle sus daños, el que fuera mayor, además de honorarios de abogado y costos. Vea nuestro folleto titulado “What to Do If Your Landlord Locks You Out or Shuts Off Your Utilities” (Qué hacer si su arrendador le cambia las cerraduras o le corta los servicios públicos).

RAZONES POR LAS CUALES SE LO PUEDE DESALOJAR

- **Falta de pago de renta bajo las reglas normales.**

Antes de que usted pueda ser legalmente desalojado por no pagar la renta, el arrendador tiene que darle un **AVISO DE TRES DIAS** bajo las reglas. El Aviso de Tres Días debe contener la cantidad de renta que usted debe y notificarle que debe pagar la renta o mudarse dentro de 3 días. El Aviso de Tres Días debe decir claramente el día en que hay que pagar la renta. Los tres días no pueden incluir el día en que usted recibe el aviso, ni sábados ni domingos, ni días feriados. Por ejemplo, si usted recibe un aviso el jueves, entonces el día 1 es el viernes, el día 2 es el lunes, y el día 3 es el martes- el día que tiene que pagar la renta.

El Aviso de Tres Días solamente puede pedir el pago de renta. No puede pedir cargos por pagos atrasados, reparaciones, u otros cargos. Asegúrese de leer su contrato de arrendamiento. Si el contrato dice que los cargos por pagos atrasados se consideran como renta, entonces el arrendador los puede incluir en el Aviso de Tres Días.

Una vez que ha expirado el Aviso de Tres Días, el arrendador tiene el derecho a presentar una demanda de desalojo en la Corte. Si el Aviso de Tres Días es defectuoso o contiene errores,

el arrendador tendrá la oportunidad de corregir el aviso antes de que el juez desestime la demanda de desalojo. Aún así, usted debe hacerle notar al juez que el aviso es defectuoso.

CONSIDERACIONES ESPECIALES DEBIDO AL COVID-19

LAS LEYES FEDERALES: LA LEY CARES:

Debido al COVID-19, se han promulgado varias leyes relacionadas a desalojos. La Ley CARES es una **ley federal** que les prohíbe a ciertos arrendadores presentar nuevas demandas de desalojo y de cobrar cargos por pagos atrasados. Esto aplica a arrendadores en programas de vivienda subsidiados por el gobierno federal, Programas de Vivienda de HUD, propiedades que reciben créditos para alquilar a personas de bajos ingresos (Low-Income Tax Credit Properties), most affordable housing, propiedades en las cuales por lo menos un inquilino tiene un voucher de Sección 8, y arrendadores privados que tengan hipotecas respaldadas por el gobierno federal. La extensión (moratorium) entró en efecto el 27 de marzo, 2020, y se extiende por 120 días (hasta el 25 de julio, 2020). Ahora que ha terminado la moratoria, el arrendador debe dar un aviso de por lo menos 30 días antes de presentar una demanda de desalojo. Lo más pronto que un arrendador que esté cubierto por la Ley CARES puede presentar un desalojo es el 23 de agosto, 2020. Además, el arrendador no le puede cobrar cargos por pagos atrasados antes del 25 de julio, 2020.

Si usted es un inquilino que quiere ver si su arrendador tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, le puede preguntar al arrendador o puede revisar los enlaces abajo para entrar a una base de datos no completa de hipotecas respaldadas federalmente:

<https://nlihc.org/federal-moratoriums>

<https://florida.evictionprotection.org/>

Note que estas herramientas de búsqueda no cubren hipotecas de edificios de 1 a 4 unidades ni edificios que aceptan vouchers. Su vivienda podría estar cubierta bajo la Ley CARES aún si no aparece en estas bases de datos.

Tenga presente que la Ley CARES NO evita que un arrendador prosiga con un desalojo presentado antes del 27 de marzo, 2020.

LA LEY CARES Y LAS CORTES DE MIAMI-DADE: Como resultado de la Ley Federal CARES, las cortes de Miami han instituido la Orden Administrativa 20-10 A1, titulada *In Re Evictions under the "Coronavirus, Aid, Relief and Economic Security Act" (the CARES Act)*. Esta es una regla que requiere que todos los arrendadores que han presentado desalojos por falta de pago de renta el 27 de marzo, 2020 o después, presenten una declaración bajo pena de perjurio en

la que verifican si la propiedad sobre la cual el caso de desalojo busca posesión tiene un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal, o un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado por el gobierno federal, o es un “inmueble cubierto” bajo la sección 4024 de la Ley CARES. Esta declaración jurada del arrendador en la que afirma que su propiedad no es un “inmueble cubierto” puede ser presentada después que se presente la demanda de desalojo. Sin embargo, esta declaración tiene que ser presentada antes de que cualquier arrendador pueda obtener un dictámen de desalojo en una demanda de desalojo por falta de pago de renta. Si el arrendador no presenta esta declaración, usted debe presentar esto como defensa y también mencionarla en la moción para determinar el monto de la renta (motion to determine rent). (De la que se habla después). Este requisito está programado para finalizar después del 23 de Agosto, 2020.

MORATORIA ESTATAL:

Hubo una moratoria estatal para desalojos desde el 2 de abril, 2020, hasta el 30 de septiembre, 2020. Esa moratoria expiró el primero de octubre, 2020. Por lo tanto, los inquilinos ya no tienen las protecciones de la moratoria. La moratoria no canceló el dinero que se debe y es pagadero. **Usted todavía debe cualquier cantidad de renta no pagada por abril, mayo, junio, julio, Agosto, y septiembre.**

ORDENANZA DEL CONDADO:

Específicamente, en el **Miami-Dade County** hay una ley que suspende los desalojos del Miami-Dade **Public Housing and County-Owned Affordable Housing** durante un estado de emergencia.

Bajo esta ordenanza, el arrendador no puede tomar “ninguna acción que facilite el desalojo de residentes”. Esto significa que el arrendador no debe tomar ninguna medida en el proceso de desalojo, incluyendo presentaciones en la corte (filings), si usted habita en vivienda pública o vivienda de propiedad del condado”.

MORATORIA DE LOS CENTROS PARA EL CONTROL DE ENFERMEDADES

Los Centros para el Control de las Enfermedades y Prevención (CDC) emitió una orden titulada “Suspensión Temporal en Desalojos Residenciales para Prevenir la Mayor Propagación del COVID-19”. Esta orden, la cual entró en vigencia el 4 de septiembre, declara una moratoria nacional en ciertos desalojos residenciales por falta de pago. La moratoria dura hasta el 31 de diciembre, 2020, y aplica solamente cuando los inquilinos les presentan a sus arrendadores un declaración firmada.

Para firmar la declaración, un inquilino debe cumplir con cinco criterios esenciales. El inquilino debe:

- Esperar tener ingresos de menos de \$99,000 en el 2020, recibió un cheque de estímulo, o no estaba obligado a reportar ingresos al IRS en el 2019;
- No poder pagar el dinero completo de la renta debido a una pérdida de ingresos o a cuentas médicas “extraordinarias”;
- Haber hecho sus mejores esfuerzos para obtener ayuda del gobierno para pagar la renta;
- Ser propenso a quedarse desamparado o “vivir en hacinamiento” en otra propiedad si se lo desaloja; y
- Prometer hacer sus “mejores esfuerzos para hacer pagos puntuales parciales que sean tan cercanos a la cantidad completa del pago como sea posible”.

Una declaración de ejemplo se encuentra en el sitio web de Legal Services. Y se puede encontrar un enlace a la declaración aquí:

https://72685f72-7c5a-4533-80c0-7c0e3a2393bf.filesusr.com/ugd/6ea90a_57aed220f4314720b68000df08cd43f9.pdf

La orden de CDC aplica a la mayoría de inquilinos que están enfrentando un desalojo por falta de pago de renta. La Orden debe proteger a los inquilinos en cualquier etapa del proceso de desalojo.

La Orden no provee ninguna protección contra desalojos basados en: (1) dedicarse a actividades delictivas mientras ocupa el inmueble; (2) amenazar la salud o seguridad de otros residentes; (3) dañar o presentar un riesgo inmediato y significativo de daño a la propiedad; (4) violar cualquier código aplicable de construcción, ordenanza de salud, o regla similar relacionada a la salud o seguridad; o (5) violar cualquier otra obligación contractual además del pago puntual de la renta o de pago similar relacionado a la vivienda (incluyendo falta de pago o pago atrasado de cargos, penalidades, o intereses).

- **Violación de Contrato de Arrendamiento o de Reglas y Reglamentos**

Su arrendador puede también presentar un desalojo debido a que él dice que usted violó el contrato de arrendamiento, las reglas de este, o tuvo algún comportamiento que amenazó la salud, la seguridad, y el bienestar de los otros inquilinos.

Bajo las leyes de la Florida, el arrendador debe darle un aviso de por lo menos 7 días de haber ocurrido el problema. Si el problema se puede solucionar, el arrendador debe darle un AVISO DE 7 DIAS PARA RECTIFICAR. El propósito de darle el aviso es para que usted deje de hacer lo que el arrendador considera que es una violación. Por ejemplo, su arrendador le envía un aviso que dice que su carro descompuesto en el estacionamiento es una violación del contrato de arrendamiento. Si usted saca su carro, usted ha “rectificado” el problema y el arrendador no le puede poner un desalojo. Pero si usted vuelve a poner su carro en el estacionamiento en los próximos 12 meses, el arrendador puede ponerle un desalojo.

Si el problema no se puede solucionar, el arrendador debe darle a usted un aviso de 7 días de terminación de inquilinato. Por ejemplo, si usted causa daños graves al apartamento, su arrendador puede dar por terminado su inquilinato y pedirle que se mude en 7 días.

Si usted vive en una propiedad cubierta bajo las Ley CARES, revise la sección de arriba. La Ley CARES prohíbe a un arrendador enviar avisos antes del 25 de julio, 2020. Después del 25 de julio, el arrendador le debe dar a usted un aviso de 30 días.

- **Terminación o Expiración del Contrato de Arrendamiento**

Usted puede ser desalojado debido a que el contrato de arrendamiento con el arrendador ha sido terminado o ha expirado.

Si usted es un INQUILINO PRIVADO y no tiene contrato de arrendamiento, entonces el arrendador debe darle un aviso escrito para que usted se mude. La cantidad de tiempo depende de con qué frecuencia usted paga la renta. Si usted paga renta semanal, el arrendador debe darle un aviso por escrito para que se mude por lo menos 7 días antes de que haya que pagar la renta. Si usted paga mensual, el arrendador debe darle un aviso por escrito para que se mude por lo menos 15 días antes de que haya que pagar la renta.

Nota: Si usted vive en Miami Beach o en la Ciudad de Miami, el arrendador debe darle un aviso escrito de 30 días diciéndole que usted tiene que mudarse. Si su renta hay que pagarla el día primero de cada mes, el aviso debe terminar el último día del mes.

Si usted vive en una residencia privada en donde no hay contrato de arrendamiento, el arrendador lo puede desalojar por cualquier razón, mientras la razón no sea discriminatoria, y no se haga como represalia.

Si usted vive en una propiedad cubierta bajo las Ley CARES, revise la sección de arriba. La Ley CARES prohíbe a un arrendador enviar avisos antes del 25 de julio, 2020. Después del 25 de julio, el arrendador le debe dar a usted un aviso de 30 días.

Si usted está en vivienda subsidiada o vivienda pública, reglas y leyes diferentes aplican a su situación. Usted necesita hablar con un abogado en Legal Services.

Si usted está atrasado con su renta y el arrendador no puede ponerle un desalojo debido a la moratoria, el arrendador podría tratar de terminar su contrato de arrendamiento sin darle una razón como una forma de evadir los nuevos cambios en la ley. Si el arrendador trata de terminar su inquilinato de mes a mes porque usted no ha podido pagar la renta, usted debe decir en su Respuesta que la moratoria aplica en su caso.

COMO ESCRIBIR SU RESPUESTA

1. Incluido con este folleto hay un formulario llamado "Respuesta, Defensas Afirmativas, y Moción para Determinar el Monto de la Renta". Usted primero tiene que poner el número de caso y los nombres de las partes litigantes en la parte superior de la respuesta. El arrendador es el Plaintiff (demandante), y usted es el Defendant (demandado).
2. Lea la demanda de desalojo y responda a cada párrafo de la demanda. La forma en que usted responde es escribiendo en su respuesta que usted, o admite o niega lo que dice cada párrafo. Si usted no sabe si admitir o negar lo que dice el párrafo, usted puede poner "sin conocimiento".
3. Luego escriba sus defensas y explique el por qué no debe ser desalojado (ejemplo: el arrendador está tomando represalias debido a que yo llamé a un inspector de vivienda, o por que hay malas condiciones, o porque ya pagué mi renta).
4. Usted tiene el derecho constitucional a exigir un juicio con jurado. Usted puede renunciar a este derecho en su contrato de arrendamiento. Si usted quiere exigir un juicio con jurado, usted debe hacerlo cuando presenta su respuesta o dentro de 5 días después de presentar su respuesta; de otra forma, usted podría estar renunciando a su derecho a pedir un juicio con jurado. Hay ventajas y desventajas en el pedido de un juicio con jurado. Aunque es su derecho absoluto el pedir un juicio con jurado, podría ser difícil representarse a si mismo en un juicio con jurado. Si tiene alguna pregunta sobre si pedir un juicio con jurado, hable con un abogado.
5. Firme su respuesta. Incluya su nombre, dirección, y teléfono.
6. Presente el original en la corte, envíele una copia por correo a su arrendador, y guarde una copia para sus propios archivos.

PRESENTAR UNA MOCION PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA RENTA

O **DEPOSITAR EL DINERO EN EL COURT REGISTRY**

Para defenderse de un desalojo en la Florida, usted DEBE depositar en el registro de la corte (court registry) la renta que el arrendador pide en la demanda de desalojo, O, si usted no está de acuerdo con la cantidad que se debe, pídale al juez que determine cuánto dinero de renta debe usted. Incluido con este folleto hay un formulario llamado "Respuesta, Defensas Afirmativas, y Moción para Determinar el Monto de la Renta". Usted también puede usar este

sitio web para crear una Respuesta y una Moción para Determinar el Monto de la Renta:
floridaevictionanswerbuilder.org

Cosas que usted podría incluir en su Moción Para Determinar el Monto de la Renta:

- Que la cantidad que exige el arrendador es errónea.
- Que el arrendador está pidiendo cantidades adicionales que no son renta.
- Que usted ya ha pagado la renta.
- Que el arrendador no ha hecho reparaciones y que la renta debería ser reducida.
- Que su arrendador le cortó el servicio de agua o de electricidad, o que ilegalmente le cambió las cerraduras de su vivienda.
- Si usted está cubierto bajo cualquiera de las moratorias indicadas arriba, usted debe decir en su moción para determinar la renta que no se requiere que usted ponga dinero en el registro de la corte debido a la emergencia del COVID-19.

Muchos jueces no considerarán una reducción de renta hasta después que usted haya depositado toda la renta en el registro de la corte.

Cualquiera que sean sus razones, usted debe incluir pruebas del por qué le pide a la Corte que determine cuánto dinero de renta debe usted. Por ejemplo, si usted ya ha pagado la renta, incluya copias de los recibos de pago. Si usted piensa que la renta debería ser reducida por las malas condiciones de su vivienda, incluya fotos.

Usted también tiene que continuar depositando su renta en el registro de la corte mientras el desalojo esté pendiente.

NOTE QUE: Si usted no paga la renta en el registro de la corte, o no presenta una moción para determinar el monto de la renta, usted estará renunciando a sus defensas, excepto por el pago. Esto significa que usted perderá su caso automáticamente, y el arrendador ganará. Usted no verá a un juez y será desalojado de su vivienda.

TODA LA RENTA PERMANECE VENCIDA Y PAGADERA

Aún bajo las protecciones del COVID-19, usted todavía deberá el dinero de renta. El arrendador no lo podrá desalojar, pero cuando expiren las protecciones, usted tendrá que pagar toda la renta que debe.

COMO Y DONDE PRESENTAR SU RESPUESTA

Su respuesta tiene que ser presentada en la corte el quinto día después que la demanda de desalojo le haya sido entregada a usted personalmente o a un miembro de su familia, o puesta en su puerta. No se cuentan los sábados, domingos, ni días festivos. Además, tampoco se cuenta el día en que le entregan la demanda. Si usted no cumple con una fecha límite de la corte o no asiste a una audiencia, usted podría perder la demanda, y el Juez podría inscribir un dictámen final de desalojo contra usted. Esto podría suceder aún si usted debería estar protegido por la moratoria de desalojos.

Hay un formulario de respuesta y de moción para determinar el monto de la renta adjunto a este folleto que usted puede usar. Usted también puede usar este sitio web para crear una respuesta y moción para determinar la renta: floridaevictionanswerbuilder.org

Presentar su respuesta quiere decir que usted va al Clerk of Court (secretario de la corte) y le dice “quiero presentar una respuesta a un desalojo”. Lleve la respuesta original y 2 copias (una para usted y una para el arrendador). Asegúrese de que el clerk ponga el sello con la fecha en todas las copias.

Lleve su respuesta a la corte en donde su desalojo fue presentado, que es generalmente la corte más cercana a su casa. El “Summons” (citatorio) le indicará dónde fue presentado su caso. Aquí está una lista de las Cortes en el condado Miami-Dade:

Dade County Courthouse (05)
73 West Flagler Street
Miami, FL 33130

Coral Gables Branch Court (25)
3100 Ponce de Leon Boulevard
Coral Gables, FL 33134

North Dade Justice Center (23)
15555 Biscayne Boulevard
Miami, FL 33160

South Dade Justice Center (26)
10710 SW 211 Street
Miami, FL 33189

Hialeah Courthouse (21)
11 East 6 Street
Hialeah, FL 33010

Miami Beach Court Facility (24)
1130 Washington Avenue

Miami Beach, FL 33139

Joseph Caleb Center (20)
5400 NW 22nd Ave.
Miami, FL 33142

Si usted no puede llegar a la corte, tal vez pueda presentar a través del sistema de presentación por internet: <https://www.jud11.flcourts.org/coronavirus/ArtMID/2392/ArticleID/3445/COVID-19-Advisory-10-Self-Represented-Litigants-Urged-to-Sign-Up-on-Florida-Courts-e-Filing-Portal>

DEFENSAS

Usted podría usar estas defensas en su respuesta. Escríbalas bajo el título “Defenses”. Si alguna de estas aplica, usted debe argumentar que usted debe ganar el caso debido a estas defensas.

- *No entregar un aviso de terminación apropiada y sin defectos.* Esto significa que el aviso del arrendador no cumplió con su contrato de arrendamiento o con las leyes de la Florida (Florida Statute § 83.56). El juez le debe dar al arrendador la oportunidad de corregir un aviso defectuoso por falta de pago solamente.
- *La corporación no está siendo representada por un abogado.* Una corporación no se puede representar a si misma y no puede comparecer en la corte sin un abogado.
- *Parte litigante inapropiada.* Solamente el dueño o el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. Revise los registros de la propiedad para ver quién es el dueño.
- *No adjuntar documentos.* El arrendador debe adjuntar ciertos documentos a la demanda (por ejemplo, el contrato de arrendamiento o el aviso de tres días).
- *Pago de la renta.* Si el arrendador acepta el pago de la renta después de haberle dado un aviso de tres días, él o ella ha renunciado a su derecho a presentar una demanda. El arrendador no puede aceptar la renta después que se ha presentado la demanda.
- *Capacidad para pagar.* Esta es una defensa en el caso en que usted estuvo listo, dispuesto, y capacitado a pagar durante el periodo del aviso de tres días, pero el arrendador no quiso aceptar el pago. El arrendador debe aceptar su renta durante el periodo del aviso de 3 días.

- *No hacer mantenimiento.* El arrendador se niega a hacer reparaciones y mantenimiento de la propiedad. (por ejemplo: no hay agua caliente, el techo tiene goteras, hay infestación de cucarachas, moho).
- *Represalias.* El arrendador presentó el desalojo debido a que usted afirmó sus derechos. Por ejemplo, usted contactó al Code Compliance del condado acerca de las condiciones, y luego el arrendador presentó la demanda de desalojo.
- *Conducta discriminatoria.* El arrendador está discriminando basado en la raza, color, origen nacional, religión, género, discapacidad, violencia doméstica, por tener niños, por orientación sexual, identidad de género, fuente de ingreso, o alguna otra clase protegida.

Usted podría afirmar sus defensas bajo la Ley CARES, Orden Ejecutiva del Gobernador, o la Resolución 1253-19 del Miami-Dade County.

Si usted tiene el COVID-19 o su estado de salud lo pone en una categoría de algo riesgo para el COVID-19, usted podría pedirle al arrendador un Reasonable Accommodation (“trato preferencial basado en condiciones físicas o mentales”). Pídale más tiempo al arrendador para encontrar otra vivienda si no es seguro para usted salir de su vivienda debido a su condición de salud. Si su arrendador no le da más tiempo y presenta una demanda de desalojo, dependiendo de su situación particular, usted podría alegar que existe una violación del Fair Housing Act la cual requiere que el arrendador haga concesiones debido a su discapacidad. Usted tendrá que obtener documentación médica para respaldar este pedido.

QUE SUCEDERA A CONTINUACION?

Si usted presentó una moción para determinar el monto de la renta (Motion to Determine Rent), la corte o programará una audiencia sobre la moción o inscribirá una orden pidiéndole a usted que deposite el dinero de la renta. Si hay una audiencia, esté preparado para explicarle al juez por qué el monto de la renta es erróneo, y cuánto debe usted depositar. Si la corte le ordena depositar el dinero de la renta, usted debe hacerlo o perderá su caso automáticamente.

Si usted deposita el dinero de renta ordenado por la corte, probablemente usted irá a una “mediación”. La mediación es una reunión entre usted, el arrendador, el abogado del arrendador, y un mediador. Mientras las cortes estén cerradas al público, anticipamos que estas mediaciones serán hechas por teléfono o por Zoom (video conferencia por internet). El mediador es una persona neutral entrenada para ayudarlo a usted y al arrendador a llegar a un acuerdo. La mediación significa que usted trata de llegar a un acuerdo, pero no que debe llegar a algo que no pueda cumplir. Si usted llega a un acuerdo en la mediación, entonces usted firmará un documento llamado “Stipulation”. Y el juez también lo firmará. Este es un documento

legal vinculante. No es probable que usted pueda salirse de este acuerdo si cambia de opinión. Es importante que usted entienda el acuerdo antes de que lo firme.

Si usted y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo en la mediación, entonces algunas veces usted puede ir directamente a la audiencia final o al juicio. Hasta que las cortes se abran al público, los juicios se harán por Zoom (video conferencia por internet).

En el juicio, el arrendador declara primero y presenta su caso. Usted le puede hacer preguntas al arrendador y a sus testigos. A esto se le llama un contrainterrogatorio (cross examination). Cuando termina de declarar el arrendador, usted presentará su caso. Usted puede hacer que declaren sus propios testigos, y usted puede presentar su propia evidencia y documentos. El arrendador y el abogado del arrendador le pueden hacer preguntas a usted y a sus testigos.

Después de escuchar a todos los testigos y de examinar toda la evidencia, el juez tomará una decisión. Si el juez dictamina en su favor, entonces no habrá desalojo y usted se quedará viviendo ahí. Sin embargo, algunas veces el juez pone condiciones a su dictamen. Asegúrese de entender la decisión del juez antes de irse. Algunas veces un juez tratará que las partes litigantes lleguen a un arreglo. Por ejemplo, un juez le pedirá al arrendador que el caso será desestimado si usted se muda para cierta fecha para evitar un dictamen final.

Si usted pierde en la audiencia de la corte, o si no responde a la demanda en primer lugar, la corte inscribirá un dictamen final de desalojo. El juez también lo puede hacer pagar a usted los honorarios de abogado del arrendador, y los gastos de corte. Si el arrendador lo ha demandado por renta no pagada, el juez podría inscribir un dictamen contra usted diciendo que usted le debe dinero al arrendador. Para apelar la decisión, usted debe presentar un aviso de apelación dentro de 30 días, pero una apelación no lo protegerá de ser desalojado a menos que el juez le dé a usted un “stay pending appeal” (suspensión pendiente a apelación). Típicamente, usted debe tener el dinero de la renta para obtener una suspensión durante la apelación.

WRIT OF POSSESSION (Auto de Posesión)

Si usted no se muda, la corte instruirá al Alguacil (Sheriff) a que lo saque a usted y a su familia, con todas sus pertenencias, del lugar en donde usted vive. El aviso que el Sheriff le pondrá en la puerta se llama “Writ of Possession”, y le da a usted 24 horas para que se mude. Si usted no se ha mudado para el momento en que regrese el Sheriff, el arrendador o su agente puede sacar sus pertenencias de la vivienda. El arrendador también cambiará las cerraduras cuando el Sheriff esté ahí. Ellos pueden hacer eso si usted está ahí o no, si tiene niños o no, o si está enfermo. En el Miami-Dade County, el Sheriff típicamente regresa varios días después de haber puesto el aviso en la puerta- no al día siguiente. Pero, usted no puede contar con tiempo extra. Para más información, vea nuestro folleto titulado “Writ of Possession”.

En el Miami-Dade County, debido a la **emergencia del COVID-19**, el Departamento de Policía no está ejecutando writs of possession y no está sacando a inquilinos mientras estemos bajo

un estado de emergencia. Cuando resuman los writs of possession, Legal Services cree que habrá demoras sustanciales en las ejecuciones de writs of possession.

COMO REVISO EL ESTADO DE MI CASO?

Usted puede revisar el estado de su caso por internet mirando el“docket.”

Para revisar el caso por internet:

- Entre a: <https://www2.miami-dadeclerk.com/ocs/>
- Presione en donde dice “Standard Case Search.”
- Presione la lengüeta (tab) que dice “Local Case Number”
- Ponga el número del caso. Usted también tendrá que poner el código que le sale en la imagen.
- Presione “Search”, luego presione “Docket” para ver información actualizada de su caso de desalojo.

EN LA CORTE DEL CONDADO EN Y POR EL CONDADO MIAMI-DADE, FLORIDA

CASO NO.: _____
DIVISION CIVIL

Demandante(s),

vs.

Demandado(s).

_____ /

RESPUESTA AL DESALOJO, DEFENSAS, Y MOCION PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA RENTA

RESPUESTA

1. Yo ADMITO los párrafos _____ de la demanda de desalojo del Demandante.

2. Yo NIEGO los párrafos _____ de la demanda de desalojo del Demandante.
3. Yo no tengo conocimiento de los párrafos _____ de la demanda de desalojo del Demandante.
4. Yo quiero recuperar los honorarios de abogado y costos bajo Fla. Stat. 83.48 y 83.59 si yo gano.

DEFENSAS

- Yo habito en una vivienda subsidiada federalment (ejemplos: Public Housing, Section 8, Low-Income Housing Tax Credit Properties, y otros tipos de vivienda subsidiada) y estoy protegido por la Ley CARES. El arrendador no puede presentar una demanda de desalojo contra mi entre el 28 de marzo y el 25 de julio, 2020. Después del 25 de julio, 2020, el arrendador debe enviarme un aviso de 30 días para pagar la renta ántes de que pueda presentar un desalojo.
- Mi Arrendador tiene un préstamo hipotecario respaldado federalmente y yo estoy protegido por la Ley CARES. El arrendador no puede presentar una demanda de desalojo contra mi entre el 28 de marzo y el 25 de julio, 2020. Después del 25 de julio, 2020, el arrendador debe enviarme un aviso de 30 días para pagar la renta ántes de que pueda presentar un desalojo.
- Yo no sé si vivo en vivienda subsidiada federalmente, ni sé si mi arrendador tiene un préstamo hipotecario respaldado federalmente, ni si esta propiedad está “cubierta”, pero exijo pruebas del arrendador de que esta propiedad está exenta de la Ley CARES.
- Yo pagué la renta vencida y pagadera, pero mi arrendador me cobró cargos o penalidades relacionadas al pago atrasado. De acuerdo a la Ley CARES, se prohíbe que un arrendador cobre cargos, penalidades, u otros cargos relacionados a la falta de pago de renta desde el 28 de marzo hasta-e incluyendo- el 25 de julio, 2020.
- De acuerdo a la Orden Administrativa 20-10, titulada Order In Re Evictions under the “Coronavirus, Aid, Relief and Economic Security Act” (the CARES Act), se requiere que el arrendador presente una declaración bajo pena de perjurio verificando si la propiedad de la cual busca posesión a través de un caso de desalojo, tiene un préstamo hipotecario respaldado federalmente, o si tiene un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado federalmente, o si es de otra forma un “inmueble cubierto” bajo la Sección 4024 de la Ley CARES. El arrendador no ha presentado la declaración que se requiere y por lo tanto no tiene el derecho a continuar con este desalojo.

- Yo afirmé mis derechos bajo la Ley CARES. Como resultado, el arrendador está tomando represalias contra mi y presentando este desalojo en violación del Florida Statute 83.64.
- Yo organize con otros inquilinos en base a nuestras protecciones y derechos bajo la Ley CARES. Como resultado, el arrendador está tergiversando las bases de este desalojo para eludir esas protecciones o para tomar represalias contra mi.
- Este caso está motivado por la falta de pago de renta protegido por la Ley CARES y/o la Orden Ejecutiva 20-94, 20-121, 20-137, 20-159, 20-180, y mi arrendador está tergiversando las bases de este desalojo para eludir esas protecciones

Otras Defensas:

MOCION PARA PERMANECER BASADA EN LA MORATORIA CDC

- Yo estoy protegido bajo la moratoria de desalojos puesta por Centers for Disease Control (CDC) titulado "Temporary Halt in Residential Evictions to Prevent the Further Spread of COVID-19". Yo le di la declaracion al arrendador (o la estoy dando junto con esta Respuesta) y no se me puede desalojar mientras la Orden CDC este vigente. Por lo tanto, si la accion de desalojo presente no se desestima, el Demandado pide que el caso sea suspendido hasta febrero del 2021.

MOCION PARA DETERMINAR RENTA

Respetuosamente pido que esta Corte determine que no se debe depositar dinero en el Court Registry (marque todos los que aplican):

- Yo ya pagué mi renta. Adjunto los recibos.

- Yo vivo en una propiedad cubierta bajo la Ley CARES y, por lo tanto bajo las leyes federales, no se me puede desalojar por falta de pago de renta debido a que el arrendador no me ha dado un aviso de 30 días para desocupar como lo pide la Ley CARES. Como resultado, no se me puede pedir que deposite dinero de la renta en el Court Registry hasta que el arrendador cumpla con la Ley CARES.
- Yo vivo en una propiedad cubierta bajo la Ley CARES, y bajo las leyes federales no se me debe cobrar cargos o desalojar por cargos por pagos atrasados u otros cargos que se acumularon desde abril a julio, y como resultado, el arrendador está pidiendo una cantidad incorrecta.
- No estoy Seguro si la Ley CARES aplica a mi propiedad y por lo tanto pido una audiencia para determinar elegibilidad bajo la Ley CARES.
- Yo estoy protegido bajo la moratoria de desalojos puesta por Centers for Disease Control (CDC) titulada "Temporary Halt in Residential Evictions to Prevent the Further Spread of COVID-19". Yo le di la declaración al arrendador (o la estoy dando junto con esta Respuesta) y no se me puede desalojar mientras la Orden CDC este vigente. Por lo tanto, la acción de desalojo presente debe ser desestimada o suspendida. No se me puede pedir que deposite dinero en el registro de la corte (court registry) mientras la orden CDC este vigente.
- De acuerdo a la Orden Administrativa 20-10, titulada la Order In Re Evictions under the "Coronavirus, Aid, Relief and Economic Security Act" (the CARES Act), se requiere que el arrendador presente una declaración bajo pena de perjurio verificando si la propiedad de la cual busca posesión a través de un caso de desalojo, tiene un préstamo hipotecario respaldado federalmente, o si tiene un préstamo hipotecario multifamiliar respaldado federalmente, o si es de otra forma un "inmueble cubierto" bajo la Sección 4024 de la Ley CARES. El arrendador no ha presentado la declaración que se requiere y por lo tanto no tiene el derecho a continuar con este desalojo. Como el arrendador no ha establecido que la propiedad no está cubierta bajo la Ley CARES, yo invoco la protección de la Ley CARES. Por lo tanto, no tengo la obligación de depositar dinero en el registro de la corte.

- La cantidad de dinero que pide el Demandante es incorrecta debido a que:

Hay malas condiciones en mi apartamento y mi renta debe ser reducida. He adjuntado fotos y/o he descrito estas condiciones abajo:

Otro: _____

POR LO TANTO, respetuosamente pido que esta Corte programe una audiencia para determinar cuánto debo depositar de renta en el Registro de la Corte, y para todos los otros recursos legales que esta Corte considere justos y apropiados.

PEDIDO DE JUICIO CON JURADO

- Estoy pidiendo un juicio con jurado.
- No estoy pidiendo un juicio con jurado.

PRUEBA DE ENVIO

POR LA PRESENTE CERTIFICO que he enviado una copia de esta Respuesta, Defensas, y Moción para determinar renta al Demandante por Correo U.S. a

_____, este ____ día de _____, 2020.

Nombre del Demandado: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

*ESTE ES UN FORMULARIO DE EJEMPLO CREADO POR LEGAL SERVICES OF
GREATER MIAMI*