

Casas Móviles



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Proyecto Sobre los Derechos del Inquilino

¿TIENE USTED UNA CASA MÓVIL Y PAGA UN ALQUILER POR EL LOTE?

El capítulo 723 de las leyes de la Florida se aplica a usted si: 1) usted ES DUEÑO de su casa móvil; 2) usted PAGA UN ALQUILER por el lote; y 3) el parque tiene un mínimo de 10 casas móviles. Si esto se aplica a usted, lea este folleto para informarse sobre los derechos y las responsabilidades que usted tiene como inquilino en un parque de casas móviles.

DESALOJOS DE UN PARQUE DE CASAS MÓVILES

RAZONES POR LAS CUALES UN PARQUE DE CASAS MÓVILES PUEDE DESALOJARLO A USTED

Solamente hay cinco razones por las cuales un parque de casas móviles lo puede desalojar. Se describen cada una de estas razones más detalladamente a continuación: Estas son:

- No haber pagado el alquiler de su lote
- Haber sido condenado por un delito que afecte la salud, seguridad o bienestar de los demás residentes en el parque de casa móviles
- Una infracción de una regla del parque
- El incumplimiento del acuerdo de arrendamiento
- Un cambio en el uso del suelo en el parque de casas móviles

DESALOJOS POR IMPAGO DE RENTA

Primero, el parque de casas móviles tiene que entregarle a usted una notificación con un plazo de cinco (5) días pidiendo que usted pague la renta por el lote que no haya pagado. Si usted paga y el arrendador acepta la renta adeudada para la fecha límite indicada en la notificación de los cinco días, el arrendador no debería presentar un desalojo. Si usted no hace nada, el arrendador podrá presentar un desalojo y entregarle una citación y demanda de desalojo, después del vencimiento de los cinco días de la notificación.

DESALOJOS “POR UN MOTIVO JUSTIFICADO”

A veces, el arrendador tratará de desalojarlo a usted del parque de casas móviles por un “motivo justificado”. Un desalojo por un “motivo justificado” puede ser porque usted ha sido condenado por un delito, ha infringido las reglas del parque o ha incumplido su acuerdo de arrendamiento.

Si a usted lo encontraron culpable de un delito que el parque de casas móviles considere perjudicial a la salud, seguridad y bienestar de los demás residentes, es posible que el parque de casas móviles trate de desalojarlo. El parque de casas móviles tiene que darle a usted una notificación con un plazo de siete (7) días y explicar específicamente por qué lo está desalojando. Después de los siete días, el arrendador presentará una demanda de desalojo.

Si usted infringe las reglas de su parque o si incumple su acuerdo de arrendamiento, su arrendador tiene que notificarlo a usted dentro de los treinta (30) días de la infracción y darle siete (7) días para arreglar la infracción. Su arrendador solamente puede presentar un desalojo después de que la misma infracción sea cometida por segunda vez en un año. *Aun si usted corrige la segunda infracción, es posible que eso no impida que el dueño del parque presente un desalojo.* Si se comete la segunda infracción dentro de un año, el parque de casas móviles podrá presentar un desalojo.

CÓMO PRESENTAR UNA RESPUESTA A SU DESALOJO

Preparación de la Respuesta

1. Se incluye con este folleto un formulario que se llama “respuesta, defensas afirmativas y petición de una determinación de la renta.” Primero, usted tiene que escribir el número del caso y los nombres de las partes en la parte de arriba de la página. El parque de casas móviles es el demandante y usted es la parte demandada.
2. Lea la demanda de desalojo y responda a cada uno de los párrafos en la demanda. Para responder, usted escribe en su respuesta que admite o niega lo que dice en cada párrafo. Si usted no sabe si debe admitir o negar el párrafo, puede decir que “no tengo conocimiento”.
3. Luego, escriba sus defensas afirmativas (es decir: ya pagué mi renta, hice las reparaciones necesarias en mi casa móvil).
4. Usted tiene el derecho constitucional de exigir un juicio juzgado por sus pares. Usted puede renunciar a ese derecho en su contrato de arrendamiento. Si usted desea exigir un juicio por jurado, debe hacerlo cuando presente su respuesta, o dentro de los próximos cinco (5) días después de presentarla; de lo contrario, es posible que renuncie a ese derecho. Hay ventajas y desventajas de exigir un juicio por jurado. Aunque usted tiene el derecho absoluto de exigir un juicio por jurado, es posible que sea difícil representarse a sí mismo en un juicio por jurado. Si tiene preguntas sobre si debe exigir un juicio por jurado, debe hablar con un abogado.
5. Firme su respuesta. Incluya su nombre, dirección y número de teléfono.
6. Presente su original en la corte, envíe una copia a su arrendador y guarde otra copia para sus archivos.

Usted también tiene que presentar una petición de una determinación de la renta o depositar dinero en el registro de la corte

Si su desalojo es porque usted no ha pagado el alquiler de su lote, usted TENDRÁ QUE depositar en el registro de la corte la cantidad de renta adeudada o, si no está de acuerdo con la cantidad de renta mencionada en la demanda, puede pedir que la corte determine la cantidad de renta que hay que depositar. Se incluye con este folleto un formulario de la petición de una determinación de la renta.

Si su desalojo es por un motivo justificado, y *no* por impago de renta, el apartado § 723.063 de las leyes de la Florida no requiere que usted deposite su renta en el registro de la corte. Usted puede presentar una petición de una determinación de renta para mencionar ese hecho. Tenga presente que esa es una táctica arriesgada, ya que es posible que el juez no esté de acuerdo con usted y todavía lo obligue a depositar su renta en el registro de la corte.

Sin importar cuáles sean las razones que usted tenga, usted debe incluir pruebas de por qué está pidiendo que el juez determine la cantidad de renta que usted deba. Por ejemplo, si usted ya pagó la renta, incluya copias de los recibos. Si usted cree que deben bajar su renta por las malas condiciones de su vivienda, incluya fotos.

Siempre es más seguro depositar dinero en el registro de la corte en lugar de presentar una petición de una determinación de la renta. Si usted puede depositar su renta en el registro de la corte, y desea seguir viviendo en el parque de casas móviles, debe depositar la renta. Usted también tiene que seguir depositando su renta en el registro de la corte durante el transcurso del desalojo.

NOTA: Si usted no deposita la renta en el registro de la corte, o si no presenta una petición para una determinación de la renta, usted habrá renunciado a todas sus defensas, menos la de pago efectivo. Eso significa que usted perderá su caso automáticamente, y el arrendador gana el caso. Usted no podrá hablar con un juez y usted será desalojado de su casa.

Cuándo y dónde usted debe presentar su respuesta

Usted tiene que presentar su respuesta en la corte para el quinto día después de la entrega oficial de la demanda de desalojo a usted o a un miembro de su núcleo familiar, o después de que la coloquen en su puerta. No se cuentan los días sábado, domingo o días feriados. Tampoco se cuenta el día de la entrega oficial.

Presentar su respuesta significa que usted tiene que ir al “Clerk of Court” (Secretaría de la Corte) y decir, “yo deseo presentar una respuesta a un desalojo”. Lleve el original de la respuesta y dos copias (una para usted y la otra para el arrendador). Asegúrese de que el empleado de la Secretaría selle todas las copias con la fecha.

Lleve su respuesta al tribunal donde se presentó su desalojo, normalmente el tribunal más cerca de su casa. El “Summons” (la citación) indicar dónde se presentó su caso. Esta es una lista de los Tribunales en el Condado de 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

Conclusión del Caso de Desalojo: Audiencia Definitiva o Juicio

Si usted presentó una petición de una determinación de la renta adeudada, el juez señalará una audiencia para resolver la petición, o dictará una orden para obligarlo a usted a depositar la renta. Si se celebra una audiencia, esté preparado para explicar al juez por qué la cantidad de la renta está equivocada y cuánto usted debe depositar. Si la corte ordena que usted deposite la renta, usted tendrá que hacerlo, ya que, de lo contrario, perderá el caso automáticamente.

Si usted deposita la cantidad de renta que ordene el juez, es probable que lo envíen a una “mediación”. Una mediación es una reunión entre usted, el arrendador, el abogado del arrendador y un mediador. El mediador es una persona neutral capacitada para ayudarlo a usted y al arrendador a resolver su problema. Mediación significa que ustedes tratarán de llegar a un acuerdo mutuo. Sin embargo, usted no debe aceptar nada que no pueda cumplir. Si ustedes llegan a un acuerdo durante la mediación, firmarán un documento que se llama “Stipulation” (acuerdo de conciliación). El juez lo firma también. Es un documento legal de carácter obligatorio. Es poco probable que usted pueda retractarse de ese acuerdo, si cambia de idea. Por eso, es importante que usted entienda el acuerdo antes de firmarlo.

Si usted y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo durante la mediación, a veces es posible que se proceda directamente a su audiencia definitiva o juicio. Los juicios pueden celebrarse en el despacho del juez que es como la oficina del juez, o pueden ser en la sala de justicia.

Durante el juicio, el arrendador va primero y presenta su argumento. Usted puede hacerle preguntas al arrendador y a sus testigos. Eso se llama el conainterrogatorio. Cuando termine su arrendador, usted presentará su argumento. Usted puede aportar el testimonio de sus propios testigos y someter sus propias pruebas y documentos. El arrendador o su abogado puede hacerle preguntas a usted y a sus testigos.

Después de escuchar el testimonio de todos los testigos y de examinar todas las pruebas, el juez tomará una determinación. Si el juez falla a su favor, no habrá ningún desalojo y usted seguirá viviendo donde está. Sin embargo, a veces el juez incluirá algunas condiciones en su fallo. Asegúrese de entender la determinación del juez antes de salir. A veces, el juez tratará de lograr que las partes lleguen a un acuerdo. Por ejemplo, el juez podría pedir al arrendador que aceptara desestimar el caso, si usted se muda para una determinada fecha para evitar una sentencia definitiva.

Si usted pierde la audiencia en la corte, o si no presentó una respuesta a la demanda en primer lugar, el juez dictará una sentencia definitiva de desalojo. El juez también puede ordenar que usted pague los honorarios de abogado del arrendador y los gastos incurridos por él en el litigio. Si el arrendador lo demandó a usted por impago de renta, el juez podría dictar una sentencia en contra de usted afirmando que usted debe ese dinero a su arrendador. Para apelar el fallo, usted tendrá que presentar una notificación de apelación dentro de los próximos treinta (30) días. Sin embargo, una apelación no impide su desalojo a menos que el juez ordene un “stay pending appeal” (la suspensión del desalojo pendiente la apelación). Por lo general, usted tiene que tener la cantidad de la renta para obtener una suspensión durante la apelación.

Fui desalojado ... ¿Qué sucede con mi casa móvil?

Si lo desalojan a usted del parque de casas móviles, pero usted es el dueño de su casa móvil, usted tiene determinados derechos. Como usted es el dueño de la casa móvil, usted la puede sacar del parque y llevarla a otro parque o a otro lugar. Usted tendrá que pagar el costo del transporte. Si usted no puede mover su casa móvil, el arrendador tiene la responsabilidad de sacar su casa móvil del parque. Usted también puede tratar de vender la casa móvil al parque o a un tercero. Asegúrese de obedecer las reglas del parque relacionadas con ventas.

Excepción: Si el parque de casas móviles incluyó en su caso de desalojo una petición de trabar un “lien” (gravamen) sobre su casa móvil para recuperar dinero del valor de su casa móvil para cobrar la renta, las costas del litigio, etc., su casa no será sacada del parque. Si el parque de casas móviles pone un gravamen sobre su casa móvil, usted debe comunicarse con un abogado porque es posible que usted tenga una exención del gravamen sobre su casa móvil, si es su patrimonio familiar (“homestead”).

CAMBIO EN EL USO DEL SUELO

Si se va a cambiar el uso del suelo donde se encuentra su casa móvil, el dueño del parque tiene que darle a usted una notificación a esos efectos un mínimo de seis (6) meses antes del proyectado cambio de uso.

La notificación tiene que incluir también el texto siguiente: “Es posible que usted tenga derecho a recibir compensación del “Mobile Home Relocation Trust Fund” (Fondo Fiduciario de Reubicación de Casas Móviles) administrado por el “Florida Mobile Home Relocation Corporation” (FMHRC). Usted puede obtener la información de contacto del FMHRC del “Florida Department of Business and Professional Regulation.”

Si a usted lo están desalojando debido a un cambio de uso, usted tiene que oponerse al cambio de uso y solicitar desagravios administrativos o judiciales dentro de los noventa (90) días de la fecha en que reciba la notificación. De lo contrario, será impedido de tomar gestiones posteriores para oponerse al cambio de uso.

Si usted recibe cualquiera de estas notificaciones, debe comunicarse con un abogado.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS

Como dueño de una casa móvil o como inquilino, usted tiene el derecho de asociarse y comunicarse con otros dueños o inquilinos de las casas móviles. Ustedes pueden reunirse en cualquier área común del parque de casas móviles o en la casa móvil de uno de los residentes.

Ustedes pueden formar un “Homeowners’ Association” (asociación de propietarios o “Asociación”) conforme a la ley de la Florida en su apartado § 723.075. La Asociación tiene que ser constituida como una corporación. Un mínimo de dos tercios de los dueños de las casas móviles en el parque tiene que dar su consentimiento por escrito de hacerse miembros. Las disposiciones de los estatutos de incorporación y las del reglamento interno de la Asociación obligarán a cada uno de los miembros.

Si el dueño de un parque de casas móviles decide vender el parque, la Asociación tiene que ser notificada de la venta. Luego la Asociación tendrá el derecho preferencial de comprar el parque, siempre y cuando la Asociación pueda pagar el precio, satisfacer los términos y las condiciones de la oferta recibida por el dueño del parque de casas móviles y formalizar un contrato con el dueño.

CAMBIOS EN LA RENTA, SERVICIOS Y SERVICIOS PÚBLICOS, O EN LAS REGLAS Y REGLAMENTOS

El dueño del parque de casas móviles tiene que entregar una notificación a cada uno de los residentes del parque de casas móviles afectados y a la junta de directores de la Asociación, con un mínimo de 90 días antes de poder hacer cualquier cambio en la renta, los servicios, los servicios públicos o en las reglas o reglamentos.

En caso de que una cantidad de aumento de renta sea irrazonable, es posible que la corte no exija el cumplimiento del acuerdo de arrendamiento o aumento de renta. Tan pronto como usted reciba una notificación de un aumento de renta, debe comunicarse con Legal Services.

Tenga presente que un aumento se considera como irrazonable, si excede de la renta en el “mercado”. Usted y los demás dueños de casas móviles podrán oponerse a ese aumento. Si tiene

pensado oponerse al aumento de la renta, tiene que hacerlo dentro de los próximos treinta (30) días.

OBLIGACIONES DEL DUEÑO DEL PARQUE DE CASAS MÓVILES

El dueño del parque de casas móviles tiene que hacer lo siguiente:

- Mantener los edificios y mejoras en las áreas comunes.
- Mantener las áreas comunes en buen estado en cuanto a su apariencia, seguridad y limpieza.
- Proporcionar acceso a las áreas comunes en todo momento razonable en beneficio de los residentes del parque y sus invitados.
- Mantener las conexiones de los servicios públicos y los sistemas que el dueño del parque tenga la responsabilidad de mantener en buenas condiciones de operación.

¿ALQUILA USTED LA CASA MÓVIL Y TAMBIÉN EL LOTE?

Si usted PAGA UN ALQUILER por su casa móvil y PAGA UN ALQUILER por el lote, usted es un inquilino y el parque de casas móviles es el arrendador. Eso significa que el capítulo 83 de las leyes de la Florida se aplican a usted. Si lo están desalojando a usted, por favor consulte nuestro folleto que se llama "Cómo presentar una respuesta a su desalojo".

EN LA CORTE DE CONDADO, EN Y PARA EL CONDADO DE MIAMI-DADE DE LA FLORIDA

DIVISIÓN CIVIL
NÚM. DEL CASO: _____

Demandante(s),

vs.

Parte(s) demandada(s).

_____ /

RESPUESTA, DEFENSAS AFIRMATIVAS, Y PETICIÓN DE UNA DETERMINACIÓN DE LA RENTA

RESPUESTA

1. Yo, la parte demandada, ADMITO los párrafos _____ de la demanda de desalojo presentada por el demandante.
2. Yo, la parte demandada, 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 deseo recuperar mis honorarios de abogado y costas conforme a la ley de la Florida en sus apartados 83.48 y 83.59, si yo prevalezco.

DEFENSAS AFIRMATIVAS

PETICIÓN DE UNA DETERMINACIÓN DE LA RENTA ADEUDADA Y PETICIÓN DE AUDIENCIA

Yo solicito respetuosamente que esta corte determine la cantidad de renta que yo debería depositar en el registro de la corte y que fije una fecha para una audiencia sobre ese punto, porque (marque cada una de las razones que sea de aplicación):

- Ya pagué mi renta. Adjunto los recibos.
- Estoy depositando mi renta en el registro de la corte. Adjunto los recibos.
- La cantidad de renta que exige el demandante es incorrecta.

Conforme a la ley de la Florida en su apartado § 723.063, no estoy obligado a depositar la renta en el registro de la corte, ya que el parque de casas móviles me está desalojando por otras razones que no sean el impago de renta.

Otra: _____

POR TODO LO CUAL, yo solicito respetuosamente que esta Corte determine la cantidad de dinero que yo tendré que depositar en el registro de la corte, que fije la fecha para una audiencia y que me conceda todos los demás desagavios que esta Corte considere justos y procedentes.

REQUERIMIENTO DE UN JUICIO POR JURADO

- Yo exijo un juicio por jurado.
- Yo no exijo un juicio por jurado.

CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN OFICIAL

POR ESTE MEDIO, CERTIFICO que yo envié una copia de esta respuesta, defensas afirmativas y petición de una determinación de la renta al demandante por correo ordinario en la dirección siguiente _____
_____, a los ____ días del mes de _____ de 20____.

Nombre de la parte demandada: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____



Para el horario y las direcciones de las oficinas, comuníquese con nosotros:

En Miami-Dade

Teléfono: (305) 576-0080

TDD: (305) 573-1578

www.legalservicesmiami.org

En el Condado de Monroe

Teléfono: (877) 715-7464

TDD: (877) 715-7461

www.legalservicesmiami.org

Estos materiales fueron preparados por Legal Services of Greater Miami, Inc. y no pueden ser reproducidos o diseminados sin la autorización previa y por escrito de Legal Services. Estos materiales fueron creados con el apoyo de Supportive Services for Veteran Families (Servicios de Apoyo para Familias de Veteranos) y el "Peacock Foundation, Inc." (Fundación Peacock).



Actualizado el 28 de agosto de 2016