

# **Lo Que Usted Debe Hacer Si Lo Demandan por Renta Pendiente de Pago**



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

**Proyecto Sobre los Derechos del Inquilino**

**¿QUÉ SUCEDE SI YO LE DEBO RENTA A MI ARRENDADOR ANTERIOR?**

Su arrendador anterior lo puede demandar en la corte para reclamaciones de menor cuantía o en la Corte de Condado, si usted le debe renta. Si usted está viviendo en la vivienda y debe renta, la mayoría de los arrendadores presentarán una demanda de desalojo para pedir a la corte que lo desalojen a usted. Lea nuestro folleto sobre desalojos para obtener información sobre esa situación.

A veces, el arrendador demandará a un inquilino por renta pendiente de pago después de que el inquilino se mude de la propiedad. Si usted se mudó y tenía un *contrato de arrendamiento por escrito* que no hubiera vencido, es posible que usted tenga que responder por cualquier renta no pagada en el momento en que se mudó, más la renta adeudada hasta el final del contrato. La cantidad que usted debe depende de lo que diga su contrato. Usted tiene que examinar el contrato detenidamente para determinar qué dice sobre el dinero que usted debe por incumplir el contrato y mudarse antes de tiempo.

Si a usted lo demandan en la corte de reclamaciones de menor cuantía, usted no está obligado a presentar una respuesta, pero sí tiene que presentarse en el “pre-trial conference” (conferencia con antelación del juicio). Si el arrendador lo demandó a usted en la Corte de Condado, en lugar de la corte para reclamaciones de menor cuantía, utilice el formulario modelo que se llama “Answer and Affirmative Defenses” (respuesta y defensas afirmativas) que se incluye en este folleto. Incluya cualquier defensa que usted pueda tener, y presente el formulario en la corte. Esto sucede normalmente cuando uno debe más de \$5,000. Asegúrese de guardar una copia para sus archivos y envíe una copia al arrendador o al abogado de él. Es importante que usted lea los documentos que reciba de la corte con detenimiento para saber exactamente qué usted tiene que hacer para presentar una defensa en el caso.

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

Aun si usted se mudó antes del vencimiento de su contrato por escrito, o si no pagó toda la renta que usted debía al arrendador, es posible que usted tenga algunas razones válidas por qué la Corte no debería ordenar que usted pague la renta. La corte llama a esas razones “defensas”. Las defensas que usted podría tener contra la demanda presentada por su arrendador incluyen, pero no se limitan a:

### **1. Infracciones substanciales del Código de Vivienda**

- La ley de la Florida requiere que los arrendadores mantengan la vivienda que alquilan en condiciones de habitabilidad.
- Si usted se mudó porque las condiciones de la vivienda eran tan malas que se vio obligado a desalojar, y tiene pruebas (es decir, fotos, cartas de la oficina de cumplimiento de códigos, infracciones de cumplimiento de códigos, notificaciones que haya enviado al arrendador), es posible que el juez decida que usted no debería tener que pagar renta por el tiempo que usted no pudo vivir en ese lugar, o es posible que baje la renta que usted deba.

### **2. El arrendador rentó la propiedad a nuevos inquilinos**

- Dígame al juez, si el arrendador ha rentado la propiedad a nuevos inquilinos. Si el arrendador volvió a rentar la propiedad, es posible que usted no tenga que responder por la renta después de que los nuevos inquilinos entraron a la propiedad. Si el arrendador volvió a rentar la propiedad a nuevos inquilinos que paguen menos de lo que usted pagaba, es posible que usted tenga que pagar la cantidad perdida por el arrendador. Si el arrendador no pudo rentar la propiedad a nadie, es posible que usted tenga que pagar la cantidad total adeudada según el contrato, si usted se mudó antes de tiempo. *Nota:* El arrendador no está obligado legalmente a volver a rentar el apartamento, siempre y cuando él no tome posesión del apartamento.

### **3. Usted tiene un crédito por el último mes de renta que usted pagó por adelantado o por un depósito de seguridad**

- Algunos arrendadores requieren que el inquilino pague el último mes de renta en el momento de firmar el contrato. Lea su acuerdo de arrendamiento para determinar cómo el arrendador definió el dinero que usted pagó en el momento en que tomó posesión.
- Si usted pagó el último mes de renta por adelantado, y su acuerdo de arrendamiento no lo designa como un depósito de seguridad, el arrendador tiene que acreditar ese dinero al pago de su último mes de renta. Si el arrendador no le da crédito por esa cantidad, lleve pruebas de que usted pagó esa

cantidad para enseñárselas a la corte y díglele al juez que usted ya pagó esa cantidad al arrendador.

- Si su arrendador nunca le devolvió su depósito de seguridad, usted debe pedir al juez que reste esa cantidad del monto que el arrendador alega que usted debe. Usted debe consultar nuestro folleto sobre “Depósitos de Seguridad” para obtener información más detallada sobre este tema.

#### **4. El arrendador cometió un error cuando calculó la cantidad de renta que usted debe**

- Es posible que el arrendador haya cometido un error en el cálculo de la renta que usted le debe. Es posible que usted no le deba nada o que deba una cantidad menor de lo que él alega.
- Haga su propio cálculo de la cantidad de renta que usted ha pagado, y de cuánto usted debe al arrendador. Junte pruebas de todos los pagos que haya hecho al arrendador. Las pruebas incluyen los originales de recibos, comprobantes de giros, cheques cancelados, y estados de cuenta bancarios. Lleve sus pruebas a la corte para enseñárselas al juez.

#### **5. El arrendador le está cobrando un cargo por terminación anticipada indebidamente.**

- El arrendador puede cobrar un cargo por terminación anticipada. Sin embargo, el cargo por terminación anticipada no puede exceder de dos meses de renta, y tiene que estar incluido en el contrato de arrendamiento. Ese acuerdo tiene que estar en una página separada del contrato y tiene que ser firmado por usted por separado. Si el arrendador le cobra a usted un cargo por terminación anticipada, él no puede pedir que usted pague la renta por el resto del período del contrato.

## **¿QUÉ SUCEDE SI YO PIERDO EL JUICIO?**

En el juicio, el arrendador tendrá la obligación de probar la cantidad que usted deba. Usted tendrá que probar cualquier reducción, así que hay que estar preparado con testigos y pruebas. Si usted pierde el caso, el juez dictará una sentencia definitiva en su contra. La sentencia definitiva es un documento que dice que usted debe dinero al arrendador. La sentencia enumerará la cantidad total de lo que usted deba. También, debe incluir cualquier reducción que usted haya probado en la corte. Por ejemplo, el juez podría reducir la cantidad que usted deba, si el arrendador le cobró a usted de más. También, es posible que usted tenga la obligación de pagar los honorarios de abogado del arrendador y las costas del proceso, si usted pierde.

El arrendador podrá tratar de cobrar la sentencia definitiva dictada en su contra. El arrendador, el abogado del arrendador o una compañía de cobros podría tratar de embargar su salario u obtener dinero de sus cuentas bancarias. Es posible que usted sea exento de un embargo, así que debe comunicarse con Legal Services of Greater Miami, Inc., si su arrendador trata de cobrarle una sentencia definitiva.

Por último, una sentencia definitiva podría afectar su crédito o su capacidad de rentar un apartamento en el futuro. Usted debe consultar nuestro folleto que se llama “¿Cómo Afecta un Desalojo mi Crédito o mi Capacidad de Rentar?”, para obtener más información sobre este tema.

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

DIVISIÓN CIVIL  
NÚM. DEL CASO: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Demandante(s),

vs.

\_\_\_\_\_  
Parte(s) demandada(s).

\_\_\_\_\_ /

**RESPUESTA Y DEFENSAS AFIRMATIVAS**

**RESPUESTA**

1. YO ADMITO los párrafos \_\_\_\_\_ de la demanda presentada por el demandante.
2. YO NIEGO los párrafos \_\_\_\_\_ de la demanda del demandante.
3. No tengo conocimiento de los párrafos \_\_\_\_\_ de la demanda del demandante.

**DEFENSAS AFIRMATIVAS**

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

**REQUERIMIENTO DE UN JUICIO POR JURADO**

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

**CERTIFICADO DE NOTIFICACIÓN OFICIAL**

POR ESTE MEDIO, CERTIFICO que yo envié una copia de esta respuesta y defensas afirmativas al demandante por correo ordinario en \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_ días de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Nombre de la parte demandada: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_



**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](http://www.legalservicesmiami.org)

En el Condado de Monroe

Teléfono: (877) 715-7464

TDD: (877) 715-7461

[www.legalservicesmiami.org](http://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 Servicios for Veteran Families" (Servicios de Apoyo para Familias de Veteranos y el "Peacock Foundation, Inc." (Fundación Peacock).*



Actualizado el 28 de agosto de 2016