

La Ley Del Inquilino/ Propietario DE LA FLORIDA

Resumen del Capítulo 83, Parte II

Tanto el propietario como el inquilino, deben estar conscientes de que tienen ciertos derechos en un contrato de arrendamiento que se ha establecido, sea verbal o por escrito. Sin embargo a menudo no conocen estos derechos. Cuando se plantean preguntas relacionadas con los derechos y obligaciones puede referirse al Capítulo 83, Parte II de los Estatutos de la Florida, el cual establece los procedimientos para dirigir al propietario y al inquilino a una acción civil. Este folleto es un resumen de la Ley del Propietario/Inquilino de la Florida. No se pretende proporcionar asesoría legal. Para obtener información adicional no incluida en este folleto, los consumidores deben de conocer el Capítulo 83, Parte II de los Estatutos de la Florida.

ANTES DE ALQUILAR

Un inquilino es una de las partes al igual que el propietario. Usted no siempre tiene que aceptar cualquier acuerdo de alquiler. Si es posible, de un recorrido a través de la unidad para identificar cualquier problema que debe ser reparado ANTES de la firma de un contrato de alquiler. Tome fotos, videos o tome notas de cualquier condición dudosa e incluya las provisiones para las reparaciones en el contrato de alquiler o en un documento escrito firmado por ambas partes.

El propietario puede requerir varios depósitos, así como algún pago de la renta por adelantado. Estos pagos anticipados por lo general varían según el rango. Usted debe tener cuidado al dar cualquier cantidad de dinero por adelantado a menos que haya tomado la decisión de mudarse a la unidad. Un inquilino que paga dinero por adelantado, pero luego decide no ocupar la unidad, PUEDE QUE NO tenga derecho a un reembolso. Debe tenerse en cuenta, que si un depósito no es reembolsable debe ser indicado en el contrato de alquiler.

Antes de firmar, asegúrese de que entiende completamente los términos del acuerdo. Si usted NO entiende, NO firme el contrato. No hay período de gracia otorgado para cancelar un contrato de alquiler, así que si usted lo firma, usted está obligado a sus términos.

LOS CONTRATOS VERBALES Y ESCRITOS

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo para alquilar una propiedad (comúnmente conocido como un contrato de alquiler). Los contratos de alquiler pueden ser escritos o verbales. La mayoría de los acuerdos de alquiler son por escrito, porque los acuerdos verbales pueden ser objeto de malentendidos y son difíciles de probar, si hay una disputa. Un contrato

de alquiler escrito puede ser un contrato formal o simplemente una copia de una carta en la que se indican los derechos y obligaciones tanto del propietario como del inquilino.

La ley de la Florida requiere que notificaciones entre propietarios e inquilinos sean por escrito, y/o sean entregadas directamente en persona o por correo, incluso si el contrato de alquiler es verbal. Usted siempre debe archivar copia de cualquier correspondencia enviada o recibida del propietario.

Sección 83.46(2), F.S.

Si el contrato de alquiler no contiene ninguna provisión en cuanto a la duración del alquiler, la duración es determinada por los períodos en que se paga la renta (semana a semana, mes a mes, etc.) Todos los demás términos son específicamente determinados por la ley o por los que forman parte del acuerdo o contrato entre usted y el propietario.

REQUISITOS DE ALQUILER Y DEPÓSITO

Un depósito por daños es el requisito más común de los propietarios. Antes de firmar un contrato de alquiler, examine las instalaciones y tome nota de los daños (por ejemplo, accesorios rotos) y si es posible tome una foto y colóquela la fecha. Entregue una copia al propietario y guarde una copia para sus archivos. Esto puede ayudar a eliminar o minimizar los conflictos más adelante.

Sección 83.49(a), F.S.

Al desocupar la unidad por la terminación del contrato de alquiler:

- Si el propietario no tiene la intención de imponer un reclamo sobre el depósito de seguridad, él/ella debe devolver el depósito dentro de los quince (15) días o,
- Dentro de los treinta (30) días, él/ella debe dar al inquilino un aviso por escrito de la cantidad del depósito que se deducirá y el por qué. Esto debe hacerse por correo certificado, a la última dirección conocida del inquilino.
- Si este aviso no se envía como es requerido, dentro de los treinta (30) días, el propietario pierde su derecho a imponer un reclamo sobre el depósito.

Sección 83.49,3(b)(c), F.S.

Después de recibir el aviso del propietario de la intención de imponer un reclamo, el inquilino tendrá quince (15) días para oponerse por escrito. Si no hay objeción por escrito que se reciba, el propietario puede deducir el monto de su reclamo y remitirá el balance o saldo del depósito al inquilino dentro de treinta (30) días después de la fecha de la notificación de la intención de imponer un reclamo por daños y perjuicios. Si usted se opone al reclamo del propietario puede presentar

una queja con el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor de la Florida o instituir una acción en la corte de la jurisdicción competente para adjudicar el derecho del propietario al depósito de seguridad.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE?

Usted y el propietario comparten muchas de las responsabilidades en la relación entre el propietario / inquilino. A continuación se describen ciertas responsabilidades que corresponden a cada parte. Estas responsabilidades pueden variar de acuerdo a su contrato de alquiler y el tipo de vivienda.

EL PROPIETARIO

Sección 83.51(1)(a)(b), F.S.

Las responsabilidades del propietario dependerán del tipo de unidad alquilada. El propietario de una vivienda unifamiliar o dúplex, en todo momento durante el alquiler, deberá:

- Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción, vivienda y salud;
- Cuando no hayan códigos aplicables de construcción, vivienda o salud, mantener el techo, ventanas, protectores de venteras, pisos, escaleras, terrazas, paredes exteriores, cimientos y todos los otros componentes estructurales en buen estado, capaces de resistir cargas o fuerzas normales;
- Mantener la plomería en buen funcionamiento y condición.

Las obligaciones del propietario pueden ser alteradas o modificadas por escrito cuando se alquila una vivienda unifamiliar o dúplex.

Sección 83.51(2)(a), F.S.

Además de proporcionar los requisitos anteriores, el propietario de una vivienda que no sea, una vivienda unifamiliar o dúplex (tal como, un apartamento) deberá, en todo momento, hacer las disposiciones razonables para la exterminación de ratas, ratones, hormigas, organismos destructores de la madera y chinches (bed bugs); cerraduras y llaves; condiciones limpias y seguras de áreas comunes; eliminación de basura y recipientes exteriores; funcionamiento de las instalaciones de la calefacción durante el invierno, al igual que el agua corriente y agua caliente.

Esto no significa que el propietario está obligado a pagar los servicios públicos, agua, combustible o la recolección de basura, aunque él/ella puede optar por hacerlo.

EL INQUILINO

Section 83.52, F.S.

El inquilino, en todo momento durante el contrato de

alquiler, deberá:

- Cumplir con todos los códigos de construcción, vivienda y salud y mantener la vivienda limpia e higiénica.
- Remover la basura de la vivienda de una manera limpia e higiénica.
- Mantenga los accesorios de plomería limpios y en buen estado.
- No destruir, mutilar, dañar, deteriorar o remover cualquier parte de las instalaciones o bienes de la propiedad del propietario, ni permitir que cualquier persona lo haga.
- Comportarse y exigir a las otras personas dentro de la unidad que se comporten de una manera que no alteren sin razón ni motivo, el orden público de los vecinos del inquilino o que constituyan una violación de la paz.
- Usar y operar de manera razonable todas las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones o artefactos eléctricos, incluyendo los elevadores.

ACCESO A LA UNIDAD

Sección 83.53(1), F.S.

El inquilino no podrá denegar su consentimiento para que el propietario entre a la unidad de tiempo en tiempo, con el fin de inspeccionar la propiedad.

Sección 83.53(2), F.S.

- El propietario puede entrar a la unidad en cualquier momento para la protección o conservación de las instalaciones.
- El propietario puede entrar a la unidad mediante la debida notificación al inquilino y en un tiempo razonable a los efectos de la reparación de las instalaciones. "Aviso razonable" y "tiempo razonable se define como doce (12) horas antes de la entrada y en el horario de 7:30 am y las 8:00 pm.

El propietario también puede entrar en cualquier momento cuando:

- El inquilino está ausente de la vivienda por un período de tiempo igual a la mitad del tiempo de los pagos periódicos de la renta. Si el pago de la renta esta al día y el inquilino notifica al propietario de una ausencia prevista, entonces el propietario puede entrar sólo con el consentimiento del inquilino o para la protección o conservación de las instalaciones.