



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Oficina central

3000 Biscayne Boulevard, Suite 500
Miami, FL 33137
Teléfono: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

Sur de Dade

11285 SW 211 Street, Suite 302
Miami, Florida 33189
Teléfono: (305) 232-9680
TTD: (786) 242-0207

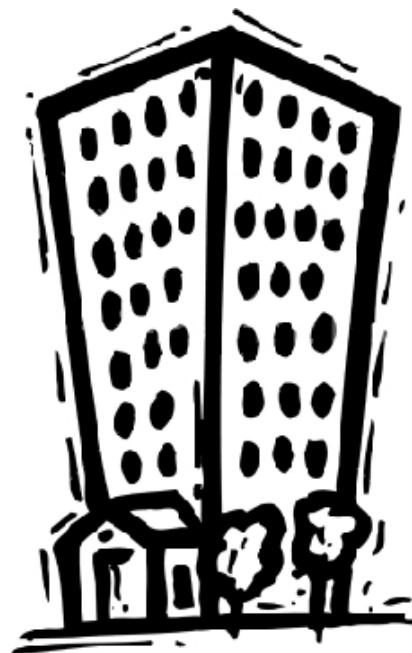
Condado de Monroe

Teléfono: (877) 715-7464
TTD: (877) 715-7461

Firmemente comprometidos con justicia para todos

08/2011

Qué hacer cuando la asociación
quiere que usted pague su renta a
ellos.



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Proyecto en defensa de los derechos de inquilinos

www.lsgmi.org

Ayuda legal por teléfono para educar y defender a inquilinos (REAL)

www.real-lsgmi.com

NUEVAS LEYES QUE OBLIGAN A LOS INQUILINOS A PAGAR SU RENTA A LAS ASOCIACIONES

A partir del 1ro de julio del 2010, las personas que viven alquiladas en condominios o casas con asociaciones de propietarios deben estar al tanto de la “Community Association Bill” (Ley sobre Asociaciones Comunitarias). Es una ley nueva que establece las reglas sobre inquilinos que viven en viviendas con asociaciones de propietarios o del condominio (“asociaciones”).

¿QUIÉNES SON LAS PERSONAS AFECTADAS?

USTED es el **INQUILINO** porque usted vive alquilado en la vivienda.

Su **ARRENDADOR** es el **DUEÑO** de la vivienda.

La **ASOCIACIÓN DEL CONDOMINIO** o la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS** (las “asociaciones”) son las organizaciones que supervisan y administran las comunidades.

¿QUÉ SUCEDE SI MI ARRENDADOR NO PAGA LAS CUOTAS DE LA ASOCIACIÓN?

Las asociaciones cobran a los propietarios cuotas mensuales y cargos. A veces se llaman “cuotas de mantenimiento” o “cuotas mensuales”. Las asociaciones usan estas cuotas para cuidar y mantener las comunidades. Si su arrendador no paga las cuotas mensuales, la asociación tiene el derecho de pedir que USTED pague hasta la cantidad total de su renta mensual directamente a la asociación hasta que se haya pagado todas las cantidades adeudadas a la asociación. Si le piden a usted que pague las cuotas de su arrendador, tiene que hacerlo hasta que la asociación le informe a usted que ya no les tiene que pagar a ellos.

¿QUÉ DERECHOS TENGO YO?

Aviso por escrito.

La asociación primero tiene que darle a usted un aviso POR ESCRITO de que tiene que pagar su renta a la asociación. Su obligación de pagar la renta comienza desde cuando recibe el aviso escrito de la asociación. Este aviso tiene que incluir el texto siguiente:

Según la sección 718.116(11) de las Leyes de la Florida, la asociación exige que usted pague su renta directamente a la asociación del condominio y que siga pagando así hasta que la asociación le indique lo contrario. El pago que se debe a la asociación del condominio puede hacerse de la misma manera que usted paga a su arrendador y tiene que enviarse por el correo de los Estados Unidos o entregarse personalmente a (dirección completa) a nombre de (asociación). Su obligación de pagar la renta a la asociación comienza inmediatamente, a menos que usted ya haya pagado su renta al arrendador por el período actual antes de recibir este aviso. En ese caso, usted tiene que dar la asociación prueba escrita de haber pagado dentro de los 14 días después de recibir este aviso y su obligación de pagar renta a la asociación comenzaría en el próximo período de renta. Según la sección 718.116(11) de las Leyes de la Florida, su pago de renta a la asociación le da a usted inmunidad total de cualquier reclamación de renta de su arrendador por todas las cantidades pagadas puntualmente a la asociación.

Si usted ya pagó su renta a su arrendador por el período actual de renta, usted tiene que dar a la asociación prueba ESCRITA de ese pago dentro de los 14 días de recibir el aviso. Cuando haya presentado la prueba de su pago, su obligación de pagar su renta a la asociación comienza con el próximo período de renta. Debe pedir un recibo y guardarlo en un lugar seguro. Si usted pide un recibo de la asociación, tienen que entregárselo a usted.

DESALOJO

Si usted hace sus pagos de renta mensuales a la asociación, su arrendador no puede demandarlo a usted, ni tampoco presentar un caso de desalojo en su contra. Si su arrendador lo demanda a usted, usted podrá presentar una defensa contra el desalojo. Si usted no paga su renta a la asociación, la asociación *sí puede* presentar una demanda en contra de usted. Sin embargo, la asociación *tiene que* darle a usted una notificación con un plazo de tres días antes de que presente la demanda de desalojo, de la misma forma que su arrendador tendría que hacer. Si se presenta una demanda de desalojo en su contra, usted debe consultar con un abogado.

ÁREAS E INSTALACIONES DE USO COMÚN

Si el arrendador se atrasa más de 90 días con el pago de las cuotas de la asociación, la asociación puede dejar de permitir que usted utilice las áreas e instalaciones comunes. Si usted comete una infracción de esa restricción, pueden multarlo a usted. Sin embargo, la asociación **NO PUEDE** impedir su libre entrada a y salida de su apartamento. Por ejemplo, la asociación tiene que permitirle acceso al estacionamiento y permitir que usted utilice las entradas y salidas del edificio o del complejo. Si usted no puede ganar acceso a las áreas o instalaciones comunes, debe tratar de negociar con su arrendador una rebaja de renta.

ESTACIONAMIENTO

Aunque usted no puede usar las áreas e instalaciones de uso común porque el arrendador está más de 90 días atrasado con el pago de las cuotas de la asociación, la asociación **NO PUEDE** negarle acceso al estacionamiento.

MULTAS

\$100 por infracción

Si usted infringe una de las reglas de la asociación (por ejemplo, usted usa un área común cuando no se le permite porque su arrendador está más de 90 días atrasado en el pago de las cuotas de la asociación), la asociación puede multarlo a usted \$100 por cada infracción, hasta un máximo de \$1,000.

Notificación y audiencia

Antes de multarlo a usted, la asociación tiene que darle una notificación con un plazo de 14 días que explique por qué lo van a multar. Usted también tiene el derecho de una audiencia ante un comité de la asociación antes de que le den una multa.

PLAN 8

Si usted es un participante del Plan 8, y la asociación trata de cobrarle más de la porción de renta que usted paga, entregue prueba a la asociación de que usted es un inquilino bajo el Plan 8 y que usted solamente está obligado a pagar su porción de la renta. Si la asociación trata de cobrar la cantidad total de la renta, comuníquese con LSGMI, inmediatamente.

NOTA: Ésta es la interpretación de LSGMI de la nueva ley. Como sucede con cualquier ley nueva, más adelante los jueces podrán tener una interpretación diferente. Usted siempre debe solicitar la ayuda de un abogado para analizar los hechos específicos de su caso.