

TRIBUNAL DE DISTRITO DE APELACIONES DEL ESTADO DE FLORIDA
CUARTO DISTRITO
Término de Enero de 2008

OLEN PROPERTIES CORPORATION, una empresa de Florida,
y **OLEN RESIDENTIAL REALTY CORPORATION**, una
empresa extranjera, todas autorizadas para operar en Florida,
Recurrentes,

v.

SAMANTHA S. MOSS, como Representante de la Clase de todos aquellos en
situación similar,
Apelada.

No. 4D07-2592

[14 de mayo de 2008]

GROSS, Magistrado.

Recientemente, en *Olen Properties Corp. v. Moss*, No. 4D07-501, 33 Florida Law Weekley, en 1024 (4° TDA de Florida, 16 Abr. 2008), ratificamos la decisión del tribunal de circuito de que existía un caso o controversia y certificando una demanda colectiva en este caso. La conclusión de que la demanda planteaba una causa de acción se encuentra implícita en tal decisión. Aquí, Olen Properties apela una decisión diferente, una que otorga una sentencia sumaria parcial y prohíbe la aplicación de ciertas disposiciones en un contrato de arrendamiento residencial. Nosotros ratificamos la orden en lo que respecta a la disposición “Incumplimiento por Residente” (“Default by Resident”), párrafo (16) en el contrato de arrendamiento, y revocamos la porción de la orden dirigida a la disposición “Cargo de Cancelación” (“Cancellation Fee”), párrafo (6) en el contrato de arrendamiento.

La orden del tribunal de circuito parece prohibir la aplicación de disposiciones contenidas en los párrafos (6) y (16) de un formulario de contrato de arrendamiento residencial.¹ El párrafo (6) le permite a un inquilino cancelar un arrendamiento después de siete meses de ocupación, si el inquilino cumple con ciertas condiciones, incluyendo el pago de un cargo equivalente a un mes de alquiler como “daños líquidos y determinados” (“liquidated damages”). El párrafo (16) tiene que ver con el incumplimiento por parte de un inquilino, y por lo general le reserva al propietario “todos los derechos provistos según la ley estatal... incluyendo el derecho de cancelar el contrato de arrendamiento, volver

¹ La orden no emitió ninguna decisión explícita concerniente a la disposición del párrafo (4.H) relativa a los depósitos de garantía y no parece haber emitido ningún fallo con respecto un “Apéndice al Contrato de Arrendamiento (Cargo de Concesión)” (“Addendum to Lease (Concession Fee)”). Por lo tanto, no abordamos estas disposiciones en la presente opinión.

a tomar posesión del predio, y recuperar daños y perjuicios.” Para los inquilinos que desalojan el predio antes de expirar el término de arrendamiento, “ya sea voluntaria o involuntariamente”, el párrafo (16) establece que el inquilino “le deberá” al propietario “una suma equivalente a 3 meses de alquiler, cuya suma constituirá daños líquidos y determinados”.

La validez de estas disposiciones de arrendamiento gira alrededor de la aplicación de la Parte II, Capítulo 83, de las Leyes de Florida (2007), la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Florida (Florida Residential Landlord Tenant Act), secciones 83.40 a 83.682 de las Leyes de Florida (2007). La Ley es parte de un movimiento más amplio a lo largo de los últimos 75 años de codificar el derecho consuetudinario. Ver Mark D. Rosen, *What Has Happened to the Common Law?—Recent American Codifications and their Impact on Judicial Practice and the Law’s Subsequent Development*, 1994 Wisconsin Law Review 1119, 1123-24 (1994). “La ley barrió con los principios legales que habían existido por cientos de años ya sea por medio del derecho consuetudinario o las leyes. La ley de propietarios e inquilinos que había estado muy inclinada a favor del propietario se volvió más equilibrada.” James C. Hauser, *Florida Residential Landlord Tenant Manual* (2007) 1-1.

La sección 83.595 de las Leyes de Florida (2007) establece “las opciones de recursos” del propietario “luego de [un] incumplimiento [por parte del] inquilino.”

- (1) Si el inquilino rompe el contrato de arrendamiento de la unidad habitacional y el propietario ha obtenido un auto de posesión, o si el inquilino ha cedido la posesión de la unidad habitacional al propietario, o si el inquilino ha abandonado la unidad habitacional, el propietario puede:
 - (a) Dar el contrato de arrendamiento por terminado y volver a tomar posesión por su propia cuenta, terminando de esa manera cualquier responsabilidad adicional por parte del inquilino; o
 - (b) Volver a tomar posesión de la unidad habitacional por cuenta del inquilino, responsabilizando al inquilino por la diferencia entre el alquiler estipulado a ser pagado según el contrato de arrendamiento y lo que, de buena fe, el propietario es capaz de recuperar por medio de un nuevo arrendamiento; o
 - (c) Quedar a la espera y no hacer nada, responsabilizando al inquilino por el alquiler a medida que este se hace exigible y pagadero.

La sección 83.47(1)(a) estipula que una “disposición en un contrato de arrendamiento es nula e inaplicable en la medida en que... pretenda renunciar o descartar los derechos, recursos, o requisitos establecidos” en la Ley. La sección 83.54 establece que “cualquier derecho u obligación declarada” en la Ley “es aplicable por acción civil.” Una acción que busque desagravio por mandato judicial es un tipo de “acción civil”. Ver Normas de Procedimiento Civil

de Florida 1.040 (estableciendo que habrá una forma de acción a conocerse como “acción civil”).

No percibimos ningún problema, estatutario o de otra naturaleza, con el párrafo (6), la disposición de “cancelación” del arrendamiento. Nada en las leyes impide a un propietario y a un inquilino acordar por adelantado las circunstancias según las cuales un inquilino podrá romper el contrato de arrendamiento antes del vencimiento del plazo de arrendamiento. La sección 83.595(1) no aplica porque el acuerdo de “cancelación” no es una situación de cesión, abandono o auto de posesión. No estamos de acuerdo con la conclusión del tribunal de circuito de que esta disposición “infringe” *Lefemine v. Baron*, 573 So. 2d 326 (Fla. 1991). Este párrafo no permitía al propietario la opción entre escoger daños líquidos y determinados o entablar una demanda por daños reales; si el inquilino optaba por las condiciones de la cancelación, entonces el propietario estaba limitado a un mes de alquiler por “daños líquidos y determinados”, y nada más. Es ignorancia llamar a un cargo de cancelación “daños y perjuicios”; si un inquilino ejercita su derecho de cancelar el contrato antes de tiempo según el párrafo (6), [entonces] no ha ocurrido ningún incumplimiento, por lo que no se debe compensación por daños y perjuicios. Al inquilino se le aplica la disposición general de incumplimiento del párrafo (16) únicamente en el caso de que el párrafo (6) no fuera aplicable a una terminación temprana.

Concordamos con la conclusión del tribunal de circuito de que el párrafo (16) infringió *Lefemine*, nulificando la disposición de daños líquidos y determinados de tres meses de alquiler. También hallamos que el intento de crear un recurso de daños líquidos y determinados infringió la sección 83.595(1), la cual enmarca el universo total de opciones disponibles a un propietario cuando un inquilino no ha completado el término de un arrendamiento. Esta ley impone límites sobre la habilidad irresponsable de contratar; la cámara legislativa reconoció que en un ambiente residencial, los propietarios y los inquilinos no negocian desde posiciones equitativas de poder y conocimiento. La ley describe expresamente las tres opciones que tiene el propietario luego del incumplimiento de un inquilino y su desalojo del predio arrendado. Se debe deducir que la cámara legislativa tenía la intención de omitir o excluir recursos por daños no incluidos por referencia especial. *Ver en general Prewitt Mgmt. Corp. v. Nikolits*, 795 So. 2d 1001 (4º TDA de Florida, 2001); *Towerhouse Condo., Inc. v. Millman*, 475 So. 2d 674 (Florida, 1985). La sección 83.595 toma un enfoque equilibrado a la asignación de responsabilidades luego de un incumplimiento de contrato de arrendamiento. En situaciones donde un propietario vuelve a arrendar la propiedad inmediatamente, la ley favorecerá al inquilino. Sin embargo, en un mercado lento, donde un inquilino abandona un apartamento antes de tiempo en un arrendamiento, y el propietario no puede volver a arrendar [el apartamento], la capacidad de recuperar daños reales beneficia al propietario. La ley no considera la creación de un recurso por daños líquidos y determinados para ignorar las disposiciones legales.

En un excelente escrito judicial, un abogado amicus curiae expone que la sección 83.595 debe interpretarse de tal manera que sus recursos estén “disponibles además de los recursos del derecho consuetudinario, los cuales incluyen una concesión por daños líquidos y determinados de acuerdo con” un contrato de arrendamiento firmado. Nosotros rechazamos esta invitación a expandir la sección 83.595 por interpretación judicial. La ley no contiene el tipo de disposiciones que le “permite al juez [de primera instancia] acceso a un arsenal de doctrinas alternativas que están disponibles, a menos que disposiciones específicas del código indiquen la inaplicabilidad de estas alternativas.” *Rosen*, 1994 *Wisconsin Law Review*, en 1181. Por ejemplo, la sección 1.103 de la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales (Uniform Residential Landlord and Tenant Act) establece que:

A menos que se vean desplazadas por las disposiciones de esta Ley, los principios de derecho y equidad, incluyendo la ley relacionada a la capacidad de contratar, mutualidad de obligaciones, cliente y agente, . . . fraude, tergiversación, compulsión, coacción, error, bancarrota, u otras causas de validación o invalidación, complementan sus disposiciones.

Citado en *Rosen*, 1994 *Wisconsin Law Review*, en 1256 n231. Si bien Florida adoptó algunas disposiciones de la Ley Uniforme, la cámara legislativa no adoptó la sección 1.103. Corresponde a la cámara legislativa y no a los tribunales expandir los recursos de la sección 83.595.²

No hallamos abuso de discreción en la emisión de una medida cautelar por parte del tribunal según la sección 501.211(1), Leyes de Florida (2007). Hacemos notar que una medida cautelar también habría sido apropiada según la sección 83.54.

La orden del tribunal de circuito es ratificada en lo que respecta al párrafo (16) del contrato de arrendamiento y revocada en lo que respecta al párrafo (6) del contrato de arrendamiento.

POLEN y MAY, Magistrados, coinciden.

* * *

Apelación del Tribunal de Circuito para el Decimoquinto Circuito Judicial, Condado de Palm Beach; Edward Fine, Juez; Caso No. 502006CA002080XXXMB-AH.

Sheridan Weissenborn de Papy Weissenborn Vraspir Patreno & Puga, P.A., Coral Gables, y Henry Trawick de Henry Trawick, P.A., Sarasota, por los recurrentes.

² Hacemos notar que la cámara legislativa contempló específicamente los daños líquidos y determinados en la sección 83.575(2), Leyes de Florida (2007), la cual no aplica a la situación cubierta por el párrafo (16).

Jane Kreuzler-Walsh y Barbara J. Compiani de Kreuzler-Walsh, Compiani & Vargas, P.A., West Palm Beach, Joseph Jonson y Theodore Babbitt de Babbitt, Jonson, Osborne & LeClainche, P.A., West Palm Beach, y Rod Tennyson de Rod Tennyson, P.A., West Palm Beach, por la apelada.

Donna S. Barfield de Donna Barfield, P.A., West Palm Beach, por la Asociación de Apartamentos de Florida Amicus Curiae.

No es definitivo hasta que no se resuelvan las peticiones de reconsideración oportunamente interpuestas.