

**CÓMO PREPARARSE PARA UN JUICIO
ENTRE PROPIETARIO
E INQUILINO**



**Written and designed by Hon. Margaret Cammer
Deputy Administrative Judge, New York City Civil Court**

**New York City Civil Court
Hon. Fern A. Fisher, Administrative Judge, New York City Civil Court**

INTRODUCCIÓN

El propósito de este folleto es proporcionarle información sobre las reglas generales y procedimientos que se aplican en los juicios que se celebran en el Tribunal de la Vivienda. En este panfleto no se incluyen todas las situaciones que podrían surgir ante el tribunal en el transcurso de ningún caso en particular. El objetivo es proveerle información general sobre cómo se celebra un juicio, cómo usted debe comportarse durante ese proceso y qué derechos usted tiene una vez concluido el juicio.

Los juicios en el Tribunal de la Vivienda se celebran generalmente ante un Juez, sin la presencia de jurado. Ya que el Juez puede decidir el caso basado en la evidencia que sean admisibles según la ley, usted debe asegurarse de presentar las pruebas necesarias para probar o negar las reclamaciones hechas en la demanda. Se espera que ambas partes tengan listas sus pruebas respectivas el día de la celebración del juicio.

Una vez concluido el juicio, el Juez dictará el fallo que consistirá de un documento oficial expedido por la Corte en el cuál se determina la resolución de las reclamaciones de la demanda.

PRUEBAS

Traiga todas las pruebas que necesite para probar su reclamación o su defensa. Debe traer todo lo que le ayude a comprobar lo que usted reclama, tales como acuerdos por escrito, contratos de arrendamiento, recibos y fotografías. Es posible que sea necesario traer los originales, si los tiene, de los documentos que quiera presentar y no fotocopias. **Los documentos oficiales tienen que estar certificados** por las agencias que los expiden. La certificación de un documento consiste de una declaración por parte de la agencia que lo expidió, en la que se certifica que el documento en cuestión es copia auténtica del original que obra en poder de la agencia. En las oficinas de la agencia en particular le podrán informar sobre el trámite de certificación de documentos.



Los propietarios deben traer:



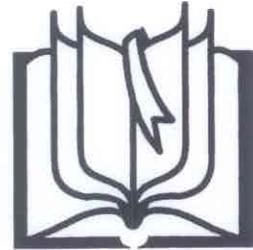
- documento original o copia certificada de la escritura de la propiedad del edificio
- contrato de arrendamiento con la persona demandada, si lo hay
- copias certificadas de declaraciones de registración (por ejemplo:

registración de alquiler en el DHCR, registraci3n de la propiedad como vivienda m3ltiple, etc)

- libros de contabilidad
- documentos relacionados con las reclamaciones hechas
- testigos (por ejemplo: el encargado del edificio o mec3nicos que puedan testificar con relaci3n a los intentos hechos para entrar al apartamento o para hacer reparaciones que se necesiten, si 3stas forman parte de la demanda)

Los inquilinos deben traer:

- recibos, cheques cancelados o cualquier otra prueba de pagos de alquiler
- el contrato de arrendamiento, si lo tiene
- fotografias de problemas existentes en el apartamento, anotaciones que expliquen la falta de calefacci3n, si las tiene
- facturas o recibos de pago de cualquier dinero que usted reclame haber gastado
- cualquier documento relacionado con las reclamaciones hechas o defensas presentadas
- testigos (por ejemplo: un vecino o un amigo que haya visto los problemas existentes, si est3n incluidos en la demanda.



Las declaraciones hechas bajo juramento, incluso la suya, se consideran como pruebas. Cualquier testigo cuyo testimonio sea importante para su reclamaci3n puede prestar declaraci3n, en persona, ante el Juez. Dicho testigo puede ser alguien que haya presenciado lo sucedido o que por sus conocimientos y experiencia se pueda considerar como un experto en los costos de los servicios o reparaciones que se necesiten o puedan necesitarse. **No se acepta ni se puede admitir como prueba la declaraci3n por escrita del testigo, a3n firmada y jurada ante notario, en lugar del testimonio en persona.**

Si tiene dificultad en conseguir que un testigo se presente o necesita alg3n documento de una agencia gubernamental, usted puede pedirle a la Corte que expida una orden judicial (subpoena) mediante la cual se le ordena a la persona mencionada en el documento que se presente en la corte a prestar declaraci3n. Una "subpoena duces tecum" es un documento oficial en el que se ordena a una persona, incluso una agencia gubernamental, que presente en la corte un documento o expediente que usted necesite.

Por ejemplo, **se pueden obtener archivos del Departamento de Edificios, DHCR, la policia, los bomberos o el Departamento de Servicios Sociales mediante 3rdenes judiciales.** Cualquiera de las partes puede solicitar la emisi3n de una orden judicial hasta 48 horas antes del comienzo del juicio. No se puede obligar a un perito a que comparezca ni preste declaraci3n en la

corte, ni siquiera con una orden judicial. Usted tiene la opción de pagarle al perito para que se presente en la corte.

Los formularios para órdenes judiciales se encuentran en las oficinas de la Corte. Una vez que haya rellenado los formularios necesarios, el secretario de la corte se los presentará al Juez para que los firme y le indicará a usted cómo se entrega una orden judicial. El secretario le informará además si usted debe pagarle a la persona citada y cuánto.

CELEBRACIÓN DEL JUICIO



Usualmente el propietario presenta su caso primero. Una vez juramentado como testigo, el propietario, o el gerente administrativo, presentará su versión de los hechos y podrá ofrecer pruebas pertinentes. Una vez terminado el testimonio, el inquilino tiene el derecho de hacerle preguntas al propietario o a la persona que haya declarado a su favor, lo cual se conoce como **contrainterrogatorio**. El Juez también a veces hace sus propias preguntas para aclarar alguna cuestión. Se permite presentar otros testigos en apoyo de las reclamaciones del propietario y el inquilino tiene derecho a contrainterrogarlos también. Como se dijo anteriormente, el Juez a veces hace sus propias preguntas con el objeto de clarificar algún punto.

Las partes involucradas en la demanda tienen el derecho a protestar la presentación de pruebas o la manera en que se hace o se contesta una pregunta y la manera correcta de hacerlo es diciendo "objection" en voz alta. Es posible que el Juez pregunte cuál es el fundamento de la objeción y si está de acuerdo con ella dirá "ha lugar" (sustained) y no se aceptará la prueba en cuestión. Si el Juez está en desacuerdo con la objeción, dirá "rechazada" (overruled) y la prueba será aceptada.



COMPORTAMIENTO DURANTE EL JUICIO

Se espera que las partes involucradas en la demanda se traten con cortesía entre sí y con el Juez. Las partes no deben interrumpirse ni sostener discusiones entre sí durante la presentación de sus alegatos respectivos. **Comuníquelo al Juez si está en desacuerdo con la parte contraria, no a su adversario.**

No interrumpa a nadie a no ser que tenga alguna objeción. Espere a que la otra parte o el Juez terminen de hablar para entonces decir lo que usted desea.

El Juez no tiene la potestad de establecer comunicaciones *ex parte*. Una comunicación *ex parte* ocurre cuando el Juez y una de las partes se comunican, por escrito o verbalmente, sin previo aviso a la otra parte. Ninguna de las partes debe tratar de comunicarse con el Juez sin antes informarle a la otra parte para que ésta tenga la oportunidad de estar presente en dicha discusión.



ACUERDOS

A veces es mejor llegar a un acuerdo que proceder con un juicio. **El acuerdo es una arreglo voluntario y obligatorio** mediante el cuál se resuelven las diferencias existentes entre las partes litigantes. Usualmente el acuerdo se hace por escrito y se le llama estipulación. Mediante el acuerdo usted ayuda a la resolución de la disputa, mientras que en el juicio es solamente el Juez quien toma la decisión final. De todos modos el acuerdo se hace voluntariamente y nadie puede obligarle a hacerlo. Además, ninguna demanda debe resolverse mediante un acuerdo sin que antes el Juez lo haya revisado y usted entienda las condiciones acordadas.



APELACIONES

Las partes tienen **derecho a apelar** la decisión del Juez una vez concluido el juicio. Los acuerdos, sin embargo, no se pueden apelar. Las apelaciones tienen que hacerse dentro de plazos estrictos y pueden resultar costosas porque hay un cargo por presentar el Aviso de Apelación y por la transcripción del juicio. El Juez tiene la potestad de conceder **Ayuda para Personas Pobres** si considera que la persona carece de los recursos necesarios y de esa manera la exime de pagar ciertos gastos.



La presentación de un Aviso de Apelación no significa que el proceso de desalojo se detendrá. La parte debe pedirle al Juez que suspenda el desalojo también. Generalmente el Juez permite dicha suspensión siempre y cuando el litigante deposite algún dinero en la Corte, usualmente el monto del fallo.

Todas las cortes cuentan con una persona encargada de tramitar las apelaciones y que le puede informar a usted sobre los pasos a seguir para pedir Ayuda para Personas Pobres, solicitar la suspensión del desalojo y presentar una apelación. Investigue en las oficinas de la Corte de la Vivienda la ubicación de dicha persona.

**DIRECCIONES E INFORMACIÓN PARA LLEGAR A
LOS TRIBUNALES DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD
DE NUEVA YORK**

- **Condado del Bronx:** 1118 Grand Concourse (esquina de la calle 166)
Tome los trenes de las rutas 4, B ó D hasta la calle 167. También puede tomar la ruta de ómnibus Bx1 hasta la esquina de las calles 166 y Grand Concourse. Puede tomar además el ómnibus Bx2 hasta la esquina de las calles 165 y Grand Concourse.

- **Tribunal Comunitario de Harlem:** 170 East 121 Street
Tome los trenes de las rutas 4, 5 ó 6 hasta la estación de la calle 125. También puede tomar las rutas de ómnibus M101 y el M98 hasta la calle 121, o el M100, que atraviesa la ciudad, hasta la 3ra Avenida.

- **Condado de Kings:** 141 Livingston Street
Tome los trenes de las rutas 2, 3, 4 ó 5 hasta la estación de Borough Hall, o los trenes A,C y F hasta la estación Jay/Borough Hall. Puede tomar también las rutas de los trenes M, N y R hasta la estación de Lawrence/Metro Tech.

- **Condado de Nueva York:** 111 Centre Street (75 Lafayette Street) (entre las calles White y Franklin)
Tome los trenes de la ruta 1 hasta la estación de la calle Franklin, o los trenes 4 ó 5 hasta la estación del puente de Brooklyn (Brooklyn Bridge). Puede tomar además los trenes 6, A, C, E, J, M, M, N, R ó Z hasta la estación de la calle Canal.

- **Condado de Queens:** 89-17 Sutphin Boulevard (esquina de la avenida 89)
Tome los trenes de las rutas E, F ó J hasta la estación Sutphin Boulevard. Puede tomar además las rutas de ómnibus Q40, Q43 ó Q44 hasta el bulevar Sutphin, así como las rutas Q9, Q24, Q30, Q31, Q54 y Q56 hasta la avenida Jamaica.

- **Condado de Richmond:** 927 Castleton Avenue (esquina de la avenida Bement)
En la parada de ómnibus que presta servicios a los pasajeros del transbordador (ferry) de Staten Island, tome la ruta S44 (cuyo destino final es el centro comercial Staten Island Mall), o la ruta S46 que llega hasta la avenida Castleton, y bájese en la esquina de las avenidas Castleton y Bement. El viaje demora unos 20 minutos desde la parada de ómnibus del transbordador.

- **Para obtener información sobre el tribunal de la vivienda en la Internet:**
<http://nycourts.gov/nychousing>.
- **Para obtener información sobre el tribunal de la vivienda por teléfono:** (646) 386-5700.