



GUÍA PARA LOS INQUILINOS EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK

PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE
EL TRIBUNAL DE LA VIVIENDA

BRONX | BROOKLYN | MANHATTAN | QUEENS | STATEN ISLAND

Noviembre 2017
NYC Spanish Tenant Guide

Índice

¿Qué es el tribunal de viviendas?	1
¿Qué sucede si el propietario me demanda porque no pago el alquiler? (demanda en desalojo por incumplimiento del pago del alquiler)	4
¿Qué sucede si el propietario me demanda para desalojarme?(demanda en desalojo).	10
¿Qué sucede si el propietario me desalojó sin haber procurado previamente una orden judicial? (desalojo ilegal).	14
¿Qué debo hacer si necesito reparaciones en mi hogar?	15
¿Qué hago si el propietario me acosa?	17
¿Cómo se entregan los documentos legales? (notificación)	18
¿Cómo me preparo para el tribunal?.	20
¿Qué hago cuando voy al tribunal?.	21
¿Podemos el propietario y yo acordar resolver el caso?	23
¿Qué sucede durante un juicio?	26
¿Cómo apelo si pierdo el caso?	27
¿Qué es un desalojo?.	28
¿Qué hago si necesito regresar al tribunal para pedirle algo al juez?(orden para mostrar causa).	29
¿Dónde puedo encontrar ayuda?	31

¿Qué es el tribunal de viviendas?

El tribunal de viviendas de la ciudad de Nueva York es una parte subsidiaria del tribunal civil, donde los propietarios y los inquilinos van a resolver sus problemas.

Los propietarios comienzan sus casos en el tribunal de vivienda para:

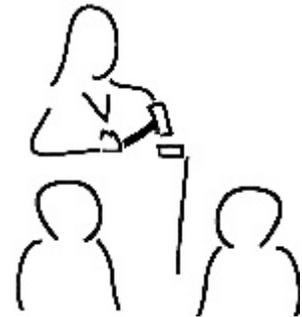
- cobrar alquiler
- desalojar inquilinos.

Los inquilinos comienzan casos en el tribunal de viviendas para:

- obtener reparaciones,
- reingresar después de un desalojo,
- evitar que el propietario les acose, o
- tomar el mando del edificio para obtener reparaciones.

Un juez del tribunal de viviendas puede ordenar:

- reparaciones,
- que un inquilino salga de un apartamento
- que un inquilino regrese a un apartamento
- que se pague el alquiler.



¿Hay alguna forma de resolver mi problema *sin* ir al tribunal de vivienda?

Si. Usted no tiene que ir al tribunal para todos sus problemas de vivienda. Muchos problemas son resueltos hablando con el propietario o con el conserje del edificio (el super) Usted puede dirigirse a un centro de mediación de la comunidad para que le ayuden a resolver sus problemas o para que le ayuden a hablar con el propietario o con el conserje. Puede localizar un centro comunitario de resolución de disputas cercano a usted en el directorio telefónico o visitando el siguiente portal:

<http://www.nycourts.gov/ip/adr/ProgramList.shtml>.

¿Qué tarifas (costas) cobra el tribunal de vivienda?

Usted no tiene que pagar costas si el propietario inicia el caso. Costas potenciales:

- Cuesta \$45.00 iniciar un caso contra un propietario.
- Cuesta \$70.00 solicitar un juicio con jurado.

Las costas deben pagarse en efectivo, cheque certificado, giro monetario (money order) o cheque de cajero a nombre de "The Clerk of the Court." No se aceptan cheques personales.

Las personas que no tienen abogado se conocen como litigantes "Pro Se" o "Auto representados."

Si no puede pagar las costas del tribunal, pídale formularios al secretario judicial para que los llene, de manera que no tenga que pagar nada. Esto se conoce como exención de costas, o *remedio para indigentes*. Luego de haber llenado estos formularios, un juez decidirá si usted puede iniciar su caso sin pagar las costas.

¿Qué sucede si no hablo bien el idioma inglés?

Dígale al secretario judicial cuando vaya al tribunal que necesita un intérprete. El secretario judicial le asignará un intérprete “oficial” gratuito.

¿Me dará el tribunal un abogado?

No. No existe el derecho a un abogado en un caso del tribunal de viviendas.

¿Qué sucede si no puedo ir al tribunal en la fecha que me dieron?

Pregúntele al propietario si está de acuerdo en escoger una nueva fecha. Si el propietario está de acuerdo, obtenga dicho acuerdo por escrito y entréguéselo al secretario judicial antes de su fecha de comparecencia original.

Si el propietario no está de acuerdo con una nueva fecha, o si usted no puede comparecer porque está confinado a su hogar, está en el ejército, encarcelado u hospitalizado:

- escríbale una carta al juez, o pídale un *afidávit de no disponibilidad* al secretario judicial (el cual también está disponible online:

<http://www.nycourts.gov/courts/nyc/civil/forms/CIVGP151.pdf>), y así poder explicar las razones por las que no puede comparecer. El secretario judicial debe recibir dicho afidávit antes de la fecha de su juicio o audiencia, o

- usted tendrá que enviar a alguien al tribunal el día de su fecha de comparecencia, y así su representante podrá explicarle al juez la razón por la que no puede comparecer.

¡Precaución! Si envía a alguien al tribunal, o si escribe una carta, es posible que el juez no acuerde darle una nueva fecha de comparecencia, y usted podría perder el caso.

¿Qué puedo hacer si necesito ayuda por ser una persona discapacitada (Protegida por la ley ADA)?

Cada tribunal tiene asignada una persona cuya función es ayudar a las personas discapacitadas. Consulte el sitio web del tribunal:

<http://www.nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/services.shtml#ada>, para el número de teléfono o pregúntele al secretario judicial.

¿Qué significa cuando el juez nombra un Tutor Legal (GAL)?

Si un juez determina que usted no puede defenderse, abogar por sus derechos o proteger sus propios intereses, este nombrará a un tutor o defensor legal (GAL). Más información: http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/pdfs/GAL-LitigantBrochure_EN.pdf.

¿Quién decide los casos en el tribunal de viviendas?

Por lo general, los casos son decididos por los jueces del tribunal de vivienda, sin un jurado.

Tanto usted como el propietario pueden solicitar un jurado si el contrato de arrendamiento lo permite o si usted no tiene contrato de arrendamiento. Debe presentar una *solicitud de jurado* y debe pagar las costas del jurado cuando presente su contestación.



- Si usted comienza un caso en el tribunal de viviendas, usted es el *demandante (petitioner)*.
- Si se comienza un caso en su contra, usted es el *demandado (respondent)*.

Usted puede solicitarle al juez que le permita presentar una solicitud tardía de jurado, pero el juez puede decir que no.

¿Dónde encuentro información adicional relacionada con el tribunal de viviendas?

Toda la información contenida en esta guía se encuentra también en el sitio web del tribunal. Allí usted encontrará formularios judiciales gratuitos, vídeos educativos e información adicional detallada, para ayudarle a representarse usted mismo ante el tribunal. Visite el sitio web: www.nycourts.gov/nychousing

¿Qué sucede si el propietario me está demandando por no pagar el alquiler? (Impago del alquiler)

El propietario comienza un caso por *incumplimiento de pago* para demandarlo por el alquiler. El propietario está pidiéndole al tribunal que le desalojen si no paga el alquiler.

¿Tiene el propietario que pedirme el alquiler antes de iniciar un caso?

Sí. El propietario, o alguien que trabaje para él, tiene que pedirle el alquiler. Esto se llama *cobro del alquiler*, y le advierte que el propietario quiere que se le pague el alquiler y que si usted no paga puede ser desalojado. La solicitud del pago del alquiler puede hacerse de la siguiente manera:

- de palabra (solicitud verbal), o
- por escrito (solicitud por escrito). La solicitud del pago del alquiler por escrito tiene que enviarse por lo menos tres días antes de que el caso pueda ser iniciado.*

La solicitud del pago del alquiler debe incluir los meses y las cantidad de alquiler que el propietario dice que usted le adeuda.

¡Precaución! Si usted no paga el alquiler que le piden a más tardar en la fecha indicada, el propietario puede comenzar un caso en contra suya ante el tribunal de la vivienda.

*Revise su contrato de arrendamiento. Puede que el propietario esté obligado a entregarle la solicitud del pago del alquiler por escrito, y que tenga que darle mas de 3 días de notificación previa.

¿Qué hago si recibo una Demanda y una Notificación de Demanda?

Los documentos dicen que usted tiene que ir al tribunal de viviendas inmediatamente, para contestar la demanda. El secretario del tribunal también le enviará una tarjeta postal diciéndole que debe ir inmediatamente al tribunal. Si recibe una tarjeta postal o una demanda, vaya al despacho del secretario judicial del tribunal de viviendas para contestar la demanda. Conteste dentro de un período de cinco días de haber recibido los documentos judiciales, de lo contrario pudiera ser desalojado. Aunque hayan transcurrido más de cinco días, vaya inmediatamente al despacho del secretario judicial del tribunal de viviendas.

¿Qué sucede si no contesto la demanda?

Si no contesta la demanda antes de la fecha límite, el propietario puede pedirle al tribunal que emita un *fallo en rebeldía* contra suya. Si el propietario consigue un fallo en su contra:

- usted puede ser desalojado, y
- el propietario podría embargar su salario, dinero o propiedad.

Vea la página 29 sobre como regresar al tribunal para solicitarle al juez que haga algo en su caso.

¿Cómo contesto?

Hay dos formas de contestar la petición ante el tribunal de viviendas:

- vaya al tribunal de viviendas y digale al secretario judicial del tribunal de viviendas su contestación (contestación oral), o
- entréguele al secretario judicial del tribunal de viviendas una contestación por escrito.

¿Qué digo en la contestación?

Una contestación le permite decirle al tribunal su versión de los hechos. Su contestación indica las razones legales por las cuales usted no debe el alquiler o parte del alquiler. Las razones legales se conocen como *defensas*. Si no menciona una defensa en su contestación ante el secretario judicial, es posible que no pueda hablar sobre esa defensa más tarde durante su caso. Usted tendrá que demostrar la validez de esas defensas en el tribunal. Los inquilinos tienen diferentes defensas, dependiendo de los hechos en cada caso.

Puede que usted tenga una defensa sobre la forma en que el propietario le entregó los documentos judiciales. Por ejemplo:

- Usted no recibió una copia de la Demanda y de la Notificación de la Demanda,
- Usted no recibió los documentos judiciales correctamente, como requerido por la ley.

Puede que usted tenga una defensa sobre la manera en que las partes están nombradas en la Demanda. Por ejemplo:

- Su nombre es incorrecto o no figura en los documentos del tribunal, o el inquilino alistado ha muerto,
- El demandante no es el propietario del edificio.

Puede que usted tenga una defensa sobre el alquiler. Por ejemplo:

- No le pidieron el alquiler, ni oralmente ni por escrito, antes que el propietario comenzara el caso,
- Usted trató de pagar el alquiler, pero el propietario rehusó aceptarlo,
- El alquiler mensual listado en la demanda no es el alquiler legal ni la cantidad establecida por el contrato de arrendamiento en vigencia,
- El propietario le debe dinero por causa de un sobrecargo en el alquiler, o usted pagó por reparaciones o servicios,
- Usted pagó todo o parte del alquiler al propietario.

Puede que usted tenga una defensa sobre el apartamento. Por ejemplo:

- Hay condiciones en el apartamento que necesitan ser reparadas o hay servicios que no han sido provistos por el propietario,

- Su dirección o las leyes que cubren su inquilinato no están correctas o faltan en los papeles del tribunal,
- El apartamento es ilegal.

Algunos otros ejemplos de defensas son los siguientes:

- La demanda le llega como una sorpresa. El propietario supo por largo tiempo que usted debía alquilar y esperó demasiado tiempo para llevarle ante el tribunal, y dicho retraso le ha causado daños. Esto se conoce como *negligencia en el cobro del alquiler (laches, en inglés)*.
- Usted no está seguro si la demanda es correcta. Esto se conoce como *negación general*.
- El propietario está tratando de que usted se vaya, acosándolo,
- Usted está en el servicio militar o depende de alguien que está en el servicio militar,
- El propietario no notificó a Section 8 al Housing Authority, o está pidiendo su parte.

Si le dice al secretario judicial su contestación, este llenará un formulario y le entregará una copia. Asegúrese de que el secretario escribió todo lo que usted dijo.

El formulario que es rellenado por el secretario judicial cuando usted contesta la demanda a el que continu a es similar a el que aparece a continuación:

CIVIL COURT OF THE CITY OF NEW YORK
 COUNTY OF _____: HOUSING PART

Index No. _____

LANDLORD/TENANT
ANSWER IN PERSON

Petitioner(s),
 -against- _____

Respondent(s) _____

Name: _____
 Address: _____

Respondent / Person claiming possession has appeared and orally answered the Petition as follows:

SERVICE
 1. _____ I did not receive the Notice of Petition and Petition.
 2. _____ I received the Notice of Petition and Petition, but service was not correct as required by law.

PARTIES
 3. _____ My name appears improperly or by the wrong name or does not appear on the Notice of Petition and Petition the tenant is dead
 4. _____ The Petitioner is not the landlord, owner of the building, or otherwise a proper party.

RENT
 5. _____ The Petitioner never asked me or properly asked me for the rent, orally or in writing, before starting this case.
 6. _____ I or someone on my behalf tried to pay the rent, but the Petitioner refused to accept it.
 7. _____ The monthly rent asked for is not the legal rent or amount on the current lease.
 8. _____ The Petitioner owes money to me because of a rent overcharge I paid for repairs or services
 9. _____ The rent, or a part of the rent, has already been paid to the Petitioner.

APARTMENT/HOUSE
 10. _____ There are or were conditions in the apartment and/or the building/house which the Petitioner did not repair and/or services which the Petitioner did not provide.
 11. _____ The petition does not properly describe the apartment/house: wrong apartment/house number wrong or missing program(s) and/or laws covering my tenancy
 12. _____ The apartment/house is illegal.

OTHER
 13. _____ The Petitioner has harmed me by waiting too long to bring this case (laches).
 14. _____ General denial.
 15. _____ **NEW YORK CITY ONLY** The Petitioner has harassed me _____
 16. _____ I serve in the military or depend on someone in the military
 17. _____ The petition seeks the HUD or Housing Authority Section 8 part of the rent The petitioner did not notify HUD or the Housing Authority about this case Other _____

18. _____ **COUNTERCLAIM:** I seek a judgment and/or order based upon the above defense(s).
 19. _____ Other counterclaim(s): _____

Dated _____ Clerk / Judge's Initials _____

COURT DATE

DATE: _____ TIME: _____ PART: _____ ROOM: _____

THE CLERK CANNOT CHANGE YOUR COURT DATE. YOU MUST COME AND BRING THIS FORM AND ALL OF YOUR PROOF (RECEIPTS, PHOTOGRAPHS, ETC.) WITH YOU. BE AT THE COURTHOUSE AT LEAST 30 MINUTES BEFORE YOUR COURT DATE, TO ALLOW TIME TO GO THROUGH THE METAL DETECTORS. IF YOU ARE LATE OR DO NOT APPEAR, YOU MAY LOSE YOUR CASE AND BE EVICTED. IF YOU ARE UNABLE TO SETTLE YOUR CASE, YOU MAY HAVE AN IMMEDIATE TRIAL. IF YOU WILL NOT BE READY FOR TRIAL, YOU MUST ASK THE JUDGE FOR A NEW DATE. THE JUDGE WILL THEN DECIDE IF YOU HAVE SHOWN A GOOD REASON TO POSTPONE YOUR CASE.

For assistance visit a Help Center in the courthouse or the Court's website: <http://nycourthelp.gov/>

¿Dónde puedo obtener más información sobre mis defensas?

- El sitio web del tribunal de viviendas contiene información sobre las defensas: <http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/spanish/factsheets.shtml>,
- El Centro de Asistencia del Tribunal de Viviendas: <http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/resourcecenter.shtml>.
- Si usted reside en una vivienda de NYCHA o de alquiler estabilizado, usted puede utilizar los formularios gratuitos del programa Hágalo Usted Mismo (DIY, por sus siglas en inglés) para saber qué defensas y contrademandas puede presentar ante el secretario del tribunal. Dicho programa puede ser usado en el tribunal o en el Internet: http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/spanish/int_nonpayment.shtml.

¿Qué sucede si no puedo comparecer ante el tribunal para presentar una contestación porque estoy en cama, en el servicio militar, encarcelado u hospitalizado?

Escríbele una carta al tribunal, o envíe a alguien a contestar por usted y obtenga un Affidávit de No Disponibilidad del secretario del tribunal, para explicar por qué no puede comparecer ante el tribunal. Si es una persona discapacitada, llám e al tribunal, o consulte el sitio web del tribunal sobre los servicios para personas discapacitadas: <http://www.nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/services.shtml#ada>.

¿Qué sucede si necesito reparaciones en mi apartamento o en el edificio?

Si necesita reparaciones, eso es una defensa en su caso de incumplimiento del pago del alquiler que usted debe decirle al secretario del tribunal cuando presente su contestación. El propietario tiene el deber, que se conoce como *garantía de habitabilidad*, de mantener su hogar y el edificio en condiciones habitables. Pida una *inspección*. Lea la página 15 para información adicional sobre cómo obtener reparaciones en su hogar.

¿Puedo presentar una demanda contra el propietario?

¡Claro que sí! Usted puede incluir "*contrademanda*" en su contestación. Una contrademanda es una reclamación que usted tiene contra el propietario. En una contrademanda usted le pide al propietario que le pague dinero.

¿Quién le informa al propietario sobre mi contestación?

El tribunal le enviará una copia del formulario de contestación oral relleno por el secretario judicial al propietario o al abogado del propietario, y el original será mantenido en el expediente judicial de su caso. Usted también recibirá una copia.

Si usted presenta una contestación por escrito, usted tiene que entregarle una copia al propietario, ya sea en persona o por correos, dirigida al abogado del propietario. Esto se conoce como *entrega legal*. Notifique al propietario solamente si los documentos

judiciales no mencionan el nombre de un abogado. Una vez entregada la contestación, regrese al tribunal con una copia y un *Affidávit*, declarando bajo juramento cómo hizo entrega de los documentos al propietario. Puede obtener esos formularios judiciales gratuitos en el Centro de Asistencia o en el sitio web del tribunal.

¿Qué sucede después que presento la contestación?

Cuando usted contesta, el secretario judicial escribe la fecha de comparecencia, la hora y el lugar (sala de juicios) en la copia de su contestación oral. Por lo general, la fecha de comparecencia es una semana después.* Usted tiene que presentarse a tiempo ante el tribunal el día de su fecha de comparecencia.

**Si la fecha no le conviene, infórmese al secretario judicial. Es posible que él o ella pueda cambiar la fecha.*

¿Podemos el propietario y yo resolver el caso?

Sí. La mayoría de los casos por incumplimiento de pago del alquiler nunca proceden a juicio y son resueltos por un *Acuerdo Estipulado*, a menudo llamado un Acuerdo o una Estipulación. Lea la página 23 sobre cómo resolver un caso.

¿Qué tengo que llevar al tribunal?

Lleve todos los recibos y comprobantes de pago. Lleve prueba de cualquier reparación que haya hecho. Lleve fotos de cualquier problema que quiera informarle al juez. Si se llevó a cabo una inspección, usted puede pedir ver los resultados archivados en el expediente.

¿Si el propietario no arregló nada ni suministró los servicios esenciales, reducirá el juez la cantidad de dinero que debo?

Quizas. Si el juez determina en un juicio que las reparaciones eran cosa muy seria y que vivir sin esas reparaciones le causaron daño, puede que el juez le rebaje la cantidad adeudada. Esto se conoce como una *rebaja en el alquiler adeudado*. El juez puede también ordenarle al propietario que haga las reparaciones.

¿Qué sucede si el propietario no hace las reparaciones que acordó hacer o le fue ordenado que hiciera?

Si el propietario no hace los arreglos ni le aporta los servicios esenciales en la fecha límite ordenada por el juez o acordada por el propietario, usted puede regresar al tribunal. Esto se conoce como una *Orden de Mostrar Causa o Acto de justificación de lo actuado*. Lea la página 29 o regrese al tribunal para pedirle al juez que haga algo en su caso.

¡Importante! A menos que un juez o una estipulación digan algo diferente, usted tiene que pagar cualquier alquiler que haya acordado pagar o que se le ordenó que pagara, aunque el propietario no haya hecho lo que estaba supuesto a hacer.

¿Qué sucede si el juez lleva a cabo un juicio y se decide que le debo alquiler al propietario?

El juez decidirá la cantidad que usted debe y esa cantidad será incorporada en un fallo judicial. Usted tendrá solamente cinco días para pagar esa cantidad. Si paga dentro de ese tiempo, se cierra el caso y no le desalojan.

¿Qué sucede si no pago la cantidad adeudada de acuerdo al fallo judicial?

El propietario puede usar el fallo para desalojarlo. De igual manera, el propietario puede usar el fallo para cobrar el dinero adeudado aunque usted se mude.

Si le pago todo el dinero al propietario, después de haber recibido una Notificación de Desalojo, puedo quedarme en el apartamento?

Después que reciba una notificación de desalojo usted todavía está en peligro de ser desalojado, aunque pague todo el dinero. Excepto si el propietario le pide al tribunal que anule el fallo en su contra porque usted pagó. Obtenga esto por escrito por parte del propietario y preséntelo ante el tribunal.

¿Qué sucede si el propietario me demanda para desalojarme? (demanda en desalojo)

El propietario inicia una *demanda en desalojo* para desalojar a un inquilino u otra persona (también conocido como un *ocupante*) de su hogar. Una demanda en desalojo es iniciada por razones diferentes a una demanda por incumplimiento de pago del alquiler.

¿Cuándo puede el propietario iniciar una demanda en desalojo?

Una demanda en desalojo no puede comenzar hasta que se haya terminado su derecho a permanecer en el apartamento. Esto ocurre ya sea:

- cuando se termina su contrato de arrendamiento, o
- después que el propietario le entregue una notificación por escrito.*

**El propietario puede entregarle una notificación escrito llamada Notificación de Remedio, Aviso de Desalojo, o Aviso de Finalización.*

¿Qué es una “Notificación de Remedio?”

Es una notificación que el propietario le entrega a cuando piensa que usted no está cumpliendo con el contrato de arrendamiento. Dicha notificación le da tiempo para que usted resuelva el problema. Por ejemplo, la notificación puede decirle que se deshaga de una máquina de lavar instalada ilegalmente, que se deshaga de su mascota o que deje de hacer ruido.

¡Importante! Si no corrige el problema dentro del período de tiempo especificado en la notificación, el propietario tiene que entregarle una *Aviso de Finalización*, finalizando su contrato, antes de que pueda iniciar un caso contra usted.

¿Qué es un aviso de finalización?

El propietario le entrega un Aviso de Finalización para terminar su inquilinato. Dicho aviso le dice:

- la razón y
- la fecha en la que debe mudarse y
- que el propietario comenzará un caso si usted no se muda dentro del tiempo especificado.

¿Puede el propietario comenzar un caso para desalojarme aunque yo no haya hecho nada malo?

Es posible. Si usted no tiene un contrato por escrito o si su apartamento no es de alquiler regulado y su contrato ha expirado, el propietario puede ir al tribunal para desalojarle aunque usted no haya hecho nada malo.

¿Puede el propietario iniciar un caso para desalojarme si no tengo un contrato de arrendamiento y he residido en mi hogar por largo tiempo y no debo alquiler?

Si, a menos que usted sea un inquilino de alquiler controlado.

¿Qué es una Aviso de Desalojo?

El propietario le hace entrega de un Aviso de Desalojo de diez días cuando el propietario piensa que usted no cuenta con ningún derecho de permanecer en el apartamento. Usted recibe este aviso si usted reside en el apartamento sin autorización del propietario.

Si no se muda dentro del límite de tiempo establecido por el Aviso, el propietario puede iniciar un caso contra suya.

¿Qué sucede si el propietario inicia un caso en mi contra?

Para iniciar una demanda en desalojo, el propietario tiene que hacerle entrega de documentos judiciales llamados *Demanda y Notificación de Demanda*. Los documentos le indican la fecha, la hora y el lugar (sala de juicio o de audiencias) donde tiene que comparecer ante el tribunal. El secretario judicial también le enviará una tarjeta postal. Si recibe una Demanda o una tarjeta postal, usted tiene que comparecer ante el tribunal en su fecha de comparecencia.

¿Debo pagar el alquiler?

Si trata de pagar el alquiler, es posible que el propietario no acepte el dinero. Pero, si el propietario acepta el dinero después de la fecha límite indicada en el Aviso de Finalización, esto puede ser una defensa para usted. Dígaselo al tribunal. Es posible que el propietario tenga que comenzar el caso de nuevo.

Una vez iniciado el caso, el propietario puede aceptar el pago. Esto se conoce como “*uso y ocupación*” en lugar de alquiler. Un juez puede ordenarle que pague el uso y la ocupación mientras dure el caso. El uso y ocupación podría ser más alto que el alquiler que usted paga.

¿Qué debo decir en mi fecha de comparecencia?

Cuando vaya al tribunal, usted tiene que decirle al abogado del juez y al juez su contestación a lo que el propietario reclamó en la demanda. Una contestación le permite decirle al tribunal su versión de los hechos. Su contestación es la razón legal por la cual usted no tiene que mudarse. Las razones legales se llaman *defensas*. Sus defensas dependen de los hechos de su caso. He aquí unos cuantos ejemplos:

- Usted no hizo lo que el propietario dijo que había hecho, no es tan grave como él dijo o usted resolvió el problema.
- La notificación de remedio o el aviso de finalización no contienen suficientes detalles para que usted entienda lo que reclama el propietario.
- El aviso de finalización no fue firmado por el propietario ni por alguien autorizado a firmar por el propietario.

¡Importante! Si usted no le menciona al abogado del juez (o al juez mismo), cuales son sus posibles defensas, existe la posibilidad de que no pueda mencionar dichas defensas más adelante.

*Usted también puede contestar la demanda por escrito en vez de oralmente en su fecha de comparecencia. Visite el Centro de Asistencia o el siguiente sitio web:

<http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/spanish/answering.shtml>.

¿Tiene el propietario que entregarme los documentos de la demanda de una manera especial?

Sí. Las notificaciones escritas, la Demanda y la Notificación de la Demanda tienen que serles entregadas correctamente. Esto se conoce como entrega de los documentos. Si el propietario no le entrega los documentos correctamente, esto es una defensa. Dígaselo al tribunal. Es posible que el juez haga que el propietario comience el caso de nuevo. Lea la página 18 para aprender cómo se entregan los documentos legales.

¿Puede el propietario llevarme a corte por quejarme?

Legalmente, no. Si el propietario le demanda para “desquitarse” porque usted se quejó ante una institución gubernamental sobre los problemas de su apartamento, o porque se hizo miembro de una asociación de inquilinos, esto es una defensa. Dígaselo al tribunal. Esto se conoce como un *desalojo en represalia*.

¿Qué sucede si no figuro en el contrato de arrendamiento, pero he vivido en mi hogar, con mi familia, por muchos años?

Hay la posibilidad de que usted tenga derecho a un contrato en su nombre si:

- usted vive en un apartamento Mitchell-Lama, de alquiler estabilizado o de alquiler controlado, y
- usted es miembro de la familia o,
- usted tuvo una relación casi familiar muy cercana con el inquilino y,
- usted vivió con ese inquilino antes de que él o ella se fuera del apartamento.

Esta es una defensa conocida como derecho de sucesión. Dígaselo al tribunal.

¿Tengo que ir al tribunal?

¡Sí! Si no comparece a su audiencia, el juez tomará una decisión sin escuchar su versión de los hechos. Esto se conoce como una *indagatoria*. Si el propietario gana dicha indagatoria, se emitirá un *fallo en rebeldía* a su favor. Usted puede ser desalojado si el propietario obtiene un fallo en su contra. Lea la página 29 sobre cómo pedirle al juez que haga algo con relación a su caso.

¿Qué sucede si el juez lleva a cabo un juicio y el propietario obtiene un fallo en mi contra?

El juez le ordenará mudarse, pero podrá darle tiempo para que encuentre un nuevo lugar donde vivir. El juez no puede darle más de seis meses.

Si el juez determina que usted no cumplió con el contrato de arrendamiento y le ordena mudarse, puede que le de 10 días para resolver el problema. Si resuelve el problema, el caso termina, aunque puede que tenga que pagar costas y tarifas legales, pero no será desalojado.

¿Qué sucede si necesito más tiempo para encontrar un lugar donde vivir?

Usted tiene que venir al tribunal para pedirle más tiempo al juez. Lea la página 29 sobre cómo dirigirse al tribunal para pedirle al juez que haga algo en su caso. Guarde todos los anuncios de los apartamentos que haya tratado de alquilar, con sus respectivas fechas y notas, tales como “alquilado,” “muy pequeño” o “vecindario malo,” para demostrarle al juez que usted verdaderamente hizo el esfuerzo por encontrar otro apartamento. Usted puede también decirle al juez las razones por las cuales no pudo buscar apartamento, tales como que estuvo enfermo o se le murió un pariente.

¿Qué sucede si el propietario me desaloja sin una orden judicial? (desalojo ilegal)

Si usted ha vivido en su hogar por más de 30 días, el propietario no puede desalojarle sin primero haber ido al tribunal de viviendas para obtener una orden judicial. Usted puede iniciar un caso de desalojo ilegal si le desalojan sin una orden judicial y desea que el tribunal le permita regresar a su hogar.

¿Qué hago si el propietario cambia la cerradura o si me corta la calefacción, el agua o la electricidad para obligarme a mudarme?

Llame a la policía. Es posible que puedan ayudarle. Es posible que la policía le ordene al propietario que le permita reingresar a su hogar y le diga al propietario que tiene que iniciar un caso ante el tribunal de viviendas.

O usted puede iniciar un caso de *desalojo ilegal* contra el propietario en el tribunal de la vivienda

¿Cómo inicio mi caso de desalojo ilegal?

Diríjase al despacho del secretario del tribunal de viviendas y llene un formulario judicial llamado *Demanda en Respaldo a una Orden de Mostrar Causa (Petition in Support of an Order to Show Cause*, en inglés). Si puede, lleve su contrato de arrendamiento, recibos de pago del alquiler, facturas de agua, luz, teléfono y correspondencia dirigida a usted, en su hogar.

Si el juez firma la orden de mostrar causa, usted recibirá una fecha de comparecencia para uno o dos días después.

¿Quién le informa al propietario sobre el caso?

La orden de mostrar causa tendrá instrucciones explicando cómo y cuando los documentos judiciales deben ser entregados al propietario. Usted tiene que entregarle los documentos (*notificar*) al propietario en la manera indicada en la orden de mostrar causa.

¿Qué sucede el día de la fecha de comparecencia?

El día de la fecha de comparecencia, traiga copias de sus documentos, prueba de entrega de los documentos y cualquier otra prueba que demuestre que usted vive en el apartamento. Si usted gana la audiencia, el juez le ordenará al propietario que le devuelva el apartamento.

¿Puedo recuperar el dinero que gasté porque me desalojaron?

Si usted gastó dinero en un hotel, comida, ropa o artículos hogareños, o si faltó al trabajo, el juez puede ordenarle al propietario que le reembolse los gastos si usted lo solicita en la demanda. En algunos casos, es posible que le otorguen tres veces la cantidad de dinero que usted gastó. Esto se conoce como *daños triples*.

¿Qué debo hacer si necesito reparaciones en mi hogar?

Si tiene problemas en su edificio o en su apartamento, notifíquese primero al propietario o al conserje. Si no le arreglan el problema:

- llame al 311 y solicite una inspección de su hogar, o
- inicie un caso HP en el tribunal de viviendas.

¿Cómo le notifico al propietario acerca de los problemas en el edificio o en mi apartamento?

Antes de iniciar una demanda HP, usted tiene que informarle al propietario o al conserje sobre cualesquiera problemas en su edificio o apartamento. Escríbale una carta al propietario y envíela por correo certificado, con acuse de recibo, para que tenga prueba de envío. Incluya una lista de los problemas del apartamento e indique por cuanto tiempo han existido. Retenga una copia de la carta y del recibo del correo certificado.

¿Qué es una inspección del apartamento?

Un inspector del departamento de desarrollo y conservación de la vivienda de la ciudad de NY (DHPD, por sus siglas en inglés) le visitará y anotará las violaciones en su hogar y en las áreas públicas del edificio. El propietario recibirá notificación de todas las violaciones que necesiten reparación.

Usted puede llamar al 311 y solicitar una inspección sin tener que ir al tribunal. Si usted tiene un caso en el tribunal de la vivienda, usted puede solicitarle al secretario judicial o al tribunal que lleven a cabo una inspección en su apartamento. Usted tendrá que hacer una lista de todas las reparaciones necesarias en su apartamento y en las áreas públicas. Si usted no menciona un problema, el inspector no lo revisará. El tribunal recibirá una copia del reporte del inspector.

¡Importante! Asegúrese de que haiga alguien en el hogar para darle acceso al inspector el día de la fecha de inspección.

¿Qué es un caso HP ante el tribunal de viviendas?

Usted puede iniciar un caso HP si necesita reparaciones en el hogar que alquila o en las áreas públicas del edificio. Diríjase al tribunal de viviendas e infórmele al secretario del tribunal que desea iniciar un caso HP. Usted ha de llenar una Demanda HP y ha de pagar la tarifa judicial de \$45. La demanda debe enumerar cada condición que necesita ser reparada en su hogar y en las áreas públicas del edificio donde usted vive. Usted debe pedir una inspección de la vivienda.

Usted recibirá una fecha de comparecencia para regresar al tribunal e instrucciones sobre cómo entregarle al propietario y a DHPD la notificación del caso HP.

¿Qué hago si necesito arreglos de emergencia?

Cuando usted inicia un caso HP y tiene condiciones peligrosas en su hogar, tales como falta de calefacción o agua caliente, falta de electricidad, inundaciones o corre peligro de incendio, dígaselo al secretario del tribunal. Si la condición es una emergencia le darán una fecha de comparecencia más temprana.

¿Qué sucede en el tribunal durante un caso HP?

En su fecha de comparecencia usted debe localizar al abogado de DHPD. Dicho abogado no es su abogado, pero también está interesado en que el propietario lleve a cabo las reparaciones. El caso puede resolverse o se le puede asignar otra fecha para juicio.

¿Qué es una *orden para reparar*?

En un caso HP, como parte de un acuerdo entre ambas partes, o después de un juicio, el juez puede ordenarle al propietario que haga cualquier reparación en su apartamento y su edificio, lo que se hace a través de una *orden para reparar*.

¿Qué sucede si el propietario no hace los arreglos como lo indica la orden para reparar?

Si el propietario no hace las reparaciones indicadas en la orden para reparar, usted tiene que pedirle al tribunal otra fecha para decírselo al juez. Vea la página 29 sobre cómo regresar al tribunal para pedirle al juez que haga algo con respecto a su caso. En la fecha nueva de comparecencia, el juez puede ordenarle al propietario que le pague una multa a la Ciudad de Nueva York si el juez decide que el propietario no hizo las reparaciones enumeradas en la orden para reparar. En algunos casos, el propietario hasta podría ser encarcelado.

¿Qué hago si el propietario no mantiene al edificio, y este necesita reparaciones de serias?

Si el edificio entero tiene problemas serios, tales como falta de agua caliente y calefacción, o falta de mantenimiento o servicios básicos, un grupo de inquilinos puede iniciar un *Procedimiento basado en el Artículo 7A*, ante el tribunal de viviendas. Un caso basado en el artículo 7A le pide al tribunal que reemplace al propietario con un administrador, para que este se ocupe del mantenimiento del edificio y también se encargue de hacer las reparaciones.

¿Cómo inicio un caso basado en el artículo 7A?

Usted necesita, por lo menos una tercera parte de todos los inquilinos del edificio para entablar una demanda basada en el artículo 7A. Usted puede comunicarse con la Unidad de Asistencia a los Inquilinos, del DHPD, para que le brinden asistencia, llamando al (212) 863-7356.

¿Qué sucede si el tribunal nombra un administrador 7A?

El propietario continúa siendo el dueño del edificio, pero le remueven sus facultades de administrador general. El nuevo administrador cobra el alquiler y lo utiliza para hacer las reparaciones y para poner al edificio en buena condición. Los inquilinos tienen que

continuar pagando alquiler. Si el administrador 7A arregla el edificio, el tribunal puede devolverle control al propietario.

¿Qué hago si el propietario me acosa?

Usted puede iniciar una *demanda por acoso*:

- si el propietario trata de forzarlo a mudarse y,
- usted vive en un edificio con tres o más apartamentos y,
- su edificio no es un proyecto de viviendas gubernamental.

Si el juez determina que el propietario le acosa, el juez le ordenará que desista y puede ordenarle que pague una multa.

¿Cuándo puedo iniciar una demanda por acoso?

Usted puede iniciar un caso contra el propietario si él ha tratado de obligarlo a mudarse acosándolo. Ejemplos de acoso incluyen:

- tratar de hacerle daño,
- amenazar con hacerle daño,
- desconectar la calefacción y el agua caliente u otros servicios, después que usted someta una queja,
- permitir que su apartamento sea inhabitable,
- llevarle a la corte por nada una y otra vez,
- cambiar la cerradura sin darle una llave o quitar la puerta del apartamento.
- Ofreciéndole dinero de una manera abusiva para que usted se mude (como por ejemplo, insultándolo, visitándolo en su trabajo, llamándolo a deshoras, o mintiendo).

¿Puedo demandar al dueño o propietario si este continúa ofreciéndome dinero para que me mude?

Es posible. Aunque un dueño o propietario siempre puede ofrecerle dinero para mudarse, dicha oferta no puede hacerse de manera abusiva. Este tipo de oferta se conoce en inglés como “buy-out” (“oferta de compra”). Para que un dueño o propietario pueda hacerle esta oferta, primero tiene que enviarle una carta diciéndole que (1) el dueño o propietario está interesado en ofrecer dicha oferta de compra (buy-out). (2) Usted no está obligado a decir que sí. (3) Usted tiene derecho a hablar con un abogado. (4) Puede obtener ayuda en el sitio web del departamento HPD, y (5) Usted puede enviarle una carta al dueño o propietario, pidiéndole que este deje de ofrecerle dinero para mudarse por un período de 180 días. El dueño o propietario está en la obligación de mencionar su oferta por escrito, después que hayan pasado un mínimo de 180 días desde que se hizo la última oferta por escrito.

Si usted le envía una carta al dueño o propietario, pidiéndole que este deje de ofrecerle dinero para mudarse, pero dichas ofertas no paran de llegar, esto se considera como un tipo de acoso. El dueño o propietario está en la obligación de esperar un mínimo de 180 días después de que se haya hecho la última oferta por

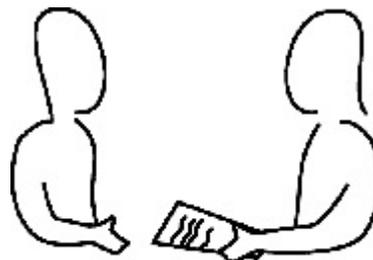
escrito antes de hacerle una nueva oferta, a menos que usted le informe por escrito que aceptará una nueva oferta, o que el tribunal autorice una nueva oferta.

¿Cómo comienzo un caso?

Diríjase al tribunal de viviendas y dígame al secretario judicial que usted desea iniciar un caso por acoso. Usted ha de llenar una demanda (Petition) y ha de pagar las costas del tribunal. Su demanda debe indicar cómo el propietario trata de forzarlo a mudarse. Si hay condiciones que necesiten ser reparadas, tanto en su hogar como en las áreas públicas del edificio, usted debe también decir eso. Usted puede pedir una inspección de la vivienda. Recibirá una fecha de comparecencia para que regrese, y le darán instrucciones sobre cómo entregar los documentos del tribunal.

¿Cómo se hace entrega de los documentos legales?

Los documentos legales deben ser entregados de la manera correcta. Esto se conoce como *notificación*. La persona que entregó los documentos debe jurar cómo le fueron entregados en un *Affidávit de Entrega que se archiva en el tribunal*.



El propietario me entregó de los documentos. ¿Es eso correcto?

No, el propietario no puede entregarle los documentos. Alguien que tenga 18 años o más - **no** el propietario - puede entregarle los documentos. Esto se conoce como *entrega personal*.

¿Los documentos fueron entregados a otra persona para que me los entregara. ¿Es eso correcto?

Quizás. Los documentos legales pueden ser entregados a alguien que viva o trabaje en su casa. Esto se conoce como *entrega sustituta*. Documentos dejados con un vecino o un portero no han sido entregados de la manera correcta.

La persona con quien se dejen los documentos tiene que ser una persona responsable. Dicha persona no tiene que ser un adulto, pero no debe ser un niño pequeño. Los documentos tienen también que serles enviados por correo.

Los documentos fueron dejados en mi puerta. ¿Es eso correcto?

Quizás. Los documentos legales pueden ser dejados en la puerta o deslizados por debajo de ella, siempre que el notificador haga dos intentos por encontrarle en su casa primeramente. Los documentos también tienen que serles enviados por correos. Esto se conoce como *entrega a través de un lugar llamativo*.

Solamente recibí los documentos por correo. ¿Está bien eso?

No. Antes de que las copias de los documentos les sean enviadas por correo regular y por correo certificado, alguien tiene que ir a su casa y dejar copia de los documentos:

- con alguien que viva o trabaje en su casa o,
- en la puerta o por debajo de ella.

No recibí ningún documento por correos. ¿Está bien eso?

Quizás. Si le entregaron los documentos en persona no le tienen que enviar una copia por correos. Si los documentos fueron dejados para usted, le tienen que enviar copias por correo regular y por correo certificado.

Recibí una tarjeta postal por parte del tribunal, pero ningún documento por parte del propietario. ¿Está bien eso?

No. Pero usted debe aún asistir al tribunal. Dígale al secretario judicial que no recibió los documentos judiciales de la manera correcta.

Recibí documentos legales, pero las demás personas que viven conmigo no. ¿Es eso correcto?

No. Cada persona nombrada en el caso tiene que recibir su propio juego de documentos. Si el propietario no sabe el nombre de alguien, dicha persona puede ser nombrada en los documentos como “John Doe” o “Jane Doe”.

¿Qué hago si no recibo los documentos judiciales de la manera correcta?

Es una defensa si no le entregan los documentos de la manera correcta. Usted debe decírselo inmediatamente al secretario judicial, al abogado del tribunal o al juez, ya que existe la posibilidad de que no pueda hacerlo más adelante. El juez puede llevar a cabo una audiencia para determinar si los documentos fueron entregados de la manera correcta. Esto se conoce como una *audiencia de negación*.

¿Qué sucede durante una audiencia de negación?

Para prepararse para una audiencia de este tipo, usted debe pedirle al secretario judicial una copia del affidavit de entrega. Durante la audiencia usted puede cuestionar al notificador judicial sobre la veracidad de sus declaraciones en el affidavit. El juez escucha el testimonio y decide si los documentos fueron entregados de la manera correcta. Si usted gana la audiencia, el caso será desestimado. Pero el propietario puede iniciar el caso de nuevo, entregándole a usted nuevos documentos judiciales.

¿Qué hago si recibo un papelito de la oficina de correos para que recoja correspondencia certificada?

Si usted recibe notificación por parte del correos, indicando que usted tiene correo registrado o certificado, vaya y recójalo. El tribunal considera que los documentos legales fueron entregados aunque usted no los recoja, siempre que se cumpla con las demás reglas.

¿Cómo me preparo para asistir al tribunal?

Reúna todos sus documentos. Busque su contrato de arrendamiento y sus renovaciones. Reúna cualquier material que tenga para demostrar su caso. Es recomendable llevar un registro de las fechas y las conversaciones que usted tuvo con el propietario para que pueda hablar sobre ellos durante el juicio.

¿Qué tengo que llevar al tribunal si tengo problemas con reparaciones?

Usted debe llevar:

- Récorde de todos los problemas del edificio y del apartamento.
- Fotos. Marque cada foto con la fecha en que fue tomada y qué fue fotografiado.
- Cartas que haya recibido y copias de cartas que haya escrito.
- Facturas y recibos por mano de obra y materiales.

¿Qué debo llevar al tribunal para demostrar que no debo dinero o que me están cobrando de más?

Lleve prueba de sus pagos del alquiler, tales como los recibos de alquiler, reportes de las agencias HRA/DSS, cheques cancelados o copias de giros monetarios. Lleve cualquier documento que demuestre su alquiler legal, tales como récords de DHCR, su contrato de arrendamiento o documentos de Sección 8.

¿Qué hago cuando voy al tribunal?

¿A qué hora debo llegar a la corte?

Llegue temprano. Planifique llegar 45 minutos antes de su hora de comparecencia. Usted tendrá que pasar por seguridad a la entrada del tribunal. No se permiten portar armas. Recuerde que usted puede estar en el tribunal todo el día, con un descanso entre 1:00 y 2:00 p.m.

¿Puedo llevar a mis hijos conmigo?

Si, pero es mejor que alguien se los cuide mientras usted comparece ante el tribunal.

¿Cómo debo vestirme para ir al tribunal?

El tribunal es un lugar formal y usted debe vestirse respetuosamente. No se vista con camisetas con palabras soeces ni que enseñen la barriga, ni escotes pronunciados, ni gafas de sol, ni ropa ajada. Se le pedirá que se quite el sombrero. Usted no tiene que comprar ropa nueva para asistir ante el juez.

¿Qué sucede durante mi primera fecha de comparecencia?

Su caso no procederá a juicio durante su primera fecha de comparecencia.* Usted procederá a una sala conocida como *Sala de Resoluciones*, donde el juez y los abogados del juez (o el abogado de DHPD, en casos HP) hablarán con usted y con el propietario para tratar de llegar a un acuerdo para resolver su caso. Usted puede ver un video para saber más al respecto en el siguiente sitio web:

<http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/spanish/resolutionvideo.shtml>.

**¡Excepción! Si usted está en el tribunal por un caso de desalojo ilegal, puede que se lleve a cabo un juicio durante la primera fecha de comparecencia.*

¿Qué hago en la sala de resoluciones?

Diríjase al secretario judicial sentado al frente del estrado e infórmele que usted se encuentra presente. Si necesita un intérprete, más tiempo, o una inspección, dígaselo al secretario. Luego, tome asiento y espere a que el secretario pase lista. Esto se conoce como llamar el *rol de audiencia*.

¿Debo hablar a solas con el abogado o con el propietario?

El propietario o su abogado puede que le llamen para hablar a solas. Usted puede hablar con el propietario o su abogado para tratar de resolver el caso, pero no tiene que hacerlo; usted puede decirle al abogado que usted desea esperar hasta que llamen el caso. Usted tendrá una oportunidad para determinar si el caso puede ser resuelto cuando usted y el propietario se reúnan con el juez o con el abogado del tribunal.

¿Qué debo hacer cuando llamen mi caso al pasar la lista?

Cuando escuche su nombre, diga “**Tenant**” (inquilino). Dígale al tribunal si necesita más tiempo, un inspector o un intérprete.

¿Qué debo hacer si necesito más tiempo para preparar mi caso?

Si necesita más tiempo para contratar un abogado o para conseguir documentos, o si no está listo para hablar de su caso, esto se conoce como un *aplazamiento*. Esto significa que usted solicita regresar en otra fecha.

¡Importante! Si usted debe alquilar y solicita un segundo aplazamiento, o si el caso ya tiene más de 30 días en el tribunal, es posible que el juez haga que deposite el dinero en la corte.

¿Qué sucede cuando llamen mi caso?

Eso dependerá de la razón por la que usted ha comparecido ante el tribunal:

- Si está allí porque fué citado por el tribunal, usted se entrevistará con el abogado del tribunal o con el juez para ver si se puede llegar a un acuerdo.
- Si usted ya resolvió el caso, le llamarán para que vea al juez. Él habrá de hacerle preguntas para asegurarse que tanto usted como el propietario entienden el acuerdo.
- Si está allí porque usted o el propietario hizo entrega de documentos legales, solicitándole al juez que haga algo en su caso a través de una *orden de mostrar causa*, verá al juez y este les escuchará a usted y al propietario, y hará una decisión.

¿Qué sucede si el caso no se resuelve?

Si el caso no se resuelve, se le dará una fecha para que regrese al tribunal para proceder a juicio en una sala diferente. Antes de proceder a una sala de juicio, usted

verá al secretario judicial conocido como Tramitador o Despachador (“**Expediter**”, en inglés). El tramitador lo enviará a la sala de juicio cuando todos estén listos.

¡Importante! Es posible que usted reciba documentos por parte del propietario o del tribunal, indicando que debe presentarse ante el tribunal antes de su próxima fecha de comparecencia. No le haga caso omiso a esos documentos. Regrese al tribunal en esa fecha.

¿Podemos el propietario y yo llegar a un acuerdo para resolver el caso?

Usted y el propietario pueden resolver el caso con o sin la ayuda del tribunal.

¿Qué debo hacer si el propietario y yo acordamos resolver el caso antes de la fecha de comparecencia?

Si usted y el propietario llegan a un acuerdo, usted debe:

- Poner el acuerdo por escrito.
- Ambos deben firmar el acuerdo.
- Haga una copia para el tribunal y otra para sus archivos personales.
- Vaya al tribunal para enseñarle al juez el acuerdo hecho entre usted y el propietario.

¿Cómo resolvemos el caso el propietario y yo en el tribunal?

Si usted quiere tratar de resolver el caso, busque al propietario o al abogado del propietario. Usted puede hablar con el propietario o el abogado del propietario usted sólo, o puede esperar hasta que uno de los abogados del tribunal llame su caso. Usted tendrá la oportunidad de ver si el caso puede ser resuelto cuando el propietario se reúna con el juez o con el abogado del tribunal.

Si usted y el propietario llegan a un acuerdo, se prepara un documento conocido como Estipulación de Acuerdo. Usted no tiene obligación ninguna de usar la estipulación de acuerdo que haya sido preparada por el dueño/propietario o sus representantes, ya que los términos de dicho acuerdo ya han sido convenidos de antemano. Pídale al tribunal que le provee una planilla de estipulación de acuerdo.

Cuando trate de llegar a un acuerdo:

- Acepte solamente los términos que usted considere sean justos.
- Asegúrese de que usted pueda cumplir con lo que promete, y en las fechas en que se comprometa a hacerlo.
- Asegúrese que el acuerdo incluya todas sus defensas.
- Pídale al abogado del tribunal que le explique cualquier término legal que usted no entienda.
- No firme nada a menos que haya leído y entendido lo que firma.

El juez revisará la Estipulación de Acuerdo y hablará con usted y con el propietario. Si algo no está claro, usted puede hacerle preguntas al juez.

¿Qué debe indicar el acuerdo estipulado si necesito reparaciones?

El acuerdo estipulado debe enumerar las reparaciones que el propietario haya acordado arreglar. Dicho acuerdo debe mencionar las fechas y las horas en las que el propietario irá para hacer los arreglos y las fechas en las que las reparaciones serán terminadas.

¿Qué debe mencionar el acuerdo estipulado si el propietario acordó rebajarme parte del alquiler adeudado?

Si el propietario acuerda rebajar o *renunciar* a parte del alquiler que usted debe por causa de las condiciones en las que usted ha vivido en el apartamento, o porque usted acordó mudarse, el acuerdo estipulado debe indicar la cantidad de dinero reducida y los períodos que cubre.

¿Qué debe decir el acuerdo estipulado si he acordado corregir cualquier problema?

El acuerdo estipulado debe darle tiempo suficiente para corregir cualquier problema que usted se haya acordado resolver. Por ejemplo, si usted acuerda entregar el apartamento, o si el propietario acordó renunciar a parte del alquiler a cambio de que usted entregue el apartamento, el acuerdo estipulado debe darle tiempo suficiente para encontrar un lugar donde mudarse.

¿Qué debe indicar el acuerdo estipulado si he acordado aceptar un plan de pago?

Si el acuerdo estipulado establece un plan de pago, debe enumerar claramente las cantidades y las fechas en que los pagos tienen que ser recibidos por el demandante. Asegúrese que pueda hacer los pagos en las fechas que en se comprometió a pagar.* Si deja de hacer un pago y necesita pedirle más tiempo al tribunal, el tribunal le podría pedirle que deposite todo el dinero del fallo adeudado, a menos que el acuerdo estipulado diga lo contrario. Es posible que el juez no pueda otorgarle más tiempo para pagar la deuda.

**Recuerde que el dinero para el alquiler proveniente del Departamento de Servicios Sociales puede dilatarse.*

¿Se dañará mi crédito si acepto hacer un acuerdo?

Es una posibilidad. Su historial de crédito se verá afectado si el acuerdo estipulado incluye un fallo judicial a favor del propietario. Si el acuerdo estipulado contiene un acuerdo de pago e indica que el fallo ha de ser anulado después del pago, usted puede solicitar que remuevan el fallo judicial después de que haya terminado de hacer todos los pagos, y no figurará en un reporte crediticio. Consulte su historial crediticio con cualquiera de las agencias especializadas.

**Es posible que su nombre aparezca en un Reporte de Investigación de Inquilinos, el cual reporta los nombres de los inquilinos demandados en el tribunal de viviendas. Los propietarios utilizan este reporte para filtrar personas que ellos consideren puedan ser inquilinos indeseables.*

¿Tiene el acuerdo estipulado que contener un fallo judicial a favor del propietario?

No. Usted puede acordar resolver el caso sin un fallo judicial. Pero, si el acuerdo estipulado contiene un fallo, y usted no hace lo que prometió hacer, el propietario puede desalojarle sin tener que regresar al tribunal.

¿Qué sucede si el propietario no hace lo que está supuesto ha ser hecho en la estipulación? ¿Qué sucede si necesito más tiempo para hacer lo que se supone que haga?

Si usted o el propietario no cumplen con lo acordado en la estipulación o si necesita más tiempo para cumplir con lo acordado, usted puede regresar al tribunal y solicitar una *orden para mostrar causa*. Lea la página 29 sobre cómo regresar al tribunal para que el juez haga algo con su caso.

¿Qué sucede si no deseo resolver el caso?

Si usted no desea resolver el caso no tiene que hacerlo. Nadie puede obligarlo a resolver el caso. Si el caso no se resuelve, se llevará a cabo un juicio.

¿Podemos el propietario y yo llegar a un acuerdo que altere la decisión del juez?

Sí, pero hágalo por escrito y guarde copias para sus archivos personales. Mantenga a mano el acuerdo escrito, especialmente si el propietario acuerda permitirle quedarse en el apartamento.

¿Qué sucede durante un juicio?

Durante un juicio, el demandante trata de demostrar su caso y el demandado trata de demostrar sus defensas o contrareclamas. Ambas partes testifican y le muestran su evidencia al juez. Entonces el juez toma una decisión.*

**Su caso puede ser decidido por un jurado si usted presenta una solicitud de jurado.*



¿Cómo me preparo para un juicio?

Obtenga toda la información relacionada con su caso. Esto puede incluir testigos o documentos tales como:

- el contrato de arrendamiento
- cartas que usted haya escrito o recibido, relacionadas con el apartamento
- fotos
- reportes de inspecciones de la vivienda

Lleve los documentos originales o copias certificadas al juicio.

¿Qué puedo hacer si un testigo rehúsa ir al tribunal o si no puedo conseguir los documentos que necesito?

Si un testigo rehúsa ir al tribunal o si usted tiene problemas en obtener los documentos que necesita, usted puede *emplazarlos (subpoena, en inglés)*. Vaya al despacho del secretario del tribunal y dígame que necesita presentar un emplazamiento. Dicho emplazamiento debe ser entregado por lo menos 48 horas antes de la fecha del juicio.

¿Qué hago cuando llegue a la sala de juicios?

Dígale al secretario de la sala que usted se encuentra presente. El juez le hará a usted y al propietario, o al abogado del propietario, algunas preguntas y tratará de resolver el caso. Si usted no resuelve el caso, y ambas partes están listas para proceder a juicio, el juez ha de llevar su caso a juicio ese día.

¿Qué hago si necesito más tiempo para prepararme para el juicio?

Si necesita tiempo para tener todos sus testigos y documentos listos, o por alguna otra razón, usted puede solicitar una prórroga (un aplazamiento). El juez podría denegar su solicitud, ya que el caso está supuesto a estar listo para juicio cuando es enviado a la Sala de Juicios.

¿Cómo me comporto durante el juicio?

Durante el juicio:

- sea usted mismo y simplemente diga lo que pasó,
- de respuestas completas,
- no discuta con el dueño, con el abogado del dueño, ni con el juez.

¿Qué sucede durante el juicio?

El demandante trata de demostrar su caso primero. Si el propietario inició el caso contra usted, entonces el propietario va primero. Si usted inició el caso, usted va primero.

Esto se conoce como *testificar*. Usted tendrá la oportunidad de interrogar a cada testigo. Toda persona que testifique debe jurar decir la verdad.

Usted y el propietario pueden *objetarse* a las preguntas, las respuestas o a los documentos.

¿Cómo me objeto?

Usted puede *objetarse* si cree que hay una razón por cual el testimonio o el documento no deberían ser permitidos por el juez, no simplemente porque usted está en desacuerdo con ellos.

Se puede oponer si:

- el testigo solamente repite lo que alguien le dijo (esto se conoce como un *rumor de terceros*),
- usted cree que el testimonio o el documento no tienen nada que ver con el caso (esto se conoce como *no pertinente*),
- un documento no está certificado o un original ha sido alterado.

Si usted tiene una objeción, debe interrumpir el juicio y decir “**¡Protesto!**”
(Objeción) El propietario también puede objetar.

¿Qué sucede al final del juicio?

Cuando tanto usted como el propietario hayan terminado explicando su versión de los hechos, el juez tomará una decisión y el lado ganador obtendrá un *fallo* por parte del tribunal. Usted puede recibir la decisión inmediatamente o puede recibirla más tarde, por correos.

¿Qué sucede si pienso que el juez está equivocado?

Si usted pierde el caso y cree que el juez cometió un error, diríjase al tribunal de apelaciones de la corte suprema, para presentar allí una *apelación*.

¿Cómo apelo si pierdo el caso?

Usted puede apelar solamente una orden o un fallo del juez. Una apelación es cara y debe presentarse rápidamente. El secretario judicial le puede decir lo que tiene que hacer. La apelación se presenta ante el tribunal de apelaciones de la corte suprema.

¿Qué es un desalojo?

Un desalojo ocurre cuando un alguacil municipal se presenta en su casa, cambia las cerraduras, muda sus cosas y hace que tanto usted como sus familiares salgan del apartamento.



¿Qué es una notificación de desalojo?

Una notificación de desalojo es un documento que le es entregado a usted por parte del alguacil municipal después que el propietario gana el caso en el tribunal. Esto puede suceder aunque usted no se presente durante su fecha de comparecencia. La notificación de desalojo le indica que usted ha de ser desalojado de su hogar dentro de unos cuantos días.

¿Si recibo una notificación de desalojo, cuándo sere forzado a mudarme?

Muy pronto. Llame al alguacil al número en la notificación de desalojo y pregunte cuándo ha de ocurrir el desalojo. Vaya inmediatamente al tribunal, para pedirle al juez que le ponga un paro al desalojo.

¿Puedo ser desalojado si tengo niños, si vivo con personas incapacitadas, o con ancianos?

Sí. Pero, si usted o alguien que vive con usted es incapacitado o anciano, o es incapaz de cuidarse solo, el alguacil tiene que notificar a la agencia de servicios sociales antes de que esa persona pueda ser desalojada.

¿Puede el propietario cambiar las cerraduras y desalojarme?

Probablemente no. El propietario solamente puede cambiar las cerraduras y desalojar a alguien que haya estado en el apartamento por menos de 30 días, y que no tenga un contrato vigente. Si usted ha vivido en su hogar por más de 30 días, solamente un alguacil puede desalojarle, **y** sólo después que el propietario le haya llevado al tribunal de viviendas y haya obtenido un fallo en contra suya.

¿Cómo puedo parar un desalojo?

Dirijase inmediatamente al despacho del secretario judicial. Usted tendrá que someter una *orden de mostrar causa*. Si el juez firma la orden de mostrar causa con un *paro* en el desalojo, esto detendrá el desalojo por lo menos hasta que usted pueda regresar al tribunal para indicarle al juez que ha sucedido. Lea la página 29 sobre cómo pedirle al juez que haga algo en su caso.

¡Importante! Puede que sea difícil parar el desalojo si el propietario tiene un fallo después de un juicio en su contra, o si usted no cumplió con las promesas que hizo en el acuerdo estipulado.

Una *notificación de desalojo* es diferente a una *notificación de demanda en desalojo por incumplimiento del alquiler atrasado* y la *demanda por alquiler atrasado*, las cuales son los documentos que iniciaron el caso contra usted..

¿Qué hago si necesito regresar al tribunal para pedirle al juez que haga algo en a mi caso?

Una *orden de mostrar causa* es una forma de pedirle al juez que haga algo en su caso. Puede ser usada:

- para pedirle al tribunal que pare el desalojo,
- para hacer que el propietario haga lo que se le ordenó hacer o lo que acordó hacer,
- para pedir más tiempo para que usted haga lo que se le ordenó hacer o lo que acordó hacer,
- para llevar el caso ante el juez por cualquier otra razón,
- para explicar porqué no compareció ante el tribunal o porqué no presentó una contestación.



¿Cómo presento una orden de mostrar causa?

Vaya al despacho del secretario del tribunal de viviendas. Él le entregará un *Affidávit* para que usted lo llene. Un *Affidávit* es su declaración jurada que le dice al juez que es lo que usted necesita. El secretario del tribunal generará una orden de mostrar causa (OSC, por sus siglas en inglés), y la enviará al juez, junto con su *Affidávit*. Es posible que tenga que esperar un tiempo mientras el juez revisa los documentos.

Si usted faltó a su fecha de comparecencia, o no contestó la demanda y la notificación de demanda, puede utilizar el programa gratuito del tribunal DIY (Hágalo Usted Mismo) para preparar su propio *Affidávit*. Usted puede utilizar el programa en el tribunal de viviendas o en el internet:

http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/spanish/int_tenantaffidavit.shtml.

¡Importante! Si usted sabe que su desalojo ya ha sido programado, dígaselo al secretario judicial.

¿Qué escribo en el *Affidávit* si falté a mi fecha de comparecencia o si no contesté la demanda y la notificación de demanda?

Si está siendo desalojado por falta de comparecencia, tiene que mencionar dos cosas en el *Affidávit*:

1. Una buena razón por no haber comparecido cuando se suponía que lo hiciera, por ejemplo: "Nunca recibí los documentos del tribunal" o "Estaba enfermo" **y**
2. Una buena defensa contra el reclamo del propietario, tal como "Pagué parte del alquiler adeudado" o "Necesito arreglos".

Si utiliza el programa gratuito del tribunal "DIY" este le ayudará a indicar las dos cosas que necesita demostrar en el *Affidávit*.

Si nunca vino al tribunal y ya le desalojaron necesitará, además de una buena defensa y una buena razón, demostrarle al juez una *causa justificable* para que le permitan reingresar a su hogar. Esto depende de los detalles de su caso. El juez querrá saber, por ejemplo, cuánto dinero debe, si su casa ha sido realquilada a otra persona, cuanto

tiempo hace que fue desalojado, cuánto tiempo tiene viviendo allí, cómo está su salud o si sufre de alguna incapacidad.

¿Qué escribo en el Affidavit si el propietario no hizo lo que estaba supuesto a hacer?

Si el propietario no hizo lo que prometió hacer, de acuerdo a la estipulación o la orden del juez, su Affidavit tiene que explicar qué sucedió. Por ejemplo: “El propietario no arregló la cocina” o “El propietario no me envió el nuevo contrato.”

¿Qué escribo en el Affidavit si necesito solicitar más tiempo para hacer lo que me ordenaron o lo que acordé?

Si necesita pedir tiempo adicional para hacer lo que prometió en el acuerdo estipulado, o para hacer lo que le ordenó el juez, usted tiene que presentarle una buena razón al tribunal. Por ejemplo, “Todavía no me han enviado los cheques de DSS” o “No he encontrado un nuevo apartamento, aunque he estado buscando sin cesar.” Es posible que el juez no pueda darle más tiempo.

Venga al tribunal para presentar una orden de mostrar causa tan pronto como sepa que no podrá hacer lo que se suponía que hiciera. No tiene que esperar hasta que pase la fecha.

¿Qué sucede si el juez firma la orden de mostrar causa?

Si el juez firma la orden usted tendrá que *entregarle* los documentos al propietario y quizás al alguacil. El secretario judicial le dirá que tiene que hacer.

Usted tendrá que regresar al tribunal en la fecha indicada en la orden de mostrar causa, para ver al juez. Traiga sus pruebas consigo. El juez le escuchará y hará una decisión.

¿Qué sucede si el juez no firma la orden de mostrar causa?

El secretario judicial le entregará su copia de la orden y le informará la razón por la cual el juez no firmó la orden.

También es posible dirigirse al tribunal de apelaciones de la corte suprema, para pedirle asistencia a los jueces allí. Pregúntele al secretario judicial qué debe hacer. Si corre el riesgo de ser desalojado y el juez del tribunal de apelaciones no le ayuda, usted puede ser desalojado.

¿Puedo solicitar más de una orden de mostrar causa?

Sí, pero tiene que decirle al juez que usted solicitó una orden previamente.

¿Dónde puedo solicitar ayuda?

¿Dónde puedo encontrar un abogado gratis?

Las siguientes instituciones podrían ayudarle:

- Puede obtener información aquí: <http://www.lawhelpny.org/find-legal-help>
Muchas de estas agencias solo ayudan a familias de bajos ingresos.
- Llame a las agencias de ayuda legal Legal Aid Society(212) 577-3300 o Legal Services NYC (646) 442-3600. Ambas agencias ofrecen ayuda gratuita a las personas que no puedan pagar un abogado.
- También puede visitar a los Abogados Voluntarios de los tribunales, quienes ofrecen ayuda legal gratuita. Consulte el sitio web para averiguar cuando hay abogados voluntario en el Centro de Ayuda Legal disponible para ayudarle:
<http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/vlpselfrep.shtml>.

¿Dónde puedo encontrar un abogado por paga?

- Comuníquese con NYC Bar Legal Referral Service (Servicios de Referencia Legal del Colegio de Abogados de la Ciudad de Nueva York), llamando al (212) 626-7373, o consulte su página web: <http://www.nycbar.org/get-legal-help/>. Este servicio le brinda información para que usted se comunice con un abogado que le cobrará una tarifa de consulta de \$35.00 por la primera media hora. Si después de la consulta usted decide contratar a este abogado, ambas partes negociarán el costo de la representación.

¿Se puede obtener ayuda gratuita en el tribunal de la vivienda?

Sí. Hay un Centro de Ayuda en cada tribunal de la vivienda, donde usted puede reunirse con un abogado del tribunal y obtener información legal. El Centro de Ayuda también ofrece videos informativos, folletos, formularios y acceso a internet para obtener asistencia legal. No tiene que hacer una cita previa. Usted será atendido de acuerdo a su orden de llegada. La mayoría de los centros permanecen abiertos hasta las 7 PM los jueves. Si desea más información, consulte:

<http://www.nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/resourcecenter.shtml>

Housing Court Answers (anteriormente conocida como City-Wide Task Force on Housing Court) mantiene mesas informativas en la mayoría de los tribunales.

¿Dónde puedo obtener información sobre los tribunales de la vivienda en internet?

El tribunal de la vivienda tiene su propio sitio web donde podrá encontrar información adicional, así como formularios judiciales gratuitos, videos y una variedad de folletos o publicaciones. Este sitio web también está disponible en inglés y en idioma chino.

Visite:

<http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/spanish/index.shtml>.

Para información sobre un caso en específico, visite el siguiente enlace:

<http://iapps.courts.state.ny.us/housing/HousingJCAptchaServlet>.

¿Puedo llamar al tribunal de viviendas?

Sí. Para información sobre su caso u otra información legal procesal, llame al (646) 386-5750. Este servicio funciona las 24 horas del día y está disponible en español.

Para saber cuáles son los números a los que tiene que llamar, visite el siguiente enlace:

<http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/spanish/locations2.shtml>.

¿Qué puedo hacer si necesito ayuda por ser una persona discapacitada (Protegida por la ley ADA)?

Cada tribunal tiene asignada una persona para ayudarle. Visite el sitio web del tribunal: <http://www.nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/services.shtml#ada>, para obtener el número de teléfono o pregúntele al secretario judicial.

¿Cómo puedo obtener información adicional sobre mis derechos en el tribunal de la vivienda?

Comuníquese con Housing Court Answers (anteriormente conocido como "City-Wide Task Force on Housing Court") llamando al (212) 962-4795, o llame al Concejo Metropolitano para la Vivienda (Metropolitan Council on Housing, en inglés) al (212) 979-0611.

¿Dónde puedo ir para obtener ayuda financiera?

- Para solicitar asistencia pública: diríjase a su departamento local de servicios sociales de la ciudad de Nueva York ("DSS", por sus siglas en inglés). También puede investigar si hay una oficina de enlace de DSS en el edificio del tribunal de la vivienda.
- Si necesita ayuda para pagar el alquiler: La Alianza de Ayuda para el Pago del Alquiler de Emergencia es un grupo de agencias caritativas de la ciudad de Nueva York, la cual aporta ayuda monetaria a inquilinos que estén en peligro de desalojo. ¿Quién tiene fondos disponibles? Eso varía cada semana. Para saber quién pudiera ayudarle, llame al teléfono para alquileres atrasados (Housing Court Answers [formerly City-Wide Task Force on Housing Court]), al (212) 962-4795.

¿Hay un número al que pueda llamar para quejarme debido a las malas condiciones en la vivienda, o quejas sobre el agua caliente o la calefacción?

Llame al 311, la línea informativa de la ciudad de Nueva York. Ellos pueden enviarle un inspector.

¿Dónde puedo encontrar ayuda para organizar a los inquilinos de mi edificio?

- Concejo Metropolitano para la Vivienda (Metropolitan Council on Housing): (212) 979-0611.
- Inquilinos y Vecinos (Tenants and Neighbors): (212) 608-4320.

¿Dónde puedo ir si el propietario me discrimina?

Si el propietario lo está discriminando, ya sea a causa de su edad, raza, género, orientación sexual o cualquier otra razón, comuníquese con la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York, llamando al (212) 306-7500, o a la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York, llamando al (718) 741-8400.

¿Dónde puedo buscar información sobre las viviendas protegidas por la ley de renta controlada o renta estabilizada?

Llame a la División Estatal Neoyorkina para la Renovación de la Vivienda y de la Comunidad (DHCR) al (718) 739-6400. Esta institución podrá ayudarle con cualquier queja sobre:

- sobrecargos de alquiler,
- reducción de servicios,
- acoso u hostigamiento y
- renovación de contratos de arrendamiento.

¿Dónde puedo obtener ayuda para resolver mi problema sin tener que ir al tribunal?

Consulte la guía telefónica o visite el siguiente enlace:

<http://www.nycourts.gov/ip/adr/ProgramList.shtml>, si desea información sobre los centros para la resolución de disputas, y averiguar cuál es el que le queda más cerca.

¿Puedo obtener ayuda si soy un inquilino y tengo más de 60 años?

Usted podría obtener un abogado gratuito, así como un(a) trabajador(a) social de la organización Assigned Counsel Project (ACP). Pregúntele a un empleado del tribunal, o al juez mismo. Para más información:

http://www.nycourts.gov/COURTS/nyc/civil/pdfs/acp_brochure.pdf.

¿Existe algún tipo de ayuda si mi condición física o mental me impide defender mis derechos ante el tribunal?

Sí. El juez le puede nombrar un Tutor Legal (GAL) para ayudarle a resolver su caso. Si desea más información consulte:

http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/pdfs/GAL-LitigantBrochure_EN.pdf



Envíe sus comentarios sobre este folleto a nya2j@courts.gov
Síguenos en Twitter: www.twitter.com/NYCourtsA2J
(Last Revised Spanish Version, January 2017)