

#7: CANTIDAD INCORRECTA DEL ALQUILER: NYCHA

La defensa #7 indica lo siguiente: El alquiler mensual solicitado no es la cantidad ni el alquiler que figura en el contrato de arrendamiento vigente. Esta defensa se conoce también como "cantidad de alquiler incorrecta."

La demanda solamente puede exigir la cantidad correcta de alquiler. Si usted es inquilino de la Autoridad de Viviendas de la Ciudad de Nueva York, (NYCHA por sus siglas en inglés), el alquiler correcto estará basado en el ingreso económico de la familia que resida en el apartamento. Su alquiler es calculado cuando usted se muda por primera vez y, luego, una vez al año a partir de ese entonces. El alquiler legal (correcto) estará basado, por lo general, en uno de las siguientes porcentajes:

- Si recibe asistencia pública, su alquiler es la cantidad superior al 30% del ingreso mensual del presupuesto familiar, después de calcular las deducciones permisibles o el alquiler programado de beneficencia social, o
- Si usted no recibe asistencia pública, su alquiler será entonces el 30% del ingreso familiar, calculado después de tomar en cuenta las deducciones permisibles.

Todas las viviendas de NYCHA están sujetas a alquileres fijos o máximos. Eso significa que existe un límite en cuanto al alquiler máximo permisible. Usted puede decidir pagar un alquiler fijo en vez de un alquiler basado en su ingreso económico. El ingreso familiar incluye los ingresos de todas las entradas percibidas por los miembros de la familia durante los últimos doce meses. El ingreso anual incluye salarios y sueldos, pensiones, pagos por manutención infantil, seguro social, asistencia pública y SSI. NYCHA le solicitará prueba de ingreso económico cada año. Si no demuestra sus ingresos, esto pudiera resultar en un gran aumento de su alquiler.

Si el alquiler solicitado en la demanda no es el alquiler legal, dígaselo al juez o al abogado ayudante cuando comparezca ante ellos. El dueño o el propietario tiene que demostrar ante el tribunal que la cantidad de alquiler solicitada en la demanda es la cantidad correcta. Debe llevar al juicio cualquier documento, tal como renovaciones de contratos de alquiler, cartas o cualquier otro tipo de información que le ayude a demostrar su defensa. Si el tribunal determina que la demanda es incorrecta, esta pudiera ser desestimada. El dueño o propietario puede solicitarle al juez que permita que la solicitud de la demanda sea corregida o "enmendada", sin tener que iniciar un nuevo caso contra usted. Si esto sucede, el juez decidirá si desea desestimar el caso.

Si usted **pagó** más alquiler del que legalmente podía cobrar el dueño o propietario, entonces usted podrá utilizar la defensa #8, titulada, cobro excesivo del alquiler.