# TRIBUNAL CIVIL DE LA CIUDAD DE NEW YORK

## Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos

Carol E. Mayse

April 25, 2007

[COMIENZO DE LA CINTA]

MS. CAROL E. MAYSE: Buenas a todos. Mi nombre es Carol Mayse, y soy secretaria judicial del Tribunal Civil del condado de Queens. Estamos aqui para hablar acerca de las viviendas privadas que no pertenencen al programa de alquiler controlado de la Ciudad de Nueva York.

Una de los temas más frecuentes que la gente quiere tratar cuando viene a nuestros centros de recursos legales es el de la vivienda privada que no pertenence al programa de alquiler controlado. Por lo general llegan y dicen: "Soy un inquilino, y me gustaría saber cuales son mis derechos". Pues bién, los derechos que usted pueda tener como inquilino van a estar en dependencia del tipo de vivienda en la que usted resida. Aqui en la Ciudad de Nueva York hay varios tipos de vivienda disponibles: por ejemplo, tenemos las viviendas públicas (o sea NYCHA; o lo que en inglés se conoce como "New York City
Housing Authority"), los Co-ops, viviendas que pertenecen a la Sección 8, las de la agencia federal HUD ,y finalmente, de las que vamos a hablar en el día de hoy, o sea,la vivienda privada que no pertenence al programa de alquiler controlado.

Cuando hablamos de la vivienda privada que no pertenence al programa de alquiler controlado nos podríamos estar refiriendo a una casa privada con menos de 6 apartamentos. O podría ser un apartamento de alquiler estabilizado que ya no es elegible para ese programa de alquiler controlado debido al hecho de que la renta legal ha subido a más de $2,000. También nos podríamos estar refiriendo a un apartamento que usted le está alquilando al dueño de un "condominio", o que subarrienda a un socio de un "coop".

Los inquilinos de un apartamento de alquiler controlado tienen muchos más derechos que aquellos que residan en apartamento de alquiler no controlado. Y la mayoría de los derechos que usted pueda tener como residente de un apartamento privado de alquiler no controlado, van a estar basados en los que usted aceptó cuando firmó su contrato de alquiler. Pero hay una gran dificultad con este tipo de vivienda, y me refiero al hecho de que, cuando se trata de un apartamento privado de alquiler no controlado, el dueño de dicha vivienda no está obligado a ofrecerle un contrato de alquiler. De manera que si usted no tiene un contrato o un acuerdo vigente de alquiler, los únicos derechos con los que va a poder contar son los que disponga la ley local del condado donde usted resida.

Debo mencionar, que con frecuencia, algunos de los problemas que los inquilinos llegan a tener con un dueño de apartamento, podrían ser evitados por completo antes de mudarse a dicho apartamento. Si usted tiene planes de mudarse a un un apartamento privado de alquiler no controlado, una de las primeras cosas que usted tiene que hacer (si es que el propietario le ha ofrecido un contrato de alquiler), es leer dicho contrato muy cuidadosamente. En otras palabras, usted necesita saber que es lo que dice dicho contrato antes de firmarlo. Tiene que estar seguro que entiende todo lo que en el está escrito, pues si surge algún problema en el futuro, y su relación con el propietario ya no es tan amistosa como antes, usted va a tener que aceptar responsabilidad, y le van a sacar a relucir el hecho de que usted no cumplió con todo lo que aparece en el contrato. Y si el propietario determina que usted violó los términos del contrato, eso sería causa suficiente para hacer que



usted se vaya, o sea, para desalojarlo. Asi que, digamos por ejemplo que si usted habla con el propietario y este menciona que si tiene

una mascota (ya sea un perro o un gato, etc), usted puede quedarse con dicha mascota, y que no es ningún problema que usted tenga dicha mascota en su apartamento, pero el contrato dice claramente que no se pueden tener mascotas en el apartamento, entonces usted va a tener que sentarse a aclarar este punto con el propietario, y hacer que este tache la cláusula del contrato donde dice que las mascotas están prohibidas. Ambas partes tienen que poner sus iniciales en esa cláusula, y proceder entonces a escribir la parte que corresponde a este acuerdo sobre las mascotas, o cualquier otro acuerdo al que haya llegado con el propietario. Pues de esta manera, cuando se mude (y antes de firmar el contrato), usted va a estar seguro de que va a poder cumplir con los términos del contrato. De lo contrario, puede estar seguro de que van a haber problemas en el futuro.

Ahora es común que, con las nuevas viviendas que se están construyendo, los propietarios ya no pagan la calefacción ni el agua caliente como se hacía antes, cuando era común que el propietario de un edificio residencial se responabilizaba con los pagos de dichos servicios. Pues como dije anteriormente, ya este no es el caso, pues ahora muchas de las nuevas construcciones tienen un sistema individualizado de calefacción y agua caliente para cada apartamento. O sea que en este tipo de edificio, usted tiene que pagar por separado la calefacción y el agua caliente que se consume en su apartamento. El propietario sigue siendo responsable del mantenimiento de cada apartamento, pero cada residente tiene que pagar sus propios gastos de aceite, gas o cualquier



otro tipo de combustible que se utilice en su edificio para proveer los servicios de calefacción y agua caliente.

Este es un tema que usted debe discutir con el propietario antes de mudarse. No dé por sentada la idea de que el propietario se va

a responsabilizar con dichos pagos automáticamente. Asi que tiene que hablar con el dueño para aclarar este punto. Puede empezar diciéndole: “El contrato dice que yo tengo que pagar todos mis servicios básicos. ¿Me puede aclarar si dichos servicios incluyen la calefacción y el agua caliente?. Y si dichos pagos no están incluidos, usted tiene que ponerlo en su contrato de arrendamiento, si es que lo tiene. De lo contrario, los gastos se irían acumulando, y usted no va estar preparado para asumir los mismos, especialmente si usted creía que el propietario era quien estaba pagando los servicios básicos de su apartamento.

Si necesita que se hagan reparaciones en su apartamento, es recomendable que tome fotos de dichas reparaciones. En la fot que tome, incluya un períodico que muestre la fecha del día en que usted tomó dichas fotos, y guarde dichas pruebas mientras viva en ese apartamento. Si se trata de reparaciones menores, esto no constituye un gran problema, pero si se trata de reparaciones graves, entonces usted necesita tomar notas y/o fotos como prueba de la situación existente. De esa manera, cuando usted esté listo para mudarse a otra parte, el dueño tendrá que devolverle su depósito de seguridad.

Por lo general, el depósito de seguridad se utiliza como una garantía para cubrir los gastos incurridos por el dueño para reparar cualquier daño al apartamento



que no se considere como normal. Siempre y cuando estos daños fuera de lo común hayan sido causados por usted o alguien de su familia,el dueño le rebajará el dinero que se haya gastado en reparar el apartamento, después que usted se haya mudado. Asi que tome nota de cualquier irregularidad que usted note cuando se mude a un apartamento. Esto es para su propio bién, pues de esa manera podrá exigir que le devuelvan su depósito de seguridad cuando usted decida mudarse a otro apartamento, y el propietario no podrá alegar

que usted había dañado su apartamento.

Hablemos un poco acerca de la renta o alquiler y los depósitos de seguridad. Cuando se trata de una vivienda privada que no pertenence al programa de alquiler controlado, en realidad no hay límite alguno en lo que se reifere a la cantidad de alquiler que le pueden cobrar. En otras palabras: usted y el dueño del apartamento son los que deciden cual es la cantidad de alquiler que usted va a pagar. Tenga en cuenta que el propietario va a tratar de cobrarle una cifra que el cree que es la que va a poder obtener en el mercado libre (o sea, quien más pague, se queda con el apartamento). Y en cuanto al depósito de seguridad, podemos decir que un propietario puede cobrarle 1, 2 meses, un mes y medio, o cualquier cantidad que el estime sería necesario para poder recuperar el apartamento en buenas condiciones, según la manera en que usted lo alquiló.

Aunque el depósito de seguridad queda en manos del dueño, este todavía le pertenece a usted. El propietario no podrá combinar el dinero del depósito de seguridad con el suyo propio sino que tendrá que mantenerlo en una cuenta bancaria separada. Aunque esta regla no es válida en el caso de edificios pequeños



(o sea que el propietario de un edificio de menos de 6 apartamentos no está obligado a poner su depósito de seguridad en una cuenta bancaria que gane intereses). Pero en el caso del dinero que haya sido depositado en una cuenta bancaria que gane intereses, dichos intereses pertenecen al inquilino, y por lo tanto se los deben pagar a usted al mudarse. Asi que usted como inquilino tiene el derecho de pregunarle al propietario cual es el banco en el que puso su depósito de seguridad, y si este se negara a darle dicha información, entonces podrá comenzar una demanda por reclamos menores para que le devuelvan su dinero,y en ella usted declarará que el dueño no abrió una cuenta bancaria por

separado, y que ha mezclado su dinero con el suyo.

Quiero mencionar ahora un problema que abunda mucho en las municipalidades que forman parte de la Ciudad de Nueva York (y no sé cual es la magnitud de ese problema en Manhattan). Me estoy refiriendo a lo que la ley considera como apartamentos ilegales. En esta categoría podemos incluir los apartamentos ubicados en los sótanos de las casas o edificios privados, los cuales nunca fueron oficialmente autorizados, por lo que carecen del certificado de habitabilidad apropiado, y que debe ser emitido por el departamento de la vivienda de la ciudad.
Si le quieren rentar un apartamento ubicado en el sótano o en el ático de un edificio, y el propietario no puede mostrarle el certificado de habitabilidad que prueba que dicho local puede alquilarse legalmente, y que es habitable según las leyes vigentes, no alquile dicho apartamento pues lo más probable es que sea ilegal. Porque una vez que usted se muda a un apartamento ilegal, si hay algún problema, el alegar que usted no sabía que dicho apartamento era ilegal



no le va a ayudar en nada para que le devuelvan su dinero. Es decir que si acude a un tribunal para que le devuelvan su dinero, los tribunales esperan que todo el mundo esté informado acerca de lo que constituye un apartamento ilegal (ya que todo el mundo parece saber bastante acerca de apartamentos y alquileres). Asi que uno debe saber que si le muestran un apartamento que está por debajo del nivel de la acera o la calle, si solo tiene una salida hacia la calle, y sus puertas y ventanas están cubiertas por barras de cualquier tipo, lo que impediría o dificultaría su escape en caso de incendio u alguna otra emergencia, lo más probable es que dicho apartmento es ilegal.

Digamos que usted se ha mudado a una vivienda privada que no pertenence al programa

de alquiler controlado, y enseguida nota que hay un problema. O sea, necesita que se repare algo en el apartamento. Pues bién, se supone que todo propietario de vivienda de alquiler mantega su propiedad en condiciones adecuadas. Esto incluye el mantener un ambiente limpio, con las áreas comunes y los apartamentos bien alumbrados, con las ventanas seguras y estables, etc. Es decir, tiene que mantener un nivel mínimo de habitabilidad, según las leyes de la vivienda, pues usted está supuesto a vivir en condiciones decentes, con paz y cierto nivel de comodidad. Esa es parte de la responsabilidad de un propietario.

Ahora bién, entre las varias responsabilidades que un inquilino tiene podemos mencionar las siguientes: el pago del alquiler a tiempo, cuidar la propiedad y no causar daños a la misma. Estas reglas no solo tienen que ser cumplidas por usted y su familia, sino también por cualquier invitado o visitante que venga a su



casa. Si un visitante que usted tenga causa daños a la propiedad del casero, este como dueño por supuesto que tendrá que reparar dichos daños, pero al mismo tiempo, el dueño podría demandarlo a usted para recuperar el dinero en que haya incurrido en hacer las reparaciones, debido al hecho de que usted no cuidó de su propiedad.

Los propietarios que están responsabilizados con la provisión de servicios tales como la calefacción y agua caliente, tienen la obligación de mantener un nivel adecuado de servicio. Durante los meses de invierno, o sea entre el 1ro de Octubre y el 31 de Mayo, que es cuando se usa más la calefacción, entre las 6 de la mañana y las 10 de la noche: si la temperatura ambiental está por debajo de los 55 grados Fahrenheit, entonces la de su apartamento tendrá que llegar a un mínimo de 68 grados Fahrenheit. El dueño o propietario tiene la obligación de cumplir con dichos parámetros. Durante la noche y la madrugada, entre las 10 y las 6 de la mañana:

Si la temperatura ambiental está por debajo de los 40 grados Fahrenheit, entonces la de su apartamento tendrá que llegar a un mínimo de 55 grados Fahrenheit.

Debe tener en cuenta que estas temperaturas no son tan calientes, pues aunque el propietario está obligado a proveer calefacción, esta no tiene que estar tan caliente que parezca que uno está en un país tropical. La responsabilidad que el propietario tiene, es la de proveer una temperatura satisfactoria y nada más, cumpliendo con los requisitos mínimos del nivel de temperatura. Asi que es probable que algunas veces usted va a tener que ponerse un suéter o taparse con una manta cuando se acueste.

Otra obligación que tiene un



propietario es la de proveer agua caliente las 24 horas del día, los 7 días de la semana, y con una temperatura mínima de 120 grados Fahrenheit. Asi que si usted tiene algún problema con la calefacción o el agua caliente, lo primero que tiene que hacer es buscarse un papel y comenzar a tomar nota de la fecha, la hora, asi como cuales son los niveles tanto de la temperatura ambiental como los de la temperatura interior. De esta manera, si tiene que venir al tribunal por motivos de una demanda contra el propietario, podrá mostrarle al juez el papel donde haya anotado la información detallada sobre el nivel de temperatura como parte de las pruebas que usted tiene, y asi podrá decir algo como:"en tal fecha la temperatura ambiental estaba bastante fría, por lo que la calefacción debía haber sido lo suficientemente adecuada y no lo fué".

Cuando llame al propietario para quejarse de que no tiene suficiente calefacción, agua caliente o algún otro problema en el apartamento, hágale saber también cual es la fecha en que usted estará disponible para que alguien pueda venir a su apartamento y hacer las reparaciones que sean necesarias. Si se

acuerda una fecha, pero el propietario no hace las reparaciones en un plazo de tiempo que sea razonable, escríbale una carta donde le explique los detalles de su conversación, la fecha en que esta ocurrió y los problemas que usted le había dicho que necesitaban su atención. Algo asi como: "Según la conversación que tuvimos con fecha de___ yo le había explicado que tengo los siguientes problemas en mi apartamento_____. Le dí una fecha específica para que usted viniera, pues era cuando yo estaba disponible, pero usted no se presentó. Por favor trate de venir en cuanto le sea posible. Estas son las nuevas



fechas en que voy a poder estar en casa para que alguien pueda venir a hacer las reparaciones ____".

Si después de enviar esta carta, el propietario todavía incumple con su deber y se niega a hacer las reparaciones, si se trata de un problema que no es muy serio, puede llamar al teléfono 311, donde podrá hablar con alguien de la agencia de la vivienda que en inglés se conoce como *Housing Preservation and Development* (HPD).
Esta es la agencia encargada en velar porque todos los edificios, ya sean comerciales o residenciales, cumplan con las normas de mantenimiento adecuado que permitan la habitabilidad y/o uso apropiados de cada edificio de la ciudad. Dicha agencia se encargará de llamar al propietario de su apartamento para recordarle que "la ley vigente en la Ciudad de Nueva York lo obliga a a mantener su edificio en condiciones habitables y que un inquilino (usted) se ha quejado de las condiciones siguientes, por lo que usted tiene que buscar una solución".

Digamos que usted hace todo esto y el propietario aún sigue sin responder. Pues bién, el próximo paso sería ir al Tribunal de la Vivienda, específicamente, a la sala donde se ventilan todos los problemas de reparaciones

de un apartamento, y que se conoce como la sala HP ("Housing Part" en inglés). En dicha sala usted puede iniciar una demanda contra el propietario y contra la agencia HPD, lo que significaría que también habría que citar a alguien del departamento HPD para venga a testificar. La demanda por reparaciones (HP) alega que ni el propietario, ni la agencia HPD han cumplido con sus obligaciones, al fallar esta última en obligar a que el propietario hiciera las reparaciones necesarias.



Para iniciar esta demanda, usted tiene que pagar una tarifa de $45.00, aunque si está recibiendo asistencia pública o su salario es bastante limitado, usted puede solicitar el formulario que lo autoriza a continuar su demanda como persona de bajos recursos económicos, sin tener que pagar dicha tarifa.

Usted tiene que rellenar los formularios que le darán cuando vaya al tribunal. Deberá incluir una lista detallada de todos los problemas que usted tiene en el apartamento, y que quiere que sean verificados por un inspector de la vivienda enviado por la agencia HPD. Cuando el inspector venga a su casa, este inspeccionará todo el apartamento, prestando atención especial a los problemas que usted enumeró en el formulario que contiene la lista de las reparaciones que usted rellenó en el tribunal. Si el inspector determina que hay alguna violación entre los problemas que usted puso en la lista, este asignará una letra a cada una de dichas violaciones: las más graves reciben una letra C, lo que significa que el tribunal espera que dicha violación se solucione en un período de 24 horas a una semana.

Las violaciones clasificadas como B, aunque serias, no son tan graves como las de tipo C. Por lo que se le da un plazo de 30 días al propietario para reparar dicha violación.

En cuanto a las reparaciones de

carácter estético, que no impliquen daños en la casa, como por ejemplo el pintar el apartamento, estas se clasifican como de tipo A. Dichas violaciones deben ser ssoucionadas en un plazo de 90 días, plazo este que se empieza a contar a partir del momento en que usted viene al tribunal a



reportar este tipo de violación. Una vez que el reporte de la violación llegue a manos del juez, este, conjuntamente con un abogado de la agencia HPD se sentaran con usted y con el propietario del apartamento para discutir las posibles fechas de acceso del propietario al apartamento para que pueda hacer las reparaciones necesarias. Por lo general, el propietario debe programar las reparaciones para los días entre semana, o sea de lunes a viernes, entre las 9 de la mañana y las 5 de la tarde. Pero si usted puede ponerse de acuerdo con el dueño, y este accede a hacer las reparaciones por las noches o durante un fin de semana, pues mejor aún. Debe tener en cuenta que el propietario no está obligado a hacer las reparaciones los fines de semanas o después de las 5 p.m. Asi que queda de su parte ponerse de acuerdo con el si no puede estar en casa de lunes a viernes, entre las 9 de la mañana y las 5 de la tarde, que es lo que el tribunal exige. También debe saber que es necesario que una persona mayor de 18 años esté presente en su casa para recibir al inspector, y también para abrirle la puerta al propietario o a los trabajadores que este haya contratado para hacer las reparaciones que usted necesita.

Este es precisamente un tema que a la gente parece preocuparle, pues muchas veces se preguntan:¿estoy obligado a dejar entrar al propietario a mi apartamento para que haga las reparaciones necesarias?. Pues la respuesta es muy simple: sí, tiene que dejarlo entrar, ya que el es el dueño del apartamento donde usted reside, y por consiguiente, dicha propiedad es muy valíosa para el, por lo que necesita cuidarla. El propietario necesita

asegurarse de que su propiedad está siendo bien cuidada, y que no hay ningún daño o deterioro que pudíera empeorar si no se



repara a tiempo. Ahora bién, lo que usted no está abligado a hacer es darle entrada a su apartamento al propietario a cualquier hora que a este se le ocurra, a menos que sea una emergencia, que en todo caso sí que sería prudente dejarle entrar aunque sea a una hora incoveniente. De ser este el caso, o sea si se presenta una emergencia(como por ejemplo una filtración de agua proveniente de su apartamento y que afecta las conecciones o líneas de electricidad, o si se detecta un fuerte olor a humo o gas, entonces el propietario tiene derecho a entrar a su apartamento como pueda, ya sea usando una llave si la tiene, o llamando a los bomberos para que estos derriben la puerta si es que el dueño no logra entrar a su apartamento. Si se tiene que hacer esto, a pesar de que su contrato de arrendamiento o acuerdo dice que el propietario debe tener una copia de la llave de su apartamento, entonces el dueño podría demandarlo, haciéndolo responsable a usted de los costos de reparación de la puerta de entrada a su apartamento.

Si aún después de que haya comparecido ante el tribunal, el dueño no hace las reparaciones necesarias, entonces sería recomendable que usted le haga una solicitud al tribunal para que su caso sea restaurado en el calendario, y pedírle al juez que se imponga una multa civil. Dicha solicitud se conoce como “Orden Para Demostrar Causa”. La multa de tipo civil se impone por cada dia que pase sin que se hagan las reparaciones que el propietario acordó en hacer.

A veces sucede que, aún después que se demanda un propietario y el caso se ventila frente a un juez y se multa al dueño debido a su falta de cooperación, el propietario sigue negándose a hacer las reparaciones según lo ordenado por el

tribunal. Si esto le sucede a usted, entonces lo que tiene que hacer es reabrir el caso nuevamente, y pedirle al juez que esta vez declare en rebeldía o desacato del tribunal al propietario, por haberse negado a hacer las reparaciones. O sea que lo que usted estaría pidíendole al tribunal en este caso es que se declare al dueño como desobediente de las leyes, al no haber cumplido con el mandato del tribunal, lo que merece ser castigado con una multa, y de ser necesario, la agencia HPD podría obtener acceso obligatorio para reparar lo que sea necesario en su apartamento y después hacer que el propietario pague los costos de dichas reparaciones.

Otra pregunta que nos hacen con frecuencia es acerca del depósito de securidad. Pues bién, quiero aclarar que el depósito de securidad no se puede considerar como un substituto del pago de la renta o alquiler. Digamos que usted se muda, y deja el apartamento en las mismas condiciones en que usted lo recibió cuando se vino a vivir al mismo (o por lo menos lo deja con las señales de deterioro y/o uso que se consideran normales), pues entonces al propietario se le dá un plazo de 30 días, a partir del momento que usted se retira del apartamento, para devolverle el depósito de securidad.

Sin embargo, lo otro que podría suceder es que, si el dueño considera que usted le causó considerables daños al apartamento, lo más probable es que este le envíe una factura detallando cada una de las reparaciones que se tuvieron que hacer, así como el costo de las mismas. Y si queda dinero de su depósito de securidad, después de haber rebajado los costos de las reparaciones, se le devolverá el dinero restante. Ahora bién, si una vez que recibe

la factura, usted no está de acuerdo con la misma (ya sea porque cree que dichas reparaciones en realidad nunca se hicieron, o que estas no eran necesarias), lo más probable es que tenga que iniciar una demanda civil ante el Tribunal de Reclamos Menores, para tratar de recuperar el depósito de securidad.

Es por esto que es muy importante guardar las fotos que usted haya tomado del apartamento al justo después de haberse mudado al mismo. Pues,¿de que otra manera va a usted poder probar lo que se considere como "uso normal de un local", si no tiene un punto de comparación o referencia sólida?.

Hablemos un poco acerca de los desalojos. En el caso de que usted viva en una vivienda privada que no pertenezca al programa de alquiler controlado de la Ciudad de Nueva York, el dueño de dicha vivienda tiene derecho a pedírle que usted se mude del apartamento cuando el quiera. Pero el hecho de que el propietario le pida que usted se mude no es suficiente. Para que el procedimiento sea legal y aceptable por los tribunales, el propietario tendrá que envíarle una notificación donde oficialmente le informa que quiere terminar su contrato de alquiler mensual con usted, antes del comienzo del nuevo ciclo mensual de alquiler.

Si usted no se muda voluntariamente, antes de la fecha que le indicó el dueño del apartamento, lo más probable es que en lo meses subsiguientes, usted reciba varios documentos del tribunal, indicándole que el propietario ha iniciado una demanda en su contra. Usted tiene que ir al tribunal en la fecha que le indiquen en los documentos de la demanda que usted reciba. Ese dia, usted puede sentarse a



negociar con el propietario y/o su abogado y

asi poder determinar con exactitud por cuanto tiempo más usted podría quedarse en el apartamento. Si el propietario no está dispuesto a perdonarle el pago de la renta durante el tiempo que usted permanezca en el apartamento (lo que significa que usted tiene que segir pagando lo que en el mundo de bienes raíces se conoce como "uso y ocupación", que no es más que el pago de la renta o alquiler), entonces la cantidad máxima que usted podría solicitarle al tribunal, para que le dé tiempo para encontrar otro apartamento, es de 6 meses. Esto no significa que usted automáticamente vaya a recibir esa cantidad. Mas bién, lo que esto indica es que, digamos que le dan un plazo de 3 meses para mudarse, y no encuentra nada al cabo de ese tiempo, usted entonces puede regresar al tribunal a pedir que le den una extensión de tiempo (hasta un máximo de 6 meses, a partir del momento en que usted haya comparecido ante el tribunal).

Hay otras causas por las que un propietario también estaría dispuesto a iniciar una demanda para desalojar a un inquilino. Como por ejemplo, en el caso de que usted haya firmado un contrato de arrendamiento, y no cumple con los términos de dicho contrato; esto por sí solo, sería causa suficiente para que lo desalojen. O digamos que el propietario vende la casa o edificio en el que usted vive, pues bién, el nuevo dueño tendría que continuar aceptándolo a usted como inquilino hasta que su contrato llegue a su fin. Es decir que el nuevo propietario tiene que respetar el contrato de arrendamiento que usted firmó con el dueño anterior, hasta que este termine. Una vez que su contrato expire, es posible que el nuevo dueño trate de desalojarlo, lo cual es su derecho.



El último tema que queríamos abordar en el dia de hoy es el relacionado con el desalojo ilegal (en inglés "illegal lockout"). Un desalojo ilegal ocurre cuando un propietario le impide entrar a su apartamento, ya sea por no querer

abrir la puerta, porque cambia las cerraduras de su puerta, o porque le ha cortado el acceso a los servicios básicos, tales como el agua, el gas, la electricidad, etc. Todo ello con el propósito de obligarlo a mudarse, y así poder quedarse con el apartamento.

Si le pasa esto, usted debe llamar a la policía de inmediato. Y si la policía tampoco logra obtener acceso a su apartamento, asi como permitir que usted regrese al mismo, entonces usted tendría que regresar al tribunal al dia siguiente, si es que es un día laborable, para comenzar una demanda contra el propietario del apartamento por lo que se conoce como "desalojo ilegal". Una vez que usted inicie la demanda, si el dueño no puede demostrar que lo que hizo es legal, o sea, que le impidió el acceso a su apartamento legalmente, entonces el tribunal le va a ordenar que le dé acceso al apartamento de inmediato.

Gracias a todos por haber venido, y espero que este seminario les sirva de ayuda, y les ayude a entender un poco más todo o relacionado con las viviendas privadas que no pertenencen al programa de alquiler controlado.

[FIN DE LA CINTA]

JP-01-31-08