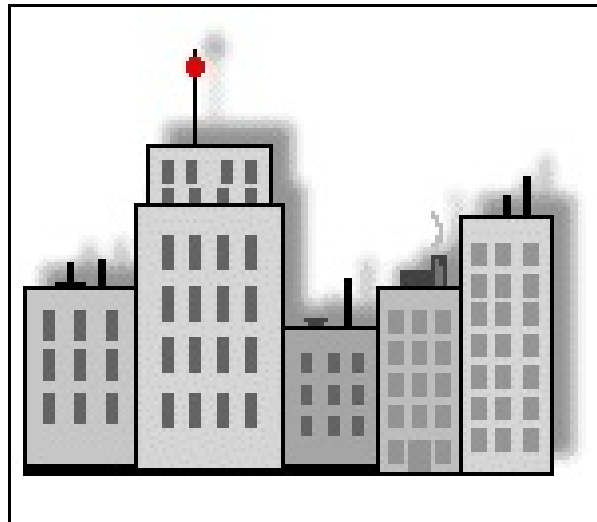


GUÍA DEL INQUILINO PARA EL TRIBUNAL DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK



Preparado por el Comité de Asuntos Para el Servicio Público de la
Asociación del Colegio de Abogados de la Ciudad de Nueva York y el
Tribunal Civil de la Ciudad de Nueva York

Fern A. Fisher
Juez Administrativa

Marzo del 2006

ÍNDICE

Capítulo 1: Introducción.....	1
Capítulo 2: Tipos de Casos (Demandas) procesados en el Tribunal.....	2
Sección 2A: Demandas por Falta de Pago del Alquiler.....	2
Sección 2B: Demandas Para Recuperar la Vivienda.....	6
Sección 2C: Demandas por Desalojo Ilegal.....	8
Capítulo 3: Cómo “Entregar” los Documentos de la Demanda.....	9
Capítulo 4: Compareciendo Ante el Tribunal.....	11
Sección 4A: ¿Qué Documentos Debo Llevar al Tribunal?.....	11
Sección 4B: ¿Qué Debo Hacer Cuando Vaya al Tribunal?.....	13
Sección 4C: Estipulaciones y Acuerdos.....	15
Sección 4D: Juicios.....	16
Capítulo 5: Información Sobre Documentos Legales.....	19
Sección 5A: Notificación de Desalojo.....	19
Sección 5B: Orden Para Demostrar Causa.....	20
Capítulo 6: Qué Hacer si se Necesitan Reparaciones en la Vivienda.....	23
Sección 6A: Cómo Solicitar una Inspección de la Vivienda.....	23
Sección 6B: Cómo Obligar al Propietario a Hacer las Reparaciones.....	23
Capítulo 7: Guía Suplementaria de Referencia y Asistencia Legal.....	25
Sección 7A: Cómo Prepararse Para Resolver sus Problemas.....	25
Sección 7B: ¿Dónde Puede Dirigirse Para Solicitar Ayuda?.....	26
Sección 7C: Glosario de Términos Legales.....	28
Sección 7D: Diagramas de los Procesos del Tribunal de Vivienda.....	31
Sección 7E: Direcciones e Información Para Llegar al Tribunal.....	33

PREGUNTAS FRECUENTES	PÁGINA
1. ¿Qué puedo hacer si me están demandando por no pagar el alquiler?	2
2. ¿Qué puedo hacer si me están demandando por otra razón que no sea el incumplimiento del pago del alquiler?	6
3. ¿Cómo puedo obligar a que el propietario haga las reparaciones necesarias?	23
4. ¿Qué documentos debo llevar al tribunal?	11
5. ¿Qué ocurre en el tribunal?	13
6. ¿Cómo respondo a una demanda por no pagar el alquiler?	4
7. ¿Cómo respondo a una demanda por una causa que no sea la del incumplimiento del pago del alquiler?	8
8. ¿Qué puedo hacer si el propietario me desaloja ilegalmente del apartamento?	8
9. ¿Qué puedo hacer si hay muchos otros apartamentos en mi edificio que también están siendo afectados debido a que el propietario no ha hecho las reparaciones necesarias?	24
10. ¿Dónde puedo dirigirme para obtener ayuda con mis problemas legales?	25
11. ¿Cómo puedo saber si estoy siendo demandado o desalojado?	19
12. ¿Cómo puedo conseguir la ayuda de un abogado?	26
13. ¿Qué debo hacer si no se me entregaron correctamente los documentos legales ?	10

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

Esta guía de la Sala de la Vivienda del Tribunal Civil de la Ciudad de Nueva York está dirigida a los inquilinos residenciales. En la Sala de la Vivienda se procesan las demandas para cobrar alquiler, desalojar inquilinos o aplicar las leyes relacionadas con el mantenimiento apropiado de un inmueble residencial.

Esta guía le ayudará a entender los diferentes tipos de demandas que el propietario de la vivienda puede entablar en contra suya, así como encontrar información acerca de lo que usted puede hacer para defenderse de las alegaciones del propietario. Este folleto también le ayudará a familiarizarse con los diferentes tipos de demandas que usted puede entablar contra el propietario de la vivienda. No todas las disputas relacionadas con la vivienda pueden o deben ser resueltas en el Tribunal, de hecho, numerosas disputas pueden resolverse hablando con el propietario o con el conserje (“superintendente”) del edificio donde usted reside. Si le resulta difícil hablar con el propietario o conserje de su edificio, le recomendamos que se ponga en contacto con el centro comunitario de mediación de su zona de residencia para que le ayuden a transmitir sus preocupaciones al propietario o conserje.

En esta folleto se incluye información acerca de las situaciones y procedimientos judiciales más comunes que se presentan en el Tribunal de la Vivienda, aunque debe tenerse en cuenta que no hay ninguna guía que pueda incluir o abarcar los casos de todos los inquilinos que acuden al tribunal. Sin embargo, es conveniente que usted sepa qué es lo que puede ocurrir en el tribunal y cual es la mejor manera de estar preparado para ello.

Para encontrar información sobre la Sala de la Vivienda en esta guía, usted tiene dos opciones. O puede buscar el tema de su interés utilizando el índice de contenidos (página i) de este folleto, o, si usted tiene una pregunta en específico sobre la sala de la vivienda, es posible que la respuesta aparezca en la sección titulada Preguntas Frecuentes (página ii). Busque la pregunta de su interés en el listado que se provee, así como la página correspondiente, donde podrá encontrar su respuesta.

Advertencia: Este manual no sustituye a un abogado. La mayoría de los propietarios que acuden al Tribunal de la Vivienda están representados por un abogado. Es por ello que si usted no tiene representación legal alguna, probablemente estará en desventaja. Usted debe consultar a un abogado en cuanto reciba cualquier documento legal. En esta guía podrá encontrar información acerca de cómo usted puede intentar conseguir un abogado, aún si sus recursos económicos son muy limitados (páginas 20-21). En el caso de que usted no haya podido contratar a un abogado antes del día programado para su audiencia, y todavía está tratando de contratar a uno, o de obtener ayuda legal, usted tiene el derecho de pedirle tiempo adicional al juez para poder encontrar o consultar a un abogado.

CAPÍTULO 2

TIPOS DE CASOS PROCESADOS EN EL TRIBUNAL DE LA VIVIENDA

Casos Presentados por los Propietarios:

Existen dos tipos de demandas que el propietario puede presentar contra usted:

1. Demandas por falta de pago: El propietario alega que el inquilino debe alquiler y presenta una demanda para cobrar el alquiler atrasado, así como para desalojar al inquilino si éste no paga o no puede pagar el alquiler.
2. Demandas para recuperar la propiedad: El propietario quiere desalojarlo por otra razón que no sea el incumplimiento del pago del alquiler.

Casos Presentados por los Inquilinos:

Existen tres tipos principales de demandas que usted puede presentar contra el propietario:

1. Demandas por desalojo ilegal: Cuando usted solicita que el tribunal le ordene al propietario o compañero de vivienda que le permitan regresar a su apartamento después de haberle desalojado ilegalmente.
2. Demandas de la Sala de la Vivienda (o "HP" por sus siglas en inglés): Cuando usted solicita que el tribunal ordene que el propietario haga las reparaciones necesarias en su apartamento o edificio.
3. Demandas basadas en el artículo 7A: Este tipo de demandas permite que al menos una tercera parte de los inquilinos de un edificio sometan una petición para que el tribunal retire el control del propietario sobre el edificio y que a cambio de ello nombre a un administrador interino, bajo la supervisión del tribunal.

Sección 2A

DEMANDAS EN DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL ALQUILER

El propietario del inmueble donde usted reside puede presentar una demanda de éste tipo para poder cobrar el alquiler adeudado. El no pagar el alquiler puede ser motivo para que usted sea desalojado.

Antes de que usted pueda ser demandado, el propietario del inmueble o alguien que trabaje para el propietario, primero tendrá que reclamarle el alquiler atrasado y advertirle que si no lo paga, usted podría ser desalojado. Esta reclamación se puede hacer personalmente o por escrito. Si el contrato de arrendamiento especifica que dicha reclamación tiene que hacerse por escrito, usted tendrá que ser notificado de esa manera. Si se hace por escrito, usted debe recibir la notificación de reclamo del alquiler con un plazo de por lo menos tres (3) días antes de que le entreguen los documentos oficiales de la demanda, a menos que su contrato de arrendamiento requiera tiempo adicional. Para más detalles, diríjase al capítulo 3 en la página 7, titulado "Cómo entregar los documentos de la demanda".

Si usted no paga el alquiler adeudado después de que se le haya reclamado, el propietario podrá someter una demanda en contra suya por incumplimiento del pago. El propietario tendrá que “entregarle” la demanda y el aviso de la demanda (usualmente la cara y el dorso de la misma página). Una vez que el propietario del inmueble haya entregado la demanda, el secretario del tribunal le enviará una tarjeta postal donde se le pide que usted comparezca ante el tribunal lo antes posible. En el caso de que usted no reciba dichos documentos, pero tenga razones para creer que se ha sometido una demanda en su contra, le recomendamos que se dirija a las oficinas del secretario judicial del Tribunal de la Vivienda en su condado de residencia y así pueda informarse acerca de los detalles de su caso. Si usted no responde la demanda, el tribunal podría emitir un fallo en rebeldía en contra suya o autorizar el desalojo. Para más detalles, diríjase al capítulo 3 en la página 7, titulado “Cómo entregar los documentos de la demanda”.

En cuanto reciba la demanda por incumplimiento del pago del alquiler, usted debe acudir de inmediato a la oficina del secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos y así responder a la demanda. Esto tendrá que hacerse en un plazo no mayor de cinco días después que haya recibido la demanda de parte del propietario del inmueble. Si se atrasa en responder, usted todavía tiene la obligación de venir a la oficina del secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos. Usted tiene dos opciones: puede responder oralmente, o puede someter su respuesta por escrito al secretario del tribunal. Si necesita ayuda para responder la demanda, usted podrá encontrar carteles o afiches informativos en las paredes de las oficinas del secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos, donde se explica cómo usted puede responder a una demanda por falta de pago. El secretario del tribunal tiene un listado de las posibles razones que quizás han impedido que el inquilino pague el alquiler (vea la información que aparece más adelante). También puede dirigirse a los Centros de Recursos Legales que forman parte de los Tribunales de la Vivienda en cada condado, donde podrá encontrar información que le ayudará a responder a la demanda, así como entender lo que sucede durante el procesamiento de la demanda por incumplimiento del pago del alquiler.

Si usted decide someter su respuesta por escrito, primero tendrá que “entregarle” una copia de la misma al propietario del inmueble donde usted reside, ya sea en persona o enviándosela por correo al abogado del propietario o al propietario mismo, si el nombre del abogado no se menciona en los documentos de la demanda. Si el propietario tiene un abogado, usted tiene que entregarle los documentos a dicha persona y no al propietario. Proceda entonces a traerle una copia de la respuesta por escrito al secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos, conjuntamente con un affidavit o declaración jurada confirmando la manera en que usted le “entregó” los documentos al propietario.

Si usted decide contestar oralmente, déle su respuesta al secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos en su condado de residencia. Después que

usted haya sometido su respuesta oral, el secretario judicial le dará una copia del formulario donde aparece dicha respuesta. Asegúrese de que el secretario ha anotado todas las defensas que usted dio como parte de su respuesta. El tribunal se encargará de enviar una copia del formulario que contiene sus respuestas al propietario del inmueble o a su abogado, mientras que el documento original permanecerá en los archivos del tribunal como parte de su expediente judicial.

Qué declarar en su respuesta a una demanda en desalojo por incumplimiento del pago del alquiler:

A continuación usted podrá encontrar un listado de las defensas que puede incluir en su respuesta. Es posible que usted tenga alguna otra razón o defensa que no forma parte de esta lista. Si no menciona dicha defensa al momento de someter su respuesta, es muy probable que no pueda utilizarla más adelante cuando su caso esté más avanzado.

ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS

1. El Demandado no recibió una copia de la Demanda y el Aviso de la Demanda.
2. El Demandado recibió la copia de la Demanda y el Aviso de la Demanda, pero la entrega de la misma no fue hecha correctamente, según lo estipulado por la ley.

PARTES DE LA DEMANDA

3. La información personal del Demandado aparece de manera inapropiada, con el nombre incorrecto, o sin que aparezca el nombre de dicha persona en la Demanda y el Aviso de la Demanda.
4. El Demandante no es el Propietario o Dueño del edificio en cuestión.

ALQUILER

5. A usted como Demandado no se le exigió ,ni oralmente ni por escrito, que pagara el alquiler antes de que recibiera la Demanda y el Aviso de la Demanda.
6. El Demandado trató de pagar el alquiler, pero el Demandante se negó a aceptarlo.
7. La suma de dinero que el propietario le está cobrando mensualmente es ilegal o no es la cantidad que aparece reflejada en el contrato de arrendamiento vigente.
8. El Demandante le debe dinero al Demandado por haberle cobrado una cantidad excesiva de alquiler.
9. Usted ya ha pagado el alquiler adeudado (parcial o totalmente) al Demandante.

APARTAMENTO

10. Es necesario que se hagan ciertas reparaciones en su apartamento o hay ciertos servicios que no están siendo proveídos por el Demandante.
11. El Demandado recibe Asistencia Pública y se han cometido violaciones contra el código de la vivienda en el edificio o apartamento donde usted reside.
12. El apartamento es ilegal.

Como parte de su respuesta, usted también podrá someter una contrademanda, si es que esta tiene relevancia para su caso. Una contrademanda no es más que un reclamo que usted pueda tener contra el propietario del inmueble donde usted reside. En dicha contrademanda, usted está exigiéndole al propietario que le pague una suma monetaria determinada.

Si no menciona cualquier defensa o reclamación que usted pueda tener al momento de someter su respuesta, es muy probable que no pueda utilizarla más adelante cuando su caso esté más avanzado.

Al someter su respuesta, usted también puede pedir que le celebren un juicio por jurado. Si así lo desea, usted debe llenar la “solicitud del juicio por jurado”, así como pagar la tarifa correspondiente al momento de presentar su respuesta. Asegúrese de leer su contrato de arrendamiento, ya que por lo general, casi todos incluyen una cláusula que indica que el firmante está renunciando a su derecho a solicitar un juicio por jurado. Si usted no somete la solicitud de juicio por jurado al momento de presentar su respuesta, todavía tiene la oportunidad de pedirle al juez encargado de su caso que le permita celebrar dicho juicio por jurado más adelante. Sin embargo, debe tener en cuenta que si se demora en hacer dicha solicitud, es el juez quien decidirá si concederle o no su petición. Si no tiene el dinero suficiente para pagar la tarifa para celebrar un juicio por jurado, usted debe indicárselo al tribunal para que le exoneren del pago de la misma. Todos estos trámites tienen que hacerse en la oficina del secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos, donde podrá encontrar información detallada al respecto.

Una vez que usted someta su respuesta, el secretario judicial programará la fecha en que tanto usted como el propietario tienen que regresar al tribunal, lo que se conoce como “fecha de comparecencia”. El secretario judicial procederá entonces a estampar en su copia de la respuesta, la fecha, la hora que se haya programado para su comparecencia y el número de la sala del tribunal a la que usted debe acudir. Las salas del tribunal también se conocen como “Salas de Resolución”. Usualmente la fecha de comparecencia se programa para la semana subsiguiente al sometimiento de su respuesta. Usted tiene la responsabilidad de comparecer puntualmente en el día y la hora programados para su audiencia. Si usted no comparece o no está presente cuando se llame el rol de audiencia, esto podría traer como consecuencia que el juez emita un “fallo en rebeldía” en su contra. Puede encontrar más información al respecto en la página 9, Sección 4B: “¿Qué Debo Hacer Cuando Valla al Tribunal?”

Qué Hacer si Recibe un Aviso de Desalojo:

Si no contesta la demanda aunque no la haya recibido o si no comparece ante el tribunal el día señalado, usted podrá ser desalojado.

1. Si recibe un aviso de desalojo, diríjase de inmediato a las oficinas del secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos y solicite una “Orden Para Demostrar Causa”. Para más detalles, diríjase a la Sección 5B, página 16, titulada: “Orden Para Demostrar Causa”.

2. Cuando venga al tribunal, traiga consigo el aviso de desalojo, así como cualquier documento o tarjeta postal que usted haya recibido, ya sea de parte del tribunal o del propietario del inmueble donde usted reside. Infórmele al secretario judicial si es que no le entregaron los documentos de la demanda o si estos no fueron entregados de la manera correcta. Usted también tiene que informarle al secretario judicial la razón por la cual no compareció ante el tribunal el día programado para su audiencia o porque no

contestó el aviso de la demanda. Para más detalles, diríjase al Capítulo 3, página 7, titulado: “Cómo entregar los documentos de la demanda”.

3. Si el juez acepta su Orden Para Demostrar Causa y ordena que el proceso de desalojo sea “suspendido”, ello significa que el desalojo se aplaza por lo menos hasta que usted tenga la oportunidad de regresar al tribunal y explicarle al juez qué es lo que le ha sucedido.

Sección 2B DEMANDAS EN DESALOJO PARA RECUPERAR LA VIVIENDA

Una demanda para recuperar la vivienda es entablada por el propietario del inmueble para desalojar al inquilino u otra persona del apartamento por otra causa que no sea simplemente el incumplimiento con el pago del alquiler.

De hecho, una demanda para recuperar la vivienda es mucho más complicada que una demanda por incumplimiento del pago del alquiler. La información que aparece a continuación es muy generalizada, ya que casi siempre existen diferencias considerables entre los casos individuales que son procesados en el tribunal de la vivienda. Es por ello que para litigar una demanda de este tipo, es muy importante contratar los servicios de un abogado.

Por lo general, el propietario está obligado a entregarle una “notificación para remediar una violación” por escrito. Dicha notificación le explicará las razones por las que el propietario considera que usted está violando el contrato de arrendamiento o, está actuando de manera inapropiada para un inquilino. Este tipo de notificación le da la oportunidad al inquilino para corregir los problemas antes de que el propietario someta la demanda para recuperar la vivienda.

La mayoría de las veces, antes de que le entreguen los documentos de la demanda, el propietario también tendrá que entregarle una “notificación de cancelación” por escrito. Si recibió una notificación para remediar una violación, usted entonces recibirá la notificación de cancelación unos diez días más tarde. Esta notificación le explicará las razones por las que el propietario del inmueble decidió cancelar o terminar su contrato de arrendamiento. Dicha notificación también tendrá que informarle que usted debe abandonar el apartamento antes de una fecha determinada o, de lo contrario, el propietario presentará una demanda en contra suya para desalojarlo. Por lo general, esta notificación debe ser entregada a usted utilizando uno de los métodos que se describen en el Capítulo 3, página 7, titulado: “Cómo entregar los documentos de la demanda”.

Si el propietario no tuvo que entregarle una notificación para remediar una violación o de cancelación del inquilinato, usted simplemente podría recibir una notificación donde se le indica que tiene que abandonar el apartamento antes de una fecha determinada, por lo general, 10 días posteriores a la entrega de dicha notificación. Este tipo de notificación por lo general se conoce como “notificación de desalojo” y en ella el

propietario explica las razones por las cuales considera que usted no tiene derecho alguno a permanecer en el apartamento, como por ejemplo, que usted no es el inquilino. Por lo general, esta notificación debe ser entregada a usted utilizando uno de los métodos que se describen en el Capítulo 3, página 7, titulado: “Cómo entregar los documentos de la demanda”.

Después de la fecha indicada en la notificación de cancelación o en la notificación de desalojo y que constituye el fin del plazo que le había dado el propietario para que abandonara el apartamento, usted debe recibir unos documentos judiciales que se conocen como “demanda para la recuperación de la vivienda”, así como la “notificación de la demanda”, los cuales debe llevar al tribunal. Estos documentos tendrán que ser entregados a usted utilizando uno de los métodos que se describen en el Capítulo 3, página 7, titulado: “Cómo entregar los documentos de la demanda”.

Una vez que el affidavit confirmando la entrega de la demanda para la recuperación de la vivienda haya sido sometida al tribunal, el secretario judicial se lo notificará a usted mediante el envío de una tarjeta postal. Dicha tarjeta postal tendrá la fecha, la hora programada para su comparecencia, así como el número de la sala del tribunal a la que usted debe acudir (también conocida en inglés como “Part”, seguida de una de las letras del alfabeto). Las salas del tribunal o “Parts” también se conocen como “Salas de Resolución”.

Usted debe “responder” la demanda. Una respuesta no es más que su contestación y defensa contra las alegaciones que aparecen en la demanda. Usted puede someter su respuesta el día que se haya programado para su comparecencia, ya sea de manera oral o por escrito. Si así lo desea, usted también tiene la opción de responder por escrito si es que somete la respuesta antes de la fecha indicada para su audiencia.

Qué debo declarar en mi respuesta a una demanda en desalojo para recuperar la vivienda:

A continuación usted podrá encontrar un listado de las defensas que puede incluir en su respuesta. Es posible que usted tenga alguna otra razón o defensa que no forma parte de esta lista.

1. Lo que el propietario alega que usted hizo o dejó de hacer no es cierto, o no es tan grave como el lo representa.
2. Ni la notificación para remediar una violación contractual, ni la notificación de cancelación, contienen información suficiente que le permitan corregir los problemas o defenderse de las alegaciones del propietario.
3. Los documentos legales (o sea, la notificación para remediar una violación contractual, la notificación de cancelación, así como la notificación de desalojo y de la demanda) no fueron entregados de la manera correcta. Para más detalles, consulte la página 7 del capítulo 3 titulado: “Cómo entregar los documentos de la demanda”.
4. El propietario aceptó un pago que usted había hecho después de la fecha que aparece en la notificación de cancelación y antes de que le hubiesen entregado el

aviso de la demanda y de la querella. Esto significa que el propietario, al haber aceptado su pago, ha renovado su inquilinato automáticamente y, por lo tanto, tendrá que volver a someter la demanda ante el tribunal.

5. El propietario lo está demandando para “vengarse” debido al hecho de que usted recientemente se había quejado a una agencia del gobierno acerca de las condiciones inhabitables de su vivienda o, que usted se ha unido a un grupo o asociación de inquilinos (esto se conoce como “desalojo por represalias”).

6. Ni el propietario del inmueble ni un representante autorizado por éste, firmaron la notificación para remediar una violación o la notificación de cancelación.

7. La demanda no especifica cual es la causa de la querella.

8. A pesar de que el contrato de arrendamiento no estaba a nombre suyo, usted ahora tiene el derecho a que se le entregue un contrato actualizado a nombre suyo ya que usted o es miembro de la familia, o tenía una relación muy estrecha y casi familiar con el inquilino previo y vivió con dicha persona antes de que él o ella se mudara del apartamento. Esto se conoce como derecho de sucesión.

9. El apartamento en el que usted reside es un apartamento ilegal y por consiguiente no está incluido en lo que se llama “registro de viviendas multifamiliares”. Si desea saber lo que esto significa, diríjase al Glosario y busque la definición de Registro de Viviendas Multifamiliares.

Como parte de su respuesta, usted podrá solicitar que le celebren un juicio por jurado. Si desea más información al respecto, vea la página 4 de la sección 2A, titulada: “Demandas por Falta de Pago del Alquiler”.

La demanda para recuperar la vivienda contiene toda la información que usted necesita, como por ejemplo, la dirección del tribunal, la fecha, la hora que se haya programado para su comparecencia, así como el número de la sala del tribunal a la que usted debe acudir (también conocida en inglés como “Part”, seguida de una de las letras del alfabeto). Usualmente la fecha de comparecencia es programada dentro de un período de dos semanas después que usted haya recibido los documentos de la demanda. Usted tiene la responsabilidad de comparecer puntualmente en el día y la hora programados para su audiencia. Si usted no comparece o no está presente cuando se pase la lista de los casos programados en el calendario podría traer como resultado que el juez emita un “fallo en rebeldía” en contra suya. Puede encontrar más información al respecto en la página 9, Sección 4B: “¿Qué Debo Hacer Cuando Valla al Tribunal?”

Sección 2C DEMANDAS POR DESALOJO ILEGAL

En la mayoría de los casos, un propietario no podrá intentar desalojar a un inquilino sin, en primer lugar, haber sometido al inquilino ante el tribunal y, luego, haber obtenido un fallo de posesión y una orden de desalojo. En el caso de que el propietario haya cambiado la cerradura de la puerta, o haya desconectado la calefacción o la electricidad como parte de sus esfuerzos para desalojarlo, usted podrá iniciar una demanda por desalojo ilegal contra el propietario.

Según lo estipulado bajo la ley del estado de Nueva York, un inquilino que haya sido desalojado ilegalmente de su apartamento o al que se le haya impedido forzosamente reingresar al mismo, tiene derecho a ser triplemente recompensado por daños percibidos.

En el caso de que el propietario cambie la cerradura de su apartamento y le impida el acceso al mismo, amenace con hacerlo o tome cualquier otra medida para sacarlo del apartamento (como por ejemplo, cortando los servicios de calefacción, electricidad o el agua), usted debe ponerse en contacto con la estación de policía más cercana y ellos podrían ayudarle a resolver dicho problema. Es posible que la policía le ordene al propietario que le permita regresar al apartamento o le advierta al propietario que tendrá que presentar una demanda ante el Tribunal de la Vivienda.

Para poder comenzar una demanda por desalojo ilegal, usted tiene que venir a la oficina del secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos y llenar el formulario en apoyo de una Orden Para Demostrar Causa. Para más detalles, diríjase a la Sección 5B, página 16, titulada: "Orden Para Demostrar Causa". Usted también tendrá que llenar un "affidavit" o declaración jurada, certificando que ha sido desalojado ilegalmente de su apartamento. Sería conveniente que usted lleve ciertos documentos al tribunal, como por ejemplo el contrato de arrendamiento, los recibos de los pagos del alquiler, las facturas de los servicios de electricidad, agua, gas, etc, así como correspondencia que haya sido enviada al apartamento a nombre suyo. El asistente del tribunal firmará el formulario de la demanda una vez que usted lo haya llenado, le asignará una fecha de comparecencia y enviará dichos documentos para que sean revisados por el juez. Si el juez aprueba su Orden Para Demostrar Causa, usted tendrá que pagar una tarifa judicial al cajero del tribunal para poder obtener el número del expediente de su caso. Dicha tarifa tiene que pagarse en efectivo, cheque certificado, giro postal o cheque bancario. No se aceptan cheques personales. Si no tiene el dinero suficiente para pagar dicha tarifa, usted debe indicárselo al tribunal y pedir que le exoneren del pago de la misma. Usted tendrá que hacer la entrega de la demanda según las instrucciones que aparecen en la Orden Para Demostrar Causa. Usted tendrá que regresar al tribunal en el día y la hora señalados para su comparecencia, por lo general dentro de uno o dos días, a la sala que le hayan asignado. El día de su comparecencia, traiga con usted copias de todos sus documentos, incluyendo la prueba de que entregó los documentos a la parte contraria, así como cualquier otras pruebas que usted pueda tener.

CAPÍTULO 3

CÓMO "ENTREGAR" LOS DOCUMENTOS DE LA DEMANDA

Solo hay tres métodos que pueden ser utilizados para notificar o "hacer entrega" de un aviso de demanda y de una demanda por falta de pago de alquiler o para recuperar la vivienda. Por lo general, tanto la notificación de terminación como la de desalojo tienen que ser entregadas utilizando uno de los tres métodos que se mencionan más adelante.

Los tres métodos que el propietario puede usar para entregarle la demanda son los siguientes:

1. Entrega Personal: Puede que usted reciba una copia de la demanda y del aviso de la demanda en persona. De ser este el caso, el demandante no tendrá que entregarle copias adicionales de la demanda.
2. Entrega por Sustitución: Este tipo de entrega requiere que se cumpla dos pasos por separado, con el objetivo de que usted reciba tres copias del aviso de la demanda y de la querrela. Una de las copias de la demanda tiene que ser entregada a una persona de “madurez y edad razonables”, que viva o trabaje en su casa y no a cualquier persona que esté allí por casualidad (esta persona no tiene necesariamente que ser un adulto, pero no podrá ser un niño pequeño). Las otras dos copias de la demanda tienen que ser enviadas por correo al día siguiente, excluyendo los fines de semana y ciertos días feriados. Una de estas copias tiene que ser enviada por correo regular y la otra por correo registrado o certificado. Si se usa el servicio de correo certificado, no tendrá que obtenerse un certificado de acuse de recibo, pero es muy probable que usted tenga que dar su firma como prueba de que recibió el envío.
3. Entrega Mediante la Colocación de los Documentos en un Lugar Visible (usualmente conocida como “clavar y enviar”): Este tipo de entrega también requiere que se cumplan dos pasos por separado, con el objetivo de que usted reciba tres copias del aviso de la demanda y de la querrela. La persona encargada de hacer la entrega de los documentos de la demanda tiene que venir a su apartamento por los menos dos veces, para tratar de entregar dichos documentos en persona, ya sea a usted o a alguien que viva o trabaje en su casa. Ambos intentos de entrega tienen que hacerse durante diferentes horas del día, uno de ellos durante horas laborables y el otro después de finalizada la jornada laboral. Después de que se hayan hecho esos dos intentos, la persona encargada de hacer la entrega de los documentos de la demanda puede dejar una copia de los mismos pegada a la puerta o deslizarla por debajo de la misma. Las otras dos copias de la demanda tienen que ser enviadas por correo al día siguiente, excluyendo los fines de semana y ciertos días feriados. Una de estas copias tiene que ser enviada por correo regular y la otra por correo registrado o certificado. Si se usa el servicio de correo certificado, no tendrá que obtenerse un certificado de acuse de recibo, pero es muy probable que usted tenga que dar su firma como prueba de que recibió el envío.

¿Qué puedo hacer si no me “entregaron” los documentos correctamente?

1. Cuando comparezca ante el tribunal, hágale saber al secretario judicial o al juez, que el propietario no siguió correctamente las instrucciones de uno de los tres métodos para hacer la entrega de los documentos de la demanda, según lo explicado anteriormente.
2. Si la entrega de los documentos no se hizo correctamente, y usted no menciona dicho incumplimiento como parte de su defensa a la hora de responder a la demanda, se considerará que usted ha renunciado a utilizar dicho argumento como defensa. En el caso de que usted mencione la entrega incorrecta de los documentos legales como parte de su defensa, el juez podría programar una fecha para una audiencia, la que se conoce como audiencia de “oposición”, donde se determinará si la entrega de los documentos de la demanda fue hecha de la manera apropiada.

3. Es posible que durante la audiencia de oposición, el notificador judicial (o sea, la persona que el propietario utilizó para hacer la entrega de la demanda), tenga que declarar bajo juramento cómo fue que se hizo la entrega de los documentos. Usted tiene el derecho de hacerle preguntas al notificador judicial, dar su propio testimonio, así como presentar testigos que puedan confirmar que usted no recibió los documentos según los requisitos establecidos por el tribunal.
4. Si el juez determina que los documentos de la demanda fueron entregados incorrectamente, el caso será desestimado. Sin embargo, el propietario podría comenzar el caso otra vez, entregándole un nuevo manojito de documentos legales. De ser este el caso, no ignore dichos documentos. Tiene que responder a dicha demanda según lo explicado anteriormente o, de lo contrario, usted podría ser desalojado de su apartamento.

Requisitos Que Debe Tener en Cuenta:

1. Toda persona cuyo nombre aparezca mencionado en la demanda tiene que recibir copias individuales de la misma.
2. Si usted recibe una notificación de la oficina de correos donde se le informa que ha recibido correo registrado o certificado, vaya a recogerlo de inmediato. El tribunal considerará que el propietario le envió correctamente el aviso de la demanda y de la querrela aún si usted no va a recoger dichos documentos al correo (siempre y cuando el propietario haya entregado los documentos correctamente, según los requisitos explicados anteriormente).
3. Si considera que los documentos no fueron entregados correctamente, usted tiene que mencionárselo al secretario o asistente del tribunal que lo atiende cuando responda la demanda, o la primera vez que usted comparezca ante el tribunal, dependiendo de lo que ocurra primero. Si durante su comparecencia ante el tribunal, usted falla en mencionar la entrega incorrecta de los documentos como parte de su defensa, es muy posible que más adelante no pueda usar dicho argumento en su favor.

CAPÍTULO 4 COMPARECIENDO ANTE EL TRIBUNAL

Sección 4A ¿QUÉ DOCUMENTOS DEBO LLEVAR AL TRIBUNAL?

Listado de Documentos o Pruebas que Debe Llevar al Tribunal de la Vivienda:

- Todos los documentos del tribunal, así como cualquier otro documento que el propietario le haya enviado.
- Sus contratos de alquiler, incluyendo los que hayan sido prorrogados, si es que los tiene.
- Si la demanda es por incumplimiento del pago del alquiler, traiga las pruebas de todos los pagos que haya hecho, tales como los recibos del alquiler, los cheques que fueron cobrados o copias de los giros postales que haya enviado.

- Una lista detallada de todos los problemas que puedan haber en su apartamento o edificio, incluyendo problemas con la calefacción, el agua caliente, así como cualquier otro asunto que tenga que ver con reparaciones y servicios.
- Fotografías de todos los problemas que puedan haber en su apartamento o edificio. Asegúrese de identificar cada foto con la fecha en que fue tomada y una explicación de lo que aparece en cada una de ellas.
- Las copias de las cartas u otros documentos que usted haya enviado al propietario, superintendente o agencia del gobierno acerca de los problemas en su apartamento o edificio (así como las pruebas, si es que las tiene, de que dichas cartas o documentos fueron enviadas por usted y que el destinatario las recibió).
- Un listado de las fechas en que usted habló acerca de los problemas en su apartamento o edificio con el propietario, el superintendente o cualquier otra persona empleada por el edificio, así como los detalles de dicha conversación.
- Los recibos de pago por mano de obra y materiales de cualquier reparación que usted haya tenido que hacer.
- Cualquier otra información que usted considere que pueda ayudarle en su caso.
- Si su caso queda programado para un juicio o audiencia, asegúrese de traer todos los testigos que usted necesite para que presten testimonio a su favor. Dichos testigos tienen que comparecer en persona. Una declaración jurada o un affidavit no pueden ser utilizados en lugar del testimonio en persona, ni es admisible como evidencia durante un juicio o audiencia.

Requisitos Que Debe Tener en Cuenta:

1. Emisión de una Orden Judicial: Si tiene dificultad para obtener algún documento o si un testigo rehúsa comparecer ante el tribunal, usted podrá solicitarle una orden judicial (subpoena) al secretario judicial o al juez. Una subpoena es un documento en el que se le ordena a una persona, incluyendo a una agencia de gobierno, a comparecer ante el tribunal en la fecha indicada, ya sea para testificar o para presentar un documento. Usted tendrá que solicitar y entregar dicha orden judicial en un plazo de no menos de 48 horas antes de la fecha del juicio. Los formularios que debe llenar para hacer la solicitud de la subpoena están disponibles en las oficinas del secretario del Tribunal de la Vivienda para Propietarios e Inquilinos. El secretario o un asistente del tribunal podrá explicarle cómo puede llenar dicha subpoena y, de ser necesario, enviársela al juez para que este la firme.
2. Pruebas de sus Comunicaciones: Asegúrese de traer con usted cualquier correspondencia que usted haya enviado al propietario o superintendente por correo certificado, con solicitud de acuse de recibo, después de haber conversado con ellos y como prueba de esas conversaciones.
3. Pruebas de la Correspondencia que Usted ha Enviado: Es mejor para usted usar el servicio de correo certificado con solicitud de acuse de recibo, ya que de esta manera podrá tener pruebas del envío de sus cartas así como del recibo de las mismas.

Sección 4B

¿QUÉ DEBO HACER CUANDO VAYA AL TRIBUNAL?

¡LLEGUE TEMPRANO! Asegúrese de disponer de tiempo suficiente para pasar por los puntos de seguridad localizados a la entrada del tribunal. Los tribunales de los condados de Bronx, Nueva York y Queens ofrecen servicios gratuitos de guardería infantil, donde usted puede dejar a sus niños mientras se ventila su caso. El primer día de su comparecencia ante el tribunal, usted debe presentarse en la sala que le haya indicado el secretario o asistente judicial (en el caso de una demanda en desalojo por incumplimiento del pago del alquiler), o en la que aparece en el Aviso de la Demanda (cuando se trate de una demanda en desalojo para recuperar la vivienda). Tenga en cuenta de que a veces es posible que tenga que pasarse todo el día en el tribunal.

La primera sala a la que usted debe dirigirse usualmente se conoce como la “Sala de Resolución”, que no es más que una sala donde los litigantes, o sea, el propietario y el inquilino, tienen la oportunidad de discutir los pormenores del caso y tratar de llegar a un acuerdo. La Sala de Resolución está formada por un juez del Tribunal de la Vivienda, dos abogados del tribunal, un secretario y un policía judicial. Dicha sala supervisa las negociaciones de los acuerdos y estipulaciones, las peticiones o mociones previas al juicio, y también está encargada de hacer cumplir los acuerdos y estipulaciones que hayan sido aprobados por el tribunal.

¿Qué Debo Hacer Cuando Vaya a la Sala de Resolución?

1. Busque su nombre en el calendario de la sala, el cual por lo general se encuentra situado en el pasillo justo a la entrada de la sala. Anote el número de su caso en el calendario de la sala.
2. Hágale saber al secretario o al policía judicial de la sala que usted es el inquilino y mencione el número de su caso en el calendario. Dígale además si es que necesita un intérprete o si desea hacerle una petición al juez.
3. Pregúntele al secretario si usted también tiene que marcar o circular su nombre en la lista de casos de la sala.
4. Si le es posible, sientese en la sala o por lo menos quédese cerca de la misma de manera que pueda escuchar cuando llamen su nombre.
5. Es necesario guardar silencio en la sala.
6. Si lo así lo desea, usted puede llegar a un acuerdo con el propietario o con su abogado, pero debe saber que usted no está obligado a hablar con ellos sin la presencia del juez o del abogado de la sala.
7. Infórmele al secretario judicial si es que usted desea hablar con el propietario para intentar llegar a un acuerdo, pero quiere que el abogado de la sala esté presente durante dichas negociaciones, así como a cargo de la conferencia del caso.
8. En algunos condados el tribunal dispone de mediadores que tienen como objetivo facilitar que usted llegue a un acuerdo con el propietario. Hágale saber al secretario de la sala si usted quiere que su caso sea ventilado por un mediador.
9. Usted tendrá que comparecer ante el juez sin importar si llegó a un acuerdo o no con la parte contraria. Tendrá que explicarle al juez la razón por la que no se pudo llegar a un acuerdo, ya que es posible que el juez pueda sugerir o proponer ciertos cambios que sean aceptables tanto para usted como para el propietario.

¿Qué debo hacer cuando me llamen?

Cada caso será llamado ya sea por el juez o por el abogado de la sala.

1. Cuando llamen su caso, ambas partes, o sea el propietario y el inquilino, se reunirán con el juez o con el abogado de la sala.
2. En el caso de una demanda en desalojo por incumplimiento del pago del alquiler, el expediente del tribunal debe tener su respuesta por escrito o lo que usted haya declarado oralmente cuando respondió a la demanda. Cuando se trate de una demanda en desalojo para recuperar la vivienda, si usted entregó y presentó una respuesta por escrito, dichos documentos también tienen que estar en su expediente judicial. O el juez o el abogado de la sala deberá leer su respuesta. Usted podrá pedirle al juez que incluya otras defensas como parte de su respuesta a la demanda.
3. Si su apartamento necesita reparaciones, usted tiene el derecho a solicitar una inspección. Para más detalles, diríjase a la Sección 6A, página 18, titulada: “Cómo Solicitar La Inspección de una Vivienda”.
4. Si necesita más tiempo para poder contratar a un abogado o buscar ciertos documentos, o si no está listo para discutir su caso, usted podrá pedir que le permitan regresar otro día, lo que se conoce como un “aplazamiento”.
5. Si usted solicita dos aplazamientos o, si su caso ha estado activo en el tribunal por más de 30 días, el juez podrá ordenar que se deposite la suma del alquiler que el propietario alega que usted debe hasta la fecha en que usted recibió los documentos de la demanda.
6. Si no le es posible llegar a un acuerdo con el propietario antes de que le llamen a comparecer ante el juez o el abogado de la sala, hágale saber al juez o al abogado su versión de los hechos y si usted está en desacuerdo con lo que dice la parte contraria. Algunas veces el juez o el abogado de la sala pueden ayudarlo a usted y al propietario a llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes.
7. Si puede llegar a un acuerdo con el propietario, ya sea antes o después de que le llamen a comparecer ante el juez o el abogado de la sala, dicho acuerdo se hará por escrito (lo que se conoce como una “Estipulación de Acuerdo”). Para más detalles, diríjase a la Sección 4C, página 11, titulada: “Estipulaciones y Acuerdos”. Usted entonces tendrá que comparecer ante el juez, quién le explicará los detalles de dicho acuerdo y le dará la oportunidad para que usted haga cualquier pregunta que tenga sobre el mismo. Si no entiende algo en la estipulación de acuerdo, pregunte, no se quede callado. De igual modo, hágale saber al juez si es que usted no está de acuerdo con alguno de los detalles de la estipulación o si cree que lo han forzado a aceptar dicho acuerdo. Nadie puede forzarlo a usted a llegar a un acuerdo.

Si no se llega a un acuerdo, el caso será enviado a la Sala X donde será programado para ir a juicio, ya sea ese mismo día o en una fecha subsiguiente. El juicio se celebra en una sala diferente, conocida como la “Sala de Juicios”. Durante el juicio, el propietario tendrá que probar los méritos de su caso, y usted por su parte, tendrá que presentar las pruebas de sus defensas o reclamaciones. Si desea más información al respecto, diríjase a la Sección 4D, página 12, titulada: “Juicios”.

Si su caso ha sido aplazado o programado para ir a juicio otro día, usted tiene que regresar al tribunal en la fecha programada y dirigirse a la sala que el tribunal le indique. Siga las mismas instrucciones que se le dieron anteriormente para buscar el

número de su caso en el calendario de la sala correspondiente, así como identificarse con el secretario judicial y alertarle de su presencia. Si su caso ha sido aplazado para otro día, asegúrese de regresar al tribunal el día del juicio con toda la evidencia y los testigos que considere necesarios. Si desea más información al respecto, diríjase a la Sección 4D, página 12, titulada: "Juicios".

En el caso de que usted reciba cualquier tipo de documentos ,ya sea de parte del propietario o del tribunal, y donde se le indica que tiene que regresar al tribunal en una fecha diferente, no los ignore; muy por el contrario, asegúrese de regresar ese día. Es importante que usted lea todos los documentos que reciba ya que es posible que tenga que responder a los mismos antes de regresar al tribunal o cuando comparezca para el juicio.

Si tiene alguna pregunta acerca de los documentos judiciales o sobre lo que va a ocurrir cuando regrese al tribunal, usted puede hablar con uno de los abogados del Centro de Recursos Legales del tribunal, quien le puede dar información acerca del proceso judicial.

Sección 4C ESTIPULACIONES Y ACUERDOS

Usted y el propietario del edificio donde reside pueden llegar a un acuerdo, ya sea en la sala de resoluciones, a través del proceso de mediación o en la sala de juicios, con o sin la ayuda del juez, del abogado del tribunal o del mediador judicial. Generalmente, es mucho más fácil llegar a un acuerdo durante una demanda por incumplimiento de pago que durante una demanda en desalojo, ya que durante esta última, el propietario por lo general quiere que usted se mude del apartamento. La mayoría de las demandas en desalojo por incumplimiento de pago se resuelven mediante un acuerdo en vez de proceder a juicio.

Pero tenga mucho cuidado. Póngase de acuerdo exclusivamente con lo que considere justo, y de que puede cumplir con lo prometido y, del mismo modo, averigüe a qué derechos legales pudo haber renunciado. No firme nada sino hasta que haya leído y entendido el acuerdo en su totalidad y, si tiene cualquier pregunta, espere hasta que el abogado del tribunal o el juez mismo le hayan explicado el documento que ha de ser firmado. Si alberga dudas o si tiene preguntas, usted tiene el derecho de entrevistarse con el juez.

Si durante una demanda en desalojo por incumplimiento de pago, el problema se centra alrededor de las reparaciones, la estipulación debe indicar las fechas de acceso y de conclusión de las reparaciones necesarias. Si el propietario está de acuerdo a renunciar a parte del alquiler adeudado, por causa de las condiciones en las que usted ha vivido en el apartamento, la estipulación tiene que mencionar la cantidad específica y el período de tiempo en cuestión. Si la estipulación establece un plan de pago, para que usted pague a plazos el alquiler atrasado, asegúrese de que podrá hacer los pagos de acuerdo al plan. Si para pagar el alquiler está en espera de dinero proveniente del departamento de seguros sociales, tome en consideración que algunas

veces pueden haber retrasos al respecto. Recuerde que si la estipulación contiene un fallo judicial a favor del propietario del edificio donde reside, y si usted no hace los pagos correspondientes, el juez podrá no firmar una orden para demostrar causa para otorgarle más tiempo, a menos que usted deposite ante el tribunal todo el dinero adeudado, de acuerdo a la cantidad determinada por el fallo judicial, o a menos que la estipulación indique que usted puede obtener tiempo adicional sin depositar todo o parte del dinero correspondiente al alquiler.

En una demanda en desalojo, la estipulación debe otorgarle tiempo suficiente para corregir cualquier defecto que usted haya acordado en remediar. Si usted acuerda mudarse del apartamento, o si el propietario acuerda renunciar al alquiler a cambio de que usted se mude del apartamento, la estipulación tiene que otorgarle tiempo suficiente para localizar un nuevo lugar donde mudarse.

Si no puede pagar a tiempo, o si no puede cumplir con las demás promesas de la estipulación, diríjase a las oficinas del secretario del tribunal de la vivienda, solicite una orden para demostrar causa y pida más tiempo. (Vea la p.16, Sección 5B, "orden para demostrar causa"). Un juez leerá su affidavit y decidirá si otorgarle o no más tiempo. Si su solicitud por tiempo adicional es negada, usted podrá ser desalojado si no paga a tiempo o si no cumple con las promesas contenidas en el acuerdo.

Sección 4D JUICIOS

Cuando entre en la sala de juicios, dígame su nombre al secretario o al policía judicial, junto con el número de su caso. Si hay asientos disponibles en la sala, aguarde allí para que vea cómo los demás inquilinos y abogados hablan con el juez, tratan de resolver sus casos o participan en un juicio o en una audiencia. Cuando llamen su caso, conteste "TENANT", y preséntese ante el juez, quien le hará preguntas a usted y al propietario o a su abogado y tratará nuevamente de resolver el caso. Si no se resuelve el caso y ambas partes están listas, existe la posibilidad de que el juez celebre el juicio ese mismo día.

Asegúrese de que todos los testigos y todos los documentos están listos antes de proceder a juicio. Si necesita posponer el caso para obtener documentos o testigos necesarios para el juicio, puede solicitarle un aplazamiento al tribunal, pero puede que esto resulte muy difícil ya que se supone que los casos enviados a la sala de juicios están listos para proceder. En casos de demandas en desalojo por incumplimiento de pago, lleve al tribunal todos los comprobantes de pago del alquiler. Usted podrá referirse a la inspección judicial, si hubo una, para que le ayude a hablar sobre las condiciones en su apartamento, y usted puede también utilizar fotografías, para así ayudar al juez a que entienda la envergadura de los daños. (Vea la página "¿Qué debo llevar al tribunal?" con relación a la evidencia que podría necesitar durante un juicio).

Durante el juicio, usted no debe discutir con, ni debe dirigir sus objeciones, comentarios o argumentos hacia el propietario ni hacia el abogado. Toda conversación debe dirigirse al juez, para tratar de convencerlo de que falle a favor suyo. Del mismo modo,

ni el propietario o su abogado deben dirigir sus argumentos, comentarios u objeciones hacia usted, sino hacia el juez. Ni usted ni el propietario deben interrumpirse mutuamente a menos que interpongan una objeción durante el juicio. Alzar la voz o hablar de manera que pueda considerarse como irrespetuosa, no le será de ningún provecho en su caso. Trate de permanecer calmado y compórtese cortésmente mientras le relata su versión de los hechos, de manera clara y convincente, al juez.

Durante el juicio, se puede presentar primero el caso del propietario. Se le pedirá a todos los testigos que juren o afirmen decir la verdad y su declaración judicial se conoce como “testimonio”.

Durante la presentación del caso del propietario, usted puede “objedar” a las preguntas que le estén haciendo a un testigo o a los documentos presentados ante el tribunal. Usted puede “objedar” si considera que existe una buena razón por la cual el testimonio o el documento no deberían ser aceptados por el juez, y no simplemente porque esté en desacuerdo con ellos. Usted puede objetar si el testigo carece de conocimiento personal de los temas a los que se refiere, y simplemente repite lo que otra persona le dijo (esto se conoce como “rumor”). Usted puede también objetar si cree que el testimonio o el documento no tienen nada que ver con el caso (esto se conoce como “irrelevante”). Usted también puede objetar si un documento gubernamental no está certificado o si el documento no es el original y ha sido cambiado o alterado.

Después de finalizado el testimonio de cada uno de los testigos del propietario, usted puede hacerles preguntas relacionadas con dicho testimonio. Esto se conoce como “contra interrogatorio”.

Una vez finalizada la presentación del caso del propietario, usted tendrá la oportunidad de presentar su caso, incluyendo el testimonio propio y la presentación de otros testigos o evidencia ante el juez. Usted tiene que llevar toda la evidencia y todos los testigos tienen que comparecer ante el tribunal el día del juicio. (Vea la p.8, sección 4A, “Qué llevar al tribunal” con relación a la evidencia que pudiera necesitar durante el juicio). El juez no aceptará declaraciones por escrito por parte de testigos, aunque estén notariadas. Los testigos tienen que comparecer en persona a testificar. Sin embargo, el juez aceptará documentos públicos si están certificados por la agencia gubernamental que los emitió como, por ejemplo, reportes impresos por las computadoras del departamento de servicios sociales (DSS, por sus siglas en inglés), el departamento de desarrollo y protección de la vivienda (DHPD, por sus siglas en inglés) o la división de renovación de la comunidad y de la vivienda (DHCR, por sus siglas en inglés).

El propietario o su abogado pueden “objedar” a lo que usted o sus testigos digan, o a los documentos o fotografías que usted trate de entregarle al juez. Si no entiende la objeción del propietario, puede pedirle al juez que se la explique. Si el juez está de acuerdo con la objeción del propietario hacia su testimonio u otra evidencia, (lo cual se conoce como “aceptar” la objeción) usted o su testigo no podrán relatarle esa parte de la historia al juez o no podrán someter un documento o una foto como evidencia. Por tanto, es importante que trate de comprender a cabalidad lo que está sucediendo.

Se le solicitará a todos los testigos, incluyendo a usted, el que juren o afirmen decir la verdad. El juez le escuchará junto a sus testigos, y estudiará los documentos, fotos y otra evidencia antes de tomar una decisión. Indíquelo al juez los pormenores de su caso de manera simple y directa. Imagine que le cuenta una historia a alguien. Lo importante es que tanto usted como sus testigos le digan al juez los pormenores del caso de manera clara, organizada y comprensible.

El juez no puede brindarle asesoría legal con relación a su caso, pero sí puede explicar lo que esté sucediendo, tanto como los procedimientos y las reglas a ser seguidas durante el juicio.

Qué hacer luego de que se haya emitido un fallo judicial definitivo durante una demanda en desalojo por incumplimiento de pago:

Si el juez determina que usted debe alquiler atrasado, dicho juez emitirá un fallo judicial por la cantidad de alquiler adeudado, a favor del propietario, otorgándole a usted, por lo general, un período máximo de cinco días para amortizar la deuda. Si le paga al propietario la cantidad total adeudada dentro de dicho período de tiempo, se cierra el caso. Si el propietario rehúsa aceptar el alquiler dentro de esos cinco días, usted puede pagar la cantidad del fallo judicial con un cheque certificado o un giro, a través de las oficinas del secretario del tribunal civil. Dicho cheque o giro debe hacerse pagadero a nombre de "New York City Department of Finance", es decir, el departamento de finanzas de la ciudad de Nueva York.

Si no puede pagar la cantidad del fallo judicial en su totalidad dentro de un período de cinco días, el propietario del edificio puede contratar los servicios de un alguacil municipal para que solicite una orden de desalojo. Antes de que le desalojen, el alguacil tiene que entregarle una notificación de desalojo (vea la p.15, sección 5A, "Notificación de desalojo") Si necesita tiempo adicional para pagar la totalidad del monto del fallo judicial, no aguarde hasta recibir la notificación de desalojo por parte del alguacil, para entonces dirijáse hacia el tribunal para solicitar una orden para demostrar causa (vea la p.16, sección titulada "Orden para demostrar causa") Sin embargo, puede que le resulte difícil convencer al juez a que firme la orden, otorgándole tiempo adicional para pagar el fallo judicial, a menos que usted pueda depositar la cantidad total del fallo ante el tribunal. Si la razón por la cual no puede pagar a tiempo el monto del fallo se debe, aunque no sea culpa suya, al hecho de que el departamento de servicios sociales (DSS) se ha tardado en entregarle su dinero, asegúrese en indicar esto en la orden para demostrar causa, adjuntando cualquier documento en respaldo a dicha acción. Incluya, de igual modo, prueba de disponibilidad de fondos.

Qué hacer después de la emisión de un fallo judicial durante una demanda en desalojo:

Si el juez determina que el dueño del edificio demostró su caso, es decir, demostró ante el tribunal que usted violó cláusulas importantes de su contrato de alquiler o que las demás razones para desalojarle, mencionadas por él, son graves, existe la posibilidad de que le otorguen tiempo adicional para corregir la falta. Si corrige la falta

dentro del límite de tiempo otorgado por el juez (por lo general diez días) el caso se cierra y usted puede permanecer en su apartamento.

Si usted no corrige la falta dentro del tiempo otorgado o si la ley no le otorga tiempo para corregirla después de un juicio, el juez puede ordenarle que se mude del apartamento. En la mayoría de los casos, el juez tiene la potestad de otorgarle hasta seis meses para mudarse, siempre y cuando usted pague una cantidad razonable por “uso y ocupación” (la cual usualmente es equivalente al alquiler) durante dicho período. Por lo general, al principio le otorgarán dos o tres meses para mudarse. Si no se ha mudado dentro de ese período de tiempo y necesita tiempo adicional, debe regresar al tribunal y solicitar una orden para demostrar causa, para de este modo tratar de obtener el tiempo que necesite (vea la p.16, sección 5B, “Orden para demostrar causa”). Pero, para que le otorguen el tiempo adicional, existe la posibilidad de que tenga que convencer al juez de que realmente trató de encontrar otro apartamento. Guarde todos los anuncios de los apartamentos que trató de alquilar, con fechas y notas tales como “alquilado”, “muy pequeño” o “en un barrio malo”, para que se los muestre al juez. Recuerde que el juez puede otorgarle tiempo adicional para mudarse, pero nunca le otorgará un total mayor a los seis meses. Cuando llegue la hora de mudarse, el propietario puede solicitar los servicios de un alguacil para que le haga entrega de la notificación de desalojo y proceda entonces a desalojarle.

Durante el período que permanezca en el apartamento, probablemente se le ordenará que pague cierta cantidad de dinero al propietario del edificio, pero dicha cantidad ahora se conoce como “uso y ocupación” o “U y O”. El juez le indicará que cantidad de “U y O” tiene que pagar, la cual es, por lo general, la misma cantidad que usted pagaba de alquiler, pero también es posible que dicha cantidad se establezca basada en el valor actual que tenga el apartamento en el mercado de bienes raíces. El juez puede permitir que el propietario le desaloje si el “U y O” no se paga a tiempo.

CAPÍTULO 5 INFORMACIÓN SOBRE DOCUMENTOS LEGALES

Sección 5A NOTIFICACIÓN DE DESALOJO

Una “notificación de desalojo” es un aviso por parte del alguacil municipal, advirtiéndole a usted y a su familia de que podrían ser desalojados en breve. Un desalojo significa que un alguacil puede llegar a su apartamento, expulsándole tanto a usted como a su familia y sus pertenencias, cambiando las cerraduras.

Si le entregan personalmente la notificación de desalojo, usted puede ser desalojado al cuarto día de haberla recibido, sin contar los fines de semana ni los días feriados que otorga la ley. Si no le hacen entrega personal de la notificación, entonces usted puede ser desalojado el sexto día laborable si dicha notificación le fue entregada a otra persona en su apartamento o si la colocaron en la puerta de su apartamento. Ya que

pueden cometerse errores, no espere hasta el cuarto o el sexto día antes de hacer algo para tratar de detener el desalojo, ni para tratar de mudarse si está de acuerdo en que no tiene el derecho de permanecer allí.

La notificación de desalojo es el último documento judicial que tiene que serle entregado antes de que le desalojen. La notificación de desalojo le será entregada después que el tribunal haya emitido una orden de desalojo. La notificación de desalojo está supuesta a ser entregada de la misma manera que los demás documentos legales. (Vea la p.7, capítulo 3, "Cómo hacer entrega de los documentos legales") Sin embargo, aunque el alguacil no le haga entrega de los documentos de la manera correcta, puede ser difícil para usted el detener el desalojo o convencer al juez para que le devuelvan el apartamento, si es que usted fué desalojado porque el propietario tiene un fallo judicial en su contra, obtenido luego de un juicio, o si usted no ha cumplido con las promesas que hizo en el acuerdo, al resolver el caso.

Una vez emitida la orden de desalojo, el propietario puede escoger desalojarlo aunque usted haya pagado el alquiler. Si usted no tiene en su posesión un acuerdo escrito y firmado por el propietario o una orden para demostrar causa, la cual frena el desalojo, el alguacil municipal puede tratar de desalojarle aunque usted le haya pagado al propietario la cantidad total del fallo judicial. En una demanda en desalojo por incumplimiento de pago, antes de que se emita la orden de desalojo, el propietario tiene que aceptar el alquiler que a usted le corresponde, y no puede proceder con el desalojo en contra suya.

Si recibe una notificación de desalojo y desea frenar o postergar el desalojo, diríjase a las oficinas del secretario judicial del tribunal de la vivienda y solicite una orden para demostrar causa (vea la p.16, sección 5B, "Orden para demostrar causa). Para saber cuándo está programado para un desalojo, llame las oficinas del alguacil municipal nombrado en su notificación de desalojo y pregunte si se ha programado una fecha específica para su desalojo. El número telefónico de las oficinas del alguacil se encuentra en dicha notificación. Llame al alguacil municipal todos los días hasta que averigüe la fecha programada para su desalojo. No espere para solicitar una orden para demostrar causa hasta el día en que su desalojo esté, de hecho, programado, porque para ese entonces podría ser muy tarde.

Sección 5B ORDEN PARA DEMOSTRAR CAUSA

Una "orden para demostrar causa" es una orden judicial que le indica a un individuo que tiene que comparecer ante el tribunal y demostrar porqué las ordenes solicitadas por la parte contraria no deben ser otorgadas. Dicha orden puede ser utilizada para solicitarle al tribunal que detenga un desalojo, para obligar al propietario a que cumpla con su parte del acuerdo estipulado o con la orden de un juez o para, por cualquier otra razón, llevar su caso ante el juez.

Para someter una orden para demostrar causa, diríjase a las oficinas del secretario judicial del tribunal de la vivienda y solicite una orden para demostrar causa. Llene un

“affidávit”, el cual es un juramento a través del cual se explica la razón por la cual usted considera necesario que el tribunal detenga el desalojo o porqué debe brindársele otro tipo de asistencia que usted pueda necesitar. Dígale al asistente del tribunal, localizado en la ventanilla, que usted quiere que el juez firme la orden para demostrar causa. Pregunte si puede esperar o si tiene que regresar al día siguiente. La orden para demostrar causa incluirá una orden previniendo su desalojo, hasta que usted pueda ser escuchado ante el tribunal en una fecha futura. Si su desalojo está programado para ese mismo día, asegúrese de informárselo al asistente judicial.

Si le están desalojando porque no compareció ante el tribunal cuando debía hacerlo, usted debe demostrar dos cosas en la orden para demostrar causa:

1. Una buena razón por no haber comparecido ante el tribunal cuando estaba programado para tal cosa, como por ejemplo: “Nunca recibí los documentos del tribunal” o “Estaba enfermo”, y :
2. Una buena defensa contra la reclamación contenida en la demanda del propietario, tal como “Pagué parte del alquiler o la cantidad completa” o “Necesito reparaciones”.

Si le están desalojando porque no cumplió con lo establecido en el acuerdo o en la orden judicial, usted tiene que explicar que tiene una buena razón por la cual no cumplió. En una demanda en desalojo por incumplimiento de pago, es posible que el juez no firme la orden para demostrar causa ni detenga el desalojo, a menos que usted pueda depositar la cantidad total del fallo judicial en las oficinas del tribunal, o a menos que pueda demostrar que no tiene el dinero por causa de un retraso del departamento de servicios sociales, y no porque usted haya cometido error alguno.

Qué hacer si el juez NO firma la orden para demostrar causa:

1. Pregúntele al secretario judicial o a sus asistentes porqué la orden no fue firmada. Por lo general, la orden contiene una nota indicando la razón por la cual fue negada. Si la orden fue negada porque el juez quería más información o que se hiciera un depósito ante el tribunal, es posible que usted pueda conseguir lo que el juez pide, para así someter otra orden para demostrar causa.
2. Es también posible dirigirse al tribunal de apelaciones de la corte suprema y solicitarle al los jueces de dicho tribunal que revisen la negación. Para hacer esto, se necesita una copia de la orden para demostrar causa. Lleve dicha copia a las oficinas del secretario judicial de la corte de apelaciones. El asistente judicial le dará la dirección.
3. Cuando se presente a las oficinas de la corte de apelaciones, tendrá que llenar un affidávit en respaldo a la solicitud que someta ante la corte de apelaciones. Si el juez de la corte de apelaciones firma su orden para demostrar causa, usted tendrá que entregarle una copia al propietario y a su abogado, una copia al alguacil y debe entregar la copia original en las oficinas del secretario del tribunal de la vivienda. Esto es sumamente importante, porque si no lo hace, su caso no será incluido en el calendario.
4. Cuando le toque regresar, diríjase a la sala del tribunal e indíquelo al secretario judicial que está presente por su orden para demostrar causa.

Qué hacer si el juez FIRMA la orden para demostrar causa:

En primer lugar, haga entrega de la orden para demostrar causa de la manera correcta:

1. Usted tiene que hacer entrega de los documentos de la manera indicada en la orden y en la fecha y horas indicadas por el juez, lo cual es, usualmente, al día siguiente.
2. Por lo general, usted tiene que hacer entrega de una copia de la orden para demostrar causa y del affidavit al abogado del propietario o al propietario mismo si él no tiene abogado y, si se ha emitido una orden de desalojo, al alguacil municipal. El secretario judicial le mostrará cómo encontrar la dirección del abogado y del alguacil.
3. Si su desalojo está programado para ese mismo día, o si el alguacil se domicilia en un condado diferente, el secretario judicial debe también llamar al alguacil para informarle que se ha firmado una orden para demostrar causa, poniendo freno al desalojo. El secretario judicial también le dará un affidavit de entrega para que usted lo llene después de que haya hecho entrega de la orden para demostrar causa, así como instrucciones sobre cómo hacer la entrega, pero asegúrese que entiende lo que tiene que hacer antes de irse.
4. Cuando haga entrega de la orden para demostrar causa, debe solicitarle al abogado del propietario, o al propietario mismo y al alguacil municipal, que firmen o estampen su nombre, la fecha y la hora en que recibieron los documentos. Esto se conoce como "acuse de recibo". Si no firman o estampan su copia tendrá que llenar un affidavit de entrega, lo cual servirá como prueba de que entregó los documentos.
5. Después que llene el affidavit de entrega, tiene que firmarlo y notarlo. Tiene que tener una copia de la orden para demostrar causa, firmada o estampada, cuando regrese al tribunal. Si no tiene este documento y el propietario no comparece, su orden para demostrar causa podrá ser negada y tendrá que reiniciar el proceso una vez más. Mientras tanto, puede ser desalojado.

Próximo paso: diríjase al tribunal:

1. La orden para demostrar causa le indicará el día, la hora y la sala donde tiene que ir al regresar al tribunal. Llegue a tiempo.
2. Revise la lista en la pared, afuera de la sala, para verificar que su caso esté programado para ese día.
3. Encuentre su caso en la lista y escriba el número que le corresponda, para que sepa cuando habrán de llamarle. Si su caso no está en la lista, diríjase a las oficinas del secretario del tribunal de la vivienda o pregúntele al secretario de la sala qué debe hacer.
4. Cuando llamen su caso, póngase de pie y diga, en voz alta, "TENANT" (inquilino). Si el propietario no responde, usted puede tener que, como se describe anteriormente, mostrar su affidavit de entrega y, si también le indicaron que enviara la orden por correos, los comprobantes de envío de la oficina postal.
5. Aunque el propietario se encuentre presente, existe la posibilidad de que niegue haber recibido los documentos por parte suya y de manera apropiada, por lo que usted tendrá que mostrar pruebas de entrega.

6. Si el propietario contesta, a usted se le pedirá que se acerque al juez para que le explique su problema. Por ejemplo, dígame al juez porqué no compareció en una fecha previa o porqué no ha podido pagar el alquiler de acuerdo a la estipulación firmada por usted, o qué contravenciones ha cometido el propietario (vea la p.12, sección 4D, “Juicios” para pautas sobre cómo relatarle su versión de los hechos al juez).
7. El resultado final dependerá de la decisión del juez. Si no entiende lo que ocurre, pídale una explicación al juez.

CAPÍTULO 6

QUÉ HACER SI SE NECESITAN REPARACIONES EN LA VIVIENDA

Sección 6A

CÓMO SOLICITAR UNA INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA

Si tiene problemas en su apartamento o en el edificio, aún antes de comparecer ante el tribunal, usted puede llamar al 311 y solicitar una inspección de la vivienda. Si dicha inspección se lleva a cabo, el propietario recibirá una notificación de todas las violaciones.

Una vez que haya comenzado el caso judicial, y usted tenga problemas en su apartamento o en su edificio que requieran reparación, debería solicitarle una inspección al juez la primera vez en se encuentre en el tribunal o tan pronto como le sea posible. Usted tiene el derecho de solicitar una inspección de su hogar y debe solicitarla si necesita demostrar que hay condiciones deplorables en su casa.

Si solicita una inspección durante la primera fecha de una demanda en desalojo por incumplimiento de pago, le podrán otorgar una fecha para la inspección y otra fecha para que regrese al tribunal. Se le solicitará una lista de las reparaciones necesarias. Asegúrese de incluir cada problema que tenga en su apartamento y en las áreas públicas del edificio. Si un problema o un área no se menciona en la lista, el inspector podrá rehusar inspeccionarla.

Durante el día de la inspección, alguien tiene que estar presente para brindarle acceso al inspector. Asegúrese de mostrarle todos los problemas del apartamento, de los pasillos y de las demás áreas públicas. Si el problema o el área no le son mostrados al inspector, puede que no inspeccione violaciones potenciales.

Sección 6B

CÓMO OBLIGAR AL PROPIETARIO A HACER LAS REPARACIONES

Si el propietario de su edificio le demanda por incumplimiento de pago del alquiler y hay condiciones en su apartamento que necesitan reparación, asegúrese de indicarle tal cosa al ayudante judicial al momento de someter su respuesta. Cuando comparezca ante el juez, debe mencionarle cualquier reparación que sea necesaria en su apartamento o edificio. Si no se han hecho las reparaciones necesarias, es posible que

el propietario no haya cumplido con sus responsabilidades, bajo lo que se conoce como “garantía de habitabilidad”. Esto significa que el propietario no ha mantenido el apartamento ni las áreas públicas del edificio en condiciones aceptables. Por lo tanto, el juez puede reducir la cantidad de alquiler atrasado que usted adeuda. Esto se conoce como una “reducción”. Usted puede también solicitarle al juez que le ordene al propietario a que lleve a cabo las reparaciones. (Vea la p.18, sección 6A, “Cómo solicitar una inspección de la vivienda”).

Si como parte de la demanda en desalojo por incumplimiento de pago, el juez está de acuerdo en que usted es merecedor de ciertos servicios o reparaciones, el juez puede también ordenarle al propietario que se lleven a cabo las reparaciones o que le brinde dichos servicios durante una fecha específica. Si el propietario no lleva a cabo las reparaciones ni le brinda dichos servicios dentro del tiempo especificado por el juez, usted debe dirigirse al tribunal y solicitar una orden para demostrar causa. (Vea la p.16, sección 5B, “Orden para demostrar causa”). El propietario tendrá que explicar porqué no hizo las reparaciones de acuerdo a la orden judicial.

Usted puede también demandar al propietario para que lleve a cabo las reparaciones. Antes de iniciar cualquier demanda en el tribunal de la vivienda, méncionele al propietario o al conserje cualquier problema que exista en su apartamento o edificio y, de ser posible, escríbales una carta, ha ser enviada, preferiblemente, por correo certificado, con acuse de recibo, para que tenga prueba del envío. Incluya una lista de problemas y dígales cuanto tiempo han durado los mismos. Guarde una copia de la carta y del recibo certificado por el correos.

Si el propietario rehúsa a llevar a cabo las reparaciones, usted puede entablar una de las siguientes demandas: **Demanda de la división de la vivienda (“HP”, por sus siglas en inglés)**: Si su apartamento necesita reparaciones, usted puede entablar una demanda “HP”. Para hacer esto, tiene que comprar un número de expediente para así poder darle curso a su caso ante el tribunal. Hay una tarifa que tiene que ser pagada en efectivo o con un giro, pagadero al “Clerk of the Civil Court”. Si no puede costear la tarifa, puede pedirle al ayudante judicial que le suministre los documentos necesarios para procesar su caso sin tener que pagar la tarifa en cuestión. Una vez llenos dichos documentos, el juez decidirá si usted puede iniciar el caso sin pagar la tarifa o no. Llene los documentos de la demanda HP y explique en ellos qué necesita ser reparado en su apartamento o en las áreas públicas del edificio donde resida. El tribunal puede programar una fecha para que un inspector de la vivienda le visite y para que usted regrese al tribunal para una audiencia.

Antes de iniciar una demanda HP, hable con los demás inquilinos del edificio. Si hay problemas en todo el edificio, tanto usted como los demás inquilinos pueden obtener ayuda por parte del departamento de conservación de la vivienda (“DHPD”, por sus siglas en inglés) la unidad de asistencia al inquilino, o por parte de las demás organizaciones mencionadas en la sección 7B “¿Adónde puedo dirigirme para solicitar ayuda?” (p.20).

Demanda 7A: Si su edificio cuenta con serios problemas, tales como goteras frecuentes de agua fría o caliente, o carencia de servicios básicos de mantenimiento, y todo esto va más allá de los problemas de un solo apartamento, o si el propietario le acosa, usted debe tomar en cuenta la posibilidad de reunirse con los demás inquilinos del edificio para iniciar una demanda 7A, a través de la cual los inquilinos de un edificio le solicitan al tribunal que despida al propietario o al agente administrativo del edificio, y que nombre un administrador supervisado por el tribunal, quien cobrará el alquiler y lo utilizará para hacer reparaciones y renovar el edificio. El propietario continúa como dueño legal del edificio, pero no tiene el poder de administrarlo. Si el administrador tiene éxito en arreglar el edificio, el tribunal le puede devolver el control del edificio al propietario.

Por lo menos una tercera parte de todos los inquilinos del edificio tienen que ponerse de acuerdo para entablar una demanda 7A. A menudo, una asociación de inquilinos puede ayudar a reunir suficientes inquilinos para entablar una demanda 7A. Tanto usted como los demás inquilinos en su edificio pueden obtener información en los centros de recursos legales del tribunal de la vivienda, la unidad de asistencia al inquilino de DHPD u otras organizaciones mencionadas en la sección 7B, “¿Dónde puedo dirigirme para solicitar ayuda?” (p.20).

CAPÍTULO 7 GUÍA SUPLEMENTARIA DE REFERENCIA Y ASISTENCIA LEGAL

Sección 7A ¿CÓMO PREPARARSE PARA RESOLVER SUS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA?

Asegúrese de guardar cualquier documento que pueda necesitar en el futuro, aún si usted nunca ha tenido ningún problema en el apartamento o edificio donde resida. A continuación usted puede encontrar un listado de los documentos que se recomienda que usted guarde en un lugar seguro:

1. Sus contratos de alquiler, incluyendo los que hayan sido prorrogados.
2. Una lista de las fechas en que usted pagó el alquiler.
3. Las pruebas de los pagos del alquiler. Por ejemplo si usted pagó con un cheque personal, guarde el cheque cancelado, si el pago fue hecho por giro postal, guarde una copia del mismo, o si hizo el pago en efectivo, obtenga un recibo inmediatamente después de haber hecho el pago, no acepte promesas de que le enviarán el recibo más tarde. Usted tiene el derecho a que le den un recibo cada vez que pague el alquiler en efectivo.
4. Cualquier documento de las agencias del gobierno sobre su apartamento.
5. Copias de todas las cartas o documentos sobre su apartamento, incluyendo cualquier carta o queja que usted haya enviado al propietario o a una agencia del gobierno. Si usted envió dichas cartas por correo certificado, con solicitud de acuse de recibo, guarde los recibos que usted obtenga en la oficina de correos, y que muestran que la persona o la agencia en cuestión, recibió su correspondencia y firmó un recibo como prueba de ello.

6. Un listado con las fechas en que no tuvo calefacción o agua caliente. La mejor manera de hacer esto es poniéndolo en un calendario. Dicha lista debe incluir cual es la temperatura tanto en el interior como en las afueras del apartamento, por cada día que no hubo calefacción.
7. Una lista con las fechas en que usted ha tenido problemas que se consideran de mayor envergadura, tales como, salideros o filtración, inundación, ventanas o cerraduras rotas, etc. Asegúrese de tomar fotos de todos estos problemas. Incluya además, las fechas en que usted habló con el propietario o con el conserje acerca de estos problemas.
8. Todos los comprobantes de pago por materiales y mano de obra, si es que se vio forzado a hacer reparaciones, después de haber notificado al casero que necesitaba dichas reparaciones.

Sección 7B

¿DÓNDE PUEDE DIRIGIRSE PARA SOLICITAR AYUDA?

- **Para buscar un abogado:** Debe tomar muy en serio cualquier demanda que se haya interpuesto contra usted ante el Tribunal de la Vivienda. Es muy probable que el propietario haya contratado a un abogado, de manera que sería conveniente que usted hiciera lo posible por conseguir su propio abogado. Las siguientes organizaciones también pueden ofrecer ayuda:
 - Servicio de Referencias Legales (Legal Referral Service) (212) 626-7373: Si usted tiene suficientes recursos para poder contratar un abogado, pero no sabe cómo puede ponerse en contacto con uno, el Servicio de Referencias Legales podrá ayudarlo. Dicho abogado le cobrará una tarifa de \$35.00 por la primera media hora de consulta. Si decide contratar a dicho abogado, usted tendrá que negociar los honorarios que ha de pagarle por sus servicios.
 - La Sociedad de Asistencia Legal (Legal Aid Society) (212) 577-3300 y Servicios Legales (Legal Services) (212) 431-7200: Si no tiene dinero suficiente para contratar un abogado, usted puede dirigirse a una de estas organizaciones para obtener ayuda gratis.
- **Para obtener información adicional acerca de sus derechos ante el tribunal de la vivienda:** La Comisión de la Ciudad para Asuntos del Tribunal de la Vivienda (City-Wide Task Force on Housing Court) se encarga de proveer información al público en la mayoría de los tribunales de la vivienda de la ciudad. Usted también puede ponerse en contacto con ellos, llamando al (212) 962-4795, o al Consejo Metropolitano de la Vivienda (Metropolitan Council on Housing) al (212) 979-0611.
- **Para obtener información legal y procesal en el tribunal:** Cada tribunal cuenta con un Centro de Recursos Legales donde usted puede encontrar videos informativos sobre los distintos procedimientos del tribunal, así como folletos y formularios relacionados con los mismos. Dichos centros también cuentan con abogados que pueden ofrecerle información legal. Además, el Programa de Abogados Voluntarios (Volunteer Lawyers Program) ofrece servicios de consejería legal gratuitos (aunque con carácter limitado) en cada Centro de Recursos.
- **Para obtener información sobre el tribunal de la vivienda en la Internet:** El Tribunal Civil ha puesto a la disposición del público en general de un sitio de Internet

dónde se provee información detallada acerca del tribunal. En la sección de información legal y procesal de dicho sitio, usted podrá encontrar mayor información acerca de los temas mencionados en este folleto. También podrá obtener acceso gratuito a diferentes formularios del Tribunal Civil. Se ha creado una versión en español para facilitar el acceso a las personas de habla hispana. Para visitar el sitio de Internet del tribunal, active el enlace: <http://nycourts.gov/nychousing>

- **Para obtener información sobre el tribunal de la vivienda por teléfono:** El Tribunal Civil también cuenta con un servicio telefónico interactivo donde se ofrece información legal y procesal. El número que debe llamar es el siguiente: (646) 386-5700. Dicho servicio funciona las 24 horas y también está disponible en español.
- **Para obtener la ayuda de un intérprete:** Si es necesario, el secretario o el juez del tribunal civil buscarán la ayuda de un intérprete que pueda asistirlo. Dicho servicio es completamente gratuito.
- **Para solicitar asistencia pública:** Vaya a la oficina correspondiente del Departamento de Servicios Sociales de la Ciudad de Nueva York (New York City Department of Social Services, o "DSS"). También puede averiguar si es que dicho departamento mantiene una oficina en el Tribunal de la Vivienda de su condado de residencia.
- **Para obtener ayuda con el pago del alquiler:** El Grupo de Ayuda de Emergencia Para el Alquiler (Emergency Rent Coalition), es un grupo de organizaciones de caridad de la Ciudad de Nueva York que provee ayuda financiera a los inquilinos de bajos recursos económicos que estén en peligro de desalojo. Sin embargo, estas organizaciones caritativas no siempre tienen el dinero disponible, ya que su situación financiera cambia cada semana. Para averiguar que organización podría ayudarle, lláme a la Comisión de la Ciudad para Asuntos del Tribunal de la Vivienda (City-Wide Task Force on Housing Court, línea caliente del alquiler atrasado, al (212) 962-4795.
- **Para reportar condiciones deplorables en la vivienda, así como quejas sobre la calefacción o el agua caliente:** Llame a la línea caliente de la Ciudad de Nueva York, al 311.
- **Para organizar a otros inquilinos en su edificio:** Llame al Consejo Metropolitano de la Vivienda (Metropolitan Council on Housing), al (212) 979-0611.
- **Para presentar una queja por discriminación:** Si el propietario del inmueble está discriminando en contra suya, ya sea por su edad, raza, género, orientación sexual o por cualquier otro motivo, Llame a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (New York City Commission on Human Rights), al (212) 306-7500 ó al Departamento de Derechos Humanos del estado de Nueva York, al (718) 741-8400.
- **Para comenzar una demanda por problemas de la vivienda (HP Action):** Diríjase a la oficina del secretario o asistente judicial ,o al Centro de Recursos Legales del Tribunal de la Vivienda.
- **Para información sobre demandas 7A:** Llame al Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda del estado de Nueva York (DHPD por sus siglas en inglés), Sección de Demandas 7A al (212) 863-7356.
- **Para información sobre el alquiler controlado o estabilizado:** Llame al Departamento del estado de Nueva York para la Renovación de la Vivienda y la

Comunidad (New York State Division of Housing and Community Renewal), al (718) 739-6400. Esta oficina se encarga de procesar las quejas relacionadas con el cobro excesivo del alquiler, la disminución de los servicios proveídos por el propietario de un inmueble, el acoso por parte del mismo, el negarse a prorrogar un contrato de arrendamiento, así como otros problemas.

• **Para quejas relacionadas con el depósito de seguridad:** Llame al Departamento de Protección Contra el Fraude al Consumidor de las oficinas del fiscal general del estado de Nueva York, al (212) 416-8300.

Sección 7C

GLOSARIO DE TÉRMINOS LEGALES

Affidávit	Declaración jurada, escrita y firmada ante un notario.
Aplazamiento	Posposición temporal de un caso hasta una fecha futura.
Contra reclamo	Reclamo hecho por un demandado contra un demandante, ya sea por una suma monetaria o por reparaciones.
Demanda en Desalojo por Incumplimiento de Pago	Documento sometido por un propietario en el Tribunal de la Vivienda cuando un inquilino no paga el alquiler adeudado.
Embargo	Retención de una porción del salario u otra propiedad perteneciente al deudor de un fallo, para de esta manera pagar el dinero adeudado al acreedor del fallo. La parte que somete el embargo notifica a una tercera persona, tal como a un patrono o a un banco, para que retengan parte del salario u otras posesiones del demandado-deudor.
Entrega	La entrega de las copias de los documentos legales al demandado u a otra persona a quien vayan dirigidos dichos documentos. Por ej., las peticiones o demandas, órdenes para demostrar causa, subpoenas y notificaciones para que se abandone un local, son documentos legales que deben ser entregados. El procedimiento de entrega de los documentos legales está específicamente delineado en los estatutos.

Estipulación de Acuerdo Acuerdo entre ambas partes para resolver todo o parte del caso sin recurrir a audiencias adicionales. Dicho acuerdo debe ser aprobado por el tribunal y, de ser así, se convierte en parte de la orden judicial.

Fallo Monetario Fallo judicial por cierta cantidad de dinero.

Fallo Judicial en Rebeldía Fallo contra el demandado como resultado de su falta de comparecencia o por no haber sometido ciertos documentos puntualmente, en un momento determinado durante una demanda.

Fallo Judicial de Posesión Fallo que autoriza la posesión de una propiedad residencial o comercial.

Garantía de Habitabilidad Promesa implícita en cada inquilinato, en la que se sobreentiende que el apartamento va a estar limpio y habitable.

Notificación de Desalojo Notificación, por escrito, emitida por el alguacil municipal, la cual le advierte al inquilino que este podría ser desalojado en breve.

Notificación de la Demanda Notificación escrita de parte de un demandante y entregada a los demandados, indicando en qué fecha el tribunal ha de ventilar la petición adjunta.

Orden para Demostrar Causa Directriz judicial que le ordena a un individuo a comparecer ante un tribunal y explicar porqué el remedio solicitado debe o no ser otorgado. Dicha orden a menudo se usa para detener un desalojo, obligar a un propietario a cumplir con su parte de un acuerdo, las órdenes del juez o para reabrir un caso por cualquier razón.

Petición En los litigios entre propietarios e inquilinos, es un documento sometido ante el tribunal y entregado a los

demandados, indicando lo que el demandante le solicita al tribunal y a los demandados.

Prima Facie Los elementos básicos en el caso de un demandante, necesarios para demostrar los "hechos"; por ej., prueba de un contrato de alquiler, quienes son los inquilinos, quién es el propietario, etc. Sin esta información, el juez puede desestimar o anular el caso.

Recaudación Apoderarse de una propiedad en cumplimiento de un fallo judicial.

Reducción Reducción (del alquiler).

Registración de Vivienda Múltiple Requisito obligatorio que tiene un edificio de apartamentos con tres o más unidades individuales, de registrarse como vivienda múltiple, para así estar sujeto a las reglas y regulaciones de la vivienda que se aplican a este tipo de inmueble.

Respuesta Respuesta del demandado notificando tanto al tribunal como al demandante (a menudo el propietario) exactamente cual es la respuesta del demandado con relación al reclamo establecido en la petición. La misma puede incluir una negación general, cualesquiera defensas y contra reclamos.

Subpoena Documento utilizado para exigir información o para solicitar que una persona testifique ante el tribunal.

Uso y Ocupación Pago hecho al propietario por el derecho de usar y ocupar un apartamento luego de que se haya terminado la relación entre propietario e inquilino.

Section 7D
HOUSING COURT FLOW CHARTS

**DIAGRAMA DE UNA DEMANDA EN
DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO
DE PAGO**

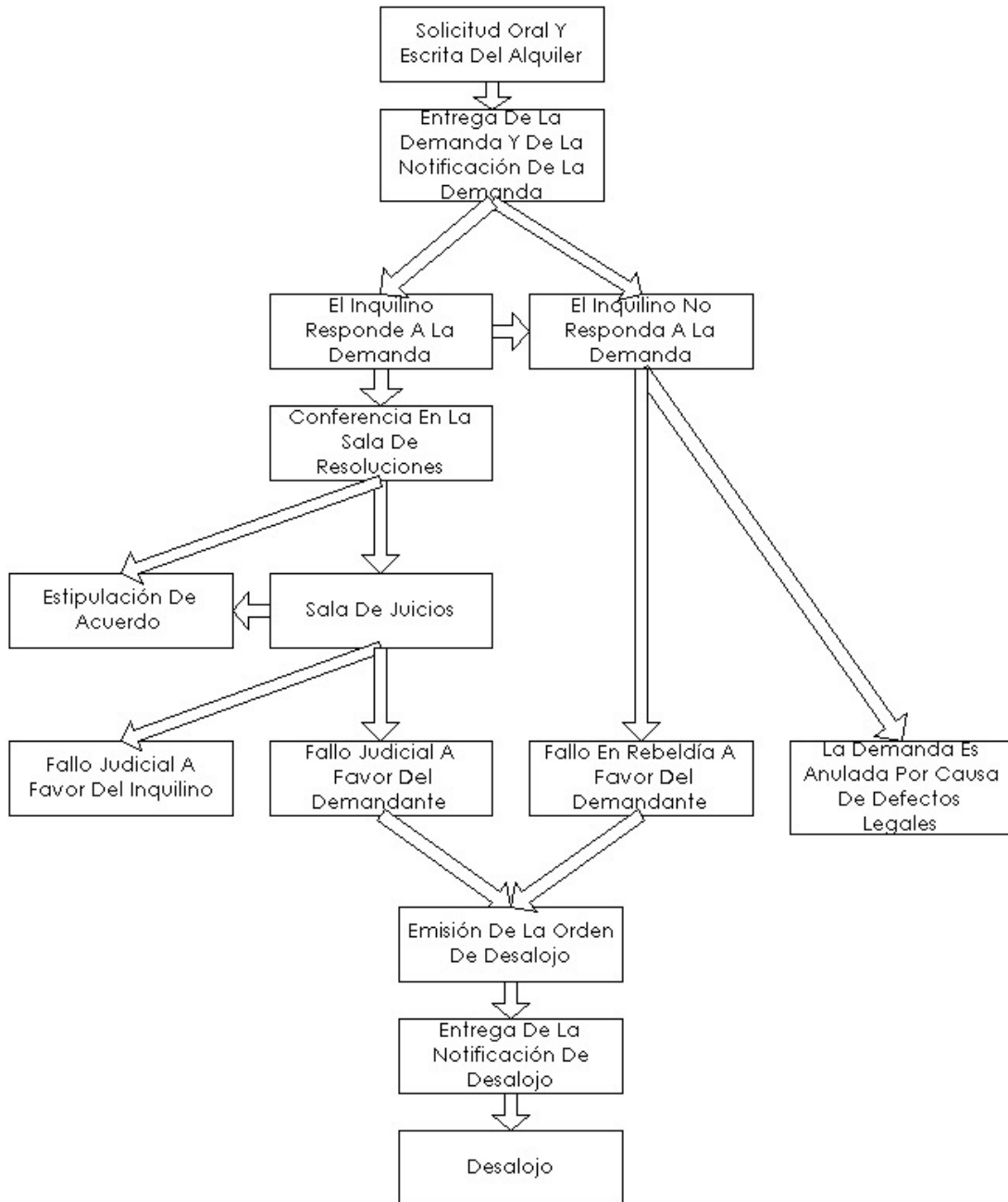
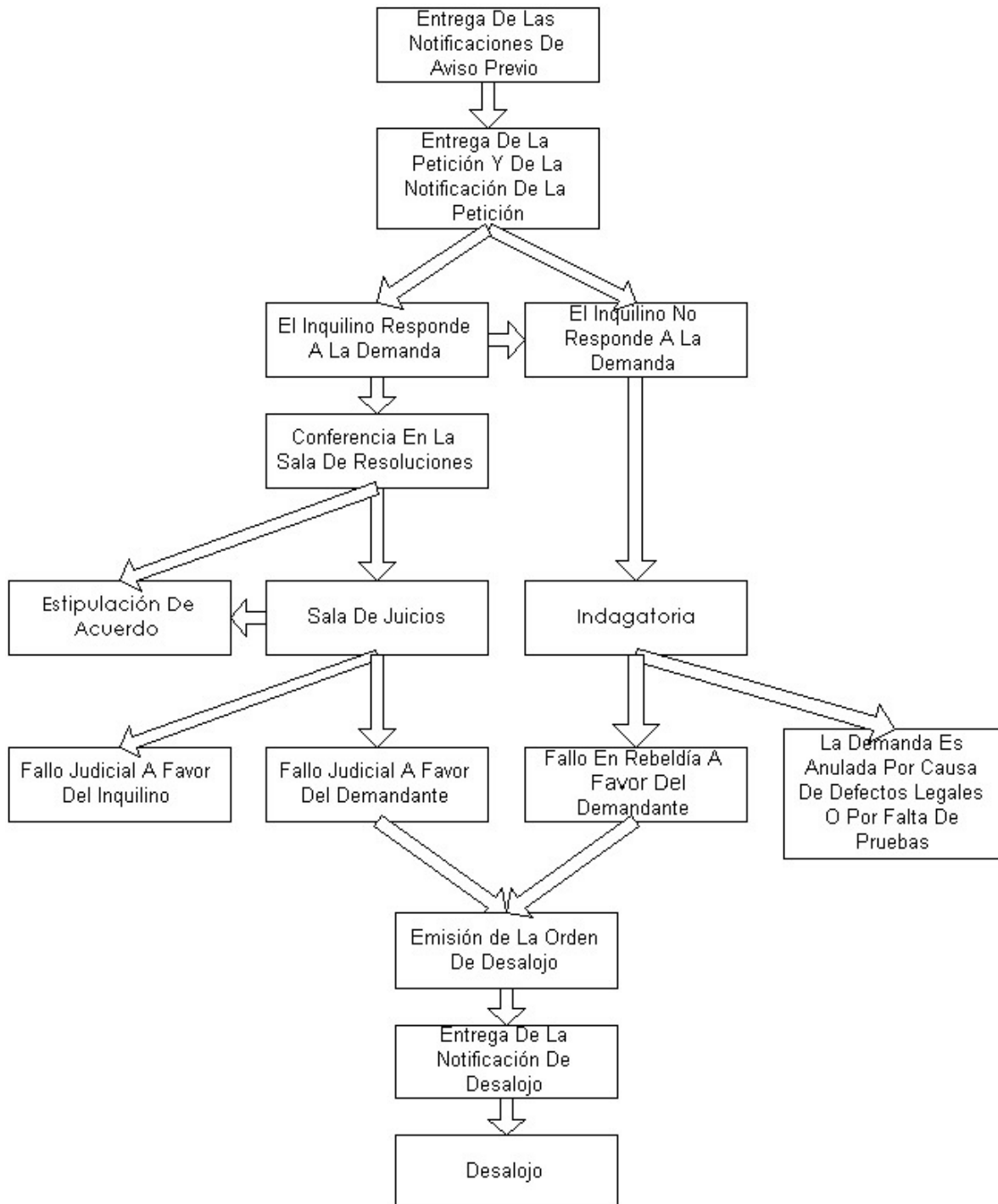


DIAGRAMA DE UNA DEMANDA EN DESALOJO



Sección 7E

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

- **Condado del Bronx:** 1118 Grand Concourse (esquina de la calle 166)

Tome los trenes de las rutas 4, B ó D hasta la calle 167. También puede tomar la ruta de ómnibus Bx1 hasta la esquina de las calles 166 y Grand Concourse. Puede tomar además el ómnibus Bx2 hasta la esquina de las calles 165 y Grand Concourse.

- **Tribunal Comunitario de Harlem:** 170 East 121 Street

Tome los trenes de las rutas 4, 5 ó 6 hasta la estación de la calle 125. También puede tomar las rutas de ómnibus M101 y el M98 hasta la calle 121, o el M100, que atraviesa la ciudad, hasta la 3ra Avenida.

- **Condado de Kings:** 141 Livingston Street

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

- **Condado de Nueva York:** 111 Centre Street (75 Lafayette Street) (entre las calles White y Franklin)

Tome los trenes de la ruta 1 hasta la estación de la calle Franklin, o los trenes 4 ó 5 hasta la estación del puente de Brooklyn (Brooklyn Bridge). Puede tomar además los trenes 6, A, C, E, J, M, M, N, R ó Z hasta la estación de la calle Canal.

- **Condado de Queens:** 89-17 Sutphin Boulevard (esquina de la avenida 89)

Tome los trenes de las rutas E, F ó J hasta la estación Sutphin Boulevard. Puede tomar además las rutas de ómnibus Q40, Q43 ó Q44 hasta el bulevar Sutphin, así como las rutas Q9, Q24, Q30, Q31, Q54 y Q56 hasta la avenida Jamaica.

- **Condado de Richmond:** 927 Castleton Avenue (esquina de la avenida Bement)

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

NOTES