



Conozca sus derechos: antes y después del desalojo

Antes del desalojo:

¿Cómo evitar el desalojo?

Volver a tomar posesión de su vivienda es mucho más complejo que evitar el desalojo. Antes del desalojo, la ley lo favorece más y pueden darle más tiempo para evitar ser desalojado y resolver todos sus problemas de arriendo. Por lo tanto, es importante que se mantenga al tanto de su caso, que comparezca en todos los procedimientos y que presente las órdenes necesarias para fundamentar la demanda y evitar el desalojo.

¿Cómo debo responder?

Si recibe documentos judiciales del arrendador o una tarjeta del Tribunal de Vivienda, cerciórese de “responderlos”. Esto quiere decir que debe informar al tribunal su versión de los hechos.

Si se trata de un caso de impago, la primera página de los documentos dirá “Notificación de demanda” e “Impago”. Tendrá 5 días para responder a partir de que reciba la notificación judicial (aunque en realidad cuenta con un poco más de tiempo). Para hacerlo, deberá acudir al secretario del Tribunal de Vivienda de su localidad. Será necesario que le mencione todos los argumentos de defensa que tenga, como que ya pagó, que nunca recibió la notificación y que necesita reparaciones. Si no se le ocurre ningún argumento, declare “refutación general”. Después de recibir su respuesta, le darán una fecha para su cita en el tribunal (consulte ejemplos de argumentos de defensa en la pág. 4 del archivo <http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/pdfs/tenantsguide.pdf>).

Si es un caso de prolongación de tenencia, los documentos dirán “Notificación de demanda” y “Procedimiento de prolongación de tenencia”. Usted deberá dar su respuesta el día de su cita (no es necesario que acuda al secretario del tribunal antes), el cual se establece en los documentos que el arrendador le entrega (vea más información en la pág. 8 del archivo <http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/pdfs/tenantsguide.pdf>).

¿Cuándo y cómo debo presentar una orden para fundamentar la demanda?

Si usted no respondió a tiempo o no acudió al tribunal en la fecha de su cita, se otorgará un “fallo por falta de comparecencia” al arrendador, quien puede desalojarlo poco después de emitido. No deje pasar el tiempo. Acuda al Tribunal de Vivienda para presentar una orden para fundamentar la demanda a fin de anular este fallo y solicitar otra cita en el tribunal (si desea más información sobre lo que debe hacer, lea la pág. 24 del archivo <http://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/pdfs/tenantsguide.pdf>).

Después de la fecha de su cita en el tribunal, si firmó un contrato con su arrendador (estipulación), pero necesita más tiempo para pagarle o mudarse, deberá presentar una orden para fundamentar la demanda a fin de obtener una nueva cita en el tribunal y solicitar más tiempo al juez, a quien deberá mostrarle documentos que justifiquen por qué necesita más tiempo. Estos

documentos no le serán devueltos, por lo que es recomendable que entregue copias al tribunal y conserve los originales.

En www.NYCHousingRights.org puede encontrar formularios sencillos de llenar, como la Orden para fundamentar la demanda, a fin de anular el fallo por falta de comparecencia o volver a incluir un caso en el calendario. También están disponibles en versión impresa en los Tribunales de Vivienda. En caso de emergencia, siempre recurra al secretario del Tribunal de Vivienda.

Después del desalojo:

Prohibición ilegal de acceso

Es ilegal que el arrendador lo desaloje o le prohíba el acceso a la propiedad sin tener un fallo y una orden del tribunal. Si no recibió los documentos de un alguacil y aun así le impiden el acceso, llame a la policía e informe que lo desalojaron de forma ilícita. Para que le permitan volver a entrar, debe demostrar que vive ahí (p. ej., presentar su licencia de conducir o correspondencia con su nombre y dirección).

Desalojo mediante notificación de un alguacil

Si recibe una notificación de desalojo de un alguacil, deberá acudir al Tribunal de Vivienda para solicitar a un juez que le permita el acceso de nuevo. Presente una orden para fundamentar la demanda ante el secretario del tribunal y solicite una cita.

Usted debe demostrar al juez el motivo por el cual tiene derecho a volver a tomar posesión de su vivienda. Lleve todos los documentos que tenga para respaldar sus declaraciones y demandas.

Después de presentar la orden para fundamentar la demanda, *acuda inmediatamente a la HRA (Administración de Recursos Humanos) para iniciar el proceso para obtener un acuerdo de pago único*. Si ya tiene una solicitud pendiente, informe a la HRA que tiene una emergencia y que necesita el acuerdo de pago único para no perder su vivienda. Es importante iniciar el proceso lo más pronto posible, ya que el juez le dará poco tiempo para pagar. Si desea más información sobre el acuerdo de pago único, visite <http://www1.nyc.gov/nyc-resources/faq/339/how-do-i-apply-for-the-one-shot-deal-to-avoid-eviction>

Procedimiento judicial

La forma más sencilla de recuperar la posesión es que el arrendador acepte devolverle la vivienda si paga todo lo adeudado, además de los honorarios de abogados y del alguacil.

Si el arrendador no está de acuerdo, usted deberá presentar su caso ante el juez, quien puede ordenar que vuelva a tomar posesión “con el fin de hacer justicia”, siempre y cuando usted pague el monto adeudado (incluyendo los honorarios de abogados y del alguacil).

El juez tomará en cuenta varios factores, tales como:

- El impago se debió a un retraso o error en el cobro de su salario o del acuerdo de pago único u otro subsidio de vivienda que necesitaba para pagar la renta.
- Usted demostró diligencia al intentar conseguir el monto adeudado, como el hecho de presentarse ante la HRA o una institución benéfica de otro tipo inmediatamente después, así como otras acciones que comprueben que tiene la disposición para resolver el problema.
- Hubo un mal entendido. Por ejemplo, si le pagó al arrendador y este le dijo que no se

- preocupara por cuestiones judiciales o la notificación de un alguacil.
- Otros aspectos, como el tipo de arriendo (renta estabilizada o controlada), el tiempo que lleva viviendo allí, si sus familiares o usted tienen alguna discapacidad o son adultos mayores, si tiene hijos o si pasa por algún otro apuro.

Si logra una resolución favorable, el juez dictará una orden o decisión con el monto exacto que debe pagar y un plazo breve para hacerlo. Es necesario que pague para volver a tomar posesión. Si la HRA pagará el monto, usted deberá entregarle una copia de la orden en la cual se indique esta cantidad.

Restitución mediante la anulación de un fallo por falta de comparecencia

Si puede demostrar al tribunal que no estaba al tanto de que se inició un caso en su contra en el Tribunal de Vivienda y nunca le entregaron documentos, el juez puede anular (rechazar) el fallo y ordenar que le restituyan su vivienda.

Este proceso se lleva a cabo mediante una “audiencia de oposición” en la cual deberá refutar o desacreditar la “declaración jurada de notificación” del arrendador. Esta declaración es un documento dirigido al tribunal en el cual se indica cómo el arrendador le entregó o hizo llegar los documentos judiciales. Usted puede leer esta declaración antes de la audiencia al solicitar que le permitan revisar su expediente judicial. Prepárese para refutar su contenido.

Resumen de pasos posteriores al desalojo

1. Presente una orden para fundamentar la demanda ante el Tribunal de Vivienda para que le “devuelvan la vivienda”.
 2. Solicite un acuerdo de pago único ante la HRA.
 3. En la fecha de comparecencia, solicite al juez que le devuelva su vivienda. Si gana, el juez le otorgará una orden con un monto y la respectiva fecha límite de pago.
 4. Lleve la orden a la HRA y termine su trámite para el acuerdo de pago único.
 5. Confirme con un funcionario de la HRA si su solicitud fue aprobada y cuándo debe realizarse el pago al arrendador.
 6. Después de que la HRA confirme el pago, llame al arrendador y disponga lo necesario para proceder con la recuperación de su vivienda.
-

