

Acerca de las demandas de pago de renta

No pagué la renta el mes pasado (o por varios meses). ¿Me desalojarán de inmediato?

El hecho de no pagar la renta puede derivar en un “caso de impago” en el Tribunal de Vivienda. Este caso judicial lo presenta un arrendador o propietario para cobrar la renta impaga y, si esta no se liquida, desalojar al arrendatario. Ahora bien, dejar de pagar la renta no basta para *iniciar este procedimiento y no significa que lo desalojarán*. En Nueva York, si usted es arrendatario, **no pueden desalojarlo sin un procedimiento de desalojo del Tribunal de Vivienda** (su arrendador lleva el caso a un tribunal, un juez ordena el desalojo y el alguacil procede al mismo). Es decir, el arrendador debe acudir al tribunal y conseguir una autorización para desalojarlo. Si el arrendador lo desaloja sin este proceso, se considera un desalojo ilegal. [En este enlace puede obtener más información acerca de este tipo de desalojo](#) .

Incluso si debe la renta, si desea continuar en su vivienda, no se vaya solamente. Piense en algún plan para pagarla y espere su cita en el tribunal. Puede tener un buen argumento de defensa o recibir ayuda para liquidar la deuda. Por ejemplo, si está reteniendo la renta porque su vivienda necesita reparaciones (como la calefacción o el agua), puede usar ese argumento como defensa en su caso de impago. Consulte el siguiente enlace para obtener información acerca de argumentos de defensa comunes en casos de arrendador-arrendatario: <https://www.nycourts.gov/courthelp/Homes/LTdefenses.shtml>

¿Cuándo me consideran un arrendatario con derechos?

En la ciudad de Nueva York, usted es considerado arrendatario si cumple con alguno de los siguientes requisitos:

- Tiene un acuerdo por escrito (contrato de arriendo) que le permite habitar la vivienda, incluso si el contrato venció.
- Su arrendador alguna vez le aceptó una renta (en el caso de compañeros de cuarto, familiares y huéspedes, si el arrendatario principal de la vivienda alguna vez le aceptó una renta).
- Ha habitado la vivienda durante 30 días o más, incluso si nunca pagó renta y no existe un contrato de arriendo.

Creo que recibí una “demanda de pago de renta” de mi arrendador. ¿Qué debo hacer?

¿Qué es una demanda de pago de renta?

Si no pagó la renta, lo primero que debe hacer el arrendador antes de iniciar un caso de impago en el Tribunal de Vivienda es pedirle a usted que liquide. Esto se conoce como “demanda de pago de renta”. El arrendador debe exigir al arrendatario que pague la renta, dándole al menos tres (3) días para hacerlo. Además, debe advertirle que, de no hacerlo, puede llevar el caso al tribunal.

En ocasiones, el arrendador no menciona que demandará al arrendatario en el Tribunal de Vivienda si no paga, lo cual puede prestarse para pensar que procede el desalojo una vez recibida la demanda de pago. En realidad, esta demanda es tan solo el primer paso del arrendador antes de presentar una demanda por impago. El arrendatario no puede ser desalojado legalmente hasta que un juez decida a favor del

arrendador.

La demanda de pago de renta puede presentarla el arrendador o el propietario o bien, alguien que trabaje para este. Puede efectuarse por escrito, vía telefónica o en persona. No obstante, debe efectuarse por escrito si el contrato de arriendo estipula que la demanda debe hacerse de este modo.

Una demanda de pago por escrito debe incluir cierto tipo de información. Por ejemplo, debe especificar los meses en los cuales no se pagó la renta y el monto adeudado (por ejemplo, “Debe la renta de marzo, abril y mayo, a razón de \$740 por mes). Además, se le debe entregar como “notificación”. La “notificación judicial” es una forma especial en la cual deben entregarse documentos judiciales y puede incluir la entrega a usted en persona o a alguien responsable que habite o trabaje en su vivienda. Esto es importante, porque si la demanda que recibe no cumple con estos requisitos, puede ser inadecuada. Obtenga más información en

<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/pdfs/improperrentdemand.pdf>

Importante: Aunque considere que la demanda de pago es inadecuada, **igualmente deberá acudir al Tribunal de Vivienda**. Una vez allí, deberá indicar al juez o abogado del tribunal que no recibió la notificación como es debido. Si el juez considera que el arrendador o propietario no realizó una demanda de pago adecuada antes de iniciar el caso de impago, este será desestimado *sin perjuicio*. Esto significa que cometió una equivocación y que el caso se da por finalizado. No obstante, no implica que usted no deba pagar, dado que el arrendador puede volver a iniciar el caso en su contra.

¿Qué pasa si no cumplo con la demanda de pago de renta?

Recuerde que esta demanda no es ni un documento judicial ni tampoco un caso de desalojo. Sin embargo, si no paga después de haberse presentado la demanda, el arrendador o propietario puede demandarlo en el Tribunal de Vivienda a fin de cobrarle el adeudo.

Si el arrendador inició un caso en su contra en el Tribunal de Vivienda, este le enviará un documento llamado “demanda”, así como una “notificación de demanda”. Asimismo, el secretario del tribunal le enviará una tarjeta para avisarle que debe presentarse cuanto antes. Puede ver ejemplos de estos documentos [en este enlace](#) y [aquí también](#). **NO IGNORE ESTOS DOCUMENTOS**. Si usted no está de acuerdo con el arrendador, ya sea porque pagó la renta o porque la retuvo en espera de reparaciones, usted puede presentar estos “argumentos de defensa” ante el tribunal. Si ignora los documentos, el arrendador puede obtener un fallo por falta de comparecencia en su contra, incluso si usted no estaba al tanto del caso. Este fallo es una decisión judicial a favor de una de las partes cuando la otra no responde o no acude al tribunal en la fecha de la cita. Puede derivar en consecuencias, como embargo de salario (el monto adeudado se toma de su salario por orden judicial) e incluso el desalojo.

Un fallo por falta de comparecencia es una decisión a favor de una de las partes cuando la otra no responde o no acude al tribunal en la fecha de la cita. Esto puede derivar en una orden judicial de desalojo y un fallo monetario, inclusive sin que usted tenga conocimiento de ello o sin tomar en cuenta su opinión.

Importante: Si usted no recibe los documentos, pero tiene motivos para pensar que se inició un caso en su contra, debe acudir al Tribunal de Vivienda de su localidad y verificar. Para averiguar si es así o si hay un fallo por falta de comparecencia en su contra, puede acudir a la oficina del secretario del tribunal y proceder a responder el caso o conseguir una orden para fundamentar la demanda y anular el fallo. También puede verificar el estado de su caso en el siguiente enlace:

<https://iapps.courts.state.ny.us/webcivilLocal/LCMain>

¿Cómo debo responder a estos documentos judiciales? ¿Puedo recibir ayuda?

Enfrentar un caso judicial de vivienda puede ser abrumador y es normal que no sepa qué hacer, sobre todo cuando el arrendador o propietario tiene un abogado y usted no. Es sumamente importante que usted comprenda el proceso, que reúna los recursos adecuados y, especialmente, que acuda al tribunal para defenderse. **¡ACTÚE!**

En cada etapa del proceso, usted tiene derecho a cuestionar los alegatos del arrendador. En última instancia, si el juez está de acuerdo con el arrendador y está dentro sus posibilidades, usted puede pagar la renta y otros costos y evitar el desalojo.

Existen recursos que pueden ser de mayor utilidad en este proceso, tales como las hojas informativas disponibles en www.lawhelpny.org/nychousing, programas virtuales sencillos para ayudarlo a llenar formularios del tribunal (p. ej., para responder a la demanda de impago) y líneas telefónicas de asistencia; además, puede buscar asistencia jurídica sin costo en su localidad. Nuestro programa interactivo lo guiará por los pasos clave de un procedimiento de impago.

Las medidas que usted tome dependerán de sus circunstancias. Los documentos judiciales de demanda (notificación de demanda y demanda por impago) indicarán que el plazo máximo para presentarse en el tribunal es de **5 días**. Este es poco tiempo para que usted argumente sus defensas ([en este vínculo](#) podrá ver una lista de posibles argumentos de defensa, y también puede alegar “refutación general”), pero es muy importante que acuda al Tribunal de Vivienda y responda la demanda del arrendador. Una vez allí, puede disponer de recursos como un centro de ayuda y un módulo de información para resolver sus dudas. Obtenga más información acerca de la ayuda disponible en www.lawhelpny.org/nychousing

No puedo pagar la renta atrasada. ¿Puedo recibir ayuda para evitar el desalojo?

En este caso, existen algunas opciones de ayuda. Las dos más comunes en la ciudad de Nueva York son el “acuerdo de pago único” y el “subsidio familiar para evitar el desalojo”, que describimos a continuación.

Ahora bien, si no tiene un lugar donde vivir o enfrenta el riesgo de perderlo, existen también otras opciones. Consulte más información en la sección Vivienda de LawHelpNY:

<http://www.lawhelpny.org/issues/housing/homeless-families-and-individuals>

Acuerdo de pago único

Con un “acuerdo de pago único”, se le ayuda por una sola vez a liquidar la renta y así, evitar el desalojo. No es necesario tener un caso en el Tribunal de Vivienda para solicitarlo; basta con que presente una carta de demanda del arrendador.

- **¿Dónde lo solicito?** Puede solicitarlo en el centro de empleos de la HRA de su localidad o bien, acudir a las oficinas de la HRA que existen en algunos Tribunales de Vivienda. Puede llamar al 311 para encontrar el centro más cercano.

- **Para obtener más información:** Puede llamar a la línea de información de la HRA al (718) 557 1399 o leer más acerca del acuerdo de pago único en <http://www.coalitionforthehomeless.org/get-help/im-in-need-of-housing/one-shot-deals/>

Subsidio familiar para evitar el desalojo (FEPS, por sus siglas en inglés)

El FEPS ofrece una subvención para vivienda y atrasos (hasta \$7,000) para familias con hijos que reciben asistencia pública. Las familias solicitantes deben estar enfrentando un desalojo por impago o haber sido desalojadas por atrasos en los pagos durante el año anterior.

- **¿Dónde lo solicito?** Alguna de las siguientes organizaciones debe remitirlo al FEPS: BronxWorks, CAMBA, Catholic Charities, NMIC, Queens Community House, Legal Aid Society y Legal Services NYC.
- **Para obtener más información:** Para obtener información básica acerca del programa FEPS, tal como la elegibilidad y cómo solicitarlo, consulte <http://www.lawhelpny.org/resource/basic-facts-about-the-family-eviction-prevent>

Asistencia de organizaciones benéficas

Existen algunas organizaciones benéficas que brindan asistencia limitada con la renta atrasada. Si tiene un caso en el Tribunal de Vivienda y un buen motivo para retrasarse con la renta (por ejemplo, perdió su empleo), puede llamar a la **línea directa** del **Tribunal de Vivienda** para que lo ayuden remitiéndolo a los recursos pertinentes. Usted debe ser capaz de pagar la renta en lo sucesivo, dado que la asistencia de organizaciones benéficas únicamente es para rentas atrasadas. La línea directa brinda asistencia de martes a jueves, de 9 a.m. a 5 p.m. Para obtener más información, visite <http://cwtfhc.org/contact-us/>

Queens: 718-657-0599

Otros distritos: 212-962-4795

No puedo pagar la renta en adelante. ¿Puedo recibir ayuda?

Si tiene dificultades para pagar la renta en lo sucesivo, puede solicitar ayuda de algunos programas. Por ejemplo, existen programas como Exención de aumento de la renta para adultos mayores y Exención de aumento de la renta por discapacidad. Ambos programas son administrados por el departamento de finanzas de la ciudad de Nueva York. También existen subsidios de vivienda para evitar un desalojo y obtener una vivienda a un precio accesible. Para obtener información general sobre opciones accesibles de vivienda, visite <http://www1.nyc.gov/nyc-resources/service/1021/affordable-housing>

Para obtener más información, visite www.lawhelpny.org o llame a la línea directa de asistencia jurídica de Legal Services NYC al 917-661-4500. Horario de atención: de lunes a viernes de 10 a.m. a 4 p.m.