



## Proceso paso a paso de un caso de impago

Creado por: Legal Services NYC, LawHelpNY

Este recurso le explica el proceso de un caso de impago en ocho pasos interactivos. Haga clic en los pasos numerados para obtener más información acerca de cada etapa de un procedimiento de impago en el Tribunal de Vivienda de la ciudad de Nueva York.

1



### ANTE EL TRIBUNAL: ATRASO EN LA RENTA

#### Ante el tribunal: atraso en la renta

Antes de llevar su caso al tribunal, el arrendador debe solicitarle la renta, ya sea en persona o por escrito. Esto se conoce como "demanda de pago de renta", que indica el plazo en el cual debe pagarla. Por ley, su arrendador debe darle al menos tres (3) días para pagar, aunque el contrato de arriendo puede especificar que le dé más tiempo.

El hecho de recibir la "demanda de pago de renta" no significa que procede el desalojo. Usted no puede ser desalojado sin una orden judicial. El propósito de la demanda de pago es notificarle que el arrendador piensa que usted le debe la renta y quiere el dinero. Si usted no paga, el arrendador probablemente procederá con el paso 2, descrito a continuación.

[EN ESTE ENLACE PUEDE OBTENER MÁS INFORMACIÓN ACERCA DE LAS DEMANDAS DE PAGO DE RENTA.](#)

Aunque no recibí ningún documento judicial, el arrendador quiere desalojarme. ¿Qué debo hacer?

Su arrendador no puede desalojarlo sin haber iniciado un caso en el Tribunal de Vivienda.

Si usted recibió una notificación de desalojo o su arrendador cambió las cerraduras, debe [buscar asistencia jurídica inmediatamente](#) o [llamar a una línea directa de asistencia](#). Si no tiene abogado, acuda al secretario del Tribunal de Vivienda lo más pronto posible y solicite ayuda para presentar una orden para fundamentar la demanda. También puede [obtener más información acerca de sus derechos antes y después del desalojo en este enlace](#).

2



### INICIO DEL CASO EN EL TRIBUNAL

### Inicio del caso en el tribunal

Si no paga la renta después de que el arrendador le pide hacerlo, este puede llevar el caso al tribunal, donde presentará un documento judicial conocido como “demanda” de impago y “notificación de demanda”. La mayoría de arrendadores utiliza un formulario estándar al presentar una demanda. Si recibió estos documentos, vaya al paso 3.

[VEA UN EJEMPLO DE NOTIFICACIÓN DE DEMANDA.](#)

Su arrendador debe entregarle una copia de la notificación de demanda y la demanda misma de una forma especial, a través de un proceso conocido como “notificación judicial”. Los documentos judiciales debe entregarlos alguien mayor de 18 años que no sea parte del caso. Hay diferentes tipos de notificación judicial. La puede recibir usted o alguien en su domicilio personalmente o la pueden dejar pegada en la puerta de su vivienda o pasarla por debajo de su puerta.

[EN ESTE ENLACE PUEDE ENCONTRAR MÁS INFORMACIÓN ACERCA DE LA “NOTIFICACIÓN JUDICIAL” Y LA FORMA IDÓNEA DE ENTREGAR DOCUMENTOS LEGALES.](#)

Si no recibió una copia de la notificación de demanda o la demanda misma o si considera que no la recibió como es debido, puede argumentar eso como defensa en su caso. Asimismo, puede plantearlo en su “respuesta” (paso 3).

## No respondí la demanda. ¿Qué debo hacer?

Si no respondió la demanda y no acudió al tribunal, el arrendador puede solicitar un “fallo por falta de comparecencia” y ganar el caso. Este fallo se produce cuando el juez decide en favor del arrendador, porque usted no se presentó en el tribunal. Esto puede derivar en consecuencias, como embargo (congelación) de salario o incluso el desalojo. Si no “responde” en un periodo de 5 días, debe verificar en el

tribunal si existe un fallo por falta de comparecencia en su contra. Si no es así, debe seguir el paso 3 y presentar inmediatamente una “respuesta”.

3



### RESPUESTA A LA DEMANDA

#### Respuesta a la demanda

Si recibe una demanda de impago, debe acudir al tribunal de vivienda y responder con sus argumentos de defensa. Tiene cinco (5) días para presentar una “respuesta”, que es un documento jurídico que responde a las declaraciones del arrendador o propietario.

Puede llenar el formulario de respuesta o acudir a la oficina del secretario del tribunal y decirle su respuesta en persona. Si prefiere la primera opción, [en este enlace puede ver una copia del formulario.](#)

Después de presentar su respuesta, el secretario le dará fecha para una cita en el tribunal y le indicará cómo entregar una copia de este documento al arrendador. Por lo general, esta fecha será, aproximadamente, una semana después.

Recuerde que la respuesta es el documento judicial en el cual explica su versión de los hechos, además de incluir información, como el motivo del impago o si hay reparaciones pendientes.

[OBTenga MÁS INFORMACIÓN ACERCA DE LOS ARGUMENTOS DE DEFENSA QUE PUEDE INCLUIR EN SU RESPUESTA.](#)

[UTILICE NUESTRO SENCILLO PROGRAMA GRATUITO PARA CREAR ESTE FORMULARIO SI VIVE EN UNA VIVIENDA CON RENTA ESTABILIZADA O ES UN ARRENDATARIO BAJO LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK. ¡COMIENCE AHORA MISMO!](#)

[SI TIENE DUDAS ACERCA DE LO QUE DEBE INCLUIR EN SU RESPUESTA O DE LAS VENTAJAS O DESVENTAJAS DE SU CASO, EN ESTE VÍNCULO PODRÁ ENCONTRAR DIFERENTES TIPOS DE AYUDA.](#)

La fecha de mi cita en el tribunal se acerca, pero no estoy preparado.

Si no está preparado para acudir al tribunal o si necesita más tiempo para reunir documentos o hablar con un abogado, igualmente procure acudir al tribunal en la fecha establecida. Allí, puede solicitar un recurso llamado “aplazamiento” para que le den una fecha posterior y tenga más tiempo para prepararse. Puede obtener un aplazamiento al menos una vez. Al llegar al tribunal, pida hablar con el abogado para que lo ayude a posponer la próxima fecha por al menos una semana. La mayoría de los tribunales cuentan con un abogado para ayudar a revisar todos los casos que el juez atiende ese día.

4



### ¿CÓMO PREPARARSE PARA ACUDIR AL TRIBUNAL?

#### ¿Cómo prepararse para acudir al tribunal?

Ahora, usted tendrá fecha para una cita en el tribunal sobre la “respuesta” que presentó. Por lo tanto, deberá prepararse para ese día. No espere hasta última hora, porque seguramente deberá reunir documentos, examinar el expediente judicial o incluso encontrar un testigo.

[CONSULTE LA “LISTA” DE DOCUMENTOS QUE DEBE LLEVAR CUANDO SE PRESENTE ANTE EL TRIBUNAL](#)

[INFÓRMESE SOBRE LOS 12 ASPECTOS QUE DEBE CONOCER ACERCA DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO EN EL TRIBUNAL DE VIVIENDA](#)

[CONSULTE LOS DIEZ PRINCIPALES ERRORES QUE COMETEN LOS ARRENDATARIOS EN EL TRIBUNAL DE VIVIENDA](#)

[¿NECESITA AYUDA? YA SEA QUE BUSQUE INFORMACIÓN JURÍDICA, UNA LÍNEA DIRECTA DE ASISTENCIA O REPRESENTACIÓN JURÍDICA SIN COSTO. ENTÉRESE CÓMO PUEDE ACCEDER A ESTOS SERVICIOS.](#)

No acudí al tribunal en la fecha de la cita. ¿Qué debo hacer?

Si no acude al tribunal en la fecha de la cita, el arrendador puede solicitar al juez un “fallo por falta de comparecencia” y ganar el caso. Este fallo se produce cuando el juez decide en favor del arrendador, porque usted no se presentó en el tribunal. Esto puede derivar en consecuencias, como embargo (congelación) de salario o incluso el desalojo. Si no tiene la certeza de haber recibido la notificación de fallo por falta de comparecencia, puede verificar en el tribunal.

Ahora bien, si la recibió y tiene un motivo que justifique haber faltado, es posible solicitar al tribunal que anule el fallo. [Este recurso](#) explica cómo anular o dejar sin efecto un fallo por falta de comparecencia y da algunos ejemplos de razones por las cuales es posible que usted tenga autorización para no presentarse. Si está preparado para acudir al tribunal a anularlo, puede utilizar nuestro sencillo programa en línea sin costo para elaborar los documentos judiciales que necesite. [Haga clic aquí](#) para comenzar.

5



### EL DÍA DE LA CITA EN EL TRIBUNAL

## El día de la cita en el tribunal

Antes de acudir al tribunal, cerciórese de revisar la lista del paso 4 y de llevar todo lo necesario. Procure llegar temprano para que tenga tiempo de pasar por el detector de metales y estar puntualmente en la sala. Cuando llegue, debe avisarle al “secretario del tribunal”. Si llega tarde, el juez puede emitir un fallo por falta de comparecencia al arrendador.

[LEA EL RECURSO “EL DÍA DE LA CITA EN EL TRIBUNAL” PARA QUE SEPA LO QUE PUEDE SUCEDER EN EL TRIBUNAL.](#)

[AVERIGÜE QUIÉN PUEDE AYUDARLO EN EL TRIBUNAL DE VIVIENDA.](#)

Por lo general, al acudir al tribunal, ocurrirá uno de los siguientes hechos:

1. El caso se aplazará (reprogramará) para otra fecha. Puede solicitar un aplazamiento si necesita más tiempo para reunir documentos o hablar con un abogado.
2. Puede llegar a un acuerdo con el arrendador o el abogado de este acerca de cómo resolver el caso y ambos firmar una “estipulación del acuerdo”. Es muy común que las partes “resuelvan” el caso y seguramente alguno de los dos buscará un acercamiento con usted para hablar sobre el acuerdo (paso 6).
3. Su caso va a juicio y el juez toma una decisión (paso 7).

6



## RESOLUCIÓN DE MI CASO

### Resolución de mi caso

Por lo general, el tribunal insta a ambas partes a primero tratar de “resolver” el caso. El arrendatario habla con el abogado del arrendador en el vestíbulo para llegar a un acuerdo. Una “estipulación del acuerdo” es un acuerdo por escrito entre usted y su arrendador sobre cómo resolver el caso. Usted puede acordar pagar todo lo que debe en cierta fecha o establecer un calendario de pagos o bien, el arrendador puede aceptar hacer reparaciones en su vivienda.

Si firma una estipulación con el arrendador, deberá respetarla. Muchas estipulaciones disponen que, si usted no cumple con lo establecido, su arrendador puede solicitar a un alguacil que lo desaloje.

Por lo general, las estipulaciones las redacta el abogado del arrendador. Es importante recordar que este lo representa a él, no a usted. Lea atentamente la estipulación y **solo firme una vez que haya entendido lo que dice y que esté de acuerdo.**

Si no comprende algo, puede preguntarle al abogado del tribunal, quien no lo representa a usted, sino al tribunal. Se supone que no debe tomar partido por nadie, pero puede aclararle sus dudas.

Es de suma importancia que esté preparado y que entienda y proteja sus derechos como arrendatario durante este paso.

[LISTAS DE VERIFICACIÓN DE ACCIONES RELACIONADAS CON ACUERDOS Y ESTIPULACIONES](#)

[GUÍA DEL ARRENDATARIO PARA NEGOCIAR CON EL ARRENDADOR](#)

[HOJA INFORMATIVA SOBRE LOS ACUERDOS](#)

**DESPUÉS DE FIRMAR LA ESTIPULACIÓN, TANTO EL ABOGADO DEL ARRENDADOR COMO USTED DEBEN COMPARECER ANTE EL JUEZ, QUIEN PROCEDERÁ A LEERLA Y A PREGUNTARLE SI TIENE DUDAS ACERCA DE LA MISMA. SI NO COMPRENDE ALGO, NO DUDE EN PREGUNTARLE. INDIQUE AL JUEZ SI ESTÁ O NO DE ACUERDO CON LA ESTIPULACIÓN. SI MANIFIESTA SU DESACUERDO, EL JUEZ ENVIARÁ NUEVAMENTE A AMBAS PARTES AL VESTÍBULO PARA QUE TRATEN DE LLEGAR A UN ARREGLO. SI ESTÁ DE ACUERDO, EL JUEZ FIRMARÁ LA ESTIPULACIÓN Y LE ENTREGARÁ UNA COPIA.**

7



## IR A JUICIO

### Ir a juicio

Si no puede llegar a un acuerdo con el arrendador, puede solicitar ir a juicio y que un juez decida el caso. El juicio puede celebrarse el mismo día que usted acude al tribunal o bien, pueden pedirle que regrese otro día. En un juicio, el abogado del arrendador presentará su caso y después usted tendrá la oportunidad de hacer lo mismo. Posteriormente, el juez tomará una decisión y emitirá una orden.

La duración del juicio depende de varios factores, como la credibilidad de sus argumentos de defensa y la cantidad de casos que haya en el tribunal. Puede prolongarse por varios meses.

[SI PIENSA IR A JUICIO, LE RECOMENDAMOS QUE VISITE EL CENTRO DE AYUDA DEL TRIBUNAL PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN ACERCA DEL PROCESO.](#)

[ESTE RECURSO LE PERMITIRÁ TENER UNA IDEA DE LO QUE SUCEDE EN UN JUICIO.](#)

## Ya no puedo cumplir con la estipulación. ¿Hay algo que pueda hacer al respecto?

Esto dependerá de la estipulación. Por ejemplo, quizá establece que usted o el arrendador pueden regresar al tribunal si no se respeta el acuerdo o bien, que el arrendador puede proceder con el desalojo. Normalmente, si tiene motivos de peso para no cumplir con lo acordado, puede acudir al tribunal y presentar una orden para fundamentar la demanda. Hágalo lo más pronto posible, de manera que no lo desalojen entretanto. Esta orden es una estrategia para volver a llevar el caso al tribunal y solicitar más tiempo.

Los motivos de peso pueden ser:

- El arrendador no cumplió con lo prometido, como efectuar reparaciones.
- Usted solicitó un acuerdo de pago único y está esperando una respuesta del Departamento de Servicios Sociales.
- Usted perdió su empleo de forma inesperada y necesita más tiempo para pagar.

8



## DESPUÉS DE ACUDIR AL TRIBUNAL

### Después de acudir al tribunal

Usted saldrá del tribunal con un acuerdo (estipulación del acuerdo) o la orden de un juez.

Si firmó una estipulación con el arrendador, deberá respetarla. Muchas estipulaciones disponen que, si usted no cumple con lo establecido, su arrendador puede solicitar a un alguacil que lo desaloje.

York:

<http://www.lawhelpny.org/nychousing>

Fecha de la última revisión y actualización: 14 de julio de 2016