

Listas de verificación de acciones relacionadas con acuerdos y estipulaciones para arrendatarios en el Tribunal de Vivienda de la ciudad de Nueva York

A continuación, se indica una lista de acciones que los litigantes deben tomar en cuenta al negociar con su arrendador para resolver sus casos de impago de renta (“Lista de verificación de acciones relacionadas con el acuerdo”) y una lista de acciones que considerar, como “estipulaciones” (“Lista de verificación de acciones relacionadas con la estipulación”). Una estipulación es un acuerdo por escrito que determina cómo resolverán sus conflictos el arrendador y el arrendatario y, por lo general, es el paso siguiente a la negociación.

Lista de verificación de acciones relacionadas con el acuerdo

Lista de verificación de acciones relacionadas con la estipulación

Use el formulario de estipulación del tribunal

Pida usar el formulario de estipulación del tribunal, no el que le entrega el abogado del arrendador.

El proceso de la estipulación

Si tiene alguna pregunta sobre la estipulación, solo debe firmarla hasta que un abogado del tribunal o juez le explique todo su contenido.

Problemas relacionados con reparaciones

Si hay un problema relacionado con reparaciones, la estipulación debe incluir las fechas y horas en las que habrán de realizarse, así como la fecha en la cual deberán finalizarse.

Exención de renta por problemas relacionados con reparaciones

Si el arrendador acepta condonar (no cobrar) parte de la renta adeudada por problemas con la vivienda, la estipulación debe indicar el monto condonado y el periodo abarcado.

Pago en plazos

Si la estipulación establece un plan de plazos para pagar la renta atrasada, cerciórese de que pueda hacer los pagos en las fechas indicadas.



Pagos del DDS

Si espera dinero del DSS (Departamento de Servicios Sociales) para cubrir la renta, la estipulación debe indicar que usted solicitó este beneficio, así como establecer una fecha límite de pago realista considerando los posibles retrasos que puede haber por parte del DDS en este aspecto.

De ser necesario, solicite suficiente tiempo para mudarse



Si usted aceptó abandonar la vivienda, en la estipulación debe establecerse un tiempo razonable para que pueda mudarse.



Si el arrendador ha acordado condonar (no cobrar) la renta a cambio de que abandone la vivienda, cerciórese de que en realidad puede hacerlo a más tardar en la fecha indicada en la estipulación. De otro modo, es probable que deba pagar y desalojar la propiedad.



Solicitud de una orden para fundamentar la demanda

Si le negaron su petición de más tiempo, puede ser desalojado si no paga en la fecha límite o no cumplió con lo prometido en la estipulación.

De ser posible, evite lo siguiente al elaborar la estipulación:



No acceda a un fallo. Si acepta un fallo en su contra, deberá presentar una orden para fundamentar la demanda si necesita más tiempo para pagar. En la mayoría de casos de impago, el arrendador exige al arrendatario aprobar (aceptar) un fallo a cambio de más tiempo para pagar o evitar un juicio, aunque el tribunal no lo exige. Es probable que el fallo aparezca en su informe de crédito.



No acepte la emisión inmediata de la orden, porque el alguacil puede llegar a desalojarlo de inmediato si no paga a tiempo.



No acepte que sus pagos se apliquen primero en la renta actual, porque todo lo que pague por atrasos se irá directo a esta y sería lo mismo que si no pagara.



No acepte pagar cargos por mora o por honorarios de abogados: solo deberá hacerlo en caso de que el juez lo ordene.

A continuación, le indicamos algunos puntos que puede incluir en la estipulación:



Deje en claro: 1.) El monto de la deuda 2.) La forma en que realizará el pago (correo tradicional o certificado o en persona) y 3.) La fecha de pago.

La cláusula que le permita regresar al tribunal mediante una orden para fundamentar la demanda si necesita más tiempo para reunir el dinero. Esto es importante si depende de un tercero para obtener dinero (si solicita un acuerdo de pago único o dinero de organizaciones benéficas) o bien, si está esperando pagos del seguro de desempleo o a que empiecen los pagos del seguro social. La estipulación debe indicar: "Cualquiera de las partes puede volver a incluir el caso en el calendario para consideración posterior".

La cláusula que permita anular el fallo (eliminarlo de su registro) una vez pagado el monto o que el arrendador acepte suprimir el caso de los registros de investigación del arrendatario.

La cláusula que exija al arrendador hacer reparaciones, especialmente si existen infracciones registradas en su vivienda. Si no hay infracciones, intente conseguir una lista de condiciones y fechas de acceso para que el arrendador las repare.

La autorización para obtener más tiempo si se trata de un caso de prolongación de tenencia y usted aceptó abandonar la vivienda en una determinada fecha.

El acceso detallado a fechas y horas en una demanda ante la Sección de la Vivienda.