



N.º 32 DESALOJO

Introducción

En el estado de Nueva York, el desalojo de un inquilino es legal únicamente si el propietario ha entablado un proceso judicial y obtuvo una sentencia de posesión del tribunal. Un sheriff, un alguacil o un oficial pueden hacer cumplir la orden judicial de desalojo. Ningún propietario puede desalojar a un inquilino por la fuerza o por otros medios ilegales. Se le recomienda a cualquier inquilino que crea que está a punto de ser desalojado que se comunique con un abogado con práctica privada, con un asistente legal o con una agencia de servicios legales, para proteger sus intereses.

Ley de Prevención de Desalojos y Ejecuciones Hipotecarias ante la Emergencia por COVID-19 de 2020

El 28 de diciembre de 2020, el Gobernador Cuomo promulgó la Ley de Prevención de Desalojos y Ejecuciones Hipotecarias ante la Emergencia por COVID-19 de 2020, que ordena una moratoria a los desalojos residenciales hasta el 1 de mayo de 2021 para los inquilinos que hayan sufrido adversidades relacionadas con la COVID.

La Ley contempla apoyos inmediatos para los inquilinos en los casos de desalojo residencial, como los siguientes:

1. Suspender durante 60 días los procedimientos de desalojo residencial en curso.
2. Suspender durante 60 días los procedimientos iniciados durante un plazo de 30 días a partir del 28 de diciembre de 2020.
3. Crear “declaraciones de adversidad” que serán usadas por los inquilinos y propietarios para informar sus adversidades financieras durante la pandemia de COVID-19, o provocadas por la misma.
4. Suspender los procedimientos por lo menos hasta el 1 de mayo de 2021, en los casos en los que un inquilino ha presentado una declaración de adversidad.

Para obtener más información y copias de las declaraciones de adversidad en casos de desalojo, visite el sitio de internet de la Corte de Nueva York en www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml.

Información de los inquilinos

Algunos inquilinos podrían calificar para recibir asistencia legal sin costo o a bajo costo. Los siguientes recursos están disponibles.

- The Legal Aid Society www.legal-aid.org
- Servicios legales de la ciudad de Nueva York (Legal Services NYC) www.legalservicesnyc.org
- Referencias de abogados y servicios de información del Colegio de Abogados del estado de Nueva York (NYS Bar Association) www.nysba.org
- Law Help NY en una herramienta en línea que ayuda a los neoyorquinos de bajos ingresos a

resolver sus problemas legales. Para encontrar asistencia legal según el código postal, inicie sesión en www.lawhelp.org/ny

Los inquilinos también podrían comunicarse con el Tribunal de Vivienda en su condado o con el alguacil. Los siguientes recursos están disponibles.

Tribunales de Vivienda

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street
– 170 East 121st Street (códigos postales 10035 y 10037).
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

Para obtener ayuda con preguntas sobre información legal, el sistema judicial, en general, o cualquier asunto judicial relacionado, puede enviar un correo electrónico a question@nycourts.gov. También puede registrarse en nycourts.gov o llamar al 1-800-COURTNY.

La Oficina de Justicia Civil (Office of Civil Justice) de la Administración de Recursos Humanos de la ciudad de Nueva York (NYC Human Resources Administration) financia Servicios legales contra el desalojo (Anti-Eviction Legal Services) completamente gratuitos en toda la ciudad de Nueva York para los arrendatarios de bajos ingresos en situación de desalojo. Para obtener más información, envíe un correo electrónico a civiljustice@hra.nyc.gov o llame al 311.

Algunos ciudadanos de la tercera edad que posean un caso pendiente en el Tribunal de Vivienda podrían reunir los requisitos para recibir servicios sociales y legales gratuitos a través del Proyecto de Asignación de Asesores (Assigned Counsel Project, ACP), el cual es administrado conjuntamente por el Departamento para Personas de la Tercera Edad de la ciudad de Nueva York (NYC Department for the Aging, DFTA) y el Tribunal Civil de la ciudad de Nueva York. Para obtener más información, puede visitar el Centro de Ayuda de su tribunal.

Para consultar la información de contacto y las preguntas frecuentes sobre los alguaciles en la ciudad de Nueva York, visite www.nyc.gov y el enlace con el Departamento de Investigación (Department of Investigations, DOI), o llame al 311.

Información del propietario

Todos los propietarios y sus representantes legales deberán revisar cuidadosamente las secciones de los reglamentos del alquiler que se apliquen a la situación para la que evalúan entablar un proceso de desalojo.

Ciertas circunstancias de desalojo requieren la autorización de la DHCR, antes de proceder judicialmente, mientras que otras no lo requieren. Ciertas situaciones requieren la presentación de avisos de rescisión en plazos específicos, mientras que otras no lo requieren.

A los inquilinos que están sujetos a Control del alquiler, la Sección 2204.3(c) del Reglamento de Alquiler y Desalojo (NYC Rent and Eviction Regulations) de la ciudad de Nueva York, requiere que se les envíe una copia del aviso de finiquito y que se entregue una declaración del servicio a la Oficina de Alquileres del Distrito, que emitió el tribunal, en la oficina localizada en el municipio del proceso judicial. Para los procesos en Manhattan, es la postura de la DHCR que el proceso se siga ya sea en la Oficina de Alquileres

de Lower o de Upper Manhattan. Para los procesos en Staten Island, es la postura de la DHCR que el proceso se siga ya sea en cualquiera de las Oficinas de Alquileres de Manhattan. Las oficinas de Queens, Bronx y Brooklyn pueden recibir procesos de sus respectivos municipios.

Los propietarios de edificios pequeños pueden comunicarse con la Unidad de Propietarios de edificios pequeños en 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433 si necesitan información y ayuda para entender los diferentes reglamentos.

Causas del desalojo

- **Falta de pago del alquiler** – el propietario no necesita la autorización de la DHCR para entablar un proceso judicial ni necesita notificarle al inquilino por medio de aviso de terminación dentro de un plazo específico.
- Los reglamentos del alquiler identifican otras causas por las cuales un propietario podrían entablar un proceso judicial de desalojo por actos ilícitos del inquilino y que no necesitan contar primero con la autorización del DHCR. Sin embargo, esas otras causas por lo general requieren que el propietario le notifique primero al inquilino con un aviso de terminación, nuevamente, dentro de un plazo determinado.

Algunas de estas causas son:

- incumplir con corregir la causa de una violación de una obligación sustancial del inquilino
- dañar la vivienda
- rehusarse a que el propietario ingrese a hacer las reparaciones necesarias

Ejemplo – daño a la vivienda

El inquilino, el Sr. Wilson, ha estado usando maquinaria pesada en el apartamento, dañando el techo y las paredes e interfiriendo con la comodidad y la seguridad de los demás inquilinos.

La propietaria, la Sra. Jamison, de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, debe enviarle al Sr. Wilson un aviso describiendo detalladamente el problema e indicándole que debe corregirlo. Esto se denomina “Aviso para corregir.”

Si no lo corrige, el propietario debe enviarle al inquilino un aviso de terminación por lo menos 7 días antes de la fecha en que el inquilino debe entregar el inmueble.

Después de que transcurra el período establecido en el aviso de terminación, el propietario puede entablar un proceso judicial.

- Los reglamentos de alquiler también establecen otras causas por las cuales un propietario podría negarse a renovar un contrato de arrendamiento o podría interrumpir el arrendamiento, sin autorización de la DHCR. Esto también requiere que se le notifique al inquilino con los avisos de terminación requeridos.

Algunos de estas causas son:

- Que el propietario o un miembro de la familia inmediata del propietario vaya a ocupar el inmueble. (Consulte la Hoja Informativa N.º 10).
- Que se recupere la unidad para que la use una institución no lucrativa para fines caritativos o educativos.

- En la ciudad de Nueva York, los inquilinos que no usen la unidad como residencia principal.

Ejemplo – residencia principal

El propietario, el Sr. Smith, cree que el inquilino, el Sr. Jones, no está usando el apartamento como residencia principal. El propietario debe notificarle al inquilino, por escrito, que no se le renovará el contrato de arrendamiento y el aviso de terminación se le deberá entregar por lo menos 90 días antes y no más de 150 días antes de que venza el contrato. El propietario también debe enviar un aviso al inquilino con 30 días de anticipación indicándole su intención de entablar un proceso judicial. Los dos avisos se pueden combinar.

Siempre que el Sr. Smith haya enviado estos avisos durante los períodos establecidos, puede proceder a llevar al Sr. Jones ante un tribunal para buscar su desalojo, ya que la DHCR no tiene la autoridad para intervenir. Cualquier objeción que tenga el inquilino sobre la idoneidad del aviso de no renovación o la validez del reclamo del propietario solo podrá declararse ante el tribunal.

- Los reglamentos de alquiler también establecen causas por las que se puede rehusar a renovar el contrato de arrendamiento y para el desalojo de un inquilino que primero requieren la autorización de la DHCR.

Algunas de estas causas son:

- Retiro del mercado de alquiler inmobiliario
- Demolición (Consulte la Hoja Informativa N.º 11).
- Eliminación de viviendas inseguras ya sea para restaurarlas o para demolerlas según la legislación estatal o federal.

Esta hoja informativa contiene una descripción básica y un resumen de este tema. Si desea obtener información más detallada, consulte las fuentes que se citan a continuación.

Fuentes

- Reglamento de protección del Inquilino (Tenant Protection Regulations), Secciones 2503, 2504
- Código de Estabilización de Alquileres de la ciudad de Nueva York (New York City Rent Stabilization Code), Secciones 2523, 2524
- Reglamento de Alquiler y Desalojo de la ciudad de Nueva York (New York City Rent and Eviction Regulations), Sección 2204
- Reglamento de Alquiler y Desalojo del estado de Nueva York (New York State Rent and Eviction Regulations), Sección 2104

Para obtener más información o asistencia, puede visitar la oficina de alquileres de su distrito.

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601