



¿ESTA TENIENDO DIFICULTADES PARA PAGAR SU ALQUILER?

USTED TIENE DERECHOS COMO ARRENDATARIO.

NO SE LE PUEDE OBLIGAR A SALIR DE SU CASA SIN UN PROCESO JUDICIAL

Si usted está atrasado en su alquiler, su arrendador no puede desalojarlo sin ir primero a la corte. Si su arrendador intenta obligarlo a irse sin ir a la corte, es un crimen. El arrendador puede pedirle que se vaya y advertirle que iniciará un caso judicial si no lo hace, pero el arrendador no puede tomar ninguna de las siguientes acciones:

- Cambiar las cerraduras,
- Retirar sus pertenencias,
- Quitar la puerta,
- Corta la electricidad, la calefacción o el agua caliente.



Si su arrendador hace alguna de estas cosas o cualquier otra cosa que le imposibilite quedarse en su casa, llame a la policía de inmediato (911). Si la policía no lo ayuda a regresar a su casa, puede pedirle al tribunal una orden para ingresar. Llame a Nassau Suffolk Law Services u otros abogados para obtener ayuda. Si la policía no le ayuda, también puede informar de esto a la Oficina de la Fiscal General de Nueva York al 800-771-7755 o visitar: www.bit.ly/UnlawfulEviction.

SU ARRENDADOR TIENE QUE DARLE PREVIO AVISO ANTES DE IR A LA CORTE

Hay dos tipos diferentes de casos de desalojo. Hay diferentes reglas de aviso para cada tipo de caso:

❖ Procedimiento de desalojo por impago de renta

Si su arrendador quiere desalojarlo porque usted no pagó el alquiler, debe darle dos cartas de advertencia antes de comenzar un caso de desalojo en su contra:

1. Aviso de 5 días de pago atrasado

Su arrendador debe enviarle una carta por **correo certificado** si su alquiler no se recibe dentro de los cinco días posteriores a la fecha de vencimiento de su alquiler para hacerle saber que su alquiler llegó tarde. El correo certificado se ve así.



2. Aviso de demanda de renta de 14 días

Su arrendador debe "**servirle**" una demanda de alquiler de 14 días. Servir un documento significa entregarlo siguiendo las reglas descritas por la ley. Su arrendador no puede servir el documento él mismo, pero cualquier otra persona puede servirlo. Los documentos no tienen que ser entregados directamente a usted personalmente. Se pueden dejar con otra persona responsable en su casa, siempre y cuando se le envíe otra copia por correo. Si la persona que entrega el documento no puede encontrar a nadie a quien entregarle los documentos después de intentarlo tres veces, puede pegarlos con cinta adhesiva en su puerta y luego enviarle una copia por correo.

❖ Procedimientos de desalojo por tenencia precaria

Si su arrendador decide dejar de alquilarle al final de su contrato de arrendamiento o de un arrendamiento mensual, esto se es un desalojo por termino de contrato (holdover proceeding). Su arrendador debe notificarle con anticipación que no quiere seguir alquilándole. La cantidad de aviso que reciba depende de cuánto tiempo haya vivido en la casa. Tiene derecho a recibir un aviso incluso si nunca tuvo un contrato de arrendamiento por escrito:

- Si vivió en su casa por menos de un año, recibirá 30 días de anticipación.
- Si vivió en su casa entre 1 y 2 años, recibirá un aviso de 60 días.
- Si vivió en su casa durante más de 2 años, recibirá un aviso de 90 días.

Hacemos todo lo posible para mantener actualizados los materiales educativos legales. Sin embargo, la situación está evolucionando rápidamente. La información contenida en este material no es un consejo legal. El asesoramiento legal depende de los hechos específicos de cada situación. Estos materiales no pueden sustituir el consejo de un abogado competente.

Otro tipo de procedimiento es cuando el propietario dice que violó una de las reglas del contrato de arrendamiento. Si su arrendador desea iniciar este tipo de procedimiento, entonces debe seguir las reglas de notificación en el contrato de arrendamiento.

CASOS DE DESALOJO EN LOS TRIBUNALES

Toda persona tiene derecho a acudir a los tribunales para defenderse y presentar argumentos (defensas) que expliquen por qué no deben ser desalojados.



CUANDO COMIENZA EL CASO JUDICIAL

Usted se enterará de que el propietario inició un caso de desalojo en contra de usted cuando le entreguen una citación y una notificación de petición. Estos documentos deben ser servidos siguiendo las reglas especiales que describimos anteriormente. Estos documentos le indicarán cuándo debe presentarse a la corte. Tan pronto como reciba estos documentos, usted debe tratar de hablar con un abogado que le ayude.

❖ **Obtenga tiempo para encontrar un abogado o prepararse**

Cuando va a la corte, se llama comparecencia. Cuando va por primera vez, se puede pedir un aplazamiento de 14 días. Aplazamiento significa una solicitud para reprogramar para más adelante. Esto le dará más tiempo para buscar un abogado si aún no tiene uno. También le da tiempo para tratar de llegar a un acuerdo con el propietario. Un arreglo es un acuerdo oficial que ambas partes deben seguir. Por ejemplo, un acuerdo podría ser un acuerdo en el que el propietario le perdonará el alquiler que debe si se va antes de una fecha determinada.

❖ **Presente sus defensas**

En su segunda comparecencia, usted y su arrendador tendrán la oportunidad de presentar cualquier evidencia que tengan. Vea la siguiente página para defensas especiales relacionadas con COVID-19.

DESPUÉS DE LA CORTE

Si el juez decide que usted debe ser desalojado, no sucederá de inmediato. Sólo el Sheriff puede sacarlo/a de su casa. Su propietario debe entregar los documentos de la corte al Sheriff. Entonces, el Sheriff le servirá a usted un aviso de desalojo de 14 días.

Si su arrendador lo llevó a la corte porque no pagó el alquiler, entonces tiene hasta el final de estos 14 días para pagar el monto total adeudado para evitar ser desalojado.



Si todavía está en su casa al final de los 14 días, el Sheriff lo sacará a usted y a sus pertenencias de la casa. En el condado de Nassau, su arrendador debe pagar el almacenamiento de su propiedad durante un mes. Pero en el condado de Suffolk, su propiedad se pondrá en la calle.

PROTECCIONES DE COVID-19 PARA INQUILINOS

Debido a COVID-19, los inquilinos tienen nuevas defensas. ***Estas defensas no son automáticas y no prohíben todos los desalojos.***

- ❖ **COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act:** La Ley de Prevención de Desalojos de Emergencia es una ley de Nueva York aprobada en diciembre de 2020 para proteger a los inquilinos que no pueden pagar su alquiler debido a COVID-19, no pueden mudarse a una nueva vivienda durante la pandemia o si experimentaran un riesgo para la salud si se ven obligados a abandonar sus hogares durante la pandemia. Los inquilinos que cumplan estos criterios pueden completar una Declaración de Dificultades para aplazar el caso de desalojo al menos hasta el 1 de mayo de 2021. Obtenga más información sobre la Ley de Prevención de Desalojos de Emergencias en nuestras preguntas frecuentes sobre desalojos.

Hacemos todo lo posible para mantener actualizados los materiales educativos legales. Sin embargo, la situación está evolucionando rápidamente. La información contenida en este material no es un consejo legal. El asesoramiento legal depende de los hechos específicos de cada situación. Estos materiales no pueden sustituir el consejo de un abogado competente.

- ❖ **Ley de Puerto Seguro para Inquilinos (Tenant Safe Harbor Act):** La Ley de puerto seguro para inquilinos es una ley de Nueva York aprobada en junio de 2020 para proteger a los inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido al COVID-19. Si puede demostrar que no pagó el alquiler debido a dificultades económicas durante la pandemia, entonces no debería ser desalojado por no pagar la renta. Usted todavía tendrá que pagar todo el alquiler de nuevo a su propietario. Esta ley no lo protege contra el desalojo por razones distintas a la falta de pago del alquiler.
- ❖ **Orden Ejecutiva 202.66:** La Orden Ejecutiva 202.66 dice que los inquilinos que puedan mostrar dificultades financieras desde el 7 de marzo no pueden ser desalojados hasta enero de 2021. Incluso si el tribunal otorgó una orden de desalojo antes de la cuarentena, el tribunal debe programar una reunión con el propietario y el inquilino antes de que se lleve a cabo el desalojo. Si un inquilino demuestra que experimentó dificultades financieras durante la pandemia, el desalojo no puede ocurrir hasta después del 1 de enero de 2021.
- ❖ **Moratoria Federal:** El CDC emitió una orden que prohíbe a los propietarios tomar cualquier acción para remover o causar la remoción (desalojo) de muchos inquilinos y otros ocupantes hasta el 31 de marzo del 2021. Los inquilinos y ocupantes deben entregar una declaración al propietario que jura varias cosas, incluyendo que el inquilino:
 - no puede pagar el alquiler debido a una pérdida sustancial de ingresos, o gastos médicos extraordinarios de su bolsillo;
 - probablemente se quedaría sin hogar o se tendría que mudar a una vivienda compartida si es desalojado/a; y
 - hizo el mayor esfuerzo posible para obtener ayuda financiera y hacer pagos parciales del alquiler.

La orden de los CDC no prohíbe los desalojos basados en actividades delictivas en las instalaciones, actividad que pone en peligro la salud o la seguridad de otros residentes, amenazas de daño o daño a la propiedad, por violar otras obligaciones de arrendamiento que no tengan que ver con el pago del alquiler.

La moratoria federal de desalojos de la Ley CARES expiró el 25 de julio de 2020. Aun así, los inquilinos que viven en propiedades subsidiadas por el gobierno federal o en propiedades con una hipoteca respaldada por el gobierno federal deben recibir un aviso de 30 días del propietario después del 25 de julio de 2020, antes de que el propietario pueda iniciar un procedimiento de desalojo. Este requisito de notificación se suma a los requisitos de notificación del estado de Nueva York descritos anteriormente.

Póngase en contacto con un abogado para averiguar si estas defensas se aplican a usted.

CONTÁCTENOS

Nassau Suffolk Law Services se dedica a ayudar a las personas necesitadas a reivindicar sus derechos bajo la ley.

La intervención legal temprana es a menudo la forma más efectiva de resolver un problema antes de que se vuelva complicado. Si tiene alguna pregunta sobre sus derechos legales, llame a Nassau Suffolk Law Services.

www.nslawservices.org

1 Helen Keller Way, 5th Floor
Hempstead, NY 11550-3903
(516) 292-8100

1757 Veterans Highway, St 50
Islandia, NY 11749-1535
(631) 232-2400

400 West Main Street, St 301
Riverhead, NY 11901-2840
(631) 369-1112



Hacemos todo lo posible para mantener actualizados los materiales educativos legales. Sin embargo, la situación está evolucionando rápidamente. La información contenida en este material no es un consejo legal. El asesoramiento legal depende de los hechos específicos de cada situación. Estos materiales no pueden sustituir el consejo de un abogado competente.