

# Información general sobre desalojos en Nueva York

NOTA IMPORTANTE: ESTA ES INFORMACIÓN GENERAL DE DESALOJO QUE SE HA ACTUALIZADO RECIENTEMENTE.

NOTA SOBRE LAS PROTECCIONES CONTRA EL DESALOJO DEBIDO A COVID-19:

Si su arrendador/dueño estaba tratando de desalojarlo por el alquiler atrasado incurrido durante la pandemia, pero no pudo pagar debido a una dificultad financiera, se podía obtener una suspensión del pago del alquiler hasta el 15 de enero de 2022. Usted tenía esta protección si presentó una declaración de dificultades bajo la "LEY DE PUERTOS SEGUROS PARA INQUILINOS" antes del 15 de enero de 2022. Si recibió protección bajo esta ley, pero aún no ha pagado el alquiler, es probable que su arrendador/dueño le pida a la corte una fecha de audiencia para desalojarlo. Debe pedir tiempo para ponerse en contacto con un abogado.

## ¿Qué es un desalojo?

Un desalojo es un proceso judicial que un propietario/dueño puede usar para desalojar a un inquilino de una habitación, apartamento, casa o casa móvil alquilada.

Un caso de desalojo, llamado "Resumen de Procedimiento", se inicia cuando el propietario hace que otra persona entregue al inquilino un "Aviso de petición" y una "Petición". La "Notificación de petición" tiene la hora, fecha y lugar de la audiencia en la corte. La "Petición" describe la(s) razón(es) por la(s) cual(es) el arrendador/dueño quiere desalojar al inquilino. Debe recibir ambos documentos al menos 10 días antes de la fecha de la corte (que se encuentra en el "Aviso de petición") pero NO más de 17 días antes de la fecha de la corte.

El hecho de que un propietario inicie un caso de desalojo no significa que el propietario ganará. Los inquilinos tienen ciertos derechos, y hay varias defensas

para un caso de desalojo.

## **¿Puede mi arrendador desalojarme sin ir a la corte?**

No.

El propietario debe ir a la corte, debe ganar el caso y luego debe pagar una tarifa para que un oficial de la ley lo desaloje adecuadamente. Esto es cierto incluso si: (1) usted debe alquiler; (2) su contrato de arrendamiento ha finalizado; (3) vives en una casa de huéspedes; o (4) ha permanecido en una habitación de hotel durante al menos 30 días.

Es un delito menor de clase A que cualquier persona lo desaloje ilegalmente por medio de:

- Cambiar las cerraduras,
- Cerrando las puertas,
- Sacar sus muebles o pertenencias,
- Quitar la puerta del apartamento o casa,
- Desconectar la electricidad o el agua,
- Hacer, o amenazar con hacer, cualquier otra cosa que lo mantenga fuera de su casa o apartamento (Sección 768 de la Ley de Acciones y Procedimientos de Bienes Inmuebles).

Si su arrendador/dueño intenta alguna de estas cosas, llame a la policía del estado, la ciudad o el pueblo. Consulte nuestro artículo sobre Desalojos ilegales para obtener más información.

## **¿Cuándo puedo ser desalojado?**

La siguiente información no se aplica a las casas móviles. Consulte la sección siguiente para obtener información específica sobre las casas móviles.

1. Rehusar desalojar- su arrendador/dueño no renovara su contrato de arrendamiento/alquiler

Si tiene un contrato de arrendamiento/alquiler por escrito por un período de tiempo específico, solo puede ser desalojado si el contrato de arrendamiento/alquiler está terminando y su arrendador/dueño le da el aviso apropiado.

Si tenía un contrato de arrendamiento original por escrito que nunca se renovó, lo más probable es que sea un inquilino de mes a mes y su arrendador/alquiler aún debe notificarle si ya no quiere alquilarle.

A continuación se presentan los tipos de notificación requerida:

Cuánto tiempo ha vivido en la propiedad o cuánto tiempo es su período de arrendamiento/alquiler (lo que sea más largo)	Cantidad de aviso
Menos de un (1) año	30 días de antelación
Al menos un (1) año, pero menos de dos (2) años	60 días de antelación
Dos (2) años o más	90 días de antelación

Si se le da un aviso correcto basado en la tabla anterior, y no se muda para la fecha que dice el aviso, su arrendador/dueño puede iniciar un caso de desalojo " por rehusar desalojar" en su contra.

2. Casos por falta de pago de alquiler - Su arrendador/dueño dice que usted está atrasado en el pago del alquiler

Si su arrendador/dueño cree que usted está atrasado en el alquiler, debe darle ciertos avisos.

Primero, debe entregarle, por correo certificado, un aviso informándole que no se ha recibido el alquiler de usted dentro de los cinco (5) días posteriores a su vencimiento. Debe hacer esto por cada mes que piensen que no ha pagado el alquiler.

En segundo lugar, deben darle un aviso de demanda de alquiler de catorce (14) días. Este aviso debe indicar que tiene catorce (14) días para pagar la cantidad total que su arrendador dice que debe, de lo contrario comenzarán un caso de desalojo por falta de pago en su contra.

Si le han dado estos avisos y no ha pagado la cantidad total que dicen que debe al final de los catorce (14) días, pueden iniciar un desalojo por "falta de pago" en su contra.

## **Reglas de casas móviles**

Si usted es dueño o alquila una casa móvil, se le aplican reglas especiales cuando su arrendador quiere desalojarlo. Debido a que estas reglas son más complejas, debe comunicarse con un abogado si tiene alguna pregunta.

En general, su arrendador/dueño debe tener una razón específica para desalojarlo de su casa móvil, como estar atrasado en el pago del alquiler o violar los términos de su contrato de arrendamiento/alquiler.

También hay diferentes tipos de avisos que los inquilinos de casas móviles deben recibir. Por ejemplo, si está atrasado en el alquiler de su lote, el propietario del parque debe darle un aviso de demanda de alquiler de treinta (30) días. Si el propietario del parque cree que usted está violando alguna regla o término de arrendamiento/alquiler, debe darle un aviso indicando la violación y dándole diez (10) días para corregir la violación.

## **Protecciones especiales para viviendas subsidiadas**

Si vive en una vivienda pública o subsidiada, también llamada "vivienda HUD" o "vivienda de la Sección 8", existen reglas especiales para los desalojos. Lea

cuidadosamente cualquier aviso que reciba. Vea nuestro folleto sobre estos programas y comuníquese con un abogado si recibe un aviso de violación o terminación, o documentos judiciales.

### **¿Debo ir a la corte?**

Sí. Si se le entregan documentos de desalojo, debe ir a la corte.

En su primera comparecencia ante el tribunal, tiene derecho a solicitar que se posponga el caso solicitando un aplazamiento. Si solicita un aplazamiento, el tribunal debe posponer el caso por lo menos catorce (14) días. Esto significa que nada debe suceder en esa primera comparecencia ante el tribunal, y el juez debe programar una nueva fecha que sea al menos catorce (14) días después.

Si no va a la corte, lo más probable es que el juez le otorgue al propietario un fallo por todo lo que pidió en sus documentos. Esto se llama un "Fallo por incumplimiento".

### **¿Qué sucede en la corte?**

Llegue a tiempo o temprano. Su caso puede ser el último llamado, o puede ser el primero en ser llamado. Si llega incluso unos minutos tarde, es posible que el juez ya haya llamado a su caso y lo haya decidido. Hay reglas sobre cuánto tiempo debe esperar el juez, pero usted no quiere confiar en esas reglas porque se perdió su audiencia.

Cuando se llame su caso, responda "Aquí, Su Señoría" en voz alta y clara. Vaya al frente de la sala del tribunal. Cuando el juez le pregunte por su versión de los hechos, dígame brevemente al juez los hechos de su caso y cualquier defensa que desee plantear. Sea cortés y tranquilo, llame al juez "Su Señoría" y no hable mientras alguien más está hablando. Esto puede ser difícil cuando está nervioso o enojado, pero ayuda a su caso. Muéstrelle al juez cualquier prueba que haya traído a la corte con usted.

Si el juez ni siquiera le permite hablar, o no le permite presentar ninguna defensa o contrademanda, puede presentar una queja ante la [Comisión de Conducta Judicial del Estado de Nueva York](#). También puede llamar al 585-784-4141.

## 1. Defensas contra el desalojo

En la corte, usted debe tener la oportunidad de presentar su lado al juez. Puede explicar la situación al juez, así como traer registros o documentos para mostrárselos.

Es posible que tenga defensas legales que pueden hacer que el tribunal retire el caso del arrendador/dueño en su contra. A continuación se presentan algunos ejemplos de defensas.

### A. Defensas de desalojo por falta de pago

- No recibió una carta por correo certificado informándole que el alquiler no se recibió al menos cinco (5) días después de su vencimiento.
- No se le entregó una demanda escrita de catorce (14) días por el alquiler (o una demanda de treinta (30) días si vive en un parque de casas prefabricadas).
- El arrendador/dueño está tratando de cobrarle cargos por pagos atrasados u otros cargos que no son parte de su alquiler regular.
- Usted pagó el alquiler o trató de pagar el alquiler (por ejemplo, el propietario se negó a tomarlo). Llevar prueba (recibo o testigo) a la corte.
- Usted está reteniendo el alquiler porque el propietario no ha efectuado reparaciones. (Vea nuestro artículo "[Cuando un propietario no hace las reparaciones](#)" antes de retener el alquiler). Traiga una copia del informe del inspector de vivienda, fotos y cualquier otra prueba.
- El Departamento de Servicios Sociales (DSS) está reteniendo el alquiler porque el propietario no ha efectuado las reparaciones. Traiga copias de cualquier aviso de su trabajador social.
- Su arrendador/dueño no le dio recibos de alquiler cuando pagó el alquiler.

### B. Defensas de desalojo por rehusar mudarse

- No recibió un aviso del propietario diciéndole que no iban a renovar su contrato de alquiler, dentro de los tiempos establecidos anteriormente.
- El propietario le dio el aviso adecuado, pero lo hizo porque se quejó de las malas condiciones o llamó a los inspectores de vivienda ([consulte nuestro](#)

[folleto aquí para obtener más información](#)). Traiga prueba de que presentó la queja ante el tribunal.

- Su contrato de arrendamiento/alquiler no ha vencido.
- Ha tomado medidas para corregir cualquier infracción de arrendamiento/alquiler que pueda haber ocurrido.

## 2. Contrademandas

Usted tiene derecho a presentar cualquier contrademanda que tenga contra el arrendador/dueño en la corte. Por ejemplo, si tiene pruebas de que hubo condiciones muy malas en la residencia, el tribunal debe escuchar su prueba y el alquiler debe reducirse. Una reducción en el alquiler se llama "Abatement". Desafortunadamente, algunos jueces piensan incorrectamente que no puede presentar esta defensa si debe alquiler.

## 3. La Decisión

Si el juez está de acuerdo con usted, el caso será desestimado/retirado. Usted gana, y puede quedarse en su casa.

Si el juez está de acuerdo con el arrendador/dueño y usted pierde, el juez firmará una orden de desalojo. Este documento le da a la policía la autoridad para sacarlo de su hogar en un momento determinado. Dirá fechas específicas en el documento, por lo que es importante leerlo cuidadosamente, pero en ningún caso la policía puede desalojarlo antes de que pasen 14 días desde el día en que el juez firme la orden.

Incluso si el juez firma una orden de desalojo, es posible que aún pueda detener el desalojo. Si está siendo desalojado por "falta de pago del alquiler", puede detener el desalojo pagando todo el alquiler que se debe. Puede hacerlo en cualquier momento hasta que se ejecute la orden de desalojo.

Si pierde y cree que el juez cometió un error, puede apelar. Una apelación le pide a un tribunal superior que decida si el juez se equivocó.

## **El desalojo real**

Si el juez firma una orden de desalojo, debe ser le entregada a usted en su casa por un oficial de la ley. Cuando reciba la orden, la policía debe darle catorce (14) días para mudarse.

Hay reglas más especiales sobre el momento de las órdenes de desalojo en los parques de casas móviles. Pero en general, los inquilinos de parques de casas móviles tendrán más tiempo para mudarse. Debido a que estas reglas son más complejas, debe comunicarse con un abogado si tiene alguna pregunta.

Cuando el oficial le entrega una orden judicial, debe notificarle cuándo regresará para hacerla cumplir. Solo pueden hacer cumplir la Orden en un día hábil (de lunes a viernes, y no en un día festivo). Consulte con el oficial que le da el aviso para estar seguro de cuándo regresarán. Si no se ha mudado para la fecha que dicen, el oficial puede retirar su propiedad y dejar que el propietario cambie las cerraduras.

Se supone que el propietario debe guardar su propiedad en un lugar seguro. Su propiedad no debe simplemente ser desechada o puesta en la acera. Además, su arrendador no puede negarse a devolver su propiedad hasta que pague el alquiler. Si su arrendador hace alguna de estas cosas o incluso amenaza con hacerlo, llame a un abogado de inmediato. Aunque la ley no es clara sobre cuánto tiempo el propietario debe almacenar su propiedad, los propietarios a menudo intentarán tirar o vender la propiedad después de treinta días. Si no se ha comunicado con el propietario para recuperar su propiedad, es posible que no pueda demandar con éxito al propietario por el valor de su propiedad. Si su propiedad se almacena, intente mudarla a su nuevo hogar tan pronto como pueda. Después de treinta (30) días, puede ser difícil recuperar la propiedad que se ha almacenado.

\*\*\*\*\*

(c) Asistencia Legal de Western New York, Inc. ®

Este artículo proporciona información general sobre este tema. Las leyes que afectan este tema pueden haber cambiado desde que se escribió este artículo. Para obtener asesoramiento legal específico sobre un problema que está teniendo, obtenga el asesoramiento de un abogado. Recibir esta información no lo convierte en un cliente de nuestra oficina.



Fecha de la última revisión: 23 de marzo de 2023

Last updated on March 27, 2023.

[Articulos en Espanol](#)

Print

Table of Contents

NEWS

## **News & publications**

The news about recent activities for needed peoples.

[More News](#)

13 Nov 2024

Surprisingly High Utility Bill? The Utility May be Back-billing You

Para ver este artículo en español por favor visite aquí. (To view this article...

[Continue Reading](#)

1 Nov 2024

Notice of LawNY Board Meeting

The next meeting of the LawNY Board of Directors is scheduled for December 17,...

[Continue Reading](#)