

Los Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos



75 College Avenue
Rochester, NY 14607
Tel 585-546-3700
Fax 585-546-2946
New York State Relay 711 or 800-421-1220
www.thehousingcouncil.org



©2013 Esta publicación no puede ser utilizado sin el permiso expreso por escrito
The Housing Council 75 College Avenue, Rochester, NY 14607

The Housing Council en el área del condado de Monroe, Inc.

© 2013

Todos los derechos reservados

Revisado enero 2013

TABLE OF CONTENTS

ELEGIR SU NUEVO APARTAMENTO	3
Equidad en la Vivienda y Discriminación	3
Actividades Ilegales Bajo las Leyes Federales y del Estado Para la Equidad de Vivienda	4
Veracidad de Calefacción	4
ALQUILAR SU APARTAMENTO	5
Formulario de Solicitud de Alquiler	5
CONTRATOS Y ACUERDOS DE ALQUILER	5
Alquiler de Mes a Mes	6
Depósitos de Garantía	7
Deber del Arrendador de Entregar Posesión	8
La Diferencia Entre Inquilinos y Ocupantes	8
PAGAR SU RENTA	9
Recibos de Renta	9
Retención de Renta	9
Disminución de Renta	10
Cargos por Renta Tardía	10
VIVIR EN SU APARTAMENTO	10
Privacidad	10
Electrodomésticos	11
Servicios Públicos	11
Regulaciones de Calefacción de la Ciudad de Rochester el Condado de Monroe	12
Reparaciones y Mantenimiento	12
Uso de la Áreas Comunes y la Propiedad	13
Mascotas	13
Invitados	14
Llaves	14
Sondeos de Seguridad – Solamente para la Ciudad de Rochester	14
Reparar y Descontar	14
DESALOJAR DE APARTAMENTO	15
Desalojar Antes de Que Su Contrato o Acuerdo de Alquiler Expire	15
<i>Subarrendamiento</i>	15
<i>Asignar Su Contrato de Alquiler</i>	16
<i>Romper Su Contrato de Alquiler</i>	16
<i>Desahucio Constructivo</i>	16
<i>Terminación de un Contrato de Alquiler por Parte de una Persona Mayor</i>	17
<i>Terminación de un Contrato de Alquiler por Parte de una Persona Con Discapacidad</i>	17
<i>Terminación de un Contrato de Alquiler en Caso de Servicio Militar</i>	17
<i>Terminación de un Contrato de Alquiler por Parte de Víctimas de Violencia Doméstica</i> ...	18
EL PROCESO DE DESAHUCIO	18
Definiciones de Desahucio	18
Incumplimiento de Pago de Renta	18

Ocupación Extemporánea	19
Ir al Juzgado	19
Desahucio Causado por Ejecución de Hipoteca	20
<i>Legislación de Protección al Inquilino Durante Ejecución de Hipoteca (PTFA).....</i>	<i>20</i>
<i>Aviso de Ejecución de Hipoteca a los Inquilinos del Estado de Nueva York.....</i>	<i>20</i>
Qué Hacer Si Se Ejecuta la Hipoteca de la Propiedad Que Usted Alquila	20
CÓMO DEFENDERSE ANTE EL JUZGADO DE DESAHUCIO.....	21
Defensas por Incumplimiento de Pago de Renta.....	21
Defensa para Inquilino Extemporáneo	21
Decisiones del Juzgado	21
AYUDA CUANDO NECESITA	23
Asistencia para Pagar los Recibos de Servicios Públicos.....	23
Inquilinos de Ingresos Bajos o Medianos con Recibos de Servicios Públicos Morosos	23
<i>Programa de Asistencia con la Energía del Hogar (HEAP).....</i>	<i>23</i>
<i>Cruz Roja/Fondo para Calefacción de RG&E.....</i>	<i>23</i>
<i>Eldersource.....</i>	<i>23</i>
Desvío de Servicios Públicos.....	23
Recibos de Servicios Públicos Morosos del Arrendador.....	24
Juzgado de Casos Menores	24
Centro de Resolución de Disputas	24
Sociedad de Asistencia Legal.....	25
Centro de Asistencia Legal del Condado de Monroe (MCLAC).....	25
AGENCIAS Y NÚMEROS IMPORTANTE	26

ELEGIR SU NUEVO APARTAMENTO

Para protegernos a todos de la discriminación ilegal, existen leyes federales y del estado de Nueva York para la equidad en la vivienda. Estas leyes aplican a todos los proveedores de vivienda, incluyendo corredores de bienes raíces, vendedores de casas, entidades financieras, agentes de seguro, tasadores, e incluso arrendadores y administradores de complejos de apartamento. Al conocer sus derechos de equidad en la vivienda, está asegurando su opción de vivienda, ya que esto le permite identificar actos discriminatorios y buscar ayuda para presentar una queja formal de equidad en la vivienda.

Equidad en la Vivienda y Discriminación

De acuerdo a las leyes del estado y federales, es ilegal negarse a arrendar o renovar un contrato de arrendamiento basado en raza, color, religión, país de origen, edad, sexo, estado civil, discapacidad, orientación sexual, estatus militar o hijos. En las leyes federales y del estado para la equidad de vivienda, se refiere a estas categorías como “clases protegidas”.

El arrendador no puede negarse a arrendar un apartamento o discriminar en contra de una persona en los términos del alquiler porque la persona tiene hijos que viven con él/ella. La ley también protege a aquellos que son padres sustitutos, tutores legales o que dan a luz durante el plazo del contrato de alquiler. Cualquier cláusula que prohíba quedar embarazado o actuar como padre sustituto o tutor legal, es ilegal y no puede ser ejecutada.

Aunque los abarrotamientos pueden ser un problema de salud pública, cualquier política general que limite el número de residentes con base en el número de habitaciones podría estar en violación de las leyes para la equidad de vivienda. Los estándares de ocupación del estado de Nueva York se determinan por la cantidad de pies cuadrados del apartamento y las habitaciones, entre otros factores.

La discapacidad se define como tener un impedimento físico o mental que afecte las actividades de la vida diaria y que ha sido documentado por un médico. Se considera como discapacitados a las personas que están llevando o han completado un tratamiento para la adicción a las drogas o el alcohol.

Bajo las leyes federales y del estado para la equidad de vivienda, los arrendadores están obligados a hacer adaptaciones razonables y permitir modificaciones razonables para personas con discapacidad. Por ejemplo, si un inquilino actual o potencial tiene discapacidad y requiere estacionar más cerca de la entrada del edificio, y el arrendador provee estacionamiento interno, el arrendador

debe designar un espacio de estacionamiento apropiado para el uso exclusivo de ese inquilino. De igual forma, si el arrendador ejerce una póliza que no permite mascotas, se debe hacer una excepción a esa póliza para la persona discapacitada que requiera un animal de servicio.

También se deben permitir modificaciones a la vivienda, tales como la instalación de agarraderas en el baño o rampas para silla de ruedas. En una vivienda privada que no recibe subsidios del gobierno, el inquilino es responsable de pagar por tales modificaciones. Igualmente, al irse, los inquilinos deben restaurar el apartamento a su estado original, en caso de que el arrendador lo requiera.

La ley protege el estado civil y cubre a todo adulto mayor de 18 años, ya sea soltero, casado, divorciado, separado o viudo.

La protección de edad aplica a toda persona mayor de 18 años. Un arrendador puede negarse a alquilarle a una persona menor de 18, ya que los contratos de alquiler y otros acuerdos hechos con un menor de 18 no son ejecutables.

Actividades Ilegales Bajo las Leyes Federales y del Estado Para la Equidad de Vivienda

Algunos ejemplos de actividades ilegales incluyen, entre otros:

- Mentir sobre la disponibilidad de un apartamento
- Publicidad discriminatoria
- Utilizar formularios de solicitud de alquiler que discriminan
- Negarse a alquilar a inquilinos con hijos menores de seis años, que se sabe tienen niveles de plomo en la sangre elevados

Si usted cree que un arrendador ha violado sus derechos de equidad en la vivienda, llame a la línea directa del Consejo de Vivienda al 546-3700. Un asesor analizará su situación y podría ayudarle a presentar una queja formal con HUD y/o la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York. Estas agencias pueden investigar su reclamo y representarlo en caso de que determinaran que sí existe discriminación por parte de un arrendador.

Veracidad de Calefacción

Antes de firmar un contrato de alquiler que requiere el pago de facturas individuales de calefacción y enfriamiento, el inquilino potencial tiene derecho a recibir todas las facturas de los últimos dos años, o un resumen de las mismas. Estas copias deben ser entregadas de forma gratuita al solicitarse por escrito. Si el arrendador no le entrega esta información, la empresa de servicios públicos se la entregará.

ALQUILAR SU APARTAMENTO

Formulario de Solicitud de Alquiler

El formulario de solicitud de alquiler es importante para el arrendador al elegir nuevos inquilinos. El arrendador busca inquilinos responsables que vayan a cuidar la propiedad, respetar los derechos de los otros inquilinos, y pagar la renta a tiempo. El arrendador puede rechazarlo por mal historial crediticio, ingreso insuficiente, una referencia negativa de un arrendador o patrono previo, una condena criminal o una demanda de desahucio anterior. Siempre y cuando no esté discriminando, el arrendador básicamente puede elegir a la persona que desee.

El arrendador podría solicitar una variedad de información antes de acceder a alquilarle, incluyendo su número de Seguro Social y número de licencia de conducir. Asegúrese de llenar la solicitud en su totalidad. Si no quiere dar su número de Seguro Social al arrendador, puede ofrecerle al arrendador que procese su formulario utilizando sus propios reportes impresos de crédito y verificación de antecedentes. Puede que el arrendador no esté de acuerdo y tiene el derecho de simplemente denegar su solicitud. Usted es su propio peor enemigo si decide mentir en su solicitud de alquiler, así que no lo haga.

CONTRATOS Y ACUERDOS DE ALQUILER

El Estado de Nueva York define un contrato de alquiler como cualquier acuerdo de alquiler entre arrendador e inquilino. Un contrato de alquiler puede ser un acuerdo verbal o por escrito. Un contrato de alquiler verbal no puede tener un plazo de más de 12 meses, y cualquier restricción o acuerdos logrados no pueden ser ejecutados a no ser que sean parte de un contrato de alquiler por escrito. Promesas verbales hechas por el arrendador (por ejemplo, “Voy a reparar esa puerta” o “Instalaré una estufa nueva”) no son válidas si no son parte del contrato por escrito. Es importante tener un contrato por escrito para proteger los derechos del inquilino y del arrendador. Un contrato de alquiler detalla los términos específicos del acuerdo de alquiler. Los términos incluyen:

- El monto de la renta y la fecha en que se debe pagar
- El nombre y dirección del arrendador y adónde se deben realizar los pagos
- Las responsabilidades de ambas partes
- El plazo del acuerdo/contrato
- Lo que cada parte (el arrendador y el inquilino) debe hacer si alguna de las partes desea terminar el contrato antes de que este venza.
- Un reconocimiento por parte del arrendador del recibo de un depósito de garantía y la cantidad en dólares
- Cualquier condición que deba ser cumplida para que el inquilino reciba el depósito de garantía en su totalidad a la hora de terminar el acuerdo

El arrendador no puede aumentar la renta o cambiar los términos del acuerdo durante el período de alquiler sin el consentimiento escrito del inquilino. Cuando el contrato de alquiler vence, este no se renueva automáticamente. Un inquilino que permanece en la vivienda con el consentimiento del arrendador se convierte en un inquilino de mes a mes y está sujeto a los términos de alquiler del contrato original.

Un acuerdo verbal usualmente se usa en casos de alquiler de mes a mes. Acuerdos por escrito al igual que los verbales son vinculantes bajo la ley, pero tienen algunos requisitos distintos. Un arrendador puede cambiar los términos de un acuerdo verbal o terminar el alquiler dando un mes natural de aviso.

Antes de firmar un contrato de alquiler, léalo cuidadosamente. Si va a firmar un contrato de alquiler, asegúrese de que haya dos copias y esté presente cuando cada parte firme ambas copias. El Consejo de Vivienda también puede repasar un contrato de alquiler con usted. Llame a la línea directa 585-546-3700, de lunes a viernes, 10 AM – 4 PM. El inquilino tiene derecho a recibir una copia del contrato. Una vez que usted y el arrendador han firmado el contrato, guarde su copia en un lugar seguro.

La ley de Lenguaje Sencillo del Estado de Nueva York requiere que los arrendadores utilicen lenguaje claro, simple y entendible. Algunas cláusulas son ilegales. Aquí tenemos algunos ejemplos:

- Se dispensa el deber del arrendador de hacer reparaciones normales
- Se dispensa el derecho del inquilino de tener privacidad o derecho a un desahucio ordenado por un juzgado
- Se dispensa el derecho del inquilino a subarrendar en edificios de 6 o más unidades
- Restricciones de embarazo, padres sustitutos o tutoría legal de niños menores de 18.

La Corte puede anular cláusulas ilegales en un contrato de alquiler, aunque esto no necesariamente anula el contrato completo. Cualquier incorporación o supresión a un contrato existente debe ser hecho por escrito y con el consentimiento y firmas de ambas partes.

Alquiler de Mes a Mes

Los inquilinos que no tienen contratos de alquiler pero pagan renta mensualmente se llaman inquilinos de mes a mes. Los inquilinos que permanecen en la vivienda después del vencimiento de un contrato se convierten en inquilinos de mes a mes si el arrendador continúa aceptando renta después de que el contrato ha vencido.

Cualquiera de las partes puede terminar un alquiler de mes a mes dando al menos un mes de aviso antes de que expire el plazo. Si la renta se paga el primero de cada mes, el arrendador debe notificar al inquilino a más tardar el último día del mes

antes de que el arrendador desee que el inquilino desocupe el apartamento. Por ejemplo, si el arrendador quiere que el inquilino desaloje antes del 30 de setiembre, debe notificar al inquilino a más tardar el 31 de agosto. Si se le notifica al inquilino el 1 de setiembre que debe desalojar el 30 de setiembre, es demasiado tarde. En ese caso, el inquilino no tendría que desalojar sino hasta el 31 de octubre.

Así funciona igualmente cuando un inquilino de mes a mes da su aviso al arrendador. Se requiere un mes entero de preaviso y se debe notificar al arrendador a más tardar el último día del mes previo al que el inquilino se va a mudar. Si el inquilino da su aviso el primer día del mes en el que piensa mudarse, el inquilino también le deberá renta al arrendador por el siguiente mes. Tanto el arrendador como el inquilino con un acuerdo de alquiler de mes a mes deben darle al otro un mes entero de preaviso para terminar el acuerdo. Otra información importante:

- No es obligatorio que el arrendador especifique en el aviso por qué quiere que se desaloje el apartamento.
- El arrendador puede aumentar la renta de un inquilino de mes a mes con el consentimiento del inquilino. Si el inquilino no da su consentimiento, el arrendador puede terminar el acuerdo de alquiler, dándole un mes natural de aviso al inquilino.
- Se puede tener un acuerdo de alquiler de mes a mes por escrito. El arrendador puede tener una lista de estipulaciones que ambas partes firman.
- Existen códigos federales, del estado y locales que aplican a todo acuerdo de alquiler, ya sea por escrito o verbal.
- Todo acuerdo de alquiler es vinculante una vez que es aceptado por un inquilino y un arrendador. No existe un período de gracia para retractarse. Si usted acepta alquilar un apartamento y luego cambia de opinión, el arrendador puede considerarle responsable por las pérdidas que esto le provoquen, y podría perder su depósito de garantía.

Depósitos de Garantía

La mayoría de los contratos de alquiler y alquileres de mes a mes requieren que el inquilino entregue un depósito de garantía al arrendador. El arrendador debe devolver el depósito de garantía al final del contrato o dentro de un período razonable, restando cualquier monto por daños y/o renta atrasada. Por lo general se entiende que un mes es un período razonable para devolver el depósito de garantía a un inquilino.

La ley requiere que todo arrendador, sin importar el número de unidades en su edificio, trate el depósito como fondos que pertenecen a sus inquilinos. Se prohíbe que los arrendadores mezclen los depósitos con su propio dinero.

Los arrendadores deben colocar todos los depósitos de garantía en una cuenta bancaria en el estado de Nueva York que gane intereses a la tasa

prevaleciente. Todo inquilino debe ser notificado por escrito del nombre y dirección del banco y la cantidad del depósito. El arrendador tiene derecho a un 1% del depósito por gastos administrativos anuales. Cualquier otro interés devengado por el depósito pertenece al inquilino. El inquilino tiene la opción de que se le pague este interés anualmente, que se aplique a su renta o que se le pague al final del contrato de alquiler.

Si el edificio se vende, el arrendador debe transferir todos los depósitos de garantía al nuevo dueño o devolver el depósito de garantía a los inquilinos dentro de cinco días. El arrendador debe dar el nombre y dirección del nuevo dueño a los inquilinos, mediante correo certificado o registrado.

El arrendador puede requerir que el inquilino aumente la cantidad del depósito de garantía a medida que aumente la renta, para que el depósito permanezca equivalente a un mes de renta.

Deber del Arrendador de Entregar Posesión

El arrendador tiene el deber de entregar el apartamento al inquilino en la fecha acordada. Si no se cumple con la entrega, el inquilino tiene derecho a declarar que el acuerdo o contrato de alquiler queda anulado y no está obligado a ocupar la vivienda en una fecha posterior. Si el arrendador se niega a devolver los fondos, el inquilino puede presentar una demanda en contra del arrendador ante un juzgado para casos menores, para recuperar la renta de primer y/o último mes de alquiler y el depósito de garantía.

La Diferencia Entre Inquilinos y Ocupantes

Las leyes del Estado de Nueva York definen al inquilino como una persona que tiene el permiso del arrendador, verbal o por escrito, de vivir en la propiedad. El inquilino debe pagar renta durante el tiempo que permanezca en la vivienda.

El ocupante es una persona que se queda en el apartamento con el permiso del inquilino, pero que no tiene ninguna responsabilidad legal ni financiera con el arrendador. El inquilino sigue siendo totalmente responsable de pagar la renta y mantener la buena condición del apartamento. El inquilino debe notificar al arrendador sobre el nombre(s) de cualquier ocupante(s) dentro de 30 días desde la ocupación, o dentro de 30 días luego de que el arrendador lo solicite específicamente.

No existe ninguna ley que limite la ocupación de un apartamento únicamente al inquilino que aparece nombrado en el contrato de alquiler escrito, o al inquilino y su familia inmediata. Cuando una persona aparece nombrada en un contrato de alquiler escrito, el inquilino puede compartir el apartamento con su familia inmediata, un ocupante adicional y los hijos de ese ocupante, siempre y cuando el número total de ocupantes no cree un abarrotamiento ilegal.

No existe ninguna ley que limite el número de personas que pueden ocupar una vivienda basada estrictamente en el número de habitaciones. No existe ninguna ley que prohíba que niños de distintos sexos o edades compartan una habitación en una propiedad de alquiler privada.

El abarrotamiento de un apartamento se basa en la medida en pies cuadrados de la vivienda y la medida en pies cuadrados de sus habitaciones. Los códigos de propiedades y reglamentaciones de construcción del Estado de Nueva York definen el número máximo de ocupantes de una vivienda residencial por pies cuadrados. Consulte con su departamento local de códigos de propiedad y reglamentaciones de construcción.

Si más de un inquilino aparece nombrado en el contrato de alquiler y uno de los inquilinos nombrados se muda del apartamento durante el plazo del contrato, el inquilino puede ser remplazado sin el consentimiento del arrendador, siempre y cuando el arrendador reciba el nombre del nuevo ocupante dentro de 30 días de la fecha en que este se mude. Al menos uno de los inquilinos originales nombrados en el contrato de alquiler *deben seguir ocupando* el apartamento durante el plazo del contrato. El nuevo ocupante no es un inquilino, y el inquilino sigue siendo responsable por la totalidad de la renta y la condición del apartamento.

PAGAR SU RENTA

Recibos de Renta

El arrendador debe proporcionar un recibo escrito al inquilino cuando este paga la renta con dinero en efectivo, giro bancario, cheque de caja, o cualquier método que no sea un cheque personal del inquilino. El recibo debe indicar la fecha de pago, el monto, el período para el cual se pagó la renta y el número de apartamento. La persona que recibe el pago debe indicar su título por escrito y firmar el recibo.

Retención de Renta

Con la asesoría de un abogado, un inquilino puede retener la renta cuando existan violaciones graves de reglamentación. Por lo general, pruebas de las violaciones se pueden utilizar como defensa en un proceso judicial de desalojo por incumplimiento de pago. Luego, un juez decidirá si se ratifica la retención de renta. El juzgado puede ordenar al arrendador a que haga reparaciones como condición para poder cobrar la renta. Un juez también puede requerir que el inquilino deposite la renta en el juzgado. Un juez puede liberar estos fondos para pagar las reparaciones necesarias, o liberar los fondos una vez que las reparaciones se hayan completado. La carga de la prueba recae sobre el arrendador para demostrar que las reparaciones han sido realizadas.

La Ley 143-b de Servicios Sociales permite al Departamento de Servicios Humanos del Condado de Monroe (DHS) retener la renta de un beneficiario de asistencia social cuando existen violaciones graves de código. Por lo general, estos

inquilinos están protegidos de un desalojo por incumplimiento de pago de renta. El arrendador debe corregir las violaciones de código antes de que DHS libere los fondos de renta.

Nota Especial: Para todo inquilino que no recibe asistencia social, la retención de renta debe ser hecha únicamente con la asesoría de un abogado.

Disminución de Renta

Los inquilinos pueden solicitar una renta reducida cuando hayan partes de su vivienda que no sean utilizables por falta de servicios básicos o cuando existan riesgos graves de vida, salud o seguridad. Si ya se ha pagado la renta completa, el inquilino puede llevar al arrendador a un juzgado para casos menores o a arbitraje para solicitar que se reduzca la renta. El inquilino debe suministrar pruebas documentadas de los problemas. El juez también puede reducir la renta durante el período en el que existan las violaciones de código graves.

No existe una fórmula fija para reducir la renta. Solamente el juzgado tiene derecho a determinar el monto. Los factores que el juzgado puede tomar en cuenta para la reducción de renta son:

- La gravedad de las condiciones y los problemas de reparación
- El período de tiempo durante el cual las condiciones han existido
- La cantidad de esfuerzo que el arrendador ejerció para corregir los defectos

Cargos por Renta Tardía

El arrendador puede cobrar cargos razonables por mora al inquilino. Bajo las leyes de Nueva York, el inquilino no es responsable de pagar cargos por mora, a no ser que el contrato de alquiler original incluya una cláusula de cargos por renta tardía. El contrato de alquiler debe incluir el monto del cargo por mora y cuando puede ser aplicado.

VIVIR EN SU APARTAMENTO

Privacidad

Los inquilinos tienen derecho a la privacidad en su apartamento. A esto se le llama *Doctrina de Goce Tranquilo*. Sin embargo, el arrendador puede entrar en el apartamento de un inquilino si ha dado preaviso razonable. Los juzgados generalmente definen que 24 horas se considera un preaviso razonable. El arrendador también debe escoger una hora razonable para entrar. Por ejemplo, la media noche o las 5 de la mañana no son horas razonables. La Doctrina de Goce Tranquilo también aplica para corredores de bienes raíces, técnicos de reparación, administradores de edificio y cualquier persona que represente o trabaje para el arrendador y que tenga que entrar en el apartamento. El inquilino no puede limitar

el derecho de acceso del arrendador al apartamento sin razón. La ley supone que tanto arrendador como el inquilino van a transigir en este punto.

Sería bueno hablar con el arrendador sobre el tema de su acceso al apartamento. Déjele saber al arrendador que le permitirá entrada al apartamento en horas razonables, de acuerdo con la ley. Si prefiere estar presente cuando el arrendador entre, programen una hora apropiada para ambos.

No es ejecutable ninguna cláusula en el contrato de alquiler que dispense el derecho del inquilino a tener privacidad. Si el arrendador o cualquier representante del mismo violan su derecho a privacidad, puede presentar una queja por transgresión con el departamento de policía local.

Electrodomésticos

El arrendador puede alquilar un apartamento sin horno/cocina o refrigeradora, siempre y cuando este punto sea aclarado a los inquilinos que apliquen para el apartamento y sepan que ellos mismos deberán proveer los electrodomésticos. Sin embargo, si el arrendador proporciona los electrodomésticos, el inquilino tiene el deber de mantenerlos en buenas condiciones y funcionamiento. No es un requisito del código que los electrodomésticos sean proporcionados en el acuerdo de alquiler, y si los mismos están en malas condiciones, esto no puede ser citado como violación de código por un inspector. Para protegerse usted debe:

- Revisar los electrodomésticos cuidadosamente cuando vaya a ver un apartamento y asegúrese de que funcionan.
- Tanto con un contrato de alquiler escrito, como con un acuerdo verbal, pedir al arrendador una declaración por escrito de que proporcionará los electrodomésticos y les dará mantenimiento.
- Solicitar cualquier reparación por escrito. Use el sentido común y tome las medidas necesarias para que no se arruinen los alimentos en caso de que se dañe la refrigeradora.
- Considere tomar los pasos de reparación y deducción delineados en la sección anterior. Recuerde que esto puede involucrar un riesgo. Siempre intente negociar con el arrendador.

Servicios Públicos

La Garantía de Habitabilidad requiere que el arrendador se asegure de que los sistemas de servicios públicos cumplen con las normas del código y funcionan de manera segura. Es considerado un delito si el arrendador corta los servicios públicos de un inquilino. Si un arrendador corta sus servicios públicos, llame al 311 si vive en la ciudad, o al Departamento del Sheriff si vive fuera de la ciudad. Si el arrendador se niega a acatar una orden policial de restaurar los servicios públicos, este podría ser arrestado. Asegúrese de documentar sus llamadas a las autoridades en caso de que tenga que hacer un desahucio constructivo.

Regulaciones de Calefacción de la Ciudad de Rochester y el Condado de Monroe

Código de Mantenimiento de Propiedades del Estado de Nueva York 602.3 – “Todo dueño y operador de cualquier edificio que alquile, arriende o preste una o más viviendas, habitaciones, dormitorios o salas de huéspedes bajo los términos, ya sean explícitos o implícitos, de proveer calefacción a los ocupantes de el mismo, debe suministrar calefacción durante el período del 15 de setiembre al 31 de mayo, para mantener una temperatura de no menos de 68 grados en todas las habitaciones habitables, baños y sanitarios.”

En la ciudad, las violaciones a este código pueden ser reportadas al Departamento de Conservación de Edificios y Propiedades de la Ciudad al (585) 428-6520. Fuera de la ciudad de Rochester, llame al inspector de códigos local del pueblo. En caso de interrupciones a la calefacción en horas después de las 5 pm o durante los fines de semana, los inquilinos deben llamar al 311.

Reparaciones y Mantenimiento

Bajo la Ley de Propiedad del Estado de Nueva York 235-b, el arrendador tiene el deber de realizar las reparaciones necesarias para mantener las unidades de alquiler libres de riesgos a la salud y la seguridad (Garantía de Habitabilidad).

La ley es ejecutada mediante los códigos de propiedad locales y del estado. Si usted vive en un apartamento que requiere reparaciones, le sugerimos tomar los siguientes pasos:

- Siempre haga su solicitud de reparaciones al arrendador por escrito. Póngale fecha, fírmela y saque una fotocopia para sus registros.
- Si el arrendador no realiza las reparaciones que solicitó en un período que usted considere razonable, usted tiene derecho a llamar a un inspector de edificios.

Para propiedades situadas en la ciudad de Rochester, llame al 311. Solicite el número de teléfono del Centro de Servicios de Vecindario (NSC) más cercano. Para propiedades situadas afuera de la ciudad, llame al departamento de ejecución de códigos del pueblo. Consulte la guía telefónica para obtener el número.

Un inspector de edificios revisará los problemas y anotará las violaciones al código. El arrendador recibirá una “Aviso y Orden” que tendrá una lista de las violaciones y el período de tiempo que tiene para realizar reparaciones.

Asegúrese de notificar al inspector si usted recibe asistencia social total o parcial. El Departamento de Servicios Humanos (DHS) del Condado de Monroe será notificado de los problemas de reparación. En los casos en que las violaciones de código sean graves (riesgos a la vida, salud o seguridad), DHS podría retener la renta del arrendador hasta que este realice las reparaciones.

Si usted no recibe asistencia social, nunca debería retener la renta sin el consejo de un abogado.

Se prohíbe a los arrendadores cualquier tipo de acoso o represalias en contra de inquilinos que ejercen sus derechos de vivienda. Por ejemplo, el arrendador no puede tratar de desahuciar a un inquilino, aumentar la renta sin razón, o limitar los servicios requeridos en el contrato de alquiler, solamente porque el inquilino:

- Hace una queja de buena fe ante una agencia del gobierno, sobre la violación de cualquier ley de salud o seguridad.
- Actúa de buena fe para proteger sus derechos bajo el contrato de alquiler.
- Participa en organizaciones de inquilinos.

En todas las instancias mencionadas arriba, el inquilino debe seguir pagando la renta, a no ser que haya recibido consejo legal de retenerla. El inquilino debe acatar los términos del contrato de alquiler. Si usted cree que la represalia está basada en discriminación ilegal, llame a la Línea Directa del Consejo de Vivienda, de lunes a viernes, 10am – 4pm, al 585-546-3700.

Uso de las Áreas Comunes y la Propiedad

El arrendador NO tiene la obligación legal de proveer al inquilino:

- Estacionamiento interno
- Espacio para almacenamiento
- Uso de un garaje
- Uso de un patio y áreas comunes
- Uso de un sótano

Si el arrendador está dispuesto a suministrar ciertas instalaciones, asegúrese de tenerlo por escrito.

Mascotas

Los inquilinos no tienen ningún derecho legal de tener mascotas. El arrendador puede negarse a alquilarles a inquilinos con mascotas y puede prohibir la compra de mascotas. Si el arrendador le permite tener una mascota, asegúrese de tenerlo por escrito. Si usted compra una mascota sin el permiso del arrendador, es base para que el arrendador termine su contrato por arrendamiento inaceptable.

El arrendador puede permitir ciertos tipos de mascotas, pero no otros. Puede dar permiso a algunos inquilinos de tener mascotas, pero negárselo a otros. El arrendador puede cobrar un depósito de garantía adicional por una mascota. El requerimiento de un depósito de garantía adicional debe estar incluido en el contrato de alquiler. Ese depósito puede o no ser reembolsable. El inquilino podría

ser legalmente responsable por daños hechos por una mascota tanto en el apartamento como en la propiedad.

Las leyes federales y del estado para la equidad de vivienda protegen a las personas con discapacidad. El arrendador no puede negar el derecho de tener un animal de servicio a una persona con una discapacidad documentada, aún si el arrendador tiene una póliza de “no macotas”. El animal puede ser un perro o un gato o algún otro animal doméstico, como un ave. El arrendador no puede cobrar un depósito de garantía adicional por un animal de servicio.

El inquilino que tenga un animal de servicio, debe controlar al animal en todo momento y debe limpiar cualquier desecho de este, tanto en el apartamento como en la propiedad.

Invitados

Los inquilinos tienen derecho a tener invitados en su apartamento sin el consentimiento del arrendador. Esto incluye huéspedes que pasen la noche. Un invitado se puede quedar en el apartamento hasta por 30 días antes de que el arrendador pueda considerar que la persona se ha mudado permanentemente.

Después de 30 días, el invitado se considera un ocupante y el arrendador tiene derecho a saber el nombre de esa persona. Ver la sección de Inquilinos y Ocupantes.

Llaves

En todo momento, el arrendador tiene derecho a tener una llave del apartamento del inquilino. Inquilinos en viviendas múltiples tienen derecho a colocar candados adicionales para su seguridad. El arrendador tiene derecho a cualquier candado adicional.

Sondeos de Seguridad – Solamente para la Ciudad de Rochester

La Ciudad de Rochester ofrece un sondeo de seguridad hecho por un policía. Usted puede solicitar un sondeo de seguridad llamando al Centro de Servicios del Vecindario (NSC) local. El oficial inspeccionará la unidad de alquiler del inquilino, buscando problemas en la propiedad que podrían prestarse para un delito. Luego, el oficial le dará al inquilino una lista de posibles problemas en la propiedad. El inquilino debería darle una copia al arrendador y sugerirle que hay problemas que necesitan reparación. Este servicio es gratuito para inquilinos. La dirección y números de teléfono de NCS se encuentran en la última página. Asegúrese de guardar una copia para usted.

Reparar y Descontar

No existe una ley de “reparar y descontar” en el Estado de Nueva York. La ley no garantiza el derecho a hacer reparaciones y descontar su costo de la renta. El inquilino debe demostrar que hizo varias solicitudes de reparación por escrito al arrendador, además de un aviso por parte del inquilino de su intención de hacer las reparaciones y

descontar su costo de la renta. Asegúrese de guardar los recibos de todos los gastos. Dependiendo de la solicitud de reparaciones, puede que necesite pedirle al inspector de código que cite las violaciones de código que no fueron reparadas.

Si usted hace reparaciones y descuenta el costo de su renta, se está arriesgando a que el arrendador lo demande ante un juzgado de desahucio o un juzgado para casos menores por el monto descontado, o que saque el monto de su depósito de garantía cuando se mude. Si van ante un juzgado, el juzgado decide si sus actos fueron justificados. Se recomienda que consulte con un abogado.

DESALOJAR EL APARTAMENTO

Aviso Apropiado

Hay partes del Estado de Nueva York afuera de la Ciudad de Nueva York donde el aviso apropiado es un mes entero – no 30 días. ¿Por qué? Porque algunos meses tienen más de 30 días y un mes (febrero) tiene menos.

Si usted es un inquilino de mes a mes y el arrendador no quiere renovar su acuerdo de mes a mes, él debe darle un mes entero de aviso. Y si usted decide mudarse, debe darle a su arrendador un mes completo de aviso.

El aviso apropiado es un aviso por escrito que se da *a más tardar* el último día del mes *antes* del que el arrendador requiera que se desaloje el apartamento. Funciona de igual forma para el inquilino. Si usted se va a mudar, debe notificar al arrendador *a más tardar* el último día del mes *antes* del que se vaya a mudar. Por ejemplo, si usted va a desalojar el apartamento a finales de julio, debe notificar al arrendador a más tardar el último día de junio. Si da su aviso el 1 de julio o después, deberá pagar renta al arrendador por el mes de agosto, o él podría demandarlo ante un juzgado de casos menores por ese monto.

Desalojar Antes de Que Su Contrato o Acuerdo de Alquiler Expire

Subarrendamiento

Si usted tiene que desalojar un apartamento antes de que expire su contrato de alquiler, una forma de limitar su responsabilidad es subarrendando el apartamento. Subarrendar significa que usted encuentra una persona que tome su lugar para vivir en el apartamento y que pague la renta durante el resto del contrato. Si usted vive en un edificio con cuatro o más unidades de alquiler, las leyes de Nueva York le permiten subarrendar. Si el arrendador tiene menos de cuatro unidades en un solo edificio, este no tiene que permitirle hacer un subarrendamiento. El arrendador tiene derecho a investigar a cualquier individuo o familia que usted proponga, igual que como lo haría para cualquier otro inquilino potencial. Una vez que el arrendador acepta al nuevo inquilino, el subarrendamiento está completo. Nota: Usted sigue siendo responsable, al igual que el subarrendatario, por los términos del contrato de alquiler.

Nota Especial: Es prohibido subarrendar un apartamento en una vivienda subsidiada por el gobierno.

Asignar Su Contrato de Alquiler

Una asignación del contrato de alquiler transfiere todos los derechos y obligaciones de un contrato de alquiler de un inquilino a otro, por el período restante del contrato. El arrendador no tiene que acceder a asignar el contrato de alquiler a otro inquilino.

Romper Su Contrato de Alquiler

Intente hablar con su arrendador sobre una terminación anticipada. Estas son algunas de las opciones que usted podría ofrecerle:

- Adquisición del contrato de alquiler: Puede ofrecerse a renunciar su depósito de garantía. Sin embargo, el arrendador podría pedir un monto aún mayor que únicamente el depósito. En algunas ocasiones, los juzgados limitan el monto que un inquilino debe pagar en caso de terminación anticipada, así que consulte con un abogado antes de pagar una suma de dinero grande.
- Vuelva a leer su contrato de alquiler y revise si incluye una cláusula que fije condiciones para terminar el contrato anticipadamente. Si usted cumple con ciertas condiciones y el arrendador está dispuesto a liberarlo del contrato, asegúrese de tener una declaración escrita del arrendador que diga que usted queda libre del contrato y que incluya las condiciones de la liberación.
- Algunos complejos liberan al inquilino por un cuota fija más el costo de hacer publicidad para el apartamento.

Si no existen condiciones para la terminación anticipada, entonces su solicitud para terminar es estrictamente negociable. Si usted rompe el contrato de alquiler sin el consentimiento del arrendador, este podría demandarlo ante un juzgado para casos menores por renta no devengada durante el período en que se usted desalojó el apartamento y otro inquilino lo ocupó, además del costo de hacer publicidad para encontrar un nuevo inquilino.

Desahucio Constructivo

El desahucio constructivo ocurre cuando una propiedad de alquiler residencial no se encuentra en condiciones habitables, obligando al inquilino a abandonar la propiedad. Para alegar el desahucio constructivo, el inquilino debe presentar un aviso por escrito al arrendador notificándole del desahucio constructivo y dándole un período razonable para arreglar el problema. Obviamente, algunos arreglos tomarán más tiempo, como por ejemplo reparar un grifo que gotea o instalar una ventana nueva, pero la reparación debe ser realizada dentro de un período de tiempo “razonable”. Es buena idea tomar fotografías y llamar a un inspector de

código para que revise la propiedad. El juzgado decidirá que es razonable basándose en cada caso individual.

Si el arrendador no solventa la situación dentro de un período razonable, el inquilino podría desalojar la propiedad sin responsabilidad por el saldo del contrato de alquiler. El inquilino debe mudarse físicamente de la propiedad y luego demandar por indemnización ante un juzgado civil. El juzgado determinará si el inquilino tiene alguna responsabilidad. Si usted cree que su situación es de desahucio constructivo, debería consultar con un abogado antes de proceder.

Terminación de un Contrato de Alquiler por Parte de una Persona Mayor

Bajo la Ley de Propiedad Real del Estado de Nueva York 227-a, si un inquilino o su cónyuge tienen 62 años de edad o más, o cumplirán los 62 durante el período del contrato de alquiler, este tiene derecho a terminar un contrato de alquiler residencial existente, en ciertas situaciones. Estas incluyen trasladarse a:

- Una instalación de cuidado de adultos
- Una instalación residencial de cuidados médicos
- Viviendas subsidiadas para personas de bajos ingresos
- Viviendas para personas mayores
- La residencia de un pariente o familiar

Un inquilino mayor que vaya a terminar el contrato de alquiler debe dar más de 30 días de aviso antes del último día del mes que corresponde a la fecha en que se paga la renta. Consulte con un abogado para requisitos adicionales. El arrendador que no permita que un inquilino calificado se mude sin penalidades será culpable de un delito menor.

Nota Especial: No es ejecutable ninguna cláusula en el contrato de alquiler que dispense los derechos de una persona mayor a terminar el contrato.

Terminación de un Contrato de Alquiler por Parte de una Persona Con Discapacidad

La Legislación para la Equidad de Vivienda permite que se termine un contrato de alquiler como adaptación razonable para un inquilino discapacitado que cumple ciertos requisitos. Debe haber una correlación entre la solicitud de adaptación razonable y la discapacidad de la persona. Por ejemplo, el inquilino ya no puede subir escaleras y el proveedor de vivienda no puede encontrar un apartamento más adecuado que se adapte a la discapacidad de esa persona. Contacte al Consejo de Vivienda al 585-546-3700 para conocer las leyes bajo la Legislación para la Equidad de Vivienda.

Terminación de un Contrato de Alquiler en Caso de Servicio Militar

Aquellos individuos que vayan a empezar servicio militar activo pueden terminar el contrato de alquiler si este fue firmado antes de que el inquilino empezara el servicio militar activo y el miembro del servicio está ocupando la propiedad. Se debe dar aviso

apropiado a más tardar el último día del mes anterior al que se vaya a terminar el contrato.

Es prohibido que un arrendador desahucie al cónyuge, hijo u otros dependientes de un miembro de servicio que esté en servicio militar activo, a no ser que tenga permiso de un juzgado.

Terminación de un Contrato de Alquiler por Parte de Víctimas de Violencia Doméstica

Cualquier inquilino que tenga una orden de protección emitida por un juzgado será permitido que termine el contrato o acuerdo de alquiler dando 10 días de aviso al arrendador. Las condiciones de la terminación incluyen:

- Se debe pagar toda la renta que se deba hasta la fecha de la terminación bajo el contrato o acuerdo de alquiler.
- El apartamento debe ser entregado al arrendador sin ningún inquilino u ocupante, de acuerdo a los términos del contrato de alquiler
- La renta debe pagarse proporcionalmente a la fecha de terminación del contrato y cualquier monto pagado por adelantado debe ser devuelto al inquilino.

EL PROCESO DE DESAHUCIO

Definiciones de Desahucio

El arrendador no tiene el poder legal de desahuciar a un inquilino a la fuerza. Sólo en un juez de un juzgado de ley puede desahuciar a un inquilino. El desahucio es una acción que toma el juzgado de una Ciudad o un Pueblo. El arrendador debe solicitar que el inquilino se presente ante el juzgado y que el juzgado decida desahuciar al inquilino. Hay múltiples razones por las cuales el arrendador puede tratar de desahuciar un inquilino ante un juzgado. Dos ejemplos incluyen el incumplimiento de pago de renta y ocupación extemporánea. Ambos se describen abajo:

Incumplimiento de Pago de Renta

Antes de empezar una demanda judicial por incumplimiento de pago de renta, el arrendador debe exigir la renta. Esta exigencia puede ser verbal. Sin embargo, la exigencia debe ser hecha por escrito en caso de que el arrendador quiere darle al inquilino la opción de pagar la renta debida dentro de tres días o entregar la propiedad de alquiler. A esto se le llama “Aviso de Pagar Renta o Renunciar”. Si el inquilino paga, se puede quedar. Si el acuerdo escrito lo indica, el aviso podría incluir cargos por mora. Si el inquilino se va, debe llevarse todas sus pertenencias y entregar el apartamento vacío. Si el inquilino paga la suma pendiente más los cargos por mora, o si desocupa el apartamento y se lleva sus pertenencias, entonces no es necesario que el arrendador empiece una demanda de desahucio por incumplimiento de pago. Si el inquilino se queda en la propiedad sin pagar la renta atrasada, el arrendador puede registrar una

Demanda y un Aviso de Demanda y hacer que se le entregue un citatorio al inquilino para que se presente ante el juzgado de desahucio.

Ocupación Extemporánea

Un inquilino extemporáneo es aquel que ha recibido aviso apropiado para desocupar la propiedad de alquiler, pero continúa ocupando la unidad de alquiler más allá de la fecha de expiración del contrato o acuerdo de alquiler.

El arrendador no puede sacar al inquilino físicamente, pero puede hacer que se le entregue un citatorio al inquilino para que se presente ante un juzgado como inquilino extemporáneo. El juzgado decidirá la fecha en la que el inquilino debe desalojar y cuanta renta debe pagar.

Nota Especial: Responsabilidad del Inquilino en Ocupación Extemporánea – Si el inquilino da aviso apropiado sobre su intención de desalojar pero no desaloja a la hora y fecha que especificó en el aviso, el arrendador puede cobrar renta doble, la cual el inquilino debe pagar de igual manera que la renta normal. El arrendador puede poner una demanda ante el juzgado por ese monto.

Ir al Juzgado

Usted debe haber recibido un citatorio de Demanda y Aviso de Demanda antes de que se requiera que su presencia ante un juzgado. El citatorio contiene la razón del desahucio y debe venir firmada por el arrendador y notariada. El Aviso de Demanda indica la fecha, hora y ubicación del juzgado y viene firmada por el secretario del juzgado. El citatorio debe ser entregado al inquilino por un tercero, no por el arrendador. El citatorio puede ser entregado directamente (se le dan los papeles en la mano) o indirectamente si usted no estuviese en casa. Los papeles pueden ser sujetados a la puerta de entrada de su apartamento, pasados por debajo de la puerta, o entregados a un familiar o adulto que esté en su casa.

Asegúrese de comparecer ante el juzgado en la fecha y hora indicadas. La única excepción sería una emergencia. Si tiene una emergencia, llame al juzgado al menos un día antes de su fecha. Si no comparece ante el juzgado y la fecha no ha sido cancelada por una emergencia, se le otorgará una orden judicial inmediata al arrendador. Es decir, un encargado del juzgado podría entregarle una orden judicial para que desaloje la propiedad en tres días.

Al aparecer personalmente ante el juzgado, tiene la oportunidad de dar su versión de los hechos. Como mínimo esto le va a otorgar más de los tres días que la ley requiere como mínimo para desalojar. Si el inquilino se encuentra presente, el juez siempre va a tomar en cuenta su capacidad para buscar otra vivienda antes de fijar una fecha de desalojo.

Desahucio Causado por Ejecución de Hipoteca

Existen protecciones especiales en caso de que el arrendador deba enfrentar una ejecución de hipoteca de la propiedad de alquiler donde usted vive.

Legislación de Protección al Inquilino Durante Ejecución de Hipoteca (PTFA)

En el 2009, el Congreso aprobó la *Legislación de Protección al Inquilino Durante Ejecución de Hipoteca* (PTFA). Esta legislación requiere que los contratos de alquiler se mantengan vigentes en caso de ejecución de hipoteca. El inquilino puede seguir viviendo en la unidad al menos hasta que acabe el contrato de alquiler, y los inquilinos de mes a mes tienen derecho a 90 días de preaviso antes de tener que desalojar.

PTFA hace una excepción para compradores que planean vivir en la propiedad. Si el comprador planea ocupar la propiedad, este puede terminar un contrato de alquiler existente con 90 días de preaviso. Es importante saber que esta ley federal **no** tiene prioridad sobre cualquier legislación del estado que le de la ventaja al inquilino. Esta protección aplica a alquileres del mercado privado, incluyendo inquilinos de Sección 8. Las protecciones provistas por PTFA **sólo aplican hasta el 31 de diciembre de 2014**.

Aviso de Ejecución de Hipoteca a los Inquilinos del Estado de Nueva York

El Estado de Nueva York requiere que el ejecutor de la hipoteca notifique a los inquilinos de una ejecución de hipoteca inminente, mediante correo certificado y correo prioritario.

Las leyes del Estado de Nueva York también otorgan protecciones **adicionales** a las provistas por el PTFA federal que se menciona arriba. Específicamente, las leyes del Estado de Nueva York protegen a los inquilinos en propiedades que fueron vendidas por otros medios tales como venta al descubierto o escritura en lugar de ejecución de la hipoteca por resolución judicial, en caso de que la propiedad sea transferida **durante el proceso de ejecución de hipoteca**. Esta ley del Estado de Nueva York **no expira**.

Las leyes del Estado de Nueva York requieren que la entidad financiera mantenga la propiedad durante un período de tiempo entre la resolución judicial para ejecutar la hipoteca y la fecha en que se transfiere la escritura.

Qué Hacer Si Se Ejecuta la Hipoteca de la Propiedad Que Usted Alquila

Un inquilino que tenga un contrato de alquiler y que deba desalojar para que el nuevo dueño se mude, tiene la opción de demandar al antiguo arrendador ante un juzgado para casos menores. Así funciona: después de firmar un contrato de alquiler, el arrendador está obligado por la ley a suministrar la propiedad de alquiler durante el periodo completo del contrato. Este deber se conoce como el “pacto de goce tranquilo”. Si el arrendador no cumple con el pago de una hipoteca, lo cual da inicio al proceso de pérdida del contrato de alquiler, esto viola el pacto, y el inquilino puede demandar por pérdidas ocasionadas. Si usted está considerando tomar esta acción, asegúrese de consultar con un abogado antes de proceder. Los inquilinos que califiquen por sus

ingresos pueden consultar con la Sociedad de Asistencia Legal o con MCLAC. Al final de esta publicación encontrará información sobre estas agencias de asistencia legal.

CÓMO DEFENDERSE ANTE EL JUZGADO DE DESAHUCIO

Siempre es buena idea buscar representación de un abogado a la hora de lidiar con un desahucio. Consulte la sección de *Ayuda Cuando la Necesite* que se encuentra al final de este panfleto para las fuentes de asistencia legal gratuitas. A continuación tenemos algunas defensas comunes:

Defensas por Incumplimiento de Pago de Renta

- Si usted se presenta ante el juzgado con el monto completo para pagar la renta, es probable que el juez deseche su caso
- Si existen violaciones de código graves en su apartamento, podría ser permitido retener la renta.
- Si un abogado le aconsejó que retuviera la renta, usted tiene que mostrar pruebas al juzgado de las violaciones de código graves y pruebas de que tiene en su posesión el monto de la renta que se debe.
- Si usted recibe asistencia social y DHS del Condado de Monroe está reteniendo los fondos de la renta, muestre al juzgado una copia de la carta de DHS que diga que ellos van a retener la renta hasta que el arrendador haga las reparaciones. El juez decidirá si se hará un desahucio.

Defensa para Inquilino Extemporáneo

Si usted es inquilino de mes a mes y puede demostrar que el arrendador no le dio aviso apropiado para desalojar, o no le dio el aviso de desalojo que requiere un contrato de alquiler escrito, entonces debe presentar esas pruebas al juzgado.

- Si usted recibe un aviso de desalojo dentro de seis meses de que el arrendador recibe un “Aviso y Orden” de un inspector con una lista de violaciones de código, entonces usted podría alegar represalia como su defensa.
- Si usted recibe un aviso de que su contrato de alquiler no será renovado dentro de seis meses de que el arrendador recibe un “Aviso y Orden” de un inspector con una lista de violaciones de código, entonces usted podría alegar represalia como su defensa.

Decisiones del Juzgado

Cuando usted y el arrendador se presentan ante el juzgado de desahucio, el juez escuchará una declaración breve de ambos lados y luego tomará una decisión. Las tres decisiones básicas son “desahucio”, “no desahucio”, y “aplazamiento de desahucio”, las cuales se describen a continuación.

1. **Desahucio:** Si usted es desahuciado, entonces el juez emitió un fallo a favor del arrendador. Se emite una Orden de Desahucio, firmada por el juez y publicada en la propiedad por un agente del juzgado. Por lo general, el juez da tres días desde el día del fallo para que el inquilino desaloje, pero en algunos casos podría dar más tiempo.

Una Orden de Desahucio termina el arrendamiento. Sólo un encargado del juzgado puede ejecutar la Orden. Si usted es desahuciado y deja pertenencias en el apartamento, el encargado del juzgado y el arrendador analizarán las opciones de almacenaje. Se recomienda que en ese momento el inquilino se ponga de acuerdo con el arrendador sobre una fecha para recuperar sus pertenencias. Es ilegal que el arrendador las deseche o se niegue a devolvérselas hasta que pague la renta que debe. Por lo general, el juzgado no requerirá que el arrendador guarde sus pertenencias por más de 30 días después de la fecha de desahucio.

Si usted es desahuciado y necesita vivienda de urgencia, puede llenar una aplicación para asistencia con el Departamento de Servicios Humanos ubicado en 691 St. Paul o 111 Westfall Road. Importante: para calificar, debe presentar la Orden de Desahucio que le entregó el agente del juzgado. No espere hasta que el agente lo saque del apartamento. Un cliente que ya tenga Asistencia Temporal activa o pendiente debe contactar a su equipo de vivienda.

2. **No Desahucio:** El juez falla a favor del inquilino y el asunto queda desechado. El inquilino retiene posesión de el apartamento.
3. **Aplazamiento de Desahucio:** El juez podría otorgarle un “aplazamiento” de desahucio y atrasar le emisión de la Orden en el caso de que el inquilino llene ciertas condiciones dentro de un período fijado por el juzgado. Por ejemplo, si usted se presentó ante el juzgado el 10 de setiembre por incumplimiento de pago, el juez podría darle hasta el 20 de setiembre para pagar la renta. Si la renta no se paga a esa fecha, se emite la Orden de Desahucio.

Si cree que su arrendador va a ir ante un juzgado para tratar de desahuciarlo, pida ayuda a la Línea Directa del Consejo de Vivienda al 585-546-3700. Inquilinos de bajos ingresos que vivan en la ciudad podrían calificar para asistencia legal gratuita con la Sociedad de Asistencia Legal, 585-232-4090. El Centro de Asistencia Legal del Condado de Monroe (MCLAC), 585-325-2520, representa a inquilinos que califican por sus ingresos, tanto en la ciudad como en los suburbios.

AYUDA CUANDO LA NECESITA

Asistencia para Pagar los Recibos de Servicios Públicos

Si tiene problemas para pagar su recibo de calefacción, contacte a RG&E al 1-877-266-3492. La ley del Estado de Nueva York requiere que las compañías de servicios públicos le ofrezcan un Acuerdo de Pagos Diferidos (DPA). El acuerdo se debe basar en su capacidad para pagar y le permitirá pagar el saldo pendiente sobre un periodo de tiempo. No se requiere que haga un pago inicial grande. **NO ESPERE A RECIBIR UN AVISO DE DESCONEXIÓN PARA OCUPARSE DE UN PROBLEMA DE PAGO.**

Inquilinos de Ingresos Bajos o Medianos con Recibos de Servicios Públicos Morosos

Programa de Asistencia con la Energía del Hogar (HEAP)

Este programa es financiado federalmente y ayuda a hogares de bajos ingresos a pagar los altos costos de calefacción. Las fechas de financiamiento del programa cambian todos los años.

- Si actualmente recibe asistencia temporal o bonos de comida, contacte a su trabajador directamente
- Si usted es un residente del Condado de Monroe mayor de 60 años y actualmente no recibe asistencia temporal ni bonos de comida, solicite asistencia llamando a la oficina de Personas Mayores de HEAP en Lifespan al número 585-244-8400 ext 102
- Si usted es un residente del Condado de Monroe menor de 60 años y tiene una situación de emergencia, la oficina de HEAP en 111 Westfall Road acepta a personas sin cita previa entre las 8 am y 9 am, de lunes a viernes
- Para preguntas generales o para solicitar asistencia de HEAP, llame al 585-753-6477 entre las 9 am y 3 pm, de lunes a viernes

Cruz Roja/Fondo para Calefacción de RG&E

Para aquellos que no califican para fondos de HEAP, este programa podría brindarles asistencia. Llame a la Cruz Roja Americana al 585-241-4474. Aplican condiciones de ingreso.

Eldersource

Esta agencia puede ayudar a personas mayores que cumplan los requisitos, en una variedad de temas. La dirección es 1900 Clinton Avenue South. Llame al 585-325-2800.

Desvío de Servicios Públicos

Por ley, el inquilino sólo tiene que pagar por la electricidad y gas que usa. Si usted está pagando por servicios públicos más allá de su propio apartamento,

entonces usted tiene un “medidor compartido”. Cuando existe un medidor compartido, el arrendador debe:

- Tener un acuerdo con el inquilino para compensar al inquilino por energía que este no usó, o
- Poner la cuenta de electricidad o gas de la vivienda a nombre del arrendador.

Si usted sospecha que su medidor de electricidad o gas está registrando servicio que no se están utilizando en su vivienda, llame a RG&E al 1-800-734-2110, y ellos irán a su hogar para investigar. Se le enviará un resumen escrito de los resultados. Con esta información, puede solicitar que el arrendador le compense. Si se le niega compensación, puede demandar al arrendador en un juzgado de casos menores.

Recibos de Servicios Públicos Morosos del Arrendador

Si usted reside en una vivienda múltiple (3 o más unidades) con los servicios públicos incluidos en el precio de la renta y el arrendador no paga las cuentas de servicio, RG&E publicará avisos de desconexión en el edificio. Existe un proceso para evitar la desconexión del servicio. Primero, notifique a la compañía de servicio. Luego, notifique a los otros inquilinos. Si ustedes pagan el recibo del mes actual directamente a RG&E, el servicio no será desconectado. Por ley, la suma que paguen para evitar la desconexión se puede descontar de su renta.

Juzgado de Casos Menores

Demandar a una persona ante un juzgado de casos menores no cuesta mucho dinero (\$15 si la demanda es menor a \$1000, \$20 si la demanda es mayor a \$1000). Usted debe demandar al arrendador en un juzgado de la ciudad o un juzgado de un pueblo, basándose en el lugar donde vive el arrendador, no en la ubicación de su apartamento. El juzgado enviará una solicitud a la dirección que usted dé, convocando a la persona a que se presente ante el juzgado. La cantidad máxima que el juzgado maneja es \$5000 en la ciudad y \$3000 fuera de la ciudad. Todos los juzgados tienen panfletos que describen el procedimiento correcto. En la ciudad de Rochester, llame al 585-371-3412. Si su arrendador vive en un suburbio, llame a las oficinas del pueblo en el cual reside el arrendador para solicitar el procedimiento correcto.

Centro de Resolución de Disputas

El Centro de Resolución de Disputas (CDS) ofrece una alternativa al juzgado de casos menores. El centro puede mediar en su caso, sin embargo, ambas partes deben estar de acuerdo en utilizar ese servicio y aceptar los resultados. En algunas ocasiones, los jueces requieren que el inquilino y el arrendador solucionen el problema mediante CDS. Puede llamarlos al 585-546-510. Si el arrendador no está de acuerdo, el juzgado de casos menores podría ser su única opción.

Sociedad de Asistencia Legal

La Sociedad de Asistencia Legal ofrece un Programa de Estabilización de Renta, diseñado para resolver disputas y problemas que tengan que ver con el pago de renta, reparaciones y violaciones de código, relaciones con otros inquilinos, comportamientos inapropiados, etc. El fin del programa es solucionar disputas y mantener a los inquilinos en su apartamento. Asistencia Legal también representa a inquilinos de la ciudad en el juzgado que califiquen mediante sus ingresos.

Para recibir ayuda, el inquilino debe alquilar en la ciudad de Rochester. Aplican restricciones de ingresos. El proceso de arbitraje se lleva a cabo en una conferencia informal que incluye al arrendador, el inquilino y un empleado de Asistencia Legal, o entre dos inquilinos que tengan una disputa y un empleado, por lo general hecha por teléfono. Este servicio es gratuito. Para más información, llame a la Sociedad de Asistencia Legal al 585-232-4090 y pida hablar con el Departamento de Vivienda.

Centro de Asistencia Legal del Condado de Monroe (MCLAC)

El Centro de Asistencia Legal del Condado de Monroe (MCLAC) pertenece a Asistencia Legal del Oeste de Nueva York, Inc. MCLAC ofrece representación y asesoría legal para los siguientes temas, en todo el Condado de Monroe:

Problemas de Desahucio y Viviendas Subsidiadas:

- Terminaciones de las unidades de vivienda públicas de la Delegación de Vivienda de Rochester
- Sección 8
- Problemas de viviendas subsidiadas
- Problemas con el arrendador

Equidad en la Vivienda:

- Discriminación al alquilar
- Adaptaciones para individuos discapacitados (ej., rampas o animal terapéutico)

Beneficios Sociales:

- Servicios de Bienestar, Medicaid, SSI, Bonos de Comida
- Asistencia en varias áreas para personas mayores
- Asistencia para abuelos que están criando a nietos

Puede contactar a MCLAC al 585-325-2520.

AGENCIAS Y NÚMEROS IMPORTANTE

Center for Dispute Settlement (*Mediation Services*) 546-5110

CITY OF ROCHESTER

- Neighborhood Service Centers (*Code Enforcement*) 428-6524
- Northwest Quadrant – 1099 Jay St – Bldg D / Ste 200 428-7620
 - Northeast Quadrant – 500 Norton St 428-7660
 - Southwest Quadrant – 923 Genesee St 428-7630
 - Southeast Quadrant – 846 S. Clinton Ave 428-7640

Normal operating hours for all NSC are Monday through Friday 8 am to 5 pm. Calls during off hours are taken by staff at the City's 311 One Call to City Hall Service Center.

- Civil Court (*Evictions*) 371-3412
- Small Claims Court (*Security Deposit & other Financial Disputes*) 371-3412

Housing Council (*Counseling & Workshops for Landlords & Tenants*) 546-3700

Legal Aid Society (*Legal Representation*) 232-4090

Monroe County Legal Assistance 325-2520
(*Free legal representation and other help for low-income tenants & seniors*)

MONROE COUNTY

- Department of Human Services (DHS) 753-6298
- Customer Service 753-3333
- Lead Poisoning 753-5087
- Rodent Control 753-5171
- Insect Infestation 753-5171
- Mold 753-5600

Regional Center for Independent Living (RCIL)..... 442-6470
(*Housing and Related Assistance for Persons with Disabilities*)

RG&E Consumer Relations Department 1-800-743-2110

- Payment Arrangements 1-877-266-3492
- Electricity Interruptions 1-800-743-1701
- Emergency - Natural Gas Odors or Emergencies 1-800-743-1702

STATE OF NEW YORK

Attorney General, 144 Exchange Blvd., Rm. 200 546-7430

- Consumer Fraud Hotline – Security Deposits 327-3240

General Consumer Helpline 1-800-771-7755

Housing and Urban Development (HUD) 1-716-551-5755

NYS Homes and Community Renewal (NYSHCR) 1-866-275-3427

Division of Human Rights 238-8250

(*Investigation of discrimination in rental housing*)

Public Service Commission 1-800-342-3377

(*Information on Utility Problems and Rights*)