



COVID-19 EDITION

INQUILINOS Y DESALOJOS

NASSAU AND SUFFOLK COUNTIES

Última actualización June 2, 2021. La situación está cambiando rápidamente.
Por favor, consulte [nuestra página web](#) para obtener la información más reciente.

ESTABA AL DÍA CON EL ALQUILER Y NO ESTABA ENFRENTADO UN DESALOJO HASTA LA PANDEMIA



¿Qué pasa si no puedo pagar el alquiler?

El alquiler se debe seguir pagando durante el estado de emergencia COVID-19 y debes hacer todo lo posible para pagarlo. Sin embargo, existen varias moratorias federales y estatales para desalojar a las personas que estén pasando por dificultades debido a la pandemia. Las protecciones más importantes son:

- (1) la Ley de Prevención de Desalojos y Ejecuciones Hipotecarias de Emergencia de NY COVID-19 de 2020; y
- (2) la Ley de Puerto Seguro del Estado de Nueva York.

Programa de ayuda de Emergencia para el Alquiler de NY (ERA)

Los inquilinos que hayan sufrido dificultades económicas a causa de la pandemia pueden solicitar hasta 12 meses de ayuda para el pago de los alquileres impagados y 3 meses adicionales de pagos de alquileres por adelantado. No es necesario estar en riesgo de desalojo para aplicar.

Las solicitudes para el programa ya están disponibles para todos los habitantes de Long Island, excepto los residentes de Oyster Bay.

- Residentes de Islip: Llame al 631-647-5683 o visite www.islipny.gov para aplicar.
- Residentes de Hempstead: [Programa de ayuda de emergencia para el alquiler de la ciudad de Hempstead \(lihp.org\)](#)
- Residentes en el resto de Long Island (excepto Oyster Bay): [Programa de Ayuda de Emergencia para el Alquiler | OTDA \(ny.gov\)](#)

Si solicita el ERAP, cualquier desalojo pendiente en su contra quedará en pausa ("suspendido") hasta que su solicitud sea aprobada o denegada. Si su casero se niega a aceptar los fondos del ERAP, usted podrá utilizarlo como defensa si intentan desalojarlo por no pagar el alquiler.

Acta de Prevención de Desahucios de COVID-19 de Nueva York

Según la Ley de Prevención de Desahucios COVID-19 de Nueva York de 2020, los inquilinos que sufran dificultades no podrán ser desalojados hasta el 31 de agosto de 2021. Esta protección no se aplica si el propietario demuestra que el inquilino está causando molestias. La Ley de Prevención de Desahucios COVID-19 se aplica

- A todos los ocupantes legales de una residencia;
- A las personas con contratos de alquiler verbales o escritos;
- Incluso si el propietario no tiene permiso de alquiler;
- Incluso si sólo está alquilando una habitación.

Póngase en contacto con Nassau Suffolk Law Services o con otro abogado si no está seguro si está protegido por la Ley.

Para estar protegido por la Ley en un caso de desalojo pendiente, debe completar la Declaración de Dificultades del Estado de Nueva York y entregársela a su arrendador. Puede completar esta declaración si

- Ha perdido ingresos durante la pandemia;
- Tiene gastos más elevados a causa de la pandemia;
- Si otras circunstancias causadas por la pandemia han afectado negativamente a sus finanzas;
- Si no puede costear su mudanza; o

Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.

- Si la mudanza pondría a cualquier persona de su hogar en mayor riesgo de Covid-19 debido a su edad, discapacidad o enfermedad.

AUNQUE COMPLETE LA DECLARACIÓN DE DIFICULTADES ECONÓMICAS, SU ALQUILER SIGUE SIENDO EXIGIBLE Y DEBE HACER TODO LO POSIBLE POR PAGARLO.

Asegúrate de guardar una copia de la Declaración de Dificultad Económica y una prueba de haberla enviado a su casero.

[Puede encontrar el formulario aquí.](#)

[Puede leer más sobre la Ley de Prevención de Desahucios aquí.](#)

Ley de Safe Harbor Act para Inquilinos de NY

La Ley de NY de Safe Harbor Act creó una defensa especial de Covid-19 que los inquilinos pueden presentar en la corte. Si usted es un inquilino residencial o un ocupante legal y se inicia un caso de desalojo en su contra, la corte no puede desalojarlo por falta de pago de la renta si usted sufrió dificultades financieras debido a la pandemia. Esta defensa sólo puede usarse si no pagó el alquiler entre el 7 de marzo de 2020 y hasta que se levanten las restricciones gubernamentales que cerraron o limitaron los negocios donde usted vive.

La Ley de Safe Harbor no impide a los propietarios iniciar un caso de desalojo. **Incluso si un inquilino alega como defensa en la corte que tiene dificultades financieras debido a la pandemia, su alquiler sigue siendo exigible.** Las cortes le pueden conceder al propietario una compensación monetaria por la renta no pagada. Los inquilinos también pueden ser desalojados por el alquiler que debían antes de la pandemia o por razones distintas a la falta de pago del alquiler.

Si usted llena la Declaración de Dificultades del Estado de Nueva York y afirma en ese formulario que está experimentando una dificultad financiera, la corte "presumirá" que la Ley de NY de Safe Harbor Act se aplica a usted. Sin embargo, después del 31 de agosto, el propietario puede presentar pruebas que demuestren que usted NO está sufriendo dificultades económicas. Corresponde al inquilino, en última instancia, demostrar que ha sufrido dificultades económicas como consecuencia de la pandemia.

Si no llena la Declaración de Dificultades del Estado de Nueva York o su arrendador presenta pruebas de que usted no está sufriendo dificultades financieras, la corte puede considerar los siguientes factores para determinar si la Ley de Safe Harbor se aplica a usted:

- (1) sus ingresos antes del 7 de marzo de 2020;
- (2) sus ingresos entre el 7 de marzo de 2020 y el momento en que se levanten las restricciones gubernamentales con respecto a los negocios en su condado de residencia
- (3) sus bienes económicos; y
- (4) si califica y recibe beneficios públicos bajo la ley estatal o federal

No está claro si la Ley de Safe Harbor protegerá a los inquilinos a quienes los propietarios se nieguen a renovar un contrato de alquiler o a extender un contrato de mes a mes porque el inquilino no pudo pagar el alquiler.

Protecciones federales contra el desalojo

In addition to state protections, there have been several federal eviction moratoriums. The Centers for Disease Control (CDC) issued a moratorium prohibiting landlords from taking any action to evict qualifying tenants through June 30, 2021. On May 5, 2021 a federal trial court ruled that the CDC did not have the authority to issue the moratorium. So the future of the moratorium is very uncertain.

Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.

Para acogerse a la moratoria de la CDC (si se mantiene en vigencia), debe entregar una declaración a su arrendador en la que conste:

- 1) que no puede pagar el alquiler debido a una pérdida sustancial de ingresos en el hogar
- 2) que ha hecho todo lo posible para realizar pagos parciales
- 3) que ha buscado todas las ayudas públicas disponibles
- 4) que es probable que se quede sin vivienda o sea desplazado a un lugar compartido en caso de desalojo

Esta declaración es diferente a la Declaración de Dificultades del Estado de Nueva York. [Está disponible aquí.](#)

Los inquilinos u ocupantes que estén experimentando dificultades financieras deben hablar con un abogado para saber si deben completar la Declaración de Dificultades del CDC. Si ya ha entregado una copia de esta declaración al propietario, debería guardar una copia de ella.

Además, la Ley Federal CARES prohibió la presentación de nuevos desalojos en propiedades cubiertas por el gobierno federal hasta el 24 de agosto de 2020. La Ley se aplica a:

- los programas de vivienda con subsidio federal supervisados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)
- propiedades con Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC)
- propiedades con hipotecas respaldadas por el gobierno federal

La moratoria de la Ley CARES ya venció. Pero el HUD y la Agencia Federal de Financiación de la Vivienda (FHFA) han suspendido los desalojos hasta el 30 de junio de 2021 en las propiedades con hipotecas respaldadas por el gobierno federal, incluidas las propiedades aseguradas, garantizadas o propiedad de la Administración Federal de la Vivienda (FHA), la VA, Fannie Mae o Freddie MAC. En virtud de la Ley CARES, los propietarios deben dar a los inquilinos de viviendas con subsidio federal un aviso de desalojo de 30 días antes de iniciar un caso de desalojo. El propietario no puede iniciar un caso de desalojo hasta que finalice el periodo de notificación de 30 días.

Las moratorias de desahucio son complicadas, y la forma en que los propietarios y las cortes las aplicarán sigue siendo incierta. Si tiene alguna pregunta sobre cómo le puede afectar, póngase en contacto con Nassau Suffolk Law Services llamando al (631) 232-2400 (Suffolk) o al (516) 292-8100 (Nassau).



¿Mi arrendador puede cobrar recargos por demora?

Los propietarios no pueden reclamar los cargos por demora en los casos de desalojo. Pero sí pueden demandar el cobro de multas por demora si el contrato de alquiler escrito lo permite. El gobernador Cuomo emitió una orden ejecutiva que prohíbe a los propietarios cobrar cuotas de retraso desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 24 de junio de 2021.



¿Qué pasa si puedo pagar la renta ahora pero no puedo ponerme al día con los pagos que dejé de hacer durante la pandemia?

Según se explicó anteriormente, los inquilinos pueden todavía recibir un juicio monetario por el alquiler adeudado durante la pandemia. Los inquilinos no pueden ser desalojados por el alquiler adeudado durante la pandemia. Pueden ser desalojados por no pagar el alquiler antes de la pandemia.

Los propietarios pueden intentar aplicar los pagos del alquiler al primer mes que se deba. Por ejemplo, si no ha pagado el alquiler de abril a diciembre de 2020, pero vuelve a pagar el alquiler en enero de 2021, el arrendador podría intentar aplicar el pago de enero a su alquiler de abril.

Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.

Los inquilinos que no pudieron pagar el alquiler durante el estado de emergencia pueden optar por "consignar" los próximos pagos para el mes en que se realicen.

- Si paga el alquiler con cheque, anote que el pago es para el mes actual en la línea de memo del cheque.
- Si paga en efectivo, debería obtener un recibo con el mes que pago anotado en el recibo. Si el propietario no le da un recibo, no debería pagar en efectivo.
- Si paga con un giro postal, debería conservar la copia del giro postal original que entregó al arrendador (no sólo el talón del recibo), en la que se indique que el giro postal estaba destinado para el mes actual.

Al destinar un pago de alquiler se aclara que sólo ha dejado de pagar durante la pandemia. Pero es posible que el arrendador no acepte los pagos reservados. Si eso ocurre, debe ponerse en contacto con un abogado para conocer sus opciones.



¿Qué debo hacer si mi arrendador me pide que le demuestre que estoy sufriendo dificultades económicas?

Por el momento, no tiene que hacer nada más que rellenar la Declaración de Dificultades del Estado de Nueva York o del CDC. Si su arrendador intenta desalojarlo por falta de pago del alquiler después de que la Ley de Prevención de Desalojos de Nueva York venza el 31 de agosto, es posible que usted tenga que demostrar a la corte que está experimentando dificultades económicas. Usted debe guardar copias de todos los documentos que demuestren que ha perdido ingresos o que ha tenido más gastos a causa del COVID.



¿Se pueden iniciar nuevos casos de desalojo en la corte?

Sí, pero hay nuevas normas, y los plazos serán diferentes a los normales. El propietario no puede iniciar un nuevo caso de desalojo si usted está esperando una decisión sobre una solicitud de ERAP. El arrendador debe incluir un formulario de declaración de dificultades económicas de Nueva York con todos los avisos de predesalojo requeridos. Los avisos previos al desalojo incluyen demandas de alquiler y cualquier aviso requerido en su contrato de alquiler. El arrendador también debe proporcionarle una dirección postal, un número de teléfono y una dirección de correo electrónico activo al que pueda enviar la Declaración de Penuria completada.

La corte no debe aceptar un nuevo caso de desalojo a menos que su arrendador presente una declaración jurada de que usted no entregó el formulario de Declaración de Dificultades, o que está causando un peligro para la seguridad, o interfiriendo con el uso de la propiedad por parte de otros inquilinos. El propietario también debe proporcionarle una lista de todos los grupos que prestan servicios jurídicos gratuitos en materia de vivienda.

Póngase en contacto con Nassau Suffolk Law Services para determinar si reúne los requisitos para recibir asistencia adicional.

TENÍA UN CASO DE DESALOJO PENDIENTE EN DICIEMBRE DE 2020



¿Que debo esperar si tengo un caso de desalojo pendiente?

Si entrega la Declaración de Dificultades del Estado de Nueva York al arrendador o a la corte, el procedimiento de desalojo se suspenderá o pondrá en pausa hasta al menos el 31 de agosto de 2021. [Puede encontrar información sobre cómo entregar la declaración a la corte en su pagina web.](#) Si usted presenta una solicitud para el programa ERA, cualquier acción de desalojo pendiente contra usted se suspenderá hasta que obtenga una decisión sobre su solicitud.

Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.

Si se le programa un caso virtual o en persona, póngase en contacto con Nassau Suffolk Law Services o con otro abogado. Si no está seguro si su caso está suspendido, póngase en contacto con la Oficina del Clerk.



¿Qué sucederá si yo no asistí a la corte en mi caso de desalojo en 2020?

Si no asistió a una cita en la corte en su caso de desalojo en 2020, es posible que se haya dictado una sentencia en ausencia en su contra. Si se dictó una sentencia en ausencia contra usted entre el 17 de marzo de 2020 y el 28 de diciembre de 2020, puede pedirle a la corte que anule esa sentencia en ausencia.

Póngase en contacto con NSLS si cree que se ha emitido una sentencia en ausencia en su contra.



¿La Declaración de Dificultad de Nueva York suspende todos los procedimientos de desalojo hasta al menos el 31 de agosto de 2021?

Si el propietario inició el procedimiento de desalojo basándose en alegaciones de que el comportamiento del inquilino estaba causando un peligro para la seguridad o interfiriendo con el uso de la propiedad por otros inquilinos, el procedimiento de desalojo puede continuar. Sin embargo, el propietario tendrá que demostrar al juez que el supuesto comportamiento continúa ocurriendo. Incluso si la corte ha determinado previamente que el inquilino debe ser desalojado por su comportamiento, la corte debe llevar a cabo una nueva audiencia para determinar si el comportamiento del inquilino continúa.

YA ESTABA SIENDO DESALOJADO ANTES DE LA PANDEMIA



Mi caso de desalojo comenzó antes de que las cortes suspendieran los casos de desalojo. ¿Qué sucede en esos casos?

La Ley de Prevención de Desalojos de Nueva York se aplica a los casos presentados antes del 17 de marzo de 2020. Si completa la Declaración de Dificultades de Nueva York, tendrá derecho a una pausa hasta el 31 de agosto de 2021. Deberá enviar una copia de su declaración cumplimentada al arrendador y otra a la corte. Consulte aquí la información sobre cómo enviar una copia a la corte. También asegúrese de guardar una copia para sus archivos.

Los inquilinos que hayan llenado cualquiera de las dos declaraciones de dificultades deben llevar una copia a cualquier cita en la corte.

Puede verificar su próxima fecha de comparecencia [en la página web de e-court](#). Haga clic en los enlaces para buscar su caso (por nombre o preferiblemente por número de índice). Si su caso no aparece en e-courts, llame a la oficina del Clerk o a Nassau Suffolk Law Services.

La mayoría de los procedimientos de desahucio en Long Island se llevan a cabo en las Cortes de Distrito. Sin embargo, algunos se encuentran en las cortes del Town, Justice o Village, principalmente en el área este del condado de Suffolk. Si tiene un caso de desalojo en una corte del Town, Justice o Village, **llame a la corte** o a Nassau Suffolk Law Services si tiene preguntas sobre el estado de su caso.



Yo recibí un aviso de desalojo de 14 días del Sheriff antes del cierre del estado en marzo de 2020. ¿Cuándo me puede desalojar el Sheriff de mi casa?

Aunque haya recibido un aviso de 14 días del Sheriff antes del 17 de marzo de 2020, la corte debe llevar a cabo una conferencia en 2021 antes de que usted pueda ser desalojado. En esta conferencia, los inquilinos recibirán un formulario de Declaración de Dificultades del Estado de Nueva York para llenar la cual debería suspender el desalojo

Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.

hasta por lo menos el 31 de agosto de 2021. Incluso si usted estaba siendo desalojado por un comportamiento "problemático", la corte debe llevar a cabo una conferencia para determinar si su comportamiento sigue siendo un problema. Se deberá entregar un nuevo aviso de 14 días del Sheriff.

Si tiene alguna pregunta sobre cómo puede afectarle esto, póngase en contacto con Nassau Suffolk Law Services llamando al (631) 232-2400 (Suffolk) o al (516) 292-8100 (Nassau).

TODOS LOS INQUILINOS



¿Todos los desalojos están suspendidos hasta septiembre de 2021?

No - si no entregas una Declaración de Dificultades Económicas de NY firmada o si tu arrendador demuestra que estás provocando un riesgo de seguridad o molestias en la vivienda, es posible que te desalojen antes de septiembre de 2021.

Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.