

Ley de Arrendadores/ Inquilinos del Estado de Nueva York y desalojos durante la pandemia COVID-19

PAOLA ARANGO

ABOGADA

NASSAU SUFFOLK LAW
SERVICES COMMITTEE, INC.

16 DE NOVIEMBRE DE 2020

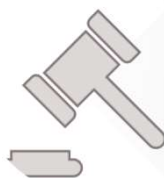


¹
Hacemos todo lo posible para mantener actualizados los materiales educativos legales. Sin embargo, la situación está evolucionando rápidamente. La información contenida en este material no es un consejo legal. El asesoramiento legal depende de los hechos específicos de cada situación. Estos materiales no pueden sustituir el consejo de un abogado competente.

Acercas de Nassau Suffolk Law Services



Más de 6.000 casos legales
cada año. Todos los
servicios son gratuitos.



Representación directa,
consultas telefónicas



Servicios breves o
referidos a otros
programas comunitarios



Oficinas en Hempstead,
Islandia, Riverhead

²
Hacemos todo lo posible para mantener actualizados los materiales educativos legales. Sin embargo, la situación está evolucionando rápidamente. La información contenida en este material no es un consejo legal. El asesoramiento legal depende de los hechos específicos de cada situación. Estos materiales no pueden sustituir el consejo de un abogado competente.

Antes de alquilar:

Protéjase del fraude

Asegúrese de que la persona que le este rentando a usted tenga el derecho de alquilar la propiedad.

Depósito de seguridad:
Un arrendador solo puede requerir 1 mes de seguridad.

Cobros por solicitud:
Un arrendador solo puede cobrar \$20. Si el arrendador realiza una verificación de crédito, debe darle una copia de cualquier informe que reciba el arrendador.

- Si el arrendador no tiene un permiso de alquiler que es una bandera roja.
- Algunas ciudades prohíben a un arrendador cobrar el alquiler sin un permiso de alquiler válido.
- En la mayoría de las ciudades, un inquilino está obligado a pagar el alquiler, incluso si el arrendador no tiene un permiso. Mientras que un propietario podría ser multado por alquilar sin un permiso, un inquilino puede ser multado por vivir en un apartamento ilegal también.
- Si el arrendador no tiene un permiso de alquiler que es una bandera roja.
- Algunas ciudades prohíben a un arrendador cobrar el alquiler sin un permiso de alquiler válido.
- En la mayoría de las ciudades, un inquilino está obligado a pagar el alquiler, incluso si el arrendador no tiene un permiso. Mientras que un propietario podría ser multado por alquilar sin un permiso, un inquilino puede ser multado por vivir en un apartamento ilegal también.

³
Hacemos todo lo posible para mantener actualizados los materiales educativos legales. Sin embargo, la situación está evolucionando rápidamente. La información contenida en este material no es un consejo legal. El asesoramiento legal depende de los hechos específicos de cada situación. Estos materiales no pueden sustituir el consejo de un abogado competente.

Antes de alquilar:

¿Qué es un contrato de arrendamiento?



Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el arrendador y el inquilino para alquilar la propiedad. Puede ser por escrito u oral.

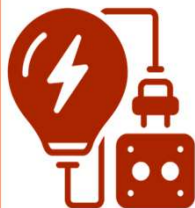
Arrendamientos escritos

- Dura una cantidad de tiempo específico
 - Si un contrato de arrendamiento es por un período de tiempo específico, debe ser por escrito.
 - Ese periodo de tiempo se llama el "término" del contrato de arrendamiento.
- Un contrato de arrendamiento por escrito debe describir las responsabilidades del arrendador y las responsabilidades de los inquilinos.
- Debe especificar cuanto sera la renta.
- Puede incluir cargos por demora, pero el monto máximo es de \$50 o 5% del alquiler, lo que sea menos.

Arrendamientos Orales

En general, las acciones de las partes muestran su acuerdo.

Lo que debe esperar de su arrendador



1. ¿Quién paga los servicios públicos?



- A menos que haya un contrato de arrendamiento por escrito que diga que el inquilino pagará los servicios públicos (calor, agua, electricidad), una corte presumirá que el arrendador es responsable.
- PERO Si el contrato de arrendamiento no dice nada acerca de los servicios públicos y el inquilino pone los servicios públicos en su nombre, esto es evidencia de que el inquilino es responsable de los servicios públicos



2. Recibos de alquiler

- El arrendador debe darle un recibo de alquiler a menos que usted pague con cheque personal.
- Si usted paga con cheque y pide un recibo, su arrendador debe darle uno.

5

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

Quando
surgen
problemas:

Procedimientos
de desalojo



1. La única manera en que un arrendador puede hacer que usted salga de su casa es comenzando un procedimiento de desalojo en la corte.
2. Las cortes han estado aceptando nuevos casos de desalojo junio de 2020, pero sólo han comenzado a programarlos para noviembre de 2020.
3. **Los propietarios ahora pueden llevar a los inquilinos a la corte para nuevos casos de desalojo.**



6

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

Procedimientos de Desalojo:

Procedimientos por falta de pago



Procedimientos por falta de pago

RPAPL 711 (2)



Basado en una relación
arrendador-inquilino.

- Por lo general, si el inquilino paga el alquiler atrasado, no será desalojado.
- Antes de iniciar el procedimiento, el Arrendador debe:
 - Enviar al arrendatario un aviso por correo certificado de que el alquiler no ha sido recibido dentro de los 5 días de la fecha de vencimiento ([RPL 235-e](#)); y
 - Servir una demanda de alquiler de 14 días siguiendo las mismas reglas para servir una petición ([RPAPL 711 and 735](#))
 - "Servir" un documento significa entregar un documento de una manera especial.

⁷
 Hacemos todo lo posible para mantener actualizados los materiales educativos legales. Sin embargo, la situación está evolucionando rápidamente. La información contenida en este material no es un consejo legal. El asesoramiento legal depende de los hechos específicos de cada situación. Estos materiales no pueden sustituir el consejo de un abogado competente.

Procedimientos de Desalojo:

Desalojo por terminación de contrato de alquiler

Cuando existe una relación propietario / inquilino

RPAPL 711(1)



Por No Renovar el Contrato de Alquiler

- Si el contrato de arrendamiento expiró, o si hay un arrendamiento de mes a mes, el arrendador debe dar aviso por escrito de que no habrá renovación
- La cantidad de aviso se basa en cuánto tiempo ha vivido el inquilino en las instalaciones (RPL 226(c):
 - 30 días si el inquilino ha vivido en la unidad o tiene un contrato de arrendamiento por menos de 1 año
 - 60 días si el inquilino ha vivido allí entre 1-2 años
 - 90 días si el inquilino ha vivido allí más de 2 años
- Si el procedimiento de retención se basa en la violación del contrato de arrendamiento, se aplican las reglas de notificación en el contrato de arrendamiento.

8

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

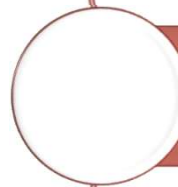


Procedimientos de Desalojo:

Procedimientos sumarios cuando no existe una relacion de propietario e inquilino ([RPAPL 713](#))



Se debe cumplir un aviso de 10 días antes de iniciar el procedimiento.



Procedimientos después de una ejecución hipotecaria [RPAPL 1305](#)



10 días de aviso o 90 días si el inquilino vivía en la propiedad como inquilino de buena fe antes de que comenzara la ejecución hipotecaria.

Proceso de desalojo

*** SIEMPRE ES
MEJOR HABLAR
CON UN
ABOGADO ANTES
DE PRESENTARSE
EN LA CORTE.**



1. El inquilino debe ser **notificado (servido)** entre 10-17 días antes de la primera fecha de la corte.
 - Cualquier persona que no sea el arrendador puede servir el aviso
 - El aviso no tiene que ser entregado directamente al inquilino
2. En la primera cita en la corte, el inquilino puede solicitar, y la corte debe otorgar, un **aplazamiento** de dos semanas..
 - "Aplazamiento" significa que la fecha en la corte será reprogramada.
 - Después del primer aplazamiento, el juez no tiene que reprogramar de nuevo.
 - La mayoría de los jueces no conceden más aplazamientos a menos que existan circunstancias excepcionales.




Proceso de desalojo (continuado)

*** SIEMPRE ES
MEJOR HABLAR
CON UN
ABOGADO ANTES
DE PRESENTARSE
EN LA CORTE.**

La mayoría de los casos se resuelven entre las partes sin ir a juicio.

Un arreglo es un acuerdo formal entre las partes.

- La corte puede dirigirlos a un mediador.
- Un mediador es una persona que trata de resolver casos.



Protecciones para Inquilinos durante la Pandemia COVID-19


- Ordenes Ejecutivas 202.8; 202.28; 202.48; 202.55; 202.55.1; 202.64; 202.66; 202.72
- Ley de Puerto Seguro para Inquilinos (Leyes de Nueva York 2020, Capítulo 127)

Estado de Nueva York

- Ley CARES (caducado)
- Detención temporal de los desalojos residenciales para prevenir una mayor propagación del COVID-19

Orden de los CDC y el HHS bajo la Sección 361 de la Ley de Servicios de Salud Pública 42 U.S.C. 264 y 42 CFR 70.2

Federal



**New York
Tenant Safe
Harbor Act**
(Ley de Puerto Seguro para
Inquilinos de Nueva York)

No es una moratoria general de los desalojos:
Solo se aplica en circunstancias específicas.

La corte **no puede ordenar el desalojo** de un inquilino que no pagó el alquiler debido a dificultades financieras durante el período cubierto por COVID-19.

La corte puede **otorgar una sentencia monetaria** por el alquiler adeudado.

El período cubierto es desde el 7 de marzo de 2020 hasta que se levanten las restricciones que cerraron el condado.

Capítulo 127, Leyes de Nueva York. 30 de junio de 2020.

13

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

New York Tenant Safe Harbor Act

(Ley de Puerto Seguro para
Inquilinos de Nueva York)



Las protecciones no son automáticas.

Un inquilino puede plantear dificultades económicas durante el período cubierto como defensa en un procedimiento sumario.

Para decidir si la ley protege a un inquilino, la corte puede considerar:

1. Los ingresos del inquilino antes del período cubierto por COVID-19;
2. Los ingresos del inquilino durante el período cubierto por COVID-19;
3. Los ahorros del inquilino;
4. La elegibilidad del inquilino para recibir asistencia pública, SSI, discapacidad, HEAP o beneficios de desempleo.

Orden Ejecutiva 202.66



1. La Orden Ejecutiva 202.66 extiende la Ley de Puerto Seguro de Inquilinos a más personas.
 - La extensión previene: “para cualquier inquilino residencial que sufra dificultades financieras durante la emergencia de desastre estatal COVID-19, declarada por la Orden Ejecutiva 202, la ejecución o ejecución de dicha sentencia o orden judicial, incluidos aquellos casos en los que una sentencia o orden de desalojo de una propiedad residencial se otorgó antes del 7 de marzo de 2020 hasta el 1 de enero de 2021 ”.
2. En otras palabras, los desalojos no pueden llevarse a cabo hasta después del 1 de enero de 2021 si el arrendatario sufrió dificultades financieras durante la pandemia.

Ordenes de la CDC:

Detención temporal en desalojos residenciales para reducir la propagación de COVID-19



Orden del Centro Federal para el Control de Enfermedades y Salud y Servicios Humanos.

Efectivo desde el 4 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.

La intención es detener la propagación de COVID-19.

No se aplica en cualquier lugar con una suspensión de desalojos que proporcione la misma o mayor protección a la salud pública.

Orden bajo la Sección 361 de la Ley del Servicio de Salud Pública (42 U.S.C.264) y 42 CFR 70.2. Publicado en el registro federal el 4 de septiembre de 2020.



Ordenes de la CDC:

Limitaciones



Los inquilinos aún deben pagar el alquiler y seguir las otras reglas en su contrato de arrendamiento.

La orden no detiene los desalojos basados en:

- Participar en actividades criminales en las instalaciones;
- Poniendo en peligro la salud y seguridad de otros residentes;
- Dañar o representar un riesgo inmediato y significativo de daño a la propiedad;
- Violar el código de construcción, ordenanza de salud o reglamentos relacionados con la salud y la seguridad; o
- La violación de cualquier otra obligación contractual.

Ordenes de la CDC:

Declaraciones



Todos los adultos que aparecen en el contrato de alquiler deben firmar la Declaración.

La Declaración debe ser enviada al propietario.

En la Declaración, el inquilino jura bajo pena de perjurio que:

1. Hicieron sus mejores esfuerzos para obtener ayuda del gobierno para alquiler o vivienda;
2. Esperan ganar menos de \$ 99,000 (\$ 198,000 para declaraciones de impuestos conjuntas) en 2020, no tuvieron ingresos declarables en 2019 o recibieron un Pago de Impacto Económico de la Ley CARES (cheque de estímulo);
3. No pudieron pagar el alquiler completo debido a
 - Pérdida de ingreso;
 - Pérdida de horas de trabajo; o
 - Gastos médicos extraordinarios

Ordenes de
la CDC:

Declaraciones
(... continuado)



4. Hicieron sus mejores esfuerzos para hacer pagos parciales

5. Si desalojados, se convertirían en personas sin hogar o mudarse a una vivienda compartida.

6. Entienden que deben pagar el alquiler o hacer un pago de vivienda y cumplir con otras obligaciones del inquilino.

7. Entienden que pueden estar sujetos a tarifas, multas o intereses por no pagar el alquiler a tiempo.

8. Entienden que para el 31 de diciembre de 2020, podrían ser desalojados si la renta no se paga por completo.

Declaraciones u omisiones falsas o erróneas pueden dar lugar a acciones penales y civiles por multas, sanciones, daños, o la prisión.

Ordenes de la CDC:

Sanciones



Las sanciones penales por violar la orden:

- Multa de no más de \$ 100,000 si la violación no resulta en una muerte o 1 año en la cárcel, o ambos.
- Multa de no más de \$ 250,000 si violación resulta en una muerte o un año de cárcel, o ambas cosas, o según lo disponga la ley.

Una organización que viole esta orden puede estar sujeta a una multa de no más de \$ 200,000 por evento si la violación no resulta en una muerte o \$ 500,000 por evento si la violación resulta en la muerte o según lo disponga la ley.

El Departamento de Justicia de Estados Unidos hace cumplir.



Desalojos ilegales:

Obtener ayuda



1. Un propietario que ha desalojado ilegalmente a un inquilino puede recibir una multa civil de \$ 1,000 a \$ 10,000 por cada infracción.
2. Un inquilino que ha sido desalojado ilegalmente puede ir a la Corte de Distrito en su ciudad y presentar una **orden para mostrar causa** que pide se le **restaure posesión**.
 - Esta es una orden de la corte que le dice al propietario que demuestre por qué no se le debe permitir al inquilino regresar a su casa.
 - Si el inquilino quiere demandar por daños y perjuicios, debe presentar un caso judicial por separado.
3. Presentar una queja ante el Fiscal General
 - Si un inquilino siente que está siendo acosado y la policía no lo está ayudando, comuníquese con la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York en <https://ag.ny.gov> y siga los enlaces para presentar una queja en línea o llame a la línea de ayuda de la Procuraduría General al (800) 771-7755.



Gracias por su
atención.



Si tiene alguna
pregunta, llámenos al
631-232-2400.

¡Gracias por
asistir!