



¿Cómo Manejo el Procedimiento de Terminación de Arriendo de NYCHA?

¿QUÉ SIGNIFICA TERMINAR EL ARRIENDO?

La finalización del contrato es el **primer paso en el proceso de desalojo**. Para poder desalojarlo de su casa, el Departamento de la Vivienda de la ciudad de Nueva York (NYCHA) debe terminar su arriendo de acuerdo con reglas muy específicas.

Si su contrato ha terminado, el NYCHA debe presentarse ante el Tribunal de la Vivienda y conseguir una orden para desalojarlo. Sin embargo, es muy difícil que un arrendatario gane en tribunales si el NYCHA ya ha ganado en un procedimiento de terminación.

¿CUALES SON LAS RAZONES POR LAS CUALES SE PUEDE TERMINAR MI ARRIENDO?

El NYCHA puede terminarr su arriendo (desalojarlo) por las siguientes razones:

1. **No es deseado:** Usted o cualquiera que vive o visita con frecuencia su hogar demuestra mala conducta (como uso o posesión de drogas): es un peligro o fastidio para sus vecinos, comete atentados contra la moral o delitos sexuales en o cerca del complejo de viviendas de NYCHA, representa un peligro para los empleados de NYCHA, o daña las propiedad de NYCHA.
2. **Infringe las reglas y los reglamentos:** Usted o quien vive en su apartamento no cumple con algunas de las reglas o los reglamentos de NYCHA. En tal caso, el NYCHA debe darle la oportunidad de corregir el problema.
3. **Infringe las reglas y los reglamento repetidamente:** Ya sea que (1) usted o quien vive en su apartamento viola repetidamente las reglas y los reglamentos del NYCHA; o (2) repite el incumplimiento de una regla o reglamento del NYCHA que previamente le había comunicado a NYCHA que fue corregida. Ante esta situación, NYCHA NO le dará otra oportunidad de corregir el problema.
4. **Mora frecuente en el pago del alquiler:** Con frecuencia paga su alquiler tarde, aunque en ese momento esté todo pago.
5. **Ingreso no comprobable:** No puede, omite, o se niega a proveer pruebas aceptable para NYCHA de su ingreso anual familiar.
6. **Asignación o transferencia de la posesión:** El arrendatario oficial (quien firmó el contrato) se ha mudado o ya no vive en el apartamento, y alguien más se encuentra viviendo allí.
7. **Presentación engañosa de información:** Distorsionar u ocultarle información vital al NYCHA sobre su admisibilidad o estadía continuada en el complejo del NYCHA, o sobre su alquiler.

Presentación directa ante el Tribunal de Viviendas

En algunas situaciones, el NYCHA lo demandará directamente en tribunales para desalojarlo en vez de comenzar con el trámite de terminación de contrato. NO tendrá la audiencia mencionada a continuación, pero tiene derecho a presentar su defensa ante el Tribunal de la Vivienda.

(1) Alquiler adeudado: Falta de pago del alquiler. El NYCHA lo demandará en tribunales con tan sólo **un** mes de alquiler adeudado.

(2) El arrendatario oficial (quien firmó el contrato) se mudó o falleció: el NYCHA lo llevará a juicio para desalojarlo como la persona autorizada (que vive allí con permiso del arrendatario oficial) u ocupante ilegal (que vive allí sin permiso).

Dada esta situación, las ÚNICAS personas que pueden permanecer **son los miembros que quedan de la familia**, ya sea (a) **hijos propios o adoptivos** de la familia del arrendatario oficial o (b) que haya **permiso por escrito por parte del NYCHA** para agregarse a la familia y vivir de forma permanente en el apartamento.

Si no se encuentra dentro de dichas categorías, o considera que el NYCHA rechazó el permiso de agregarlo a su familia por error, puede presentar su defensa ante el Tribunal de la Vivienda. También tiene el derecho de presentar una **queja formal** ante el NYCHA explicando por qué usted debería considerarse como un miembro que queda de la familia (Consulte Hoja Informativa separada de MFJ.)

¿QUE OCURRE SI EL NYCHA DICE QUE YO HICE ALGO DE ESO?

La notificación de terminación de arriendo es un tema muy serio.

Si usted no responde, el NYCHA puede desalojarlo.

Es conveniente que consulte con un abogado de inmediato.

En la mayoría de los casos, el **Gerente del Proyecto** del NYCHA o el representante encargado le envía una carta y **se reúne con usted** para discutir el problema. El Gerente debe ofrecerle **la oportunidad manifestar su versión de los hechos**. El Gerente puede decidir no desalojarlo, o darle un tiempo para que solucione el problema.

Si el Gerente considera que debe desalojarlo, usted recibirá una notificación y una **fecha para la audiencia**. También debería recibir, junto con la notificación, una copia de los procedimientos de la audiencia de finalización del NYCHA, en la cual se explique como es el trámite y cuales son sus derechos.

¿QUÉ DEBO HACER DESPUÉS DE RECIBIR LA NOTIFICACIÓN?

SI NO SE PRESENTA A LA AUDIENCIA, PODRÍA SER DESALOJADO.

Primero, cuando usted reciba la notificación, puede enviar una **respuesta** a los cargos del NYCHA. Su respuesta deberá **explicar en su defensa:** (1) **por qué no hizo lo que NYCHA afirma que hizo**, Y (2) **cualquier circunstancia atenuante**.

Las circunstancias atenuantes son hechos sobre usted o su familia que apoya el hecho de que su arriendo no debería terminar, **aun cuando los cargos en su contra sean verdaderos**. Algunos ejemplos son:

- ✓ Usted arregló (solucionó) el problema que causó la demanda.
- ✓ La persona que hizo algo incorrecto se mudó del apartamento o está recibiendo tratamiento por la condición que ocasionó el mal comportamiento.
- ✓ Usted o los residentes de su casa han sido buenos inquilinos y vecinos en el pasado.

- ✓ Usted ha sido residente de un complejo público durante muchos años.
- ✓ Usted es un miembro reconocido en su comunidad.

¡Es de suma importancia, que NO FALTE A LA AUDIENCIA! Si lo hace, el funcionario de la Audiencia lo declarará responsable, que por lo general implica que será **desalojado**.

¿CÓMO PUEDO SABER QUÉ TIPO DE PRUEBAS TIENE EL NYCHA EN MI CONTRA?

Antes de la audiencia, se le permitirá que usted, su abogado o representante legal vean toda la documentación y materiales que NYCHA posee sobre las cosas que afirma que usted hizo (a excepción de nombres de personas no relacionadas con el trámite).

¿QUÉ PASA SI SE ME PASA LA FECHA DE LA AUDIENCIA?

Si se le pasa la fecha de la audiencia, **VAYA A 250 BROADWAY DE INMEDIATO**. Dígales que se le pasó la fecha de la audiencia, y solicite otra fecha.

Si hace esto dentro de un período de tiempo razonable y provee **una buena excusa por no haberse presentado**, el Funcionario de la Audiencia puede anular su responsabilidad y establecer una nueva fecha de audiencia.

Cuando solicite que se atenúe se responsabilidad, también debe establecer **cual es su defensa en el caso**, por ejemplo si los cargos del NYCHA no son ciertos.

¿QUE OCURRE EN LA AUDIENCIA?

La **primera vez que usted va a 250 Broadway**, en la fecha establecida en la notificación por escrito que recibió, no será una audiencia en sí, frente a un Funcionario de Audiencia. Por el contrario, en la mayoría de los casos delicados, un representante del NYCHA hablará con usted para que firme un acuerdo de negociación para resolver el caso. **Esta persona representa a su arrendador, NYCHA.**

(1) ACUERDO DE NEGOCIACIÓN

Un acuerdo de negociación es un **acuerdo por escrito para finalizar un caso sin efectuar audiencia.**

Acuerdos de negociación

A menudo, el **NYCHA puede ofrecerle DEJAR sus intentos de desalojarlo** si usted firma un acuerdo de negociación. Si usted firma, se evita efectuar la audiencia y no se arriesga a que lo desalojen. Sin embargo, los acuerdos por lo general tienen **condiciones que lo ponen en riesgo de desalojos en el futuro.**

- Si es posible, **consulte con un abogado** antes de firmar algo, especialmente si se trata de un caso en el que usted **“no es deseado”**.
- Al firmar, usted está de acuerdo con las **CONDICIONES** en el acuerdo, como años de período de prueba que podrían conducir al desalojo si no cumple aunque sea una regla menor, o tener que excluir a un miembro de su familia de su hogar y de todo el complejo de viviendas.
- Si se violan las condiciones, el NYCHA puede desalojarlo **con solo demostrar que la condición ha sido violada**, y usted no podrá alegar después que la condición es incorrecta o injusta.

¡Comprenda qué es el Período de prueba para el NYCHA!

El período de prueba general significa que su arriendo puede darse por finalizado en el futuro por violar el período de prueba si usted no cumple con **ALGUNA** de las reglas o reglamentos de NYCHA, **aunque no tenga nada que ver con el cargo original**. El período de prueba también puede ser **específico**, como por ejemplo requerir que un miembro de la casa se ausente de forma prolongada.

El período de prueba debe ser por un tiempo limitado. Después de una audiencia, el funcionario puede imponerle **COMO MÁXIMO** un año de período de prueba. En las cláusulas del acuerdo, sin embargo, el NYCHA normalmente ofrece de 2 a 5 años de período de prueba general y algunas veces determina que la ausencia de forma prolongada sea permanente.

¡Cuidado con la Exclusión Permanente y Ausencia Prolongada!

Estos términos significan que la persona que se determine no puede vivir en su apartamento, y **generalmente tampoco puede visitarlo**. Exclusión permanente, y en algunos casos la ausencia prolongada, tienen carácter de **permanente**. No terminan cuando el período de prueba lo hace.

Si la persona llega a su puerta y alguien lo deja entrar, **aunque sea por unos minutos**, se considerará que usted no está cumpliendo con el acuerdo y se encontrará en un serio riesgo de desalojo, sin importar cual es la situación.

El NYCHA normalmente requiere, en su acuerdo, que permita el ingreso de sus empleados a su casa **a cualquier hora, durante el día o la noche**, para verificar que esa persona no se encuentra allí. Si usted no le permite el ingreso, se considerará que usted no está cumpliendo con el acuerdo y se encontrará en un serio riesgo de desalojo.

**LÉALO DETALLADAMENTE y ASEGÚRESE DE QUE COMPRENDE LO QUE ESTÁ ACORDANDO.
No firme nada antes o durante la audiencia a menos que entienda qué es lo que está firmando.**

(2) La AUDIENCIA

Si usted y el NYCHA no llegan a un acuerdo, el próximo paso es **celebrar una audiencia formal ante un Funcionario de Audiencia**, quien, por ley, deberá ser imparcial.

Consejo: Si no se encuentra preparado por cualquier razón en la fecha de la audiencia, o si no pudo solucionar el problema que llevó a la audiencia, solicite un **aplazamiento**.

Durante la audiencia, **el abogado de NYCHA debe justificar los motivos para su desalojo** expuestos en la notificación.

- Usted tiene el derecho de presentar pruebas y de explicar **circunstancias atenuantes** (razones por las cuales su arriendo no debería concluir. Más información explicada con anterioridad).
- Usted tiene el **derecho de contar con un abogado o alguien** de su confianza para que lo represente.

¿QUE OCURRE DESPUÉS DE LA AUDIENCIA?

El funcionario de la audiencia debe presentar su decisión por escrito dentro de un lapso razonable. El funcionario debe elegir **uno** de los resultados que siguen:

- (1) lo puede desalojar
- (2) le puede dar un período de prueba de hasta un año
- (3) puede conservar su apartamento pero debe excluir a una o más personas de su vivienda
- (4) puede conservar su apartamento pero se lo remitirá a servicios sociales para que reciba asistencia
- (5) puede conservar su apartamento sin condición alguna

Si la decisión es desalojarlo, el NYCHA debe presentarse ante el **Tribunal de la Vivienda** para obtener una **orden de desalojo** lo que autoriza al alguacil a desalojarlo por la fuerza. El NYCHA emitirá un **Notificación para Desocupar**, y luego una **Solicitud y Notificación de solicitud** (para ir al Tribunal de la Vivienda).

¿QUÉ PASA SI NO ESTOY DE ACUERDO CON LA DECISIÓN?

Usted cuenta con un derecho limitado para presentarse en el tribunal y solicitar que la decisión del funcionario de la audiencia se reconsidere, lo que es llamado el **Procedimiento Artículo 78 (Article 78 Proceeding)**. **DEBE HACERLO DENTRO DE LOS SIGUIENTES 4 MESES. NO PODRÁ APELAR LA DECISIÓN EN EL TRIBUNAL DE LA VIVIENDA**, donde NYCHA lo convoca para obtener la orden de desalojo.

Recuerde: NO PUEDE apelar la decisión del funcionario de la audiencia en el Tribunal de Vivienda.

Debe presentarse ante el TRIBUNAL SUPERIOR y presentar un Procedimiento Artículo 78 dentro de los siguientes 4 MESES de la decisión.

- Es conveniente que consulte con un abogado **de inmediato** si desea impugnar la decisión del funcionario de la audiencia ante el tribunal.

¿QUIÉN PUEDO CONTACTAR SI TENGO PREGUNTAS?

Si vive en Manhattan o Brooklyn, puede llamar al Proyecto de Vivienda de Mobilization for Justice los miércoles y viernes a partir de las 2:00 p.m. a 4:30 p.m. al 212-417-3888. Si vive en el Bronx, puede llamar los jueves a partir de las 2:00 p.m. a 5:00 pm al 212-417-3889. Si usted es un consumidor de salud mental, puede llamar al Proyecto de Ley de Salud Mental de MFJ al 212-417-3830 los lunes, martes y jueves de 10:00 a.m. a 5:00 p.m.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: esta hoja informativa brinda información general para los residentes de NYC; no es un aviso legal.