

# AYUDA PARA LA CORTE DE LA VIVIENDA

GUÍA DEL INQUILINO PARA NEGOCIAR CON SU CASERO



HOUSING COURT ANSWERS   
*Fighting for Justice*

PUBLIC  
ACCESS  
DESIGN

# REGLAS PARA LA NEGOCIACIÓN

## 1 LLEGUE A LA CORTE PREPARADO

Sepa cuánto alquiler debe y cuánto tiempo necesitará para pagar. **Traiga pruebas: recibos de alquiler que ha pagado, fotos de los arreglos que necesita, etc.**

## 2 AVERIGÜE CON QUIÉN ESTÁ HABLANDO

y para quién trabaja. El abogado del casero no trabaja para la corte y no es él quien decide que va a pasar. Puede parecer simpático, ¡pero no está de su lado!

## 3 TÓMESE SU TIEMPO PARA ENTENDER QUÉ ES LO QUE VA A ACEPTAR

No se apure, haga preguntas. Las consecuencias pueden ser graves si firma la "stip" (véase la página siguiente) y después no puede pagar. La "stip" es un acuerdo entre usted y su casero.

## 4 INSISTA EN LO QUE QUIERE

Usted tiene derecho a negociar cada punto de la "stip". No tiene que aceptar lo que el casero quiera.

## 5 PIDA QUE HABLEN EN FRENTE DEL ABOGADO DE LA CORTE

Si las cosas no van bien en las negociaciones, pregunte a un oficial o al secretario de la corte si puede estar presente el abogado de la corte. Puede ser útil que haya alguien más.

# INTRODUCCIÓN

Este manual le ayudará a negociar un acuerdo mejor en su caso cuando esté atrasado en el pago de la renta. Cuando vaya a la Corte, hablará con el abogado de su casero y tratará de llegar a un acuerdo. Esta conversación es una negociación - ¡insista en lo que necesite! El abogado escribirá las condiciones del acuerdo en un documento llamado una estipulación, o una "stip". ¡Tenga cuidado! Al firmar la "stip", estará legalmente obligado a cumplirla o aceptar las consecuencias de no hacerlo.

## NORMALMENTE LA "STIP" INDICA:



### CUÁNDO HAY QUE PAGAR

Los plazos para pagar el alquiler del mes y el alquiler atrasado.



### LO QUE USTED PIDE

Por ejemplo, los arreglos que quiera que se hagan antes de cierta fecha.



### LO QUE USTED DEBE

Asegúrese de que la "stip" indique cuánto debe por concepto de alquiler y cuánto debe por otros cargos



### ¡CONSECUENCIAS!

Lo que pasa si usted o su casero no cumplen lo que acordaron. Evite el uso de los términos "juicio definitivo" y "notificación de desalojo" (véase p. 5).



ATENCIÓN

En la última página se definen términos importantes.

# Qué hacer si el abogado del casero trata de intimidarlo

EL ABOGADO DEL CASERO

¡Firme ahora o vamos a juicio!

LA INQUILINA

No, 30 días no me alcanzan para pagar todo lo que debo. ¡Necesito más tiempo!

## CONSEJO 1

Pida mejores condiciones como más tiempo para pagar, sobre todo si sabe que no puede pagar a tiempo.

Disculpe señor. Están tratando de intimidarme. ¿Puedo negociar la "stip" en presencia del abogado de la corte?

OFICIAL DE LA CORTE

SALA DE LA CORTE

Venga por aquí señora.

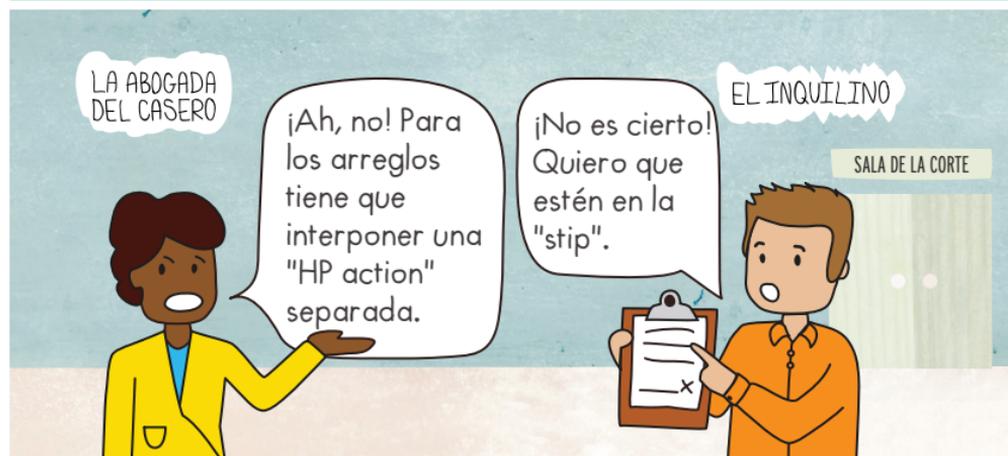
## CONSEJO 2

Puede esperar y no firmar la "stip" hasta que la haya leído con el juez o con el abogado de la corte.

Si me cambia el plazo a 60 días, firmo.

ABOGADO DE LA CORTE

Bueno, firmemos.



### CONSEJO 3

Asegúrese de que en la "stip" conste todo lo que le prometieron, y que no haya términos vagos, como "el casero hará las inspecciones y los arreglos que sean necesarios". Una rebaja le va a resultar más fácil negociar si tiene la mayor parte del alquiler que debe.

### 3

## Qué hacer cuando en la "stip" aparecen los términos juicio definitivo ("final judgment") o notificación de desalojo ("warrant")

LA INQUILINA

¿Alguien me puede ayudar a entender esto?

Sí, claro. Vaya al Centro de Ayuda. Hay uno en cada Corte de la Vivienda. Allí le pueden ayudar.

SECRETARIO DE LA CORTE

## CONSEJO 4

Es buena idea pedir ayuda para entender la "stip" y, además, leerlo por su cuenta con cuidado.

EMPLEADA DEL CENTRO DE AYUDA

¿Ve que acá dice "juicio definitivo" y "notificación de desalojo"? Si deja esos términos en la "stip" y no puede pagar lo que dijo, la pueden desalojar.

Eso es malo.

SALIDA

Sí, pero puede negociar para que los tachen.

¿Tacharlos?  
¿Se puede?

Sí, sin duda.

SALIDA

## CONSEJO 5

Tal vez el abogado del casero le dé una stip ya impresa para que firme. Aunque esté impreso, no es un documento oficial de la corte hasta que todos lo hayan firmado. Puede tachar y agregar cosas mientras se negocia. Y recuerde, todo lo que haya acordado con el casero en la negociación tiene que constar por escrito en la "stip". Si no, no vale.



Si todavía no me gustan las condiciones después de negociar, ¿tengo que firmarla?



No. Pero si no la firma, probablemente tenga que ir a juicio. Si va a juicio y pierde, tal vez solo tenga cinco días para pagar lo que debe. ¡Piénselo bien!



¡Qué difícil!

## CONSEJO 6

Ir a juicio le puede ir mejor o le puede ir peor. Consulte con alguien en el Centro de Ayuda. También puede pedir al juez más tiempo para pensar (pedir un aplazamiento).

## Qué hacer si no sabe con seguridad qué le piden que pague

EMPLEADO DE HOUSING-COURT ANSWERS

LA INQUILINA

Mire, acá dice "Primero se pagará el alquiler del mes y después el alquiler atrasado".

¿Y eso qué quiere decir?

Quiere decir que incluso si paga todo lo que debe, igual la pueden desalojar por no pagar el alquiler del mes siguiente.

¡Ah, veo! Voy a tratar de que lo saquen de la "stip".

Y acá: le pide que pague una multa por los atrasos y las costas judiciales.

¿Puedo pedir al abogado o al juez que saquen eso?

Absolutamente.

### CONSEJO 7

Para ayuda con renta atrasada, asegúrese que la "stip" indique por separado la renta de cada mes del alquiler atrasado.

# ¿QUÉ PASA DESPUÉS DE NEGOCIAR LA "STIP"?



1

**Va a entrar a la sala de la corte** para revisar la "stip" con un abogado de la corte o con la jueza.

2

Tal vez la jueza lea la "stip" en voz alta. Si dice algo que no entiende, **pídale que lo explique**.

3

Si dice algo que usted no acepta, dígaselo y **pregunte si puede cambiar la "stip"** antes de que ella la firme. Es mejor demorarse un poco más para renegociarla que tener que volver a la corte.

4

Una vez que la jueza la firma, la "stip" debe cumplirse **obligatoriamente**. Esto quiere decir que hace lo que la "stip" dice o acepta las consecuencias – **lo pueden desalojar**.

5

**Pida una copia** de la "stip" antes de salir de la sala.

6

Si después se da cuenta de que no puede cumplir lo que dice la "stip", vuelva a la corte y presente una solicitud de **"order to show cause"**. Con ello, le van a asignar una nueva fecha para volver a la corte y pedir más tiempo para pagar. Vea la contraportada de esta guía para más información.

# ¡ESTE ES EL MOMENTO DE DEFENDER SUS DERECHOS!

- 1 ¡Defiéndase, no tenga miedo!
- 2 Haga preguntas, tómese su tiempo. ¡Pida ayuda si la necesita!
- 3 Asegúrese de entender lo que está firmando.

## DÓNDE CONSEGUIR AYUDA

**Housing Court Answers** tiene mesas informativas en todas las Cortes de la Vivienda de la ciudad. Visite [hcanswers.org](http://hcanswers.org) o llame al 212-962-4795 para más información, incluso sobre organizaciones que le puedan ayudar con el alquiler atrasado.

**El Centro de Ayuda** en su Corte de la Vivienda ofrece información legal gratuita a los inquilinos sin abogados. Visítelo o consulte en [nycourts.gov/courts/nyc/housing/resourcecenter.shtml](http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/resourcecenter.shtml)

Consulte en **LawHelpNY.org** para recomendaciones de servicios jurídicos gratuitos y más información sobre las Cortes de la Vivienda

Llame a **Asistencia Telefónica de la Corte de la Vivienda de NYC:** 646-386-5750 o visite [nycourts.gov/nychousing](http://nycourts.gov/nychousing)

Hay oficinas de la **Administración de Recursos Humanos (HRA)** en todas las Cortes de la Vivienda con información sobre programas de prevención del desalojo. Visite [nyc.gov/html/hra](http://nyc.gov/html/hra) o llame al 311.

# ¿QUIÉN HIZO ESTA GUÍA?

PUBLIC  
ACCESS  
DESIGN

Este proyecto fue producido por **Public Access Design**, un programa del **Center for Urban Pedagogy (CUP)**. Estos proyectos usan el diseño para hacer más comprensibles ciertas cuestiones de urbanismo a los neoyorkinos a quienes más afectan.

**CUP:** Clara Amenyó, Christine Gaspar

**Housing Court Answers:** Jessica Hurd, Jenny Laurie, Louise Seeley, Mahkeddah Thompson, Jenny Cruz

**The Public Society:** Stephanie Lukito, Wendy Qi, Pranav Behari, Christian Torres



**The Center for Urban Pedagogy** es una organización sin fines de lucro que aprovecha el poder del diseño y el arte para promover una auténtica participación cívica.

[welcometoCUP.org](http://welcometoCUP.org)



**Housing Court Answers** es una organización sin fines de lucro dedicada a ayudar a quienes no pueden pagar un abogado que les asesore en la Corte de la Vivienda.

[hcanswers.org](http://hcanswers.org)



**The Public Society** es un estudio multidisciplinario de diseño que utiliza el diseño para el mejoramiento del mundo en que vivimos. [thepublicsociety.com](http://thepublicsociety.com)

Muchas gracias a: Pema Domingo-Barker, Cristian Fleming, Sam Holleran, Ron Morrison, Adolfo Mogilevich y Valeria Mogilevich



Este proyecto fue apoyado por el Fondo de Innovación Cultural de NYC de la Fundación Rockefeller, y del Departamento de Asuntos Culturales de la Ciudad de Nueva York en asociación con el Consejo Municipal.

# GLOSARIO PARA INQUILINOS

**JUICIO** - también fallo, o sentencia. Una decisión oficial de la corte de que Ud. debe dinero o tiene que irse. Si en la "stip" Ud. "consiente" en un juicio o lo acepta y no paga a tiempo, el casero queda autorizado para desalojarlo. Es una buena idea hacer que en la "stip" no aparezca la palabra "juicio" o, si no es posible, agregar las palabras "tras el pago, el juicio quedará sin efecto" ("paid judgments will be vacated") para evitar posibles consecuencias a largo plazo en su crédito.

---

**NOTIFICACIÓN DE DESALOJO** - orden de la corte que autoriza al alguacil a efectuar el desalojo. Si acepta que en la "stip" se diga "constituirá de inmediato una notificación de desalojo" el alguacil puede desalojarlo si no paga a tiempo.

---

**RENUNCIAR** - renunciar a un derecho. Asegúrese de entender que está renunciando a un derecho y acepta renunciar a él.

---

**CONSENTIR** - aceptar, estar de acuerdo. "El demandado consiente" ("The respondent consents to") significa que Ud., el inquilino, acepta lo que sigue.

---

**INCUMPLIMIENTO** - las palabras "en caso de incumplimiento" preceden a la descripción de lo que va a pasar en caso de no pagar o no mudarse en la fecha fijada.

---

**"ORDER TO SHOW CAUSE" (OSC)** - es una solicitud a la corte que se puede usar para pedir al juez que fije una nueva fecha para una audiencia para pedir más tiempo para pagar o mudarse, o para obtener otra modificación después de la audiencia.

---

**REBAJA** - una rebaja en el alquiler que debe porque no se hicieron reparaciones o no se proporcionaron servicios, como agua caliente o calefacción.