

HOJA INFORMATIVA (CIV-LT-91) PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS RESPONDIENDO EN PERSONA

#12: Apartamento ilegal

La defensa # 12 es la que dice que "el apartamento es ilegal".

Cuando un apartamento es ilegal, dicho inmueble no puede ser usado como lugar de residencia, ni el dueño o propietario tienen derecho a cobrarle alquiler. Es por ello que, si está siendo demandado por incumplimiento de pago del alquiler, en su defensa contra dicha demanda, usted puede alegar que está viviendo en un apartamento ilegal.

Si el apartamento donde usted reside presenta alguna de las siguientes características, es muy probable que dicho inmueble sea ilegal:

1. Apartamentos ubicados en el sótano: no todos los apartamentos que estén ubicados en el sótano de un edificio son ilegales, aunque por lo general, es precisamente en este sitio donde uno se encuentra con la mayoría de los apartamentos ilegales.
2. El apartamento no tiene plomería interior, ni baño ni cocina o los mismos están separados (por ejemplo, cuando el inodoro, la ducha o bañera están ubicados fuera del apartamento).
3. El apartamento no tiene ventanas (que sean al menos del tamaño apropiado) y la puerta de salida secundaria podría ser ilegal.
4. El apartamento no tiene un contador de electricidad o de gas propio (por ejemplo, si su apartamento usa el mismo contador que el lobby o vestíbulo del edificio).

Usted puede dirigirse al Departamento de Edificios para averiguar si su apartamento es ilegal. Dicho departamento tiene oficinas en todos los condados de la Ciudad de Nueva York. Todo inmueble que haya sido construido a partir del 18 de Abril de 1929, o que haya experimentado grandes cambios o una remodelación capital posterior a la fecha antes mencionada, necesita un Certificado de Ocupación. Los edificios que fueron construidos antes del 18 de Abril de 1929 no tienen dicho Certificado de Ocupación.

El Certificado de Ocupación explica la manera en que un edificio puede ser utilizado, así como aclara cuantos apartamentos pueden haber en cada piso. Por ejemplo:

1. Si el apartamento donde usted reside está ubicado en el sótano, pero el Certificado de Ocupación dice que no puede haber un apartamento en ese espacio, entonces dicho apartamento podría ser considerado ilegal y el dueño no tendría derecho a cobrar alquiler por dicho inmueble, o

2. El Certificado de Ocupación dice que en el piso donde está ubicado su apartamento solo deben haber 4, pero usted sabe por experiencia propia que en realidad hay 5 apartamentos. De ser este el caso, es posible que su apartamento sea ilegal, pero para poder utilizar este tipo de defensa, usted tendría que demostrar que es su apartamento el que no es legal.

La violación del Certificado de Ocupación tendría que ser por el apartamento en el que usted reside. Si la violación que se ha reportado no tiene que ver nada con su apartamento, el hecho de que el edificio esté siendo utilizado de una manera que no corresponda con lo que dice el Certificado de Ocupación, dicha violación no podrá ser mencionada como una defensa en su caso. En otras palabras, su apartamento es el que tiene que ser declarado como ilegal. Por lo tanto, digamos que el dueño o propietario cambió el segundo piso por completo, y de una manera que viola el Certificado de Ocupación.

Si su apartamento está ubicado en el quinto piso, entonces dicha violación no tendrá efecto alguno en la clasificación de su apartamento y, por lo tanto, no puede utilizar dicha violación como defensa en su caso.

Usted también puede obtener información sobre su apartamento dirigiéndose al Departamento para la Conservación y el Desarrollo de la Vivienda (DHPD, por sus siglas en inglés). Dicha agencia tiene oficinas en cada condado de la Ciudad de Nueva York. DHPD requiere que la inscripción de todo edificio que tenga 3 o más apartamentos tiene que renovarse todos los años. Si un dueño o propietario no cumple con dicha regla, este no podrá cobrarle la renta al inquilino. Esto no significa que su apartamento sea ilegal, aunque sí podría confirmar tal sospecha, si usted sabe que su edificio tiene tres apartamentos o más y que el dueño nunca obtuvo la inscripción de vivienda multifamiliar del edificio donde usted reside. Por ejemplo:

1. El edificio donde usted reside es una casa de dos familias y uno de los apartamentos ha sido dividido. En este caso, como hay tres apartamentos, el dueño o propietario está obligado a inscribir el inmueble con DHPD. De no haber cumplido con dicho requisito, usted podría mencionar esto como parte de su defensa en respuesta a una demanda por incumplimiento de pago, o

2. Si usted vive en el sótano de un edificio o vivienda donde solo hay otros dos apartamentos. Una vez más, como el problema en este caso es el número total de apartamentos, el hecho de que hayan 3 podría ser considerado como defensa, si es que el dueño o propietario nunca sometió la inscripción de vivienda multifamiliar ante DHPD.

Por otra parte, aún si el apartamento es técnicamente ilegal, hay varias razones que podrían permitirle al dueño o propietario cobrarle alquiler. Por ejemplo:

1. Aún si el dueño o propietario no cumplió con los requisitos necesarios para obtener el Certificado de Ocupación, o no sometió la inscripción de vivienda multifamiliar, estas son infracciones que pueden ser remediadas o eliminadas por dicho dueño o propietario. De ser este el caso, o sea, si las infracciones son eliminadas, este tipo de defensa ya no tendrá validez. Por ejemplo, si el apartamento es ilegal, pero el dueño o propietario legaliza la situación del mismo y obtiene el Certificado de Ocupación apropiado, entonces es posible que tenga que pagarse el alquiler.

2. En el caso de un inquilino que sea residente de los condados de Kings y Queens, si dicha persona sabía que su apartamento era ilegal, entonces el dueño o propietario podría tener derecho a cobrarle el alquiler.

3. Si el inquilino es culpable de las violaciones que provocaron que el apartamento fuera clasificado como ilegal, entonces el dueño o propietario también podría tener derecho a cobrarle el alquiler.

4. Si el inquilino impidió que el dueño o propietario eliminara las violaciones que provocaron que el apartamento fuera clasificado como ilegal.

5. En el condado de Nueva York tiene que haber un vínculo entre la violación, la salud y la seguridad del inquilino.

Cuando vaya al tribunal, explíquelo al juez o al abogado de la sala, la razón por la cual usted considera que su apartamento es ilegal. Asegúrese de traer consigo cualquier prueba o evidencia que usted haya recibido de parte del Departamento de Edificios o DHPD, incluyendo fotografías o testigos que puedan confirmar las condiciones del edificio.

Si el juez determina que su defensa es meritoria, la demanda en su contra será anulada.

CIV-RC-90 (December 2006)-*i*