

00:00:03:16 --:--:-- (voz femenina) Hola a todos! Bienvenidos.
00:00:04:27 --:--:-- Me llamo Lisa Courtney.
00:00:06:04 --:--:-- Soy la asistente especial de la Juez Fern Fisher,
00:00:08:18 --:--:-- la juez decana del tribunal civil de la ciudad de Nueva York.
00:00:12:29 --:--:-- Es un placer darles la bienvenida al seminario de hoy.
00:00:16:03 --:--:-- El tema del seminario de hoy es
00:00:18:11 --:--:-- "Ayudénme: el propietario del edificio donde vivo dice que soy una molestia."
00:00:21:26 --:--:-- y hoy está aquí, para hablarnos sobre las demandas en desalojo por molestia,
00:00:25:13 --:--:-- Joyce Zimberg, abogada del tribunal
00:00:28:08 --:--:-- de la vivienda del tribunal civil
00:00:30:05 --:--:-- de la ciudad de Nueva York.
00:00:32:05 --:--:-- Joyce Zimberg ha sido abogada del tribunal por cinco años.
00:00:34:28 --:--:-- Antes de eso,
00:00:36:03 --:--:-- ella fue abogada gerente y supervisora del Departamento de Desarrollo y
00:00:38:25 --:--:-- Preservación de la Vivienda,
00:00:42:04 --:--:-- una agencia de la Ciudad de Nueva York.
00:00:43:27 --:--:-- Y antes de eso fue abogada del MELs DC37
00:00:45:21 --:--:-- por tres años.
00:00:49:26 --:--:-- Antes de que ella comenzara su carrera jurídica,
00:00:51:22 --:--:-- Janet Zimberg fue profesora de escuela pública en la ciudad de Nueva York.
00:00:55:09 --:--:-- Para mí es un placer presentarles a Janet Zimberg.
00:00:58:17 --:--:-- Ella es una abogada de mucha experiencia
00:01:01:04 --:--:-- y una amiga y colega maravillosa.
00:01:03:21 --:--:-- (Zimberg habla) Gracias Lisa.
00:01:05:01 --:--:-- Hola, buenas tardes.
00:01:08:14 --:--:-- "Necesito ayuda: el propietario del edificio donde vivo dice que soy una molestia."
00:01:11:29 --:--:-- En primer lugar, ¿qué constituye una molestia?
00:01:15:09 --:--:-- Bueno, antes de explicar eso,
00:01:16:19 --:--:-- de hecho, vamos a expandirlo, para incluir
00:01:18:20 --:--:-- la definición de una demanda en desalojo por concepto de molestia.
00:01:21:06 --:--:-- Durante una demanda en desalojo por concepto de molestia,
00:01:23:06 --:--:-- un propietario quiere desalojar a un inquilino o a un ocupante
00:01:26:25 --:--:-- por razones ajenas al incumplimiento de pago del alquiler.
00:01:30:16 --:--:-- Esto es sumamente importante.
00:01:31:26 --:--:-- Cuando usted recibe documentos que dicen: "Demanda en desalojo,"
00:01:34:05 --:--:-- eso no tiene nada que ver con el alquiler.
00:01:36:05 --:--:-- La razón por la cual se llama demanda en desalojo
00:01:38:25 --:--:-- es porque el inquilino se aferra al apartamento
00:01:42:02 --:--:-- o se queda en el apartamento
00:01:43:17 --:--:-- después de que el propietario ha cancelado el inquilinato.
00:01:48:01 --:--:-- Explicaré todos los términos en particular
00:01:51:17 --:--:-- y les agradeceré que hagan sus preguntas al final,
00:01:55:16 --:--:-- porque posiblemente se las conteste durante mi charla.

00:02:01:05 --:--:-- Un propietario puede iniciar una demanda en desalojo por concepto de molestia

00:02:04:05 --:--:-- si un inquilino, un miembro de la familia del inquilino

00:02:07:07 --:--:-- o un huésped del inquilino

00:02:09:22 --:--:-- se comportan a diario de manera tal

00:02:12:10 --:--:-- que amenazan la salud, la seguridad o la tranquilidad

00:02:16:26 --:--:-- de los vecinos aledaños u otros ocupantes del edificio.

00:02:21:25 --:--:-- Enumeré en la lista algunos de los ejemplos

00:02:26:05 --:--:-- de ese tipo de comportamiento.

00:02:29:04 --:--:-- Me gustaría revisarlos.

00:02:33:24 --:--:-- El primero es una conducta agresiva, antisocial

00:02:37:09 --:--:-- y antagonística contra el propietario

00:02:40:15 --:--:-- o el causarle daño a la propiedad del dueño.

00:02:44:13 --:--:-- ¿Qué significa eso?

00:02:46:26 --:--:-- Algunas veces, y muchas veces,

00:02:48:23 --:--:-- los propietarios y los inquilinos no se llevan bien.

00:02:52:03 --:--:-- Si a usted no le cae bien el propietario

00:02:55:15 --:--:-- y usted se comporta con él de manera antisocial,

00:03:00:02 --:--:-- lo insulta – no que usted deba,

00:03:02:24 --:--:-- pero hay algunos inquilinos y ocupantes que lo hacen –

00:03:07:05 --:--:-- y, de hecho, perturban a todo el mundo,

00:03:11:04 --:--:-- a todos en el edificio, al conserje,

00:03:15:14 --:--:-- al gerente,

00:03:18:19 --:--:-- lo que, de hecho, si es constante y continuo,

00:03:22:06 --:--:-- puede llegar al nivel de molestia.

00:03:26:03 --:--:-- Causando daño a la propiedad del dueño:

00:03:29:22 --:--:-- puede que usted tenga hijos que constantemente rayen las paredes de los pasillos.

00:03:36:05 --:--:-- Puede que usted tenga un perro que constantemente roe

00:03:41:24 --:--:-- parte del costado del edificio.

00:03:45:13 --:--:-- Estos son tan sólo dos ejemplos.

00:03:47:22 --:--:-- Otra cosa es causar una situación peligrosa

00:03:50:09 --:--:-- la cual amenace la seguridad o el bienestar de los demás inquilinos.

00:03:54:23 --:--:-- Les daré un ejemplo.

00:03:57:01 --:--:-- A usted no se le permite utilizar la escalera de escapes contra incendios

00:04:01:21 --:--:-- para almacenar nada.

00:04:03:01 --:--:-- Usted no puede tener allí jardineras con flores.

00:04:05:03 --:--:-- Ni tampoco puede guardar sus bicicletas.

00:04:07:24 --:--:-- Y hay una muy buena razón para esto.

00:04:09:11 --:--:-- La cual es que una escalera de escape contra incendios

00:04:11:11 --:--:-- puede necesitarse en caso de que haya un siniestro.

00:04:13:27 --:--:-- Es contra la ley bloquear cualquier tipo de ruta de escape.

00:04:20:08 --:--:-- Así que, si lo hace una vez,

00:04:23:15 --:--:-- y el propietario le notifica ya sea –

00:04:25:26 --:--:-- o el gerente – a través de una carta

00:04:28:07 --:--:-- o algunas veces vendrán a su puerta,
00:04:30:18 --:--:-- para decirle que por favor quite los artículos que obstaculizan la salida.
00:04:34:15 --:--:-- Y si usted no los quita, y se lo dicen de nuevo, y todavía usted no los quita,
00:04:38:01 --:--:-- de hecho usted se está enfrascando
00:04:41:09 --:--:-- en un patrón contínuo de conducta que, nuevamente,
00:04:44:24 --:--:-- puede elevar el nivel de molestia,
00:04:46:17 --:--:-- porque pone en peligro a los demás inquilinos.
00:04:51:09 --:--:-- Otro caso típico es hacer mucho ruido,
00:04:56:29 --:--:-- tal como tocar música a todo volúmen a todas horas,
00:05:00:22 --:--:-- golpeando y saltando en el suelo –
00:05:04:04 --:--:-- para molestar a los vecinos.
00:05:06:17 --:--:-- Ahora bien, a lo mejor usted ni siquiera tenga la intención de molestar a los
vecinos,
00:05:09:06 --:--:-- pero si esto sucede regularmente,
00:05:11:10 --:--:-- y le dicen que eso es inaceptable en un inquilinato,
00:05:15:18 --:--:-- de hecho, usted debería saber que es inaceptable,
00:05:17:26 --:--:-- porque vivimos en una sociedad extremadamente compacta.
00:05:22:26 --:--:-- Si continúa haciendo eso, puede provocar que le desalojen.
00:05:29:21 --:--:-- Amenazar o acosar otros inquilinos,
00:05:32:00 --:--:-- causándoles temor,
00:05:35:25 --:--:-- es un problema.
00:05:37:18 --:--:-- Hay personas en ciertas comunidades
00:05:40:17 --:--:-- que les gusta sentarse en el descanso de los escalones o en los peldaños,
00:05:44:08 --:--:-- sentándose en frente del edificio.
00:05:46:19 --:--:-- Si cada vez que usted tiene que entrar al edificio,
00:05:49:23 --:--:-- se siente amenazado por la gente que está ahí afuera
00:05:52:18 --:--:-- y usted sabe que esas personas viven en su edificio o
00:05:54:24 --:--:-- son invitados de quienes viven en el edificio,
00:05:56:29 --:--:-- o son familiares,
00:05:58:14 --:--:-- y esto sucede con regularidad,
00:06:00:03 --:--:-- esto es un verdadero problema,
00:06:01:27 --:--:-- lo cual puede también elevar el nivel de molestia.
00:06:08:08 --:--:-- Rehusando acceso al propietario para que lleve a cabo reparaciones.
00:06:11:21 --:--:-- Muchos de ustedes piensan de la manera siguiente:
00:06:13:03 --:--:-- “Ay, caramba! verdaderamente quiero que el propietario me arregle,
00:06:15:11 --:--:-- pero no lo hace.”
00:06:16:22 --:--:-- pero hay muchas veces
00:06:18:28 --:--:-- en las que el propietario envía a alguien
00:06:21:22 --:--:-- y quizás el inquilino dice: “Bueno, tú sabes, él es el conserje,
00:06:25:15 --:--:-- y como tal no creo que sepa hacer el trabajo,
00:06:26:29 --:--:-- y por eso no quiero dejarlo entrar.”
00:06:28:10 --:--:-- Si esto ocurre a menudo,
00:06:31:08 --:--:-- entonces eso aumenta el nivel de molestia.
00:06:34:19 --:--:-- Así que en cualquier momento – el propietario tiene el derecho
00:06:37:04 --:--:-- de, razonablemente, tener acceso a su apartamento.

00:06:39:03 --:--:-- especialmente para hacer reparaciones.
00:06:41:06 --:--:-- Es su edificio.
00:06:42:22 --:--:-- Y es su obligación mantenerlo en buen estado.
00:06:45:09 --:--:-- Así que, si usted se lo evita varias veces o a menudo,
00:06:50:05 --:--:-- eso también puede elevarse al nivel de molestia.
00:06:54:12 --:--:-- Rehusando renovar un contrato que caduca.
00:06:58:24 --:--:-- Algunas veces un pro – bueno, de hecho, al final,
00:07:01:02 --:--:-- si usted es un inquilino de alquiler estabilizado,
00:07:03:01 --:--:-- al final de uno o de dos años,
00:07:05:12 --:--:-- al final de su contrato de alquiler, antes de eso,
00:07:07:21 --:--:-- usted recibirá una renovación del contrato.
00:07:09:26 --:--:-- Le dirán que lo firme y que lo devuelva
00:07:14:02 --:--:-- o que lo lleve a la gerencia del edificio.
00:07:16:06 --:--:-- Muchas veces, la gente no hace eso.
00:07:19:18 --:--:-- Lo que es también una razón para que el propietario
00:07:23:16 --:--:-- inicie una demanda en desalojo contra usted.
00:07:28:13 --:--:-- “Utilizando, o permitiendo que el apartamento sea utilizado
00:07:30:19 --:--:-- para propósitos inmorales o ilegales.”
00:07:32:25 --:--:-- ¿Qué quiero decir con eso?
00:07:34:27 --:--:-- En mis 21 años de experiencia en el tribunal de la vivienda
00:07:37:16 --:--:-- he visto todo tipo de propósito inmoral o ilegal
00:07:41:23 --:--:-- para los que han sido utilizados ciertos apartamentos.
00:07:44:06 --:--:-- El peor es las drogas.
00:07:46:18 --:--:-- Si usted vende drogas desde su apartamento
00:07:50:00 --:--:-- y el propietario le envía una nota –
00:07:53:03 --:--:-- vamos a analizar eso más adelante – de hecho eso pudiera –
00:07:56:15 --:--:-- eso es una razón muy valedera
00:07:59:04 --:--:-- por la que alguien quisiera recuperar el apartamento,
00:08:01:16 --:--:-- y eso aumenta el nivel de molestia.
00:08:04:01 --:--:-- Algunas veces usted hace todo en su casa,
00:08:07:01 --:--:-- pero hay gente, extraños, que entran y salen durante todo el día.
00:08:11:11 --:--:-- Eso también es una molestia para los demás inquilinos.
00:08:15:24 --:--:-- Dejar – esto sucedía en los 90s – dejar cocaína cristalizada (crack) –
00:08:20:28 --:--:-- no las pipas, sino los frasquitos –
00:08:24:12 --:--:-- si, los frasquitos, por todos lados.
00:08:27:16 --:--:-- Ellos no tienen que demostrar eso – Quiero decir, obviamente,
00:08:30:20 --:--:-- el propietario tiene que demostrar su caso,
00:08:32:06 --:--:-- pero el no tiene que demostrar que le vió vendiendo drogas,
00:08:36:20 --:--:-- pero la combinación de personas entrando y saliendo
00:08:39:16 --:--:-- junto a los frasquitos de crack, regados por el suelo
00:08:41:25 --:--:-- son una muy buena indicación,
00:08:43:25 --:--:-- y eso también eleva el nivel de molestia.
00:08:47:12 --:--:-- Albergar un animal que tienda a morder o a atacar,
00:08:51:21 --:--:-- a ladrar fuertemente todo el tiempo,
00:08:54:20 --:--:-- amedrentando a los vecinos de manera agresiva,

00:08:57:21 --:--:-- o si el animal destruye la propiedad del dueño,
00:09:01:10 --:--:-- eso es también una preocupación creciente.
00:09:04:29 --:--:-- Muchos inquilinos tiene perros para protegerse
00:09:08:05 --:--:-- ya que residen en ciertos vecindarios peligrosos.
00:09:09:26 --:--:-- Y algunas veces tienen perros que son algo agresivos.
00:09:13:28 --:--:-- O han sido entrenados de esa manera,
00:09:16:04 --:--:-- o quizás es una inclinación natural del animal.
00:09:20:19 --:--:-- Puede ser algo bastante aterrador
00:09:22:08 --:--:-- el que los demás inquilinos tengan que –
00:09:24:05 --:--:-- cada vez que tienen que pasar por el edificio
00:09:27:08 --:--:-- o pasar por la puerta de este vecino en particular,
00:09:30:13 --:--:-- y usted ve en el vestíbulo –
00:09:32:04 --:--:-- usted ve a esos perros gruñendo o ladrando
00:09:34:14 --:--:-- halando sus correas.
00:09:35:24 --:--:-- Eso es aterradorante,
00:09:36:24 --:--:-- y eso también –
00:09:38:07 --:--:-- eso constituye conducta agresiva por parte del animal,
00:09:40:12 --:--:-- y puede también elevar el nivel de molestia.
00:09:43:13 --:--:-- Pero antes de que alguien le lleve a corte,
00:09:47:08 --:--:-- hay ciertas notificaciones que usted tiene que recibir,
00:09:51:06 --:--:-- entregadas por el propietario y recibidas por usted.
00:09:54:11 --:--:-- El propietario, por lo general, pero no siempre,
00:09:56:15 --:--:-- tiene la obligación de entregarle una notificación de remedio
00:10:00:11 --:--:-- antes de iniciar la demanda ante el tribunal.
00:10:04:22 --:--:-- Lo que la notificación de remedio específicamente hace es –
00:10:07:21 --:--:-- o debe hacer –
00:10:09:00 --:--:-- describe, de manera específica, qué cree el propietario
00:10:11:22 --:--:-- que usted hace mal,
00:10:13:06 --:--:-- y tiene que darle una oportunidad para corregir el problema
00:10:16:14 --:--:-- dentro de un período específico de tiempo.
00:10:18:14 --:--:-- Es por esto que se llama una notificación para remediar.
00:10:20:06 --:--:-- Le están dando la oportunidad de remediar la conducta
00:10:23:25 --:--:-- que el propietario considera está aumentando
00:10:26:22 --:--:-- el nivel de molestia.
00:10:28:22 --:--:-- Si usted corrige el problema y el propietario queda satisfecho,
00:10:31:18 --:--:-- probablemente él o ella no continuará con el procedimiento
00:10:35:08 --:--:-- y no le llevará a corte.
00:10:38:05 --:--:-- Si, por el contrario, el propietario considera
00:10:40:19 --:--:-- que la molestia continúa,
00:10:42:29 --:--:-- iniciará una demanda en contra suya en el tribunal de la vivienda.
00:10:48:12 --:--:-- el propietario también – no siempre –
00:10:51:07 --:--:-- tiene que entregarle al inquilino una notificación de caducidad.
00:10:54:25 --:--:-- Eso significa que el – usted no remedió la situación después de haber
recibido la notificación.

00:11:00:14 --:--:-- y ahora él quiere terminar su inquilinato.
00:11:03:00 --:--:-- Por lo tanto, él tiene que entregarle una nueva notificación de caducidad.
00:11:06:03 --:--:-- la cual es muy diferente a la notificación de remedio
00:11:08:07 --:--:-- e incluirá una de las notificaciones de caducidad,
00:11:10:16 --:--:-- la de 30 días o simplemente la de caducidad.
00:11:15:27 --:--:-- La notificación, de hecho, anula su inquilinato.
00:11:19:17 --:--:-- Si usted permanece en el apartamento después de la fecha
00:11:21:27 --:--:-- indicada en la que usted tiene que mudarse del local,
00:11:24:14 --:--:-- se considera que usted está reteniendo el apartamento, como hemos dicho.
00:11:28:21 --:--:-- El propietario considera que usted ya no es un inquilino.
00:11:32:09 --:--:-- Sin embargo, en última instancia, depende del tribunal decidir
00:11:35:25 --:--:-- si su inquilinato ha de continuar o no.
00:11:38:29 --:--:-- Así que, aunque usted reciba una notificación de caducidad,
00:11:41:14 --:--:-- indicándole que su inquilinato ha caducado,
00:11:45:09 --:--:-- y que usted tiene que mudarse en cierta fecha,
00:11:49:22 --:--:-- si usted no se muda, tiene que comparecer ante el tribunal,
00:11:51:28 --:--:-- donde la decisión final dependerá del juez.
00:11:55:24 --:--:-- Los próximos documentos que reciba
00:11:58:04 --:--:-- se llaman la demanda y la notificación de la demanda.
00:12:00:06 --:--:-- Se les llaman, más comúnmente, un “disposés.”
00:12:03:01 --:--:-- y eso es lo que la gente dice comúnmente:
00:12:05:29 --:--:-- “Me llegó el ‘disposés.’”
00:12:08:07 --:--:-- Usted lo quiere –
00:12:09:17 --:--:-- ellos quieren despojarlo de su apartamento,
00:12:12:06 --:--:-- y la entrega de esos documentos, de hecho inicia la demanda.
00:12:17:19 --:--:-- Entonces usted tiene que responder a la demanda.
00:12:20:16 --:--:-- Usted recibirá una fecha para regresar al tribunal.
00:12:23:02 --:--:-- ¿Qué es una respuesta?
00:12:24:18 --:--:-- Es lo que usted contesta a las alegaciones
00:12:26:21 --:--:-- en la petición.
00:12:27:29 --:--:-- Usted puede responder oralmente o por escrito.
00:12:30:22 --:--:-- Cuando usted va por primera vez al tribunal,
00:12:33:06 --:--:-- y va a la corte durante su primera fecha,
00:12:35:17 --:--:-- y, si usted desea,
00:12:36:27 --:--:-- usted puede, de hecho, responder antes de eso, con antelación.
00:12:39:25 --:--:-- Tiene que ser por escrito.
00:12:41:19 --:--:-- Si contrata a un abogado o consejero legal,
00:12:45:03 --:--:-- él o ella le ayudarán a preparar su respuesta.
00:12:48:06 --:--:-- ¿Qué es una alegación,
00:12:49:18 --:--:-- cuando dicen que alegan algo?
00:12:51:19 --:--:-- ¿Qué es eso?
00:12:52:27 --:--:-- Usted va a ver esa palabra.
00:12:54:14 --:--:-- Si recibe documentos relacionados con una demanda en desalojo,
00:12:57:17 --:--:-- definitivamente, usted va a ver esa palabra.
00:12:59:28 --:--:-- Es un reclamo indicando que usted ha hecho algo mal.

00:13:03:24 --:--:-- Sin embargo, usted tiene que recordar,
00:13:05:25 --:--:-- que un alegato no es prueba de que usted hizo algo erróneo.
00:13:09:21 --:--:-- Es por eso que es muy importante
00:13:11:26 --:--:-- pensar y leer cuidadosamente
00:13:14:17 --:--:-- la reclamación del propietario.
00:13:17:05 --:--:-- Usted tiene que decidir si es cierta o no.
00:13:18:29 --:--:-- Algunas veces usted se da cuenta que,
00:13:20:04 --:--:-- “Bueno, si, tuve fiestas hasta tarde, ayer en la noche,
00:13:22:05 --:--:-- “y toqué la música muy alta,
00:13:23:17 --:--:-- “y tengo bocinas del suelo al techo.”
00:13:27:20 --:--:-- Eso pudiera ser un problema,
00:13:31:05 --:--:-- pero todavía es importante responder a la demanda
00:13:33:16 --:--:-- y explicar lo que usted piensa –
00:13:35:02 --:--:-- si piensa que ellos están equivocados –
00:13:38:01 --:--:-- si cree que el propietario está equivocado.
00:13:41:08 --:--:-- Es importante responder la demanda.
00:13:45:04 --:--:-- Es importante comparecer ante el tribunal.
00:13:46:27 --:--:-- Aunque crea que los alegatos son ciertos,
00:13:50:07 --:--:-- puede que usted cuente con ciertas circunstancias,
00:13:52:12 --:--:-- circunstancias mitigantes, que puedan reducir las probabilidades
00:13:55:12 --:--:-- de que pierda su apartamento,
00:13:57:01 --:--:-- y tengo que recordarles,
00:13:58:10 --:--:-- que este es un caso sumamente serio.
00:14:03:29 --:--:-- Cuando usted viene al tribunal, todos los casos son serios
00:14:06:00 --:--:-- porque, básicamente, usted puede perder su hogar,
00:14:09:15 --:--:-- pero, en una demanda en desalojo por incumplimiento de pago,
00:14:11:01 --:--:-- todo termina cuando usted paga lo que debe.
00:14:14:21 --:--:-- En el caso de una demanda en desalojo por molestia,
00:14:16:24 --:--:-- ellos quieren recuperar el apartamento.
00:14:18:16 --:--:-- A ellos no les importa el dinero.
00:14:22:14 --:--:-- ¿Existen defensas contra una demanda en desalojo por molestias?
00:14:25:12 --:--:-- “¡Ayuda! El dueño dice que soy una molestia.
00:14:27:12 --:--:-- ¿Qué puedo hacer?”
00:14:29:22 --:--:-- Les voy a dar algunas defensas posibles.
00:14:31:20 --:--:-- contra una demanda en desalojo por molestias,
00:14:33:14 --:--:-- pero esas no son las únicas.
00:14:36:20 --:--:-- Esas son las más comunes.
00:14:40:10 --:--:-- La notificaciones de remedio y de caducidad
00:14:43:14 --:--:-- no le informan qué molestia
00:14:45:03 --:--:-- alega el propietario y, por eso,
00:14:48:27 --:--:-- usted no puede preparar una defensa.
00:14:51:15 --:--:-- ¿Qué significa eso?
00:14:53:10 --:--:-- Bueno, si el propietario le envía una notificación de remedio
00:14:56:16 --:--:-- y una de caducidad, en las que indica
00:15:00:28 --:--:-- “Usted está causando molestias. Tiene que mudarse.”

00:15:03:21 --:--:-- ¿Es eso suficiente?
00:15:05:14 --:--:-- No, la ley dice que no le dará
00:15:09:01 --:--:-- una oportunidad de preparar una defensa contra el procedimiento.
00:15:15:16 --:--:-- La notificación de remedio o la de caducidad
00:15:17:19 --:--:-- no está firmada por el propietario ni por la gerencia.
00:15:20:20 --:--:-- ¿Por qué importa eso?
00:15:23:04 --:--:-- Importa, porque usted no sabe de dónde proviene.
00:15:26:10 --:--:-- Alguien le dice que tiene que remediar algo,
00:15:29:03 --:--:-- y usted tiene que hacerlo –
00:15:30:06 --:--:-- y que su inquilinato está siendo anulado.
00:15:33:26 --:--:-- Si eso no proviene del propietario ni de la gerencia
00:15:36:14 --:--:-- ni por parte de alguien autorizado a prepararlo,
00:15:39:00 --:--:-- eso es un problema.
00:15:40:10 --:--:-- El caso puede ser desestimado tan sólo por esa razón.
00:15:43:03 --:--:-- Usted tiene que saber de dónde proviene la notificación.
00:15:49:05 --:--:-- Otra defensa es,
00:15:50:25 --:--:-- que las reclamaciones del propietario son falsas.
00:15:53:21 --:--:-- “No hice nada,”
00:15:55:12 --:--:-- o, “Hice algo,
00:15:59:17 --:--:-- pero eso no aumenta el nivel de molestia.”
00:16:01:29 --:--:-- Recuerden, una molestia no es tan sólo una ocurrencia única.
00:16:05:18 --:--:-- Es una patrón continuo de conducta.
00:16:09:05 --:--:-- Claro que una excepción es cuando usted decide –
00:16:12:28 --:--:-- y esto ha sucedido –
00:16:15:02 --:--:-- hacerle daño físico al propietario o a uno de sus empleados.
00:16:19:23 --:--:-- Algunas veces, usted no tiene que repetirlo
00:16:22:03 --:--:-- para así aumentar el nivel de molestia.
00:16:25:09 --:--:-- Otra muy común es,
00:16:26:27 --:--:-- usted no recibió los documentos legales
00:16:28:19 --:--:-- de la manera prescrita por la ley.
00:16:31:11 --:--:-- No quiero explicar cómo es que ellos tienen que entregar los documentos.
00:16:34:26 --:--:-- pero yo, muy brevemente –
00:16:37:25 --:--:-- hay una manera en la que tienen que entregar los documentos.
00:16:39:18 --:--:-- Ellos tienen que, de hecho, físicamente,
00:16:41:23 --:--:-- ya sea tratar de notificarle en persona o...
00:16:44:06 --:--:-- Si eso no funciona,
00:16:45:21 --:--:-- ellos tienen que tratar de entregarle los documentos
00:16:49:05 --:--:-- a alguien que viva allí, en su casa
00:16:52:10 --:--:-- y que tenga una edad en la que pueda entender qué está sucediendo.
00:16:55:21 --:--:-- Si su hijo de ocho años,
00:16:57:17 --:--:-- o si su hijo de cinco años abre la puerta,
00:16:59:12 --:--:-- y ellos reciben los documentos legales,
00:17:01:01 --:--:-- eso no constituye servicio suficiente.
00:17:06:00 --:--:-- Si ellos no pueden hacer eso,
00:17:07:22 --:--:-- ellos harán algo llamado “clavar y enviar”

00:17:11:08 --:--:-- entrega a través de un lugar prominente –
00:17:13:21 --:--:-- prominente porque usted tiene que verlo.
00:17:15:19 --:--:-- De hecho, ellos tienen que pegarla en su puerta,
00:17:17:10 --:--:-- meterla por debajo de la puerta,
00:17:18:15 --:--:-- y sé que he escuchado esto muchas veces,
00:17:20:15 --:--:-- cuando los inquilinos vienen y me dicen “¡Me avergoncé tanto!
00:17:23:01 --:--:-- ¿Por qué tuvieron que hacer eso?”
00:17:25:01 --:--:-- Tuvieron que hacerlo porque la ley así lo indica.
00:17:27:16 --:--:-- Además, ellos tendrán que, de hecho,
00:17:30:01 --:--:-- enviarles los documentos por correos,
00:17:31:26 --:--:-- regular y certificado.
00:17:34:21 --:--:-- Así que, si eso no ocurre, usted va al tribunal y dice,
00:17:39:04 --:--:-- “Los documentos no me fueron entregados,” y eso es muy importante.
00:17:44:11 --:--:-- Lo próximo es,
00:17:46:09 --:--:-- la petición no menciona la base del reclamo.
00:17:51:24 --:--:-- Eso significa que ellos reclaman que existe una molestia,
00:17:56:03 --:--:-- pero ellos alegan que le están cancelando el inquilinato
00:18:00:15 --:--:-- porque a usted le dieron un ticket por manejar mal su auto.
00:18:04:20 --:--:-- ¿Indica eso un reclamo?
00:18:06:02 --:--:-- No, ya que tiene que relacionarse con una molestia.
00:18:09:13 --:--:-- De hecho, tiene que explicar
00:18:11:16 --:--:-- que lo están llevando a corte
00:18:13:15 --:--:-- porque usted está creando una molestia.
00:18:17:11 --:--:-- Otra... usted le pagó al propietario –
00:18:20:05 --:--:-- perdón – usted pagó el alquiler –
00:18:21:21 --:--:-- y el propietario lo aceptó,
00:18:23:05 --:--:-- y eso ocurrió entre el tiempo en que su inquilinato fue cancelado,
00:18:26:28 --:--:-- el cual es la fecha en la notificación de caducidad,
00:18:30:07 --:--:-- y la fecha en que de hecho le hicieron entrega de la demanda
00:18:32:25 --:--:-- y de la notificación de la demanda.
00:18:34:11 --:--:-- Eso se llama un lapso de tiempo.
00:18:36:03 --:--:-- Si el propietario acepta el alquiler
00:18:40:05 --:--:-- durante ese lapso de tiempo,
00:18:43:27 --:--:-- la demanda será desestimada.
00:18:47:12 --:--:-- El sabía, o tenía que haber sabido,
00:18:49:23 --:--:-- que él no podía haber aceptado el alquiler durante ese lapso de tiempo.
00:18:53:00 --:--:-- ¿Puede él aceptar el alquiler después de la entrega de la demanda
00:18:55:23 --:--:-- y de la notificación de la demanda?
00:18:56:23 --:--:-- Sí, él puede.
00:18:58:03 --:--:-- Eso no es durante el lapso de tiempo, así que recuerden,
00:19:00:21 --:--:-- es pagar el alquiler entre el tiempo en que ustedes están supuestos a –
00:19:05:17 --:--:-- el inquilinato termina,
00:19:06:27 --:--:-- y usted ve la fecha en la notificación de caducidad,
00:19:10:28 --:--:-- hasta el momento en que de hecho le entregan la demanda
00:19:13:16 --:--:-- y la notificación de la demanda, o el dispósés,

00:19:15:23 --:--:-- ese es el lapso de tiempo
00:19:17:02 --:--:-- cuando ellos no pueden aceptar alquiler por parte suya.
00:19:21:06 --:--:-- Otra que es común,
00:19:22:22 --:--:-- usted se queja con una agencia gubernamental
00:19:24:08 --:--:-- de que necesita reparaciones,
00:19:25:22 --:--:-- o usted se hace miembro de una asociación de inquilinos
00:19:27:18 --:--:-- y el dueño le castiga
00:19:29:07 --:--:-- por haberle demandado.
00:19:32:03 --:--:-- Usted tiene el derecho de quejarse contra las violaciones.
00:19:35:24 --:--:-- Usted tiene el derecho de quejarse contra cualquier cosa.
00:19:37:16 --:--:-- que usted crea que está violando la garantía de habitabilidad
00:19:40:18 --:--:-- o que le incomoda en su apartamento,
00:19:43:20 --:--:-- y usted tiene el derecho de afiliarse a una asociación de inquilinos
00:19:46:11 --:--:-- o de integrar una junta de inquilinos.
00:19:48:06 --:--:-- Si usted hace eso,
00:19:50:04 --:--:-- y usted cree que el propietario
00:19:51:24 --:--:-- lo está demandando como venganza,
00:19:54:10 --:--:-- eso constituye una defensa.
00:19:58:08 --:--:-- La última, pero ciertamente no la única,
00:20:01:19 --:--:-- es que usted vive en un apartamento ilegal
00:20:04:08 --:--:-- que no está inscrito
00:20:05:20 --:--:-- con la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad
00:20:07:23 --:--:-- como vivienda múltiple.
00:20:09:01 --:--:-- Es un poco más complicado que eso,
00:20:10:24 --:--:-- pero si usted vive en, digamos, un apartamento en los bajos de un edificio,
00:20:13:10 --:--:-- y usted sabe que nunca ha sido registrado,
00:20:15:14 --:--:-- eso es también una defensa.
00:20:18:15 --:--:-- Así que estas son cosas muy importantes a recordar,
00:20:22:29 --:--:-- y sé que algunas de ellas pueden ser algo confusas,
00:20:25:26 --:--:-- pero cuando usted lo lee,
00:20:28:08 --:--:-- y cuando usted piensa en los ejemplos,
00:20:29:28 --:--:-- y, claro, la gente me va a hacer preguntas,
00:20:31:29 --:--:-- y les diré que será un poco más claro.
00:20:34:07 --:--:-- Cosas muy importantes a recordar,
00:20:36:14 --:--:-- y no puedo enfatizarlas lo suficiente:
00:20:38:11 --:--:-- lleguen a tiempo al tribunal.
00:20:40:22 --:--:-- Van a ver,
00:20:42:08 --:--:-- en la demanda y en la notificación de la demanda,
00:20:44:18 --:--:-- una hora específica en la que tienen que estar en la corte.
00:20:47:20 --:--:-- Indicará que usted tiene que estar en el tribunal
00:20:50:03 --:--:-- a tal fecha, a tal hora,
00:20:53:22 --:--:-- en tal sala y el número de la sala.
00:20:57:04 --:--:-- Si dice 9:30, lo cual dice casi siempre,
00:21:00:05 --:--:-- no llegue a las 10:00.
00:21:01:14 --:--:-- No llegue a las 10:30.

00:21:03:09 --:--:-- Llegue a las 9:30 ó antes.
00:21:05:03 --:--:-- Vaya al tribunal.
00:21:06:08 --:--:-- Repórtese inmediatamente con el policía judicial.
00:21:08:22 --:--:-- Estará seguro hasta que le llamen de nuevo
00:21:11:10 --:--:-- para lidiar con el caso.
00:21:16:08 --:--:-- Si los documentos no incluyen lo siguiente:
00:21:19:18 --:--:-- la dirección del tribunal, la sala y el número de sala,
00:21:23:16 --:--:-- por favor, notifíquese al juez o al abogado del tribunal.
00:21:28:03 --:--:-- Esto es importante,
00:21:29:29 --:--:-- ya que, como resultado de eso, su caso pudiera ser desestimado.
00:21:33:18 --:--:-- Otra cosa que tienen que recordar
00:21:35:11 --:--:-- es llevar todos sus documentos,
00:21:36:28 --:--:-- y esos serán los documentos
00:21:38:12 --:--:-- que usted usará para refutar el caso del propietario.
00:21:42:14 --:--:-- El propietario quiere tomar posesión del hogar suyo.
00:21:45:08 --:--:-- Este es un tipo de caso sumamente serio,
00:21:48:14 --:--:-- porque si el propietario gana, usted pierde su casa,
00:21:52:26 --:--:-- y usted puede haber estado viviendo en un hogar por un año
00:21:55:07 --:--:-- ó por 20 ó 30 años.
00:22:58:02 --:--:-- Es por esto que es muy importante, como dije antes,
00:22:00:25 --:--:-- cuando usted recibe esos documentos,
00:22:03:04 --:--:-- leerlos y tomarlos en consideración,
00:22:04:28 --:--:-- y usted piensa, ¿y cómo me voy a defender en contra de ellos?
00:22:09:04 --:--:-- Trayendo todos sus papeles.
00:22:10:18 --:--:-- También produciendo un testigo.
00:22:14:10 --:--:-- Usualmente, los testigos –
00:22:16:01 --:--:-- producir testigos se reserva
00:22:17:08 --:--:-- para cuando usted de hecho va a juicio
00:22:20:02 --:--:-- y no se resuelve el caso de antemano –
00:22:21:28 --:--:-- pero algunas veces ayuda si usted tiene bastante confianza en su caso,
00:22:25:19 --:--:-- y usted lleva a alguien,
00:22:27:02 --:--:-- el propietario algunas veces estará de acuerdo
00:22:30:20 --:--:-- en que quizás usted no sea una molestia.
00:22:34:18 --:--:-- Si usted no entiende los documentos que recibió,
00:22:37:10 --:--:-- y ellos están escritos en, supuestamente, un lenguaje simple,
00:22:40:05 --:--:-- pero hay muchos términos legales en ellos,
00:22:43:00 --:--:-- usted puede dirigirse al centro de recursos legales
00:22:45:26 --:--:-- y solicitar una entrevista con el abogado “pro sé”
00:22:48:06 --:--:-- quien hablará con usted y revisará sus documentos.
00:22:51:17 --:--:-- En cada tribunal,
00:22:53:17 --:--:-- en cada localidad para propietarios e inquilinos,
00:22:56:14 --:--:-- hay un centro de recursos legales
00:22:58:05 --:--:-- y hay abogados “pro sé” a su disposición.
00:23:00:20 --:--:-- Ellos son abogados del tribunal que trabajan específicamente con el público
00:23:04:07 --:--:-- y le explicarán su caso.

00:23:06:05 --:--:-- Lo que usted tiene que recordar
00:23:08:02 --:--:-- es que el abogado "pro sé" no es su abogado.
00:23:10:20 --:--:-- Ellos están allí para explicar los procedimientos legales
00:23:13:14 --:--:-- y para ayudarlo a entender de qué trata el procedimiento.
00:23:17:24 --:--:-- Si cree que necesita un abogado
00:23:20:12 --:--:-- puede obtener una lista de servicios legales gratuitos por parte del tribunal,
00:23:23:29 --:--:-- o puede contratar uno usted mismo.
00:23:26:16 --:--:-- También, el colegio de abogados, en cada uno de sus condados
00:23:28:27 --:--:-- cuenta con una lista de abogados que ejercen y tienen experiencia
00:23:32:05 --:--:-- en leyes relacionadas con propietarios e inquilinos.
00:23:33:21 --:--:-- Ahora, permítanme revisar esto por unos cuantos minutos.
00:23:36:28 --:--:-- Los servicios legales gratuitos
00:23:39:09 --:--:-- son muy limitados, con relación a quienes ellos ayudan.
00:23:42:15 --:--:-- Ellos están limitados por el hecho
00:23:44:23 --:--:-- de que no cuentan con muchos abogados,
00:23:46:25 --:--:-- y los abogados con los que cuentan
00:23:48:21 --:--:-- siempre están ocupados y tienen un montón de casos pendientes.
00:23:51:22 --:--:-- Usted también tiene que calificar, financieramente hablando,
00:23:56:17 --:--:-- para obtener servicios legales gratuitos.
00:23:58:27 --:--:-- Si usted tiene mucho dinero,
00:24:00:26 --:--:-- o si trabaja y devenga cierto salario,
00:24:05:01 --:--:-- a lo mejor usted no pueda recibir servicios legales gratuitos,
00:24:09:07 --:--:-- y algunas personas no ganan mucho dinero,
00:24:10:29 --:--:-- pero ellos todavía están por encima del límite,
00:24:13:27 --:--:-- así que no se desanime,
00:24:15:26 --:--:-- pero quizás esa sea la razón por la cual le rechazaron.
00:24:20:19 --:--:-- Usted puede contratar su propio abogado.
00:24:24:10 --:--:-- De nuevo, no haga que su tía Susana llame a un abogado criminólogo
00:24:31:12 --:--:-- para que le represente ante el tribunal de la vivienda.
00:24:34:07 --:--:-- Un abogado que represente a cualquier persona ante cualquier tribunal
00:24:36:09 --:--:-- es algunas veces mejor que ningún abogado, pero no siempre.
00:24:39:21 --:--:-- Usted verdaderamente quiere tener un abogado
00:24:40:29 --:--:-- que tenga mucha experiencia con la ley de propietarios e inquilinos,
00:24:42:28 --:--:-- y usted puede conseguir eso ya sea a través del colegio de abogados,
00:24:45:20 --:--:-- o algunas veces usted ha estado en corte anteriormente,
00:24:48:05 --:--:-- y usted nota ciertos abogados que son –
00:24:49:26 --:--:-- que a usted le gusta el estilo de ellos,
00:24:51:02 --:--:-- y usted ve que ellos son el tipo de abogados
00:24:53:04 --:--:-- que usted quiere que le representen.
00:24:54:14 --:--:-- Usted puede ir y preguntarles.
00:24:55:19 --:--:-- "¿Me puede dar una de sus tarjetas? Necesito un abogado."
00:24:59:27 --:--:-- Si usted no comparece ante el tribunal a la hora que le corresponde,
00:25:06:12 --:--:-- se emitirá un fallo en rebeldía
00:25:08:16 --:--:-- en contra suya.
00:25:09:29 --:--:-- Esto puede resultar en un desalojo,

00:25:12:06 --:--:-- si usted no le solicita al tribunal que declare nulo el fallo en rebeldía.
00:25:17:14 --:--:-- Usted hace esto dirigiéndose a las oficinas del secretario judicial –
00:25:20:24 --:--:-- en este tribunal en particular, es la sala 225 –
00:25:23:17 --:--:-- a someter lo que se conoce como una orden para demostrar causa.
00:25:25:29 --:--:-- Usted le está solicitando al juez que anule
00:25:28:25 --:--:-- ese fallo en rebeldía en contra suya.
00:25:31:11 --:--:-- ¿Tiene que tener una razón válida?
00:25:32:20 --:--:-- Pues claro que sí.
00:25:34:18 --:--:-- El juez tiene la discreción
00:25:36:04 --:--:-- de otorgar o denegar su solicitud.
00:25:38:02 --:--:-- La solicitud es el pedido de que se anule el fallo en rebeldía.
00:25:41:29 --:--:-- Hay muchas razones para esto.
00:25:43:12 --:--:-- No tengo mucho tiempo para explicarlo,
00:25:44:26 --:--:-- pero existen muchísimas razones por las que usted fue declarado en rebeldía.
00:25:48:27 --:--:-- Simplemente por darles un pequeño ejemplo:
0025:51:09 --:--:-- Su hijo se enfermó,
00:25:52:14 --:--:-- y usted tuvo que llevarlo al hospital.
00:25:55:02 --:--:-- Esa es una muy buena razón para no comparecer ante el tribunal.
00:25:58:13 --:--:-- Sin embargo, si usted no comparece ante el tribunal,
00:26:00:12 --:--:-- lleve los documentos del hospital o del doctor.
00:26:04:05 00:26:06:15 Muéstrele al tribunal que tuvo una razón válida.