

#4: DEMANDANTE INCORRECTO

Este tipo de defensa indica lo siguiente: "El demandante no es ni el dueño ni el propietario del edificio."

Si el demandante dice que es dueño o propietario del apartamento donde usted reside, pero en realidad no lo es; • si el demandante no es la parte litigante correcta, o sea, la que puede iniciar una demanda en desalojo por incumplimiento de pago del alquiler, ante el tribunal de la vivienda, existe entonces la posibilidad de que usted cuente con una defensa contra dicha demanda.

Si cree que el demandante no es el dueño o el propietario del apartamento donde usted reside, usted puede investigar quién es el dueño o propietario de la manera siguiente:

Los edificios de tres o más apartamentos tienen que estar registrados en la "Oficina de Inscripción de la Vivienda" del Departamento de Desarrollo y Conservación de la Vivienda ("DHPD" por sus siglas en inglés.) Si tiene acceso a una computadora, podrá identificar al dueño/propietario, visitando el sitio Web de DHPD. Visite el enlace: <http://nyc.gov/html/hpd/html/pr/violation.shtml> y active "Proceed to HPD Online" al final de la página. En dicha página Web (HPD Online), escriba el condado, número del edificio y nombre o número de la calle. Esto producirá una página la cual contiene el nombre y la dirección del dueño.

Las residencias de una y dos familias no tienen que registrarse con DHPD. Usted puede ver una copia certificada del título de la propiedad en la Oficina de Registros de la Ciudad, ubicada en la calle John #66, piso 13, Nueva York, NY 10038, teléfono (212) 361-7550. Usted puede también obtener esta información a través del internet, en el sitio Web del Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York, visitando el siguiente enlace:

<http://nyc.gov/html/dof/html/home/home.shtml>. En

dicha página, usted puede activar "Property" y luego "Property Information" para después encontrar el condado, la cuadra y el número de parcela, activando "Look up BBL by Property Address" al final de la página. Cuando escriba la dirección, aparecerá la pantalla "Your Property Information" la cual incluirá la información del propietario.

Si descubre que el demandante no es realmente el dueño o el propietario de su apartamento, entonces existe la posibilidad de que pueda utilizar la defensa #4 contra la demanda.

Solamente las siguientes personas u organizacones se consideran como las partes litigantes correctas y tienen el derecho de instigar una demanda en desalojo por incumplimiento de pago del alquiler:

1. Un arrendador (por ej.: la persona que firma un contrato de arrendamiento con un subinquilino);
2. El comprador de una venta en ejecución de la hipoteca, venta o ejecución para recuperar gravámenes sobre título de propiedad o cualquier persona que reclame el título a través del comprador;
3. El "cobrador" de un propietario (u otra persona autorizada a solicitar), quien debe mostrar que esta autorizada a entablar la demanda;
4. Un "arrendatario" (la persona que firmó el contrato de arrendamiento y está autorizada a residir en el apartamento).

Las siguientes personas o entidades *no* pueden instigar una demanda en desalojo por incumplimiento de pago en el tribunal de la vivienda:

1. Un representante legal, un abogado, una persona en posesión de un poder, un

agente, o una persona asignada por el dueño o propietario.

2. El acreedor o hipotecario, que esté en posesión del apartamento, con una asignación de rentas, tiene que solicitar la designación de un "cobrador."

Si usted descubre que el demandante no es la parte litigante correcta, la que pueda instigar una demanda en desalojo por incumplimiento de pago en su contra, entonces usted pudiera utilizar la defensa #4 contra la demanda.

Cuando vaya al tribunal, debe indicarle al juez o al abogado ayudante del tribunal, que el demandante no es la parte litigante correcta para entablar el caso. Si el demandante ha indicado que es dueño o propietario, tendrá entonces que demostrárselo al tribunal. Si el demandante no reclama ser el dueño o el propietario, entonces el demandante tendrá que demostrar que es la parte litigante correcta, para poder entonces iniciar esta demanda en desalojo por incumplimiento de pago del alquiler. Si el juez dice que la demanda indica de manera clara y correcta que el demandante es una organización o una persona que tiene el derecho legal de entablar una demanda en desalojo por incumplimiento de pago del alquiler contra usted, en el tribunal de la vivienda, entonces el caso será desestimado y llegará a su conclusión.