

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

#11: Ley Spiegel

La defensa # 11 es la que dice que "El demandado recibe Asistencia Pública y existen violaciones al Código de la Vivienda en el apartamento donde este reside". Este tipo de defensa también es conocida como "Ley Spiegel".

La Ley Spiegel especifica que, en caso de que existan condiciones peligrosas para la vida, salud o seguridad en el apartamento o edificio donde usted resida, el Departamento de Servicios Sociales (o DSS, por sus siglas en inglés) tiene la autoridad necesaria para retener los pagos del alquiler que a nombre suyo se envían al dueño o propietario. De ser estas sus circunstancias, la Ley Spiegel podrá considerarse como una defensa suficientemente sólida ante una demanda en desalojo por falta de pago del alquiler. Esto significa que, si el juez determina que usted ha mostrado pruebas suficientes corroborando este tipo de defensa, el dueño o propietario no podrá desalojarlo ni cobrarle el alquiler adeudado, el cual se acumuló durante el período en que se descubrieron las violaciones al Código de la Vivienda en su apartamento o edificio, por parte del Departamento para la Conservación y el Desarrollo de la Vivienda (DHPD, por sus siglas en inglés). Como este tipo de defensa es muy difícil de probar, sería aconsejable que usted consultara con un abogado que esté dispuesto ayudarle.

Para suministrar pruebas suficientes para este tipo de defensa, usted tendrá que demostrar lo siguiente:

1. Que usted recibe asistencia pública. Las

siguientes entidades forman parte de la misma agencia municipal que ofrece ayuda financiera a las personas que estén necesitadas económicamente: DSS, Asistencia Pública, HRA y Bienestar Social (Welfare). Para poder invocar la Ley Spiegel en su defensa, usted tiene que estar recibiendo "pagos de albergue" por parte de asistencia pública, lo cual debe estar reflejado en el presupuesto que dicha agencia haya preparado para usted. Estos pagos de albergue también se conocen como "subsidio de albergue". El cual no es más que el dinero que DSS le envía directamente al dueño o propietario de un apartamento, a nombre del inquilino que recibe asistencia pública o "welfare". Usted puede ir directamente a la oficina local de DSS y pedir que le den un informe impreso y detallado del presupuesto que le han asignado, y que muestra cuál es el alquiler que ellos pagan todos los meses, a dónde es que se han enviado los cheques, si es que el dueño o propietario ha cobrado los mismos o si es que DSS ha interrumpido el envío de dichos cheques.

2. Que usted vive en un edificio donde existen una o más violaciones al código de la vivienda que son peligrosas para la salud o la vida de una persona. Las violaciones al código de la vivienda están bajo la jurisdicción de DHPD. Dicha agencia se encarga de despachar a inspectores calificados a los apartamentos donde sea necesario, para así poder determinar si es que existe alguna violación al Código de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York. Si se determina que hay alguna violación, entonces el inspector de DHPD tiene que hacer una descripción detallada de dicha violación y explicar si estas son de carácter urgente o no. Si lo desea, usted puede ver algunos de estos reportes de inspección en el sitio de Internet del Departamento para la Conservación y el Desarrollo de la Vivienda (DHPD). Si tiene acceso a una computadora, visite el sitio:

<http://www.nyc.gov/html/hpd/html/pr/violation.shtml>
y pulse donde dice: "Proceed to HPD Online" (o sea, "Diríjase al sitio de Internet de HPD") al final de la página. Una vez que entre en la página de Internet

de dicha agencia, ponga el nombre del condado, el número de la casa y de la calle. Entonces pulse donde dice "All Open Violations" (o sea "Violaciones") para ver los detalles de las mismas.

3. Que DHPD notificó a DSS acerca de las condiciones peligrosas en su apartamento o edificio. Diríjase a su oficina de DSS y pregúntele a uno de sus representantes sobre su caso. Necesita que uno de los empleados de dicha agencia investigue en la computadora cuál es la razón por la que se interrumpieron los pagos de albergue a nombre suyo. Para mayor información, lláme a la línea informativa de DSS: (877) HRA-8411.

4. Que DSS interrumpió el envío de los pagos de alquiler al dueño o propietario debido a que DHPD los alertó acerca de la existencia de violaciones peligrosas al código de la vivienda en su apartamento. Como este tipo de defensa es muy difícil de probar ante el tribunal, sería aconsejable que un representante de DSS viniera al tribunal a testificar sobre dichas violaciones. Es muy probable que usted tenga que obligar a comparecer por orden judicial ("subpoena") tanto a un representante de DHPD, como uno de DSS.

Si usted no puede probar el hecho de que DSS interrumpió los pagos de su subsidio de albergue debido a las violaciones reportadas por DHPD, entonces no va a poder basar su defensa en la Ley Spiegel, ya que como hemos dicho antes, dicha defensa es muy difícil de probar. Si usted recibe asistencia pública, usted califica para obtener consejo legal gratis de una de las agencias de ayuda, tales como Legal Services o Legal Aid. Hable con un abogado, o visite el Centro de Recursos del Tribunal de la Vivienda para obtener ayuda.