

The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc.

Information Sheet



ESTIPULACIONES EN EL TRIBUNAL

El proceso:

En su primer día en el tribunal, usted tiene tres opciones. La mayoría de las personas termina negociando lo que se denomina una “*stipulation*” (estipulación). Se trata de un acuerdo negociado entre ambas partes. Por ejemplo, una estipulación puede incluir no sólo cuánto dinero debe usted pagar al propietario, sino también las reparaciones que éste debe realizar y cuándo deben estar terminadas. Para evitar sentirse confundido en el Tribunal de la Vivienda, prepárese para redactar el acuerdo leyendo esta hoja y hablando con los consejeros a su favor.

La estipulación debe incluir todo que usted y el propietario acuerden. Después de redactada, la estipulación pasa a manos de un juez. Usted y la parte contraria habrán de pasar delante del juez, quien examinará la estipulación con usted antes de firmarla; usted recibirá una copia. No abandone el tribunal sin una copia de la estipulación.

Si no llega a un acuerdo con el propietario, usted tiene el derecho de proceder a juicio de inmediato. Entienda que ir a juicio entraña riesgos específicos. Es posible que tenga que depositar en el tribunal inmediatamente el alquiler corriente mas los atrasos que aduede. Si desea más información acerca de este asunto, hable con el consejero a su favor o lea la hoja informativa titulada “Aviso importante I para inquilinos I”.

Los formularios de estipulación

El tribunal facilita formularios en blanco para la redacción de estipulaciones. Algunos propietarios de viviendas/compañías usan sus propios formularios de estipulación preimpresos. Sepa que usted tiene el derecho de negociar el texto completo de una estipulación, aunque esté preimpreso y tenga aspecto “oficial”. Podrá consultar las definiciones de muchos términos legales al que se encuentran dorso de este formulario, o preguntar al juez o al abogado de la sala. Si no sabe leer inglés muy bien, podrá solicitar en el tribunal los servicios de un intérprete, antes de firmar la estipulación.

Quién redacta la estipulación

Usted, su abogado, el propietario de la vivienda, el abogado de éste, o el abogado de la sala asignado al juez pueden redactar una estipulación. En ciertas circunstancias, también la pueden redactar mediadores judiciales con licencia. La negociación de un acuerdo es un proceso bilateral. Asegúrese de que todo lo que usted quiere y ha acordado figure en la estipulación **antes** de firmarla. Por ejemplo, si el propietario dice que le dará dos meses para pagar el alquiler atrasado o que le ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento, esta información debe constar por escrito en la estipulación.

Si el propietario le presiona para que firme una estipulación que usted no va a poder cumplir, niéguese a firmarla. Puede pedirle que la cambie o solicitar una audiencia ante el juez.

Reparaciones

Si su apartamento necesita reparaciones, éstas deberán incluirse en la estipulación. Asegúrese de incluir **fechas de acceso** (fechas específicas en las que deberán realizarse las reparaciones) y una **fecha de terminación** de las reparaciones. Si se trata de un caso por falta de pago de alquiler, puede solicitar un “*abatement*”, es decir, una reducción de la cantidad de dinero que debe pagar al propietario.

El dinero que debe pagarse

Usted debe saber cuánto dinero debe antes de ir al tribunal. Haga cuentas y lleve todos los comprobantes de pago. Si usted y el propietario no están de acuerdo en la cantidad específica, los cheques cobrados (o los talones de los giros postales) le serán de mucha utilidad. Si piensa que no podrá cumplir el plan de pagos del propietario, proponga otro plan que le favorezca más.

Costos legales y de otro tipo

El propietario podría exigirle pagar costos legales, así como cuotas por pago atrasado y de otro tipo. Antes de firmar una estipulación que incluya este tipo de exigencias, verifique si en el contrato de arrendamiento existe una cláusula en la que conste esto. Para su información, de todos modos **usted tiene el derecho de oponerse a los costos legales y en última instancia, solamente el juez puede ordenarle que los pague.**

Cumplimiento del acuerdo

En la mayoría de los casos, se les ordenará a usted y al propietario cumplir los términos de la estipulación. Si uno de los dos no pudiera cumplir la estipulación firmada, podrá regresar al tribunal y solicitar una audiencia ante el juez. A esto se denomina “*Order to Show Cause*” (Orden para mostrar causa). Tendrá que dar un motivo válido para demostrar que no puede cumplir los términos de la estipulación. Si el propietario no cumplió los términos de la estipulación, indique aquello que el propietario no hizo. En ciertas ocasiones, la ley es vinculante y el juez no puede conceder órdenes para mostrar causa. Si el juez concede la orden, siga las instrucciones para la de hacer entrega de la misma.

Términos y frases legales de uso frecuente en las estipulaciones

Abatement (Rebaja) – Reducción de la cantidad de dinero que usted debe pagar al propietario, debido a las condiciones deficientes de su apartamento (solamente en casos por falta de pago de alquiler).

Eviction (Execution of Warrant) (Desalojo [Ejecución de orden judicial]) - Acción mediante la cual un *marshal* (alguacil) de la ciudad de Nueva York obliga a un inquilino a salir de su apartamento (a veces también se incluyen las pertenencias del inquilino) y procede a la clausura del mismo después de visto el caso ante el tribunal de la vivienda. Solamente un alguacil de la ciudad de Nueva York o un *sheriff* (policía del condado) puede desalojar a un inquilino.

Final Judgment (Sentencia definitiva) - Decisión judicial definitiva en la que se indica cuánto dinero debe y cuándo debe pagarlo. Una vez que un propietario obtiene una sentencia definitiva, se puede expedir una orden de desalojo. La estipulación no necesariamente debe incluir una sentencia definitiva ni la cantidad de la misma; sin embargo, los abogados de algunos propietarios no aceptan ninguna estipulación a menos que contenga una sentencia definitiva.

Inspect and Repair as Necessary (Required by Law) (Inspeccionar y reparar según sea necesario [Requerido por ley]) - El propietario ha de inspeccionar su apartamento para ver en qué condición se encuentra y debe realizar las reparaciones que estime necesarias. No debe confundirse con la frase “inspeccionar y reparar para...”, lo cual significa que el propietario debe terminar las reparaciones para una cierta fecha.

Jurisdiction (Jurisdicción) - Esto significa que el tribunal tiene poder y autoridad para decidir un caso. Por ejemplo, el tribunal puede ver el caso si el propietario sigue el procedimiento necesario (es decir, preparar y entregar de la manera adecuada los formularios de notificación y los documentos judiciales).

Motion (Moción) - Solicitud para que el juez realice algo; p. ej., emitir una orden de reparaciones o aplazar un desalojo.

Non-Payment Converted to a Holdover (Caso por falta de pago de alquiler convertido en caso para retención de posesión) - El propietario quiere modificar el caso por falta de pago de alquiler y convertirlo en un caso en el que usted acepta entregar el apartamento. Esto significa que usted debe salir del apartamento para una fecha específica. Con frecuencia, esto se realiza cuando el propietario está de acuerdo en no cobrar el alquiler atrasado.

Order to Show Cause (Orden para mostrar causa) - Normalmente, se trata de una moción para volver a enviar su caso ante un juez; por ejemplo, si necesita pedir al juez que anule o cambie los términos de una estipulación, siempre que tenga una razón válida.

Restore Upon [5 Days] Written Notice (Reponer el caso con notificación escrita [de 5 días]) - Normalmente, esto significa que el propietario puede presentar una moción para volver a enviar el caso ante el juez, si el inquilino no cumple los términos de la estipulación. Como mínimo cinco días antes de presentarse la moción, el propietario debe enviarle una carta en la que conste que va a enviar el caso nuevamente al tribunal por alguna razón.

Tenant to Vacate (El inquilino deberá desalojar) – Mudarse del apartamento con sus pertenencias y definitivamente.

Upon Default... (En caso de incumplimiento...) - Si una de las partes no hace lo acordado en la estipulación, lo que siga después de esta frase podría ocurrir

Vacate (or modify) the Stipulation (Anular [o modificar] la estipulación) - Cancelar o cambiar una estipulación, volviendo al tribunal para solicitar una orden para mostrar causa u otro tipo de moción.

Waive (Renuncia) - Esto significa que usted renuncia a un derecho legal. Considere seriamente cualquier oferta del propietario o del abogado de éste que incluya la renuncia a alguno de sus derechos legales. Por ejemplo, podrían pedirle que renuncie a su derecho de disputar la manera en que se le hizo entrega de los documentos judiciales.

Warrant or Warrant of Eviction (Orden u orden de desalojo) - Se trata de una orden judicial por la que se permite hacérsele entrega de una notificación de desalojo por parte de un policía del condado (*sheriff*) o un alguacil (*marshal*) de la ciudad de Nueva York y, posteriormente, ser desalojado de su apartamento.

Warrant to Issue Forthwith (Orden de emisión inmediata) - Esto significa que el propietario puede obtener inmediatamente una orden de desalojo. En la mayoría de los casos por falta de pago de alquiler, si usted hace los pagos acordados en la estipulación, no será desalojado.

Eviction Notice or Marshal's Eviction Notice (Notificación de desalojo o notificación de desalojo del alguacil) - Se trata del aviso oficial que se recibe de un alguacil (*marshal*) de la ciudad de Nueva York. **Es obligatorio que le hagan entrega de ella en persona, que la peguen en la puerta con cinta adhesiva o que la deslicen por debajo de la puerta; además, tienen que enviarle una copia por correo ordinario o certificado.** Si le hacen entrega de la notificación en persona, podrá ser desalojado en 72 horas. Si la pegan en la puerta, la deslizan por debajo de la puerta, y la recibe por correo, podrá ser desalojado seis días después de la fecha que consta en la notificación. Usted podría suspender el desalojo si va inmediatamente al tribunal y presenta una orden para mostrar causa.

Esta hoja informativa ha sido preparada y redactada por The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc., coalición sin fines de lucro compuesta por entidades de defensoras de la vivienda y por proveedores de servicios legales. Esta información no debe considerarse asesoramiento legal.

DIRECCIONES IMPORTANTES

Las Secciones de la Vivienda del Tribunal Civil están situadas en:

Manhattan
111 Centre Street
New York, NY, 10013

Brooklyn
141 Livingston Street
Brooklyn NY, 11201

Bronx
1118 Grand Concourse
at 166th Street
Bronx, NY 10451

Queens
89-17 Sutphin Blvd.
Jamaica, NY 11435

Harlem Court
170 East 121st Street
New York, NY 10035

Staten Island
927 Castleton Avenue
Staten Island, NY 10310

SERVICIOS DE ASISTENCIA

The City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. tiene instaladas mesas de información en cada uno de los Tribunales de la Vivienda de Bronx, Brooklyn, Manhattan y Queens, de lunes a viernes, de las 9:00 de la mañana a las 12:00 del mediodía. En Staten Island la mesa de información funciona los lunes, de las 2 a las 4 de la tarde, y los miércoles y jueves, de las 9 de la mañana a las 12 del mediodía. La información es gratuita y se facilita a todos los litigantes que no tengan representación legal. Se proporcionan referencias a grupos de vecindarios, proveedores de servicios legales y otros servicios de prevención de desalojos. Todas los días, de 9:00 am a 5:00 pm, podrá obtener respuestas a preguntas breves llamando al (212) 962-4795.

The Metropolitan Council on Housing, Inc. es una organización que cuenta con miembros en toda la ciudad y que presta ayuda a dichos miembros, así como a inquilinos, facilitando información sobre asuntos relacionados con la vivienda, incluida la defensa en procedimientos de desalojo. La línea telefónica directa del Concejo Metropolitano está a su disposición los lunes, miércoles y viernes, de 1:30 a 5:30 de la tarde, llamando al (212) 693-0550.

SERVICIOS LEGALES

Si es usted una persona de bajos ingresos, quizás reúna los requisitos necesarios para obtener servicios legales gratuitos (abogado gratis). Para obtener la dirección de la oficina que presta servicio a su vecindario, diríjase a:

The Legal Aid Society
(212) 577-3300

o

Legal Services of New York City
(212) 431-7200

Si necesita que le recomienden a un abogado y no reúne los requisitos necesarios para obtener servicios legales gratuitos, diríjase a:

The Bar Association of the City of New York: (212) 626-7373

La **Línea informativa** del Tribunal Civil ofrece información grabada sobre el Tribunal de la Vivienda en inglés y español, las 24 horas del día, llamando al (212) 791-6000. Si se ha iniciado un proceso de desalojo en contra de usted por falta de pago de alquiler, quizás pueda recibir ayuda económica de emergencia de la Human Resources Administration (HRA). Todos los Tribunales de la Vivienda cuentan con una unidad de la HRA. Todos los tribunales de la vivienda cuentan con un asesor del Tribunal de la Vivienda (**abogado pro-se**) cuya función es brindar asesoría legal a las personas que no tienen abogado. Para hablar con el abogado *pro-se*, diríjase al personal de la secretaría.