

el Tribunal de la Vivienda encuentra que son frívolos, el casero puede procurar una orden en el tribunal para evitar que el inquilino pueda presentar otros casos de hostigamiento en el futuro. El tribunal puede también ordenar al inquilino que pague los honorarios del abogado del casero.

8. ¿Puede un inquilino demandado por el casero argumentar frente al juez o tribunal que ha habido hostigamiento?

Sí. Los inquilinos pueden presentar una contrademanda en cualquier juicio de desalojo y argumentar que ha habido hostigamiento. Sin embargo, aunque la falta de reparaciones es un argumento válido en un juicio por impago, el hostigamiento no es argumento de defensa ni en un juicio por impago ni en un juicio de desalojo por retener la propiedad después de haberse vencido el contrato.

9. ¿Pueden los inquilinos recibir ayuda sin tener que ir al tribunal?

Sí. Los inquilinos que tienen alquiler regulado también pueden ir a la Oficina de vivienda y renovación comunitaria del estado de Nueva York (actualmente conocida por sus siglas en inglés como la HCR y anteriormente como la DHCR) para ayuda relacionada con el hostigamiento. Su sitio Web es:
<http://www.nyshcr.org>

La HCR utiliza varias planillas de querellas en diferentes casos y el inquilino puede utilizar más de una planilla. Al igual que el Tribunal de la Vivienda, la HCR puede fijar multas y emitir una orden contra el casero.

Los propietarios encontrados culpables de hostigamiento por la HCR, se verán sujetos a la imposición de multas de entre \$1,000 y \$5,000 por cada infracción.

Además, una vez se haya comprobado que hubo hostigamiento, la HCR no permitirá un aumento del alquiler hasta que esta agencia cancele la vigencia de dicha orden.

10. El casero está hostigando a muchos de los inquilinos de un mismo edificio, ¿qué pueden hacer ellos de forma colectiva?

Si se está hostigando a varios inquilinos de un edificio, los inquilinos pueden presentar una única demanda judicial conjunta en el Tribunal de la Vivienda, o también pueden presentar una demanda colectiva de hostigamiento a través de la HCR.

11. ¿Qué otras opciones tienen los inquilinos contra el maltrato del casero?

Si el hostigamiento es de tipo discriminatorio, como por ejemplo contra la identidad del inquilino, éste puede presentar una querella ante la Comisión de derechos humanos.

Entre otras, he aquí algunas de las categorías de identidad protegidas por la ley: raza, edad, género, orientación sexual y discapacidad. Hay muchas leyes federales, estatales y locales que brindan protección contra el hostigamiento en la vivienda basada en la identidad de la persona. Los inquilinos pueden llamar al 311 para obtener más información.

12. ¿Qué pueden hacer los inquilinos si el hostigamiento tiene que ver únicamente con la falta de reparaciones?

Los inquilinos pueden llamar al 311 para denunciar las condiciones a la HPD. La HPD puede imponer multas si no se corrigen las infracciones. El inquilino también puede ir al Tribunal de la Vivienda y presentar una demanda HP solo para las reparaciones.

13. ¿Qué pueden hacer los inquilinos cuando el hostigamiento también es un delito?

Si el inquilino sospecha que el hostigamiento es un delito, debe denunciarlo a la policía. Un ejemplo sería si el propietario utilizara violencia. No obstante, si el inquilino no está seguro, puede asesorarse con un abogado o con el departamento de policía.



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

The Legal Aid Society
199 Water Street
New York, NY 10038
Phone: 212-577-3300
Fax: 212-509-8432
www.legal-aid.org



**CONOZCA SUS
DERECHOS**

**HOSTIGAMIENTO DEL
INQUILINO EN LA
CIUDAD DE NUEVA YORK**



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

CONOZCA SUS DERECHOS

HOSTIGAMIENTO DEL INQUILINO EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK

Contexto

En el 2008, la ciudad promulgó la Ley Local 7 (también conocida como Ley de protección para el inquilino) que dice que el hostigamiento del casero hacia el inquilino es un incumplimiento del código de vivienda. Esta ley permite que los inquilinos que son víctimas de hostigamiento puedan demandar a los caseros en el Tribunal de la Vivienda.

1. ¿Cuál es la definición legal del término hostigamiento?

“Hostigamiento” se refiere al acto o a la omisión de un acto que causa o tiene la intención de causar que una persona legalmente autorizada a vivir en un cuarto o en un apartamento, renuncie al apartamento o a cualquier derecho relacionado con el cuarto o el apartamento.

2. ¿Cuáles son algunos tipos comunes de hostigamiento?

El hostigamiento puede incluir:

- usar la fuerza o amenazas de uso de la fuerza

- parar o interrumpir servicios esenciales
- iniciar casos sin base o frívolos en el tribunal
- sacar bienes de la vivienda
- remover la puerta de la vivienda
- romper o cambiar la cerradura de la vivienda sin proporcionar una llave nueva
- hacer cualquier otra cosa que cause o tenga la intención de causar que el inquilino legal desocupe o renuncie a cualquier derecho legal de ocupar la vivienda

3. ¿Pueden los inquilinos demandar a los caseros por hostigamiento?

Sí. Los inquilinos pueden presentar una demanda de hostigamiento en la sala de asuntos de la vivienda (Housing Part, HP por sus siglas en inglés) del Tribunal de la Vivienda del condado donde viven. Los inquilinos también pueden presentar demandas de cualquier tipo por reparaciones necesarias con la demanda HP.

4. ¿Cómo pueden los inquilinos entablar una demanda sin un abogado para alegar hostigamiento en el Tribunal de la Vivienda?

Los inquilinos deben ir al Tribunal de la Vivienda donde el secretario del tribunal les entregará las planillas necesarias para rellenar.

En las planillas, el inquilino rellenará el nombre y la dirección del casero o del agente administrador de la propiedad o ambos y anotará todos los incidentes de hostigamiento, incluyendo fechas y detalles,

al igual que las áreas que necesitan reparación dentro del apartamento y en las áreas públicas del edificio.

Para solicitar que el Departamento de conservación y desarrollo de la vivienda en la ciudad de Nueva York (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD por sus siglas en inglés) le inspeccione las condiciones de la vivienda, debe rellenar la Solicitud de inspección del inquilino (conocida en inglés como “Tenants Request for Inspection”).

Después que el inquilino devuelva al secretario del tribunal las planillas completadas, el juez fijará una fecha para la inspección de las condiciones y una fecha para volver al tribunal.

El juez o el secretario del tribunal le explicará al inquilino cómo efectuar la entrega de copias de los documentos al propietario o a cualquier otra parte involucrada, incluyendo el HPD. El HPD es una parte involucrada obligatoriamente en todas las acciones de hostigamiento y se le tiene que efectuar entrega de los documentos judiciales.

Se exige pagar la suma de \$45.00 para presentar la demanda. No obstante, si el inquilino no tiene cómo pagarla, le puede pedir al tribunal que lo exonere del pago.

5. ¿Cómo puede el inquilino probar que ha sido hostigado?

La prueba del hostigamiento puede incluir:

- cualquier registro sobre el hostigamiento,

- cartas o correos electrónicos escritos por el casero o dirigidos al mismo,
- registro de las quejas presentadas al casero,
- registro de las quejas presentadas a las agencias gubernamentales,
- fotos o videos que demuestren el hostigamiento,
- testimonio del inquilino y testigos.

Recuerde, mientras más específica y detallada sea la prueba, más sólido será el caso.

6. ¿Qué sucede si el inquilino gana un caso de hostigamiento?

Si el tribunal encuentra que el inquilino ha sido hostigado, le ordenará al casero que cese de hostigar al inquilino.

El tribunal también puede multar al casero entre \$1,000 y \$5,000 por cada incidente de hostigamiento. Estas multas se pagan a la ciudad y no al inquilino.

El tribunal también puede determinar que el hostigamiento ha infringido el Código de Vivienda.

Si se infringe la orden judicial, el inquilino puede regresar al tribunal y pedir que se impongan sanciones adicionales tanto civiles como penales.

7. ¿Qué sucede si el inquilino pierde el caso en el tribunal?

Si el inquilino inicia tres casos consecutivos de hostigamiento en un período de 10 años y