

Registro de Edificios
La Discriminación **El Acoso**
La Calefacción y el Agua Caliente
La Corte de Vivienda



NEW YORK CITY DEPARTMENT
OF HOUSING PRESERVATION
AND DEVELOPMENT

INFORMACIÓN ÚTIL SOBRE LAS REGLAS Y REGULACIONES DE VIVIENDA

Para los Propietarios y los Inquilinos

**El Código de Mantenimiento
de Vivienda** Los Derechos y las
Responsabilidades Relacionadas con
la Vivienda **Convertir Sótanos en
Apartamentos Ilegalmente** La Pintura
Basada en Plomo **El Control de
Narcóticos** Los Animales Domésticos
**La Regulación de los
Precios de Alquiler**

MICHAEL R. BLOOMBERG
Alcalde

DANIEL L. DOCTOROFF
*Vice-Alcalde de Desarrollo
Económico y Reconstrucción*

SHAUN DONOVAN
Comisionado

Información útil sobre las reglas y regulaciones de vivienda para los propietarios y los inquilinos

Contenido

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) ..	2
Registro de edificios	2
La discriminación.....	2
El acoso.....	3
La calefacción y el agua caliente	3
La corte de vivienda.....	4
El código de mantenimiento de vivienda.....	5
Los derechos y las responsabilidades relacionadas con la vivienda.....	6
Uso ilegal de sótanos como apartamentos	6
La pintura basada en plomo	7
El control de narcóticos	7
Los animales domésticos	7
La regulación de los precios de alquiler	8
Apéndice A: Información de contacto	9
Apéndice B: Definiciones de términos y palabras en inglés que se usan frecuentemente en la corte de vivienda.....	11

Esta es una publicación del
Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York
(HPD, siglas en inglés):
www.nyc.gov/hpd

Para información sobre el gobierno de la Ciudad de Nueva York, favor de llamar al **311**,
las 24 horas del día, los siete días de la semana

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD, siglas en inglés)

HPD es la agencia municipal de desarrollo de vivienda más grande en la nación y le presta muchos servicios al público. Las metas principales de HPD son mejorar los precios, la disponibilidad y la calidad de las viviendas en la ciudad de Nueva York. Por lo tanto, una de las principales responsabilidades de la agencia es la preservación de las viviendas de calidad y a precios moderados a través de la educación, las actividades de alcance comunitario, los programas de préstamos, y asegurando que los estándares de calidad de viviendas sean cumplidos. HPD también construye y restaura viviendas para los habitantes de Nueva York. Desde el 1987, la agencia ha construido o restaurado 212,000 apartamentos y casas.

Registro de edificios

El código de mantenimiento de vivienda le exige a los dueños de viviendas múltiples que registren sus edificios con HPD anualmente. El término “viviendas múltiples” se refiere a los edificios que contienen tres o más unidades de vivienda. Las viviendas de una o dos familias no deben ser registradas a menos que el casero viva fuera de la ciudad. En estos casos, los edificios deben ser administrados por un agente de la ciudad de Nueva York y deben ser registrados con HPD. Los dueños de edificios con seis o más unidades deben registrarlos antes del 1 de abril de cada año, y los dueños de edificios con cinco o menos unidades deben registrarlos antes del 1 de octubre de cada año. Mantener registros precisos de los edificios es esencial para llevar a cabo las notificaciones de emergencia y para asegurar el cumplimiento de las leyes de vivienda. La División de Litigio de HPD puede demandar a los caseros que no registran sus edificios de acuerdo con la ley. Para conseguir más información, contacte a la Unidad de Asistencia de Registros de HPD (llame al 311 para información).

Las leyes estatales y locales también requieren que los caseros de edificios con apartamentos con precios de alquiler controlados o estabilizados registren estos apartamentos anualmente con la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR, siglas en inglés). La registración con DHCR facilita la regulación de los precios de alquiler y el cumplimiento con los códigos. Según la ley, los caseros que no registran sus edificios y apartamentos serán penalizados. Para conseguir más información, contacte a DHCR (llame al 311 para más información).

La discriminación

Según la ley, los caseros no pueden negarle una vivienda a una persona por razones relacionadas con la raza, el color, la religión, la nacionalidad, el género, las preferencias sexuales, la edad, el estatus civil, las incapacidades, por ser inmigrante, o por la ocupación legal de una persona. Además, no se les pueden negar viviendas a los inquilinos por tener hijos que viven o vivirán con ellos.

Los inquilinos que han experimentado algún tipo de discriminación relacionada con la vivienda pueden presentar una queja dentro de un año del incidente llamando a la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York o a la Oficina de Vivienda Justa de HPD (llame al 311 para más información).

El acoso

Es ilegal que un casero acose a sus inquilinos para obligarlos a mudarse de su apartamento. Los ejemplos de acoso incluyen negarse consistentemente a proveer servicios y la intimidación física o psicológica persistente. En los edificios de apartamentos con precios de alquiler controlados o estabilizados, los inquilinos que creen que están siendo acosados por sus caseros deben contactar a la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR) (llame al 311 para más información). DHCR se encarga de asegurar que las leyes de vivienda relacionadas con los apartamentos con precios de alquiler controlados sean cumplidas y puede multar a los caseros que sean culpables de acoso.

Si el precio de alquiler de un apartamento no está controlado o estabilizado, los inquilinos pueden tener otras razones para tomar medidas legales contra el casero en la corte de vivienda y es posible que puedan recibir recompensas por daños. Los inquilinos deben considerar la posibilidad de consultar o contratar a un abogado antes de iniciar cualquier demanda. Los inquilinos que no pueden costear la representación legal pueden ser elegibles para recibir asistencia legal gratuita o a muy poco costo de la Sociedad de Asistencia Legal (*Legal Aid Society*, en inglés) (llame al 311 para más información). Los consejeros de la Oficina de Vivienda Justa de HPD también pueden proveer asistencia legal a los inquilinos y pueden ser contactados en las oficinas ubicadas en los diferentes condados (llame al 311 para más información).

La calefacción y el agua caliente

La ley exige que los caseros provean calefacción en los apartamentos de los inquilinos entre el 1 de octubre y el 31 de mayo. Durante estos meses, entre las 6:00 a.m. y las 10:00 p.m., si la temperatura está en menos de 55 grados Fahrenheit, los caseros deben asegurar que la temperatura en los apartamentos sea por lo menos 68 grados Fahrenheit. Durante la noche, entre las 10:00 p.m. y las 6:00 a.m., si la temperatura está en menos de 40 grados Fahrenheit, los caseros deben asegurar que la temperatura en los apartamentos sea por lo menos 55 grados Fahrenheit.

De acuerdo con la ley, los caseros también deben asegurar que los inquilinos tengan agua caliente durante las 24 horas del día, 365 días al año, con una temperatura constante mínima de 120 grados Fahrenheit.

En los casos de edificios privados con caseros que no proveen calefacción o agua caliente adecuadamente, los inquilinos primero deben hablar con los caseros o los encargados de los edificios sobre el problema. Si el casero no corrige el problema, los inquilinos deben llamar al 311 en cualquier momento de las 24 horas del día, los siete días de la semana, para presentar una queja. Los inquilinos con problemas auditivos pueden presentar una queja

llamando al (212) 504-4115.

La corte de vivienda

La corte de vivienda es un foro en el cual los caseros y los inquilinos pueden resolver muchas de sus disputas legales. Para evitar los gastos y el tiempo que requiere un juicio, los inquilinos y los caseros pueden procurar la asistencia de los consejeros de la Oficina de Vivienda Justa de HPD (llame al 311 para más información). Si tienen preguntas sobre la corte de vivienda que no son discutidas abajo, los inquilinos y caseros pueden llamar al Grupo de Trabajo de la Ciudad sobre la Corte de Vivienda (llame al 311 para más información). Los inquilinos y caseros también pueden encontrar asistencia en las mesas de información en la corte de vivienda.

Tanto los inquilinos como los caseros deben considerar la posibilidad de consultar y asegurar los servicios de un abogado antes de presentar las disputas a la corte. Los inquilinos que no pueden costear la representación legal pueden ser elegibles para recibir asistencia legal gratuita o a muy poco costo de la Sociedad de Asistencia Legal (*Legal Aid Society*, en inglés) (llame al 311 para más información).

Por parte de los inquilinos: Los inquilinos en los edificios privados que tienen problemas con el mantenimiento de su apartamento u otros problemas de vivienda primero deben reportarlos al casero. Si esto no soluciona el problema, pueden llamar al 311 durante las 24 horas del día, los siete días de la semana, para presentar una queja que puede resultar en una inspección. Si no se resuelve el problema, los inquilinos pueden tomar medidas legales en la corte de vivienda. Las copias de la correspondencia del inquilino con el casero pueden ser importantes en la corte de vivienda.

En la corte, los inquilinos reciben ayuda para preparar lo que en inglés se llama un *Order to Show Cause* (vea el apéndice B para la definición de este término) y obtener una cita en la corte, normalmente más o menos diez días más tarde. Además, se les dan instrucciones sobre cómo entregar la *Order to Show Cause* a tanto el casero como a HPD. El día de la cita en la corte, el inquilino y el casero tienen la oportunidad de presentar sus posiciones, y un abogado de HPD está presente para ayudarlos. Si el juez cree que hay infracciones en el edificio, puede ordenarle al casero que las corrija dentro de cierto tiempo. Si el casero no cumple con la orden, el inquilino puede regresar a la corte para solicitar que se impongan penalidades civiles o desacato a la justicia (*contempt of court*, en inglés). Los jueces pueden penalizar a los caseros que se niegan a hacer las reparaciones después de que la corte les haya ordenado que corrijan los problemas.

Proceso de desalojo por falta de pago: La única manera legal de desalojar a un inquilino que no paga por el alquiler es a través de un proceso de desalojo en la corte de vivienda. El casero debe avisarle al inquilino que su pago está retrasado, y le debe informar cuál es la balanza de pagos y que será desalojado si no la paga. Tres días después de la notificación o la solicitud verbal de pago, el casero puede solicitar un proceso de desalojo por falta de pago en la corte de vivienda y entregarle los papeles de la corte al inquilino. El inquilino debe

contestar la demanda en persona en la oficina del funcionario (*Clerk*, en inglés) de la corte de vivienda. El funcionario entonces le dará al inquilino una cita en la corte. El día de la cita, el inquilino tiene la oportunidad de defenderse ante un juez de la corte de vivienda. Los inquilinos deben consultar a un abogado cuando enfrentan un proceso de desalojo. Para poder desalojar al inquilino, el casero del edificio necesita que la corte decida que tiene posesión legal del apartamento y que ordene a un oficial de la ciudad (*marshal*, en inglés) que desaloje al inquilino.

Proceso de desalojo por incumplimiento de contrato: El casero puede iniciar el proceso para tomar posesión de un apartamento por una infracción del contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento del inquilino incluye una estipulación que permite la terminación del contrato por “molestias,” el casero puede iniciar el proceso de desalojo por conducta inaceptable. Una “molestia” generalmente se refiere a la conducta ofensiva y persistente que presenta una amenaza a la salud, la seguridad o la comodidad de los vecinos y los otros inquilinos. Para desalojar al inquilino, el casero debe presentar pruebas para demostrar que el comportamiento del inquilino representa una molestia según este criterio. El casero debe entregarle un aviso preliminar al inquilino a través del cual se termina el contrato de arrendamiento antes de iniciar el proceso de desalojo. El casero también puede iniciar procesos de desalojo por incumplimiento de contrato por otras razones, por ejemplo: si el inquilino realquila el apartamento ilegalmente, si la residencia no es la residencia primaria del inquilino, si la residencia es usada ilegalmente, o si el contrato de arrendamiento se vence y la ley no requiere que el contrato sea reanudado.

El código de mantenimiento de vivienda

El Código de Mantenimiento de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HMC, siglas en inglés) establece los estándares mínimos de salud, seguridad, prevención de incendios, ventilación, limpieza, y mantenimiento en los apartamentos residenciales en la ciudad de Nueva York.

Reportar las infracciones: Los inquilinos en los edificios privados con problemas de mantenimiento primero deben notificar al casero. Si no pueden resolver el problema a través de la comunicación verbal, deben enviar notificación escrita por correo certificado, solicitando un recibo de envío. Si el problema continúa, los inquilinos pueden presentar una queja llamando al 311 durante las 24 horas del día, siete días por semana. Tanto el casero como el inquilino recibirán avisos de que la queja fue presentada. Estos avisos pueden resultar importantes si la persona presentando la queja decide llevar el problema a la corte de vivienda. Si los inspectores de HPD determinan que existen infracciones del código en un edificio, se le dará cierto tiempo al casero para corregirlas, dependiendo de la seriedad de las infracciones.

Categorías de infracciones: Según el Código de Mantenimiento de Vivienda, hay tres tipos de infracciones del código:

Las infracciones de categoría “A” no son consideradas peligrosas. Los caseros deben

corregir las infracciones de categoría “A” dentro de 90 días y certificar que han llevado a cabo las reparaciones dentro de dos semanas para eliminar la infracción.

Las infracciones de categoría “B” son consideradas peligrosas. Los caseros deben corregir las infracciones de categoría “B” dentro de 30 días y certificar que han llevado a cabo las reparaciones dentro de dos semanas para eliminar la infracción.

Las infracciones de categoría “C” presentan un peligro inmediato. Los caseros deben corregir todas las infracciones de categoría “C,” menos las infracciones relacionadas con la pintura basada en plomo, dentro de 24 horas y certificar que han llevado a cabo las reparaciones dentro de cinco días para eliminar la infracción. Independientemente, HPD empieza a tomar medidas legales en los casos de extensas infracciones de categoría “C.”

Los derechos y las responsabilidades relacionadas con la vivienda

Los caseros y los inquilinos tienen responsabilidades legales unos con los otros y en relación con sus edificios.

Los caseros: Los caseros deben asegurar que sus edificios sean seguros y limpios, y que estén bien mantenidos, tanto en las áreas comunes como en los apartamentos individuales. Entre otras responsabilidades, los caseros deben proporcionar las medidas de seguridad, la calefacción, el agua caliente y fría, la luz eléctrica y deben encargarse del mantenimiento general para asegurar que el edificio esté en buena condición.

Los inquilinos: Los inquilinos también tienen responsabilidades con los caseros y sus apartamentos. Por ejemplo, no pueden dañar el edificio, intencionalmente o por negligencia. Los inquilinos también son responsables por el comportamiento de sus invitados. Además, los inquilinos deben cumplir con los términos de su contrato de arrendamiento, pagar su alquiler a tiempo y respetar los derechos de los otros inquilinos.

Entrada del casero: En la ciudad de Nueva York, los caseros pueden entrar a los apartamentos de los inquilinos por tres razones generales: las reparaciones de emergencia, las reparaciones o el trabajo para llevar a cabo mejoras que no son de emergencia, y las inspecciones del apartamento. Para las reparaciones de emergencia, no es necesario notificar al inquilino con anticipación. Sin embargo, para obtener acceso en casos de reparaciones y mejoras que no son de emergencia, es necesario notificar al inquilino por escrito con una semana de anticipación. Para obtener acceso para las inspecciones, es necesario notificar al inquilino por escrito con 24 horas de anticipación.

Uso ilegal de sótanos como apartamentos

En muchos casos, usar los sótanos para fines residenciales es ilegal. Hay dos categorías de sótanos, llamados en inglés *cellars* y *basements*. En el caso del *cellar*, más de la mitad está abajo del nivel de la vereda. Los *basements* tienen más de la mitad arriba del nivel de la

vereda. Por lo general, los *cellars* y *basements* no pueden ser ocupados a menos que cumplan con los estándares del Departamento de Edificios (DOB, siglas en inglés) de la ciudad de Nueva York en cuanto a la luz, el aire, las instalaciones sanitarias, las salidas, y la estabilidad estructural, y hayan sido aprobados por el DOB. En casos de inquilinos viviendo ilegalmente en sótanos convertidos en apartamentos, los caseros pueden ser multados y los inquilinos pueden ser desalojados. Para más información, contacte al Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York (llame al 311 para más información).

La pintura basada en plomo

La ley de la Ciudad sobre el plomo requiere que los dueños de viviendas con múltiples unidades reparen todo tipo de problemas con peladuras de pintura. Además, la ley requiere que los caseros de tales edificios averigüen si hay niños con menos de siete años de edad viviendo en sus edificios y que visualmente inspeccionen sus apartamentos cada año para evitar los peligros relacionados con el plomo. Las reparaciones relacionadas con la pintura basada en plomo deben ser llevadas a cabo según las prácticas de trabajo establecidas y dentro del marco de tiempo especificado por la ley y por las reglas de HPD.

Para reportar infracciones, los inquilinos pueden contactar a la Ciudad llamando al 311 durante las 24 horas del día, los siete días de la semana.

El control de narcóticos

Los inquilinos en los edificios que son propiedad de HPD deben reportar cualquier actividad relacionada con las drogas inmediatamente a la Unidad de Control de Narcóticos de HPD (llame al 311). Para asegurar sus edificios e impedir que entren los vendedores de drogas, los inquilinos deben pedirle a los encargados de los edificios o las oficinas locales que reparen los candados y los interfonos rotos.

Los inquilinos en los edificios privados deben notificar a los caseros y a la policía sobre cualquier actividad ilegal en sus edificios. Los caseros deben poner en alerta a la policía sobre la actividad ilegal en sus edificios.

Los animales domésticos

A menos que un animal doméstico sea considerado un “animal de servicio” usado por personas ciegas, sordas, o incapacitadas, el casero decide si quiere permitir animales domésticos y usualmente lo debe estipular en el contrato de arrendamiento. Si un inquilino tiene un animal doméstico en su apartamento sin el permiso del casero, esto puede ser considerado una seria infracción del contrato de arrendamiento y puede ser una razón para terminar el contrato. Además, muchos animales legalmente no pueden ser animales domésticos en la ciudad de Nueva York. Para más información sobre las regulaciones sobre los animales domésticos, contacte al Departamento de Salud (llame al 311).

La regulación de los precios de alquiler

Las leyes sobre la regulación de los precios de alquiler establecen límites para los aumentos en los precios de alquiler y los métodos y las razones usadas en los casos de desalojo. También requieren que los caseros provean servicios en sus apartamentos. El Departamento de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR, siglas en inglés) se encarga de las leyes sobre la regulación de los precios de alquiler.

La estabilización de los precios de alquiler (*rent stabilization*, en inglés): Por lo general, los apartamentos con precios de alquiler estabilizados se encuentran en edificios que tienen seis o más unidades y fueron construidos entre el 1947 y el 1973. Algunos apartamentos en edificios construidos antes del 1947 tienen precios de alquiler estabilizados si el inquilino se estableció en la residencia después del 1971.

La desregulación de los precios de alquiler (*rent deregulation*, en inglés): Las unidades con precios de alquiler estabilizados que quedan desocupadas pueden ser desreguladas si el precio de alquiler llega a \$2,000 o más. Las unidades ocupadas con precios de alquiler de \$2,000 o más también pueden ser desreguladas si el ingreso ajustado de los inquilinos llega o excede \$175,000 por dos años consecutivos.

El control de los precios de alquiler (*rent control*, en inglés): Por lo general, los apartamentos tienen precios de alquiler controlados cuando se encuentran en edificios que tienen tres o más unidades, fueron construidos antes del 1947 y el inquilino ha vivido en el apartamento continuamente desde junio del 1971. Cuando el inquilino de un apartamento con el precio de alquiler controlado muere y no tiene sucesores legales, se muda del apartamento voluntariamente, o es desalojado legalmente, la unidad automáticamente se convierte en un “apartamento libre sin controles de precio de alquiler,” y ya no le aplican las leyes y regulaciones de control de los precios de alquiler. Sin embargo, le pueden aplicar las leyes de estabilización de los precios de alquiler a la unidad si está en un edificio construido antes del 1974 y el edificio tiene seis o más unidades.

Los problemas en los apartamentos con precios de alquiler regulados: Además de llamar a HPD para reportar las infracciones del código, los inquilinos en los apartamentos con precios de alquiler regulados que tienen problemas con los caseros pueden contactar al Departamento de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR, siglas en inglés). DHCR puede penalizar a los caseros con reducciones de los precios de alquiler para ayudar a los inquilinos a enfrentar los problemas relacionados con los sobrecargos de precios de alquiler, la reanudación de los contratos de arrendamiento, el acoso, la reducción de servicios, y la falta de calefacción y agua caliente. Para más información, los inquilinos deben contactar a DHCR (llame al 311).

Apéndice A: Información de Contacto



311 es el nuevo número de teléfono de la Ciudad de Nueva York para información y servicios del gobierno. Un telefonista contestará en vivo todas las llamadas al 311, las 24 horas del día, los siete días de la semana, y los servicios se ofrecen en más de 170 idiomas. Marque el 311 dentro de la Ciudad o el (212) NEW YORK fuera de los cinco condados. También hay servicio TTY para las personas con dificultades auditivas si marca el (212) 504-4115.

El 311 les proporciona a los neoyorquinos un número fácil de recordar cuando se desea acceder a servicios del gobierno de la Ciudad en situaciones que no son emergencias. Recuerde, para las emergencias marque al 911.

Las organizaciones de vivienda sin fines de lucro aliadas de HPD en la ciudad:

La Corporación de Preservación de la Comunidad (CPC).....(212) 869-5300
La Fundación Enterprise(212) 262-9575
La Corporación de Apoyo a las Iniciativas Locales (*Local Initiatives Support Corporation*, LISC, siglas en inglés).....(212) 455-9800
La Alianza de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (*New York City Housing Partnership*, en inglés).....(212) 493-7431

Servicios de Vivienda en la Comunidad (*Neighborhood Housing Services*, NHS):

NHS

307 West 36th Street
New York, NY 10018
(212) 519-2500

NHS Homeownership Center

1 Hanson Place
Brooklyn, NY 11243
(718) 230-7610

Northern Queens NHS

60-20 Woodside Ave., 2F
Woodside, NY 11377
(718) 457-1017

NHS North Bronx

1178 East Gun Hill Road
Bronx, NY 10469
(718) 732-8155

Jamaica NHS

89-70 162nd Street
Jamaica NY 11434
(718) 291-7400

South Bronx NHS

200 East 161st Street, Ground Floor
Bronx, NY 10451
(718) 992-5979

Bedford Stuyvesant NHS

1012 Gates Avenue
Brooklyn, NY 11221
(718) 919-2100

East Flatbush NHS

2806 Church Avenue
Brooklyn, NY 11226
(718) 469-4679

Staten Island NHS

1205 Castleton Avenue
Staten Island, NY 10310
(718) 442-8080

Otras agencias gubernamentales de vivienda y relacionadas con el tema de vivienda

Fiscal General del Estado - Línea telefónica de información, reclamaciones y quejas (Información sobre los derechos y las obligaciones de los caseros, los inquilinos y los agentes de bienes raíces):.....1-800-771-7755

División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR, siglas en inglés) (Información sobre los precios de alquiler y los servicios para los apartamentos con precios de alquiler controlados y estabilizados).....311 para más información

Corporación de Desarrollo de Vivienda (*Housing Development Corporation* (HDC, siglas en inglés).....(212) 227-5500

Corporación de Seguros de Hipotecas para Residencias (*Residential Mortgage Insurance Corporation*, REMIC, siglas en inglés)(212) 227-5500

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, siglas en inglés).....(212) 264-8000

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (*New York City Housing Authority* (NYCHA, siglas en inglés)311

Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York (DOB, siglas en inglés)311

Apéndice B: Definiciones de términos y palabras en inglés que se usan frecuentemente en la corte de vivienda

Adjournment: La corte temporalmente aplaza los procedimientos de un caso porque lo solicita uno de los interesados o por decisión de la corte y establece otra fecha para que los interesados regresen a la corte y continúen los procedimientos.

Default: No presentarse en la corte o cumplir con un acuerdo. *Default* por parte de cualquiera de los interesados puede resultar en que el juez tome una decisión a favor del adversario.

Inquest: El proceso en la corte que le permite al interesado presentar su caso al juez sin que el adversario esté presente. El interesado puede presentar un *inquest* si el adversario no se presenta en la corte según fue ordenado.

Mediation: El proceso a través del cual un intermediario (*mediator*, en inglés) nombrado por la corte puede asistir al interesado en una disputa legal para llegar a un acuerdo mutuamente justo y para entender las condiciones del mismo.

Order to Show Cause (OTSC, siglas en inglés): Un documento legal para iniciar un proceso especial, o solicitar que un caso sea aceptado en el calendario de la corte, sea por primera vez o no. Entre otras razones, los inquilinos pueden solicitar un OTSC con el fin de asegurar que el casero asuma la responsabilidad por no cumplir con un acuerdo; solicitar más tiempo para cumplir con pago atrasados; o parar un proceso de desalojo. El OTSC básicamente impide que el proceso siga adelante y mantiene a los interesados en el mismo lugar.

Petition: Un documento legal presentando la demanda del interesado que está procurando una solución judicial.

Petitioner: El interesado que inicia el caso.

Pro Se: Este término en latín quiere decir “por su cuenta” y se refiere a los interesados en una disputa legal que se representan a sí mismos en la corte sin consultar a un abogado.

Rent Abatement: Una reducción en el pago de alquiler para compensar a los inquilinos si el casero no ha hecho reparaciones después de que la corte se lo haya ordenado.

Respondent: El interesado en el caso que debe responder a los procesos especiales iniciados por el *petitioner*.

Stipulation: El documento de la corte que presenta una lista de las condiciones de un acuerdo entre un inquilino y un casero.

Three-Day Notice (Aviso de tres días): La cantidad de tiempo que tienen los inquilinos para hacer pagos atrasados después de recibir una solicitud de pago escrita o verbal del casero. Si el inquilino no paga dentro de tres días, el casero puede tomar medidas legales contra el inquilino.

Traverse Hearing: Una audiencia en la corte para determinar si el interesado le presentó debidamente los documentos de la corte al otro interesado.

Warrant of Eviction (orden de desalojo): Un documento legal que le permite a un oficial (*marshal*, en inglés) que desaloje al inquilino de un apartamento después de que se venzan los cinco días después de la notificación. Sólo la oficina del *marshal* puede presentar e implementar un *warrant of eviction*.

With Prejudice: El *petitioner*, o el interesado, cede el derecho de tomar otras medidas legales en el futuro. Si el caso se descontinúa *with prejudice*, no puede ser presentado otra vez.

Without Prejudice: El *petitioner*, o el interesado, reserva el derecho de tomar otras medidas legales en el futuro. Si el caso se descontinúa *without prejudice*, puede ser presentado otra vez.