

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

PROCEDIMIENTOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*

El objetivo de la publicación de estos procedimientos es dar a conocer al inquilino que se enfrenta a un procedimiento de terminación del contrato de arrendamiento por parte de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York, la base legal de dicho procedimiento administrativo, los procedimientos que la Autoridad aplicará, y herramientas para preparar una defensa adecuada ante dicho procedimiento.

Los siguientes procedimientos se refieren a la terminación del contrato de arrendamiento por parte de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York de conformidad con la decisión del Tribunal de Apelación de los Estados Unidos para el Segundo Circuito y con la acción del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York en el caso de Escalera y otros vs. Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York, 425 F. 2d 853, orden de avocamiento denegada, 400 U.S. 853 (1970), decreto de consentimiento en prisión preventiva registrado el 25 de marzo de 1971, 67 Civ. 4307 (S.D.N.Y. 1971, D.J. Mansfield), y los fallos de consentimiento del 26 de enero de 1976 en la Corte de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York en los casos de Joseph Tyson Sr. versus Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York y Myrdes Randolph versus Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York, 73 C 859, 74 C 1856, 74 C 2556, 74 C 2617 (S.D.N.Y 1976, Metzner, J.).

RAZONES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. Estos procedimientos tendrán que ver con la terminación del contrato de arrendamiento por cualquiera de los siguientes motivos: Mala conducta, incumplimiento del reglamento, incumplimiento continuo del reglamento, morosidad continua en el pago del arriendo, ingresos no verificables, traspaso de la propiedad y fraude.

A. La Autoridad define MALA CONDUCTA como el comportamiento del inquilino o de cualquier persona que ocupe su domicilio que constituya:

- (1) Un peligro para la salud y para la seguridad de sus vecinos.
- (2) Una conducta de carácter sexual o moral en los predios de la Autoridad o en sus alrededores.
- (3) Una amenaza o una causante de daños a los empleados, a los predios o a los bienes de la Autoridad
- (4) Un peligro para la convivencia pacífica de otros inquilinos, o
- (5) Alteración del orden público.

B. INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO. La violación de cualquier norma, reglamento o resolución de la Autoridad por parte del inquilino o de cualquier persona que ocupe sus instalaciones. Se le dará al inquilino la oportunidad para corregir el incumplimiento.

C. CONTINUE INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO. La violación reiterada de las normas y reglamentos de la Autoridad por parte del inquilino o de cualquiera que ocupe su vivienda o la sola reincidencia de violación de cualquier norma o reglamento de la Autoridad anteriormente reportado como resuelto por el inquilino. En este caso, el inquilino no tendrá la oportunidad de corregir el incumplimiento.

D. MOROSIDAD CONTINUA EN EL PAGO DEL ARRIENDO El incumplimiento del inquilino o su negativa reiterada para pagar el arriendo a tiempo.

E. INGRESOS NO VERIFICABLES. El incumplimiento, la negligencia o la negativa de un inquilino para entregar a la Autoridad una verificación satisfactoria de sus ingresos, o mantener registros de ingresos y desembolsos o someterlos a una auditoría de acuerdo con los criterios y pautas de la Autoridad.

F. TRASPASO DE LA PROPIEDAD. La ocupación y uso de un apartamento de la urbanización por una persona o personas distintas al inquilino titular, sin el permiso o consentimiento de la Autoridad, después de que el inquilino titular haya desocupado o ya no viva en el apartamento.

G. FRAUDE. La declaración falsa o el encubrimiento a la Autoridad por parte del inquilino de cualquier hecho material que tenga que ver con cualquier factor determinante de su elegibilidad para ser admitido o mantener su permanencia o que esté relacionado con el valor del arriendo a pagar por el inquilino.

ENTREVISTA CON EL DIRECTOR DE PROYECTO

2. El director de proyecto o su representante se entrevistará con el inquilino para hablar del problema que puede llevar a la terminación del contrato de arrendamiento, buscar establecer los hechos en cuestión y, en lo posible, intentar ayudar al inquilino gestionando una ayuda externa.

EL ADMINISTRADOR DE ARRENDAMIENTO

3. Si la medida correctiva del Administrador no da resultado, o si cree que la terminación del contrato de arrendamiento es lo más indicado, el Administrador someterá todo el expediente, junto con sus recomendaciones escritas y sus razones, al Administrador de Arrendamiento para que lo revise y tome las medidas pertinentes. Si el caso se basa en mala conducta, al revisar el expediente, el Administrador tendrá en cuenta, entre otras cosas, la repercusión de esta conducta en el hogar del inquilino. Una vez revisado el expediente, si el Administrador de Arrendamiento determina que existe una base para la terminación del contrato, el expediente se enviará al Departamento Jurídico de la Autoridad para preparar una formulación de cargos.



NOTIFICACIÓN DE CARGOS

4. El Departamento Jurídico deberá hacer una notificación de cargos donde se expondrán los motivos específicos para la terminación de contrato sugerida. Cuando los cargos impliquen mala conducta, se especificarán los apartados del reglamento considerados como incumplidos. Se incluirá una copia de estos procedimientos junto con la notificación para el inquilino. Esta notificación se le dará al inquilino por lo menos 15 días antes de la fecha fijada para una audiencia ante un Oficial de Audiencia nombrado por la Autoridad. Se le pedirá al inquilino que responda a los cargos y que manifieste, por escrito y al menos 5 días antes de la fecha fijada para la audiencia, su intención de asistir a la misma. La notificación se entregará al inquilino o a cualquier miembro adulto de su familia, o se enviará por correo certificado, con porte pagado, a la dirección de su vivienda en la urbanización. Se entregará una copia de la notificación al Oficial de Audiencia, quien deberá programar la audiencia a la hora indicada en la misma.

LA AUDIENCIA

5. Dicho Oficial de Audiencia debe ser un abogado imparcial y desinteresado, con autorización para ejercer ante los tribunales del Estado de Nueva York, nombrado con un título de la administración pública aprobado por la Comisión de la Administración Pública de la Ciudad de Nueva York. Mientras no se apruebe dicho título, el Oficial de Audiencia seguirá siendo nombrado de acuerdo con los procedimientos existentes para el nombramiento de los Oficiales de Audiencia (Arrendamiento). Previo a la audiencia y a la sentencia escrita sobre los cargos contemplados en la notificación, el Oficial de Audiencia no deberá haber participado ni en el procedimiento ni haber tenido acceso a expedientes, información, informes judiciales o recomendaciones sobre los cuales se basa la terminación de contrato propuesta. El Oficial de Audiencias deberá ser flexible a la hora de conceder aplazamientos razonables y justificados solicitados por el inquilino o su representante. Esto para garantizar que el inquilino goce plenamente de todos los derechos del debido proceso establecidos por el decreto del tribunal federal.

6. El Oficial de Audiencia deberá efectuar una audiencia en la que el Departamento Jurídico pueda exponer el caso.

- (a) El Oficial de Audiencia deberá escuchar a los testigos y recibir las declaraciones verbales y escritas que demuestran los argumentos presentados en la notificación por la Autoridad, y también recibirá evidencias similares ofrecidas por el inquilino. Se permitirá el conainterrogatorio. No se impondrán las normas técnicas de evidencia, pero la prueba que se ofrezca deberá ser pertinente y estar basada en los hechos implicados.
- (b) La Autoridad permitirá al abogado del inquilino o a su representante (o al propio inquilino, si se representa a sí mismo, con previo permiso debidamente aprobado por la Autoridad) examinar los asuntos de la carpeta del inquilino que tengan que ver con el procedimiento administrativo de terminación de contrato (excluyendo los nombres de las personas que no hacen parte del procedimiento en curso), previa solicitud, antes de la audiencia, mediante cita en la Oficina Central de la Autoridad. La Autoridad no podrá utilizar en la audiencia ningún elemento que no se haya puesto a disposición tras solicitarlo.
- (c) Las citaciones se harán a petición del inquilino o de su representante, cuando se considere oportuno.
- (d) Si los cargos contra el inquilino están basados en actos, conductas o comportamientos indebidos cometidos por alguien (el " agresor ") distinto al inquilino, la Autoridad de Vivienda deberá demostrar que el agresor se encontraba en los predios en el momento de la agresión. Sin embargo, aun cuando la Autoridad de Vivienda lo compruebe, el inquilino puede demostrar que el agresor ya se mudó al momento de la audiencia.

El inquilino puede evitar la sanción de perder su apartamento si:

- (i) Al escuchar los cargos, el inquilino afirma que el agresor se ha ido del apartamento del inquilino de forma permanente; y
- (ii) el inquilino presenta pruebas que respaldan su afirmación ante el Oficial de Audiencia.

La evidencia que el inquilino presente para respaldar su afirmación (ya sea que el agresor no vivía en el apartamento durante el incidente o que ya dejó de residir allí desde entonces), tales como un contrato de arrendamiento firmado y/o recibos de arriendo en otra dirección, o una carta de la Asistencia Social o de la Seguridad Social donde aparece la nueva dirección del agresor, será prueba suficiente de dicha afirmación, a menos que la Autoridad pueda refutarla ante el Oficial de Audiencia. Lo dispuesto en este apartado 6 (d) no limita el derecho del inquilino de presentar cualquier evidencia, inclusive una declaración verbal o escrita del inquilino o de otra persona, que corrobore ante el Oficial de Audiencia que un agresor ya no ocupa el apartamento del inquilino.

- (e) Si el inquilino presenta su testimonio como una persona con un historial impecable, la Autoridad puede, en la audiencia, confrontar al inquilino con el material adverso que tenga, como entradas en la carpeta del inquilino, informes de libertad condicional, otras condenas, registros policiales, etc., y conainterrogar al inquilino.
- (f) Antes de finalizar la audiencia, el inquilino o su representante podrá hacer una declaración general, argumentando sus razones para evitar la terminación de su contrato de arrendamiento. Esto le permitirá a la Autoridad considerar asuntos que no pertenezcan estrictamente a los motivos declarados para la terminación, sino que se relacionen más propiamente con la situación familiar u otras circunstancias atenuantes. La Autoridad puede responder a ello para que quede constancia.

7. Los procedimientos se deberán grabar mediante un dispositivo mecánico. El inquilino o la Autoridad podrá solicitar por adelantado y a expensas de la parte que la solicite, una transcripción de la audiencia; no obstante, si es el inquilino quien solicita la transcripción, éste deberá pagarle a la Autoridad la cantidad estimada por esta con el fin de cubrir el costo de la transcripción antes de hacerse. La otra parte puede adquirir una copia de dicha transcripción. En caso de que el inquilino inicie una revisión judicial, se le facilitará una copia de la transcripción sin costo alguno.



8. Si el inquilino no contesta o no se presenta a la audiencia, el Oficial de Audiencia hará constar la incomparecencia en el expediente y formulará su fallo por escrito en el expediente que tenga ante él. El Oficial de Audiencia podría reabrir dicha falta y establecer una nueva fecha de audiencia, si el inquilino hace una petición y presenta una buena justificación en un plazo razonable después de su incomparecencia.

9. Audiencias a Distancia. La audiencia puede llevarse a cabo a distancia o en persona, a discreción del inquilino, siempre y cuando se hagan los arreglos necesarios para cumplir con los requisitos exigidos para el debido proceso, como, por ejemplo, la prestación de asistencia lingüística o la adecuación de espacio. El inquilino recibirá una copia de los procedimientos para una audiencia a distancia y las instrucciones para su realización, incluyendo el uso de videollamada y la presentación de testigos y de evidencias. Si el inquilino no escoge ninguna opción, NYCHA hará la audiencia en persona. Todos los demás procedimientos que regulan las audiencias bajo los Estamentos siguen siendo iguales para las audiencias efectuadas a distancia.

FALLO DEL OFICIAL DE AUDIENCIA

10. El Oficial de Audiencia deberá preparar un fallo por escrito, que deberá incluir los criterios de este, en un plazo razonable después de la audiencia. El fallo deberá establecer, con respecto a cada uno de los cargos, las respuestas a los mismos y todos los asuntos relevantes planteados en la audiencia, sus conclusiones específicas, incluyendo las conclusiones sobre si los cargos han sido comprobados. Tal fallo debe estar basado únicamente en los testimonios, documentos y evidencia física presentados durante la audiencia. Si cualquiera de los cargos se considera comprobado, el fallo establecerá la sanción o medida a imponer. Cuando el inquilino haya presentado un testimonio de conducta o haya afirmado que su historial como inquilino es impecable, el Oficial de Audiencia podrá evaluar todos los testimonios y documentos presentados como evidencia durante la audiencia sobre este tema, además de la declaración general del inquilino, si la hay, como atenuante, y la respuesta de la Autoridad a la misma, para determinar qué sanción será impuesta. El fallo del Oficial de Audiencia, así como los testimonios, documentos y evidencia física presentados durante la audiencia, constituirán el Registro. Se enviará una copia del fallo tanto al inquilino o a su representante como a la Autoridad. La Autoridad conservará una copia del fallo en la carpeta del inquilino. La Autoridad mantendrá también una copia de dicho fallo, con todos los nombres y referencias de identificación borrados, en los archivos de la Oficina Central y la pondrá a disposición de los inquilinos, sus representantes o los Oficiales de Audiencia para su revisión.

11. En caso de que cualquier cargo se considere comprobado, el Oficial de Audiencia podrá adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- (a) Terminación del contrato de arrendamiento;
- (b) Período de prueba;
- (c) Candidato para la exclusión permanente de una o más personas del hogar;
- (d) Elegible
- (e) Elegible con una recomendación para ir a los Servicios Sociales.

12. El fallo del Oficial de Audiencia será de carácter obligatorio para la Autoridad, la cual tomará todas las medidas necesarias, o se abstendrá de tomarlas, para dar cumplimiento al fallo, a menos que se le envíe por correo al inquilino o a su representante, en un plazo de diez (10) días a partir de la fecha de dicho fallo, que éste está siendo revisado por los miembros de la Autoridad. Al revisar el fallo, los miembros de la Autoridad deberán evaluar y basarse únicamente en el Registro, y dicha revisión deberá limitarse a determinar si el fallo del Oficial de Audiencia es contrario a las leyes federales, estatales o locales vigentes, a los reglamentos del HUD, a los requisitos de los Contratos de Contribuciones Anuales entre el HUD y la Autoridad, o si viola estos procedimientos de la Autoridad por irregularidad procesal. La resolución de los miembros deberá hacerse dentro de un plazo razonable, y cuando dicha resolución sea menos favorable para el inquilino que para el Oficial de Audiencia, la Autoridad incluirá en ella una declaración escrita donde se expongan las bases específicas, incluyendo las de derecho, reglamentos, contratos o procedimiento, que llevaron a adoptar dicha resolución. La Autoridad debe informar de inmediato al inquilino o a su representante sobre la resolución.

13. Un fallo del Oficial de Audiencia o una resolución de los miembros de la Autoridad a favor de la Autoridad o que rechace total o parcialmente la acción judicial solicitada por el inquilino, CONSTITUIRÁ UNA RENUNCIA a los derechos del inquilino a un juicio por segunda vez o a una revisión judicial en cualquier procedimiento judicial, a menos que sea una revisión judicial del fallo de conformidad con el Artículo 78 de Reglas y Derecho Civil del Estado de Nueva York.

14. Cuando el agresor o agresores ha(n) sido retirados del hogar, es de obligado cumplimiento que la medida sea: "Elegible"; "período de prueba"; o "candidato para la exclusión permanente de una o más personas del hogar". Si hay más de un agresor implicado, el Oficial de Audiencia podrá, en tal caso, dictar una medida tanto de período de prueba como de exclusión permanente para cada agresor. Cuando haya una supuesta violación del período de prueba o de exclusión permanente, se le concederá una audiencia al inquilino sobre dicha violación, de acuerdo con los procedimientos establecidos a continuación.

PERÍODO DE PRUEBA

15. Cuando se haya comprobado cualquier cargo sustancial de mala conducta y la medida sea "candidato para la exclusión permanente de una o más personas del hogar", no se aplicarán las cláusulas ni de este párrafo ni de los párrafos 15 y 16. En todos los demás casos, cuando se haya comprobado cualquier cargo sustancial de mala conducta, el inquilino podrá ser sometido a un período de prueba que no exceda un año cuando se den las condiciones establecidas en el inciso (a), y deberá ser sometido a un período de prueba por un tiempo determinado cuando se den las condiciones establecidas en el inciso (b):

- (a) Hay razones para creer que la conducta o condición que llevó al cargo de mala conducta puede no repetirse o puede haberse corregido, o que el inquilino esté tomando o esté dispuesto a tomar medidas para corregir o remediar dicha conducta o condición.
- (b) Ausencia del miembro agresor del hogar (confinamiento en la cárcel, reclusión en Las Fuerzas Armadas, participación en un programa residencial de drogas, etc.).



16. requisitos durante el período de prueba, como la ausencia permanente en la urbanización de un miembro familiar agresor, el tratamiento continuado de un drogadicto, etc. Cuando uno de los requisitos durante el período de prueba sea la ausencia permanente de un miembro familiar agresor, la familia se compromete a evitar a toda costa la presencia del miembro agresor en las instalaciones de la urbanización. Si el miembro agresor regresa a las instalaciones durante el período de prueba, será responsabilidad de la familia del inquilino demostrar que ha hecho todo lo posible para evitarlo.

17. La violación del período de prueba se entenderá como una acción u omisión por parte de un inquilino o de un miembro de su hogar luego de habersele concedido, lo que constituye una base para dar por terminado el contrato de arrendamiento bajo este procedimiento. Dicha acción u omisión puede ser la que, de haber sido la primera falta del inquilino, podría haber concedido el período de prueba, pero ahora puede ser suficiente para justificar la terminación inmediata del contrato de arrendamiento. Cuando se produzca una acción que constituya una violación del período de prueba, las medidas del párrafo 14(b), arriba, no aplican.

VIOLACIÓN DEL PERÍODO DE PRUEBA

18. Si el Administrador considera que el inquilino ha infringido algún requisito durante el período de prueba dentro del plazo, él/ella deberá enviar la carpeta del inquilino junto con una declaración de las acciones que supuestamente constituyen la violación del período de prueba al Administrador de Arrendamientos, quien, a su vez, las remitirá al Departamento Jurídico si considera que existe una base sólida para ello. El Departamento Jurídico deberá preparar un resumen de las presuntas infracciones y un aviso de audiencia de conformidad con el Párrafo 4 antes mencionado, y deberá enviarle una copia al inquilino o a su representante.

19. Se llevará a cabo una audiencia para determinar si hubo violación del período de prueba, de acuerdo con los párrafos 5 a 10 anteriores y sólo se dará un aplazamiento con justa causa, si así lo solicita el inquilino o su representante. Cualquier aplazamiento extra sólo podrá concederse mediante una declaración jurada con una excusa legal. Si el Oficial de Audiencia considera que no hubo violación del período de prueba, él/ella recomendará que éste continúe según lo prescrito. Si el Oficial de Audiencia considera que sí hubo una violación del período de prueba, él/ella puede tomar cualquiera de las siguientes medidas::

- (a) Terminación inmediata del contrato de arrendamiento;
- (b) Continuación del período de prueba ya prescrito; o
- (c) Un período de prueba adicional prescrito por máximo un año en los términos o requisitos adicionales apropiados.

Se le enviará al inquilino o a su representante una copia del Fallo y del Informe sobre la supuesta violación del período de prueba.

CAMBIOS EN LOS REQUISITOS DPERÍODO DE PRUEBA

20. El inquilino puede solicitar una revisión, modificación o el cese del período de prueba cuando ocurra un cambio relevante al período probatorio, como, por ejemplo, un cambio radical en la composición del hogar. La solicitud del inquilino deberá hacerse por escrito, dirigida al Administrador de Arrendamiento, quien deberá entregarla al Oficial de Audiencia. El Oficial de Audiencia puede, a su discreción:

- (a) Continuar el período de prueba sin cambios;
- (b) Modificar la duración o los requisitos del período de prueba; o
- (c) Eliminar el requisito del período de prueba del estado del inquilino.

El inquilino o su representante deberá ser informado por escrito del curso dado a la solicitud.

CÓMO TERMINA EL PERÍODO DE PRUEBA

21. (a) El inquilino puede solicitar una revisión, modificación o el cese del período de prueba cuando ocurra un cambio relevante al período probatorio, como, por ejemplo, un cambio radical en la composición del hogar. La solicitud del inquilino deberá hacerse por escrito, dirigida al Administrador de Arrendamiento, quien deberá entregarla al Oficial de Audiencia. El Oficial de Audiencia puede, a su discreción:

(b) If Si durante el año del período de prueba un empleado de la Autoridad distinto al Administrador encuentra evidencia de alguna posible violación, se seguirán los procedimientos establecidos en los párrafos 17 y 18.

- (c) Si concluye el período de prueba y el Administrador no ha realizado el informe previsto en el inciso del presente documento, (a) y no hay ningún procedimiento pendiente sobre una supuesta violación del período de prueba, el período de prueba será eliminado del estado del inquilino automáticamente cuatro meses después del final del año probatorio y el Administrador de Arrendamientos deberá informar por escrito del asunto al inquilino o a su representante.

22. No obstante, cualquier cosa contraria en este documento:

- (a) Cualquier miembro de la Autoridad podrá, en cualquier momento del período de prueba, ordenar al Administrador que presente un informe de prueba.
- (b) Los procedimientos donde un miembro o miembros de la Autoridad solicite un informe de prueba serán los mismos como si el Administrador hubiera presentado el informe por iniciativa propia. Si, al parecer, se produjo una violación del período de prueba durante el término vigente, se seguirán los procedimientos establecidos en los párrafos 17 y 18.



EXCLUSIÓN PERMANENTE

23. En caso de que, a juicio del Administrador, el inquilino haya violado el requisito de exclusión permanente de una o más personas del hogar que se le haya impuesto por elegibilidad, se seguirán los procedimientos establecidos en los párrafos 17 Y 18, arriba mencionados.

24. Si el Oficial de Audiencia determina que se ha incumplido el requisito de exclusión permanente de una o varias personas del hogar, él/ella podrá:

- (a) Tomar la decisión final de anular el derecho al inquilino de continuar ocupando la vivienda, o
- (b) Mantener el requisito en los términos adicionales, según corresponda. El inquilino o su representante deberá inmediatamente ser informado por escrito de tal decisión.

ELIMINACIÓN DE LA EXCLUSIÓN PERMANENTE

25. El inquilino considerado candidato para la exclusión permanente de una o más personas en el hogar puede solicitar la eliminación de este si se ha producido un cambio radical que afecte la relevancia de ese requisito. La solicitud del inquilino deberá hacerse por escrito, dirigida al Administrador de Arrendamiento, quien deberá entregarla al Oficial de Audiencia. El Oficial de Audiencia puede, a su discreción:

- (a) Mantener la condición sin cambio alguno, o
- (b) Eliminar del estado de elegibilidad del inquilino, el requisito de exclusión permanente de una o más personas del hogar.

El inquilino o su representante será informado por escrito de la medida que la Autoridad tomó sobre su solicitud.

PROCEDIMIENTOS DE DESALOJO

26. Si se llevó a cabo una audiencia y el Oficial de Audiencia decidió poner fin al contrato de arrendamiento, la Autoridad no podrá iniciar una acción de desalojo en un tribunal estatal o local hasta haber entregado un Aviso de Desalojo, que sólo se hará efectivo después de enviarle al inquilino, por correo u otro medio, una copia, o del fallo del Oficial de Audiencia o de la resolución de la Autoridad. El Aviso de Desalojo debe ser por escrito y debe especificar que si el inquilino no abandona la vivienda en la fecha establecida en el Aviso, que no podrá ser inferior a un mes a partir de la fecha de envío o entrega de este, se iniciará una acción de desalojo contra el inquilino y se le podrá exigir el pago de los costos judiciales y de los honorarios de los abogados.

***Todos los asuntos incorporados por remisión en la Subdivisión B de los Procedimientos de Reclamos para Proyectos con Ayuda Federal se explican en detalle en este documento.*

