

# UNA GUÍA PARA EL INQUILINO COMERCIAL SOBRE DISPUTAS CON EL CASERO

CÓMO ENTENDER EL PROCESO JUDICIAL Y RESPONDER A  
PETICIONES O DEMANDAS EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK



ÍNDICE

INDICE..... 1

RECONOCIMIENTOS .....	4
INTRODUCCIÓN .....	5
GUÍA AL PROCESO JUDICIAL.....	6
¿Qué documento recibí? ¿Qué significa el documento?.....	6
Recibí una Petición o una Demanda. ¿Qué debo hacer ahora? .....	7
¿Qué información debo tener en cuenta?.....	7
¿Qué pasos debo seguir después? .....	8
¿Qué debo escribir en mi Contestación?.....	8
¿Cuánto tiempo tengo para presentar mi Contestación? .....	8
¿Dónde debo presentar mi Contestación? .....	9
¿Cómo puedo entregar de manera apropiada y presentar mi Contestación?.....	9
¿Qué ocurre una vez que se presente la Contestación?.....	10
¿Qué ocurre si no respondo a una Petición?.....	10
¿Dónde puedo obtener asistencia legal?.....	11
¿Dónde puedo obtener más información?.....	11
EXPLICACIÓN DE DEFENSAS .....	12
1. Negación General .....	12
2. Emplazamiento Inapropiado .....	12
3. El Requerimiento de Alquiler Escrito de 14 Días es Legalmente Deficiente (procedimientos sumarios por impago del alquiler).....	15
4. La Notificación de Petición es Legalmente Deficiente (procedimientos sumarios por impago del alquiler) .....	15
5. La Petición es Legalmente Deficiente (procedimientos sumarios por impago del alquiler).....	15
6. Falta de Legitimación.....	16
7. No se Siguió el Procedimiento de Terminación del Contrato de Arrendamiento.....	16
8. Ley de Prescripción.....	16
9. Falta de Declarar Adecuadamente los Hechos.....	16
10. No se Debe la Deuda.....	16
11. Disputa que Existe Deuda y la Cantidad Adeudada (procedimientos sumarios por impago del alquiler o demandas contractuales basadas en alquiler atrasado o cantidades adeudadas).....	17
12. Acuerdo y Satisfacción – Pago Efectuado y Aceptado en Plena Satisfacción de la Reclamación .....	17
13. Se Ha Liquidado la Deuda en un Proceso de Quiebra .....	18
14. Garantía Personal.....	18
15. Res Judicata .....	18
16. Impedimento Equitativo.....	18
17. Abuso.....	19
18. Fraude y Coacción.....	19
19. Desahucio Implícito.....	19
20. Incumplimiento del Convenio de Pleno Uso y Disfrute .....	19
21. Imposibilidad .....	19
22. Frustración del Propósito .....	20
23. Fuerza Mayor.....	20
24. Arrendamiento Conjunto.....	20
25. Incumplimiento del Deber de Buena Fe y Actuación Leal .....	21
26. Enriquecimiento Injusto.....	21
INCLUIR CONTRADEMANDAS EN SU CONTESTACIÓN .....	22
1. Demandante Sobrecargó y Está Endeudado al Demandado .....	22
2. Incumplimiento del Contrato (Daños por Pérdida de Negocios).....	22
3. Mantenimiento Negligente por parte del Casero.....	22

4. Cuenta del Depósito de Seguridad .....	22
5. Desahucio Implícito.....	23
6. Incumplimiento del Convenio de Pleno Uso y Disfrute .....	23
7. Hostigamiento .....	23
8. Incumplimiento del Deber de Buena Fe y Actuación Leal .....	23
9. Enriquecimiento Injusto.....	23

# RECONOCIMIENTOS

Este documento fue elaborado por los abogados de Servicios Legales de Manhattan, 1 West 125th St., 2o Piso, Nueva York, Nueva York 10027, 646-442-3100. Este documento es solo para fines informativos generales y no pretende proporcionar asesoría legal. La información de esta guía es vigente al 9 de junio de 2021 y no constituye asesoría legal.

# INTRODUCCIÓN

Si ha recibido documentos judiciales del casero de su espacio comercial en que se afirma que usted debe alquilar atrasado, esta guía podría ayudarle a entender mejor el proceso judicial.

Un casero, por lo general, puede presentar dos tipos de acción legal para recuperar rápidamente la posesión de una propiedad – un proceso por retención de posesión o un proceso de desahucio por impago. Estos tipos de casos se llaman "procedimientos sumarios." Un casero puede entablar un procedimiento sumario si un inquilino continúa en posesión de una propiedad después de que se venza el contrato de arrendamiento o no efectúa el pago del alquiler u otros costos de manera oportuna, entre otras razones.

Los casos entre caseros e inquilinos comerciales se gestionan en la Parte Civil General del Tribunal Civil de la Ciudad de Nueva York. Para más información sobre la manera en que el tribunal gestiona los casos entre caseros e inquilinos comerciales, visite la página web del tribunal aquí: <http://www.courts.state.ny.us/courts/nyc/housing/commercial.shtml>.

Debido a la pandemia del coronavirus, los caseros han estado sujetos a una moratoria de desahucios, la cual generalmente les prohíbe entablar procedimientos sumarios para desahuciar a inquilinos cuando el inquilino haya rellenado el formulario de Declaración de Dificultades por COVID-19:  
[http://www.nycourts.gov/eposba/PDF/Commercial\\_Eviction\\_Hardship\\_Declaration-English.pdf](http://www.nycourts.gov/eposba/PDF/Commercial_Eviction_Hardship_Declaration-English.pdf).

La moratoria expirará el 31 de agosto de 2021.

Si su casero ha recurrido a la "autoayuda" y físicamente impide el acceso de usted a su propiedad, usted debe comunicarse con un abogado para que le ayude a determinar si esto constituye un desalojo ilegal. Su casero tampoco puede desahuciar ilegalmente a usted mediante amenazas del uso de la fuerza.

Existen otros tipos de casos que un casero puede entablar contra un inquilino comercial. Un casero puede entablar un tipo de caso que se llama una acción de lanzamiento para intentar recuperar la posesión de una propiedad. Las acciones de lanzamiento usualmente son presentadas en el Tribunal Supremo de Nueva York. Un casero también puede presentar un caso por incumplimiento de contrato, en que afirma alguna cantidad adeudada, en el Tribunal Civil de la Ciudad de Nueva York (por cantidades de hasta \$25,000) o el Tribunal Supremo (por cantidades de más de \$25,000).

Incluso después de que un inquilino renuncie la posesión de una propiedad comercial, si la propiedad permanece vacante, el casero aún podrá presentar una demanda contra el inquilino por cantidades adeudadas pendientes, es decir, puede demandar por el alquiler adeudado durante el resto del período del contrato de arrendamiento, además del alquiler atrasado.

# GUÍA AL PROCESO JUDICIAL

## ¿Qué documento recibí? ¿Qué significa el documento?

- **Recordatorio del Alquiler por Correo Certificado** – La ley exige que los caseros avisen a los inquilinos por correo certificado cuando no se haya recibido el alquiler dentro de los 5 días después de la fecha de vencimiento. Si el casero no le hace llegar el recordatorio al inquilino antes de comenzar un procedimiento por impago, el inquilino podrá plantear esa omisión como una defensa afirmativa.
- **Requerimiento de Alquiler Escrito de 14 Días** – Antes de poder comenzar un caso por impago, el casero o alguien que trabaja para el casero deberá exigir que el inquilino pague el alquiler atrasado y advertir al inquilino que, si no paga el alquiler, podría ser desahuciado. El requerimiento debe ser por escrito y debe ser "entregado" de la manera indicada al inquilino un mínimo de 14 días antes de comenzar el caso en el tribunal. Si usted recibe este documento, es probable que su casero esté preparándose para demandar para desahuciarlo, y usted debe comunicarse con un abogado lo antes posible para recibir asesoría legal. Según sus circunstancias específicas, un abogado podría asesorarle sobre las opciones para obtener más tiempo para subsanar los presuntos incumplimientos del contrato de alquiler (por ejemplo, solicitar un mandamiento judicial *Yellowstone*), incluido el impago.
- **Petición por Impago** (o simplemente "Petición") – Si un inquilino aún no ha pagado el alquiler después de que el casero haya enviado los avisos escritos necesarios, el casero podrá entablar un procedimiento de desahucio por impago mediante la entrega de una Petición por Impago al inquilino. La Petición incluirá información sobre la cantidad del alquiler adeudado. Si el casero no incluye toda la información necesaria por ley en la Petición, el inquilino podrá plantear esa omisión como una defensa afirmativa.
- **Notificación de Petición por Impago** – Esta Notificación deberá entregarse junto con la Petición. La Notificación de Petición incluye información sobre cuándo el inquilino debe acudir al tribunal para una audiencia. Si el casero no incluye toda la información necesaria por ley en la Notificación, el inquilino podrá plantear esa omisión como una defensa afirmativa.
- **Demanda** – Una Demanda es un documento legal que comienza el litigio. Explica las razones legales por las cuales se demanda a usted, describe los hechos relevantes e indica lo que quiere que el juez le otorgue (una sentencia que le otorgue dinero o la posesión de la propiedad). Una Demanda es parecida a una Petición, pero en los casos que se tratan de arrendamientos comerciales, la Demanda se usa en acciones por incumplimiento general del contrato o de lanzamientos, mientras que la Petición se usa en los procedimientos sumarios de desahucio.
- **Citación** – Tal como la Notificación de Petición, la Citación es un documento legal que le notifica a usted de manera formal que se requiere su presencia ante el tribunal. Se deberá entregar junto con una copia de la Demanda o con un aviso que describe la naturaleza de la Demanda.

## **Recibí una Petición o una Demanda. ¿Qué debo hacer ahora?**

### **¿Qué información debo tener en cuenta?**

- ¿En qué tribunal se llevará a cabo el procedimiento? ¿Dónde debo presentar mis documentos?
  - **Tribunal Civil** – Este es el tribunal de la Ciudad, el cual consta de 3 partes: civil general (incluyendo casos entre caseros e inquilinos comerciales), vivienda y demandas de menor cuantía. Las partes de caseros e inquilinos comerciales y de vivienda del Tribunal Civil de la Ciudad de Nueva York se conocen como el Tribunal "L&T" (Tribunal de caseros e inquilinos (L&T, por sus siglas en inglés)). El Tribunal L&T realiza sus procedimientos de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley de Nueva York para Acciones y Procedimientos sobre Bienes Inmuebles (RPAPL, por sus siglas en inglés).
    - La parte Civil General atiende los casos entre caseros e inquilinos comerciales y de deudas del consumidor. También tiene jurisdicción sobre las acciones de lanzamiento para la posesión de propiedades con valores de \$25,000 o menos.
    - La parte de Vivienda gestiona los procedimientos sumarios por impago del alquiler residencial y procedimientos sumarios por retención de posesión.
    - La parte de Demandas de Menor Cuantía atiende los procedimientos para compensación monetaria de hasta \$10,000 en la Ciudad de Nueva York y \$5,000 fuera de NYC.
  - **Tribunal Supremo** – Este es el tribunal de primera instancia estatal que puede gestionar casi cualquier tipo de caso, salvo casos en contra del estado. Debido al atraso en el procesamiento de casos en el Tribunal Civil durante la pandemia de COVID-19, muchos caseros han acudido al Tribunal Supremo. Por ejemplo, el Tribunal Supremo atiende casos de incumplimiento general de contrato (por ejemplo, disputas sobre las disposiciones del contrato de arrendamiento) y acciones de lanzamiento para la posesión de bienes inmuebles.
  - Usted tendrá que presentar toda su documentación con el tribunal correcto. Busque la dirección en los avisos y documentos judiciales que recibe.
    - Para encontrar la dirección e información de contacto del Tribunal Civil en su distrito municipal (*borough*), visite:  
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/civil/addresses.shtml>
    - Para buscar la dirección de cualquier tribunal por condado y tipo de tribunal, utilice el localizador de tribunales en:  
<https://www.nycourts.gov/courts/>
- ¿Quién lo ha demandado? ¿Fue el casero?
- ¿A quién ha demandado? ¿A usted, su negocio o ambos?

- Si usted ha sido demandado, ¿es porque firmó un contrato de arrendamiento en su propio nombre o porque tiene una garantía personal?
- ¿Para qué lo han demandado? ¿Desahucio, dinero o las dos cosas?
- ¿Cuál es la fecha del documento?
- ¿En cuál fecha recibió usted el documento?
- ¿Cuánto tiempo tiene para presentar su respuesta en el tribunal?

### **¿Qué pasos debo seguir después?**

- Si su negocio ha sido demandado, necesita representación legal en el tribunal. En Nueva York, un individuo no puede comparecer "pro se" (por derecho propio) en nombre de su negocio.
- Después de recibir la Petición o Demanda, tendrá que "Contestarla." La "Contestación" es el documento judicial formal que se debe entregar al casero y presentar en el tribunal.
- Puede Contestar oralmente o presentarse en persona en la secretaría del tribunal o usar [el formulario del tribunal](#) para presentar una Contestación por escrito. Si decide Contestar oralmente, asegúrese de preparar sus defensas y contrademandas por adelantado antes de visitar el tribunal.
  - Solo debe usar este formulario si ha sido demandado en calidad de la persona que firmó el contrato de arrendamiento o en calidad de la persona que tiene una garantía personal o fue nombrado de otra manera en la demanda. El formulario de Contestación es para personas que se representan a sí mismas y Contestan en su propio nombre, es decir, que comparecen "pro se."

### **¿Qué debo escribir en mi Contestación?**

- Una Contestación contiene las razones legales, o "defensas," que explican al tribunal por qué usted no debe ser desahuciado o no debe el dinero que el Casero reclama. Para Contestar, puede declarar una Negación General y también plantear Defensas Afirmativas específicas.
- Una Contestación también puede incluir "contrademandas," o alegaciones que usted tiene contra el casero si usted cree que el casero ha incumplido la ley o cualquier disposición de su acuerdo con usted.
- Repase "Explicación de Defensas" o "Incluir Contrademandas en su Contestación" más abajo para descripciones generales de varias defensas y contrademandas posibles para los inquilinos comerciales. Identifique las defensas y contrademandas que usted cree corresponden a su situación e inclúyalas en su Contestación.

### **¿Cuánto tiempo tengo para presentar mi Contestación?**

- El tiempo que tiene para presentar una Contestación depende del tipo de caso que se presentó en su contra y cómo se le entregaron los documentos judiciales.

- **Notificación y Petición** – Tiene 10 días para contestar una Petición por Impago después de que le entreguen la Notificación de Petición, aunque el tribunal podría concederles más tiempo a los litigantes debido a la pandemia.
- **Citación y Demanda** – Tiene 20 días para contestar una Demanda si se le entregaron los documentos judiciales en persona. Tiene 30 días para contestar si se le emplazó con otros métodos, tales como el emplazamiento sustituido o "clavar y enviar" (vea la parte 2 de la sección "Explicación de Defensas" más abajo para más información sobre el emplazamiento).
- Si desea enmendar su Contestación después de presentarla, generalmente tiene 20 días para hacerlo sin tener que pedir permiso al tribunal, aunque el tribunal podría concederles más tiempo a los litigantes debido a la pandemia. Después de transcurridos 20 días, puede presentar una petición con el tribunal para pedir permiso para enmendar su Contestación.
- Por lo general, en los procedimientos sumarios de desahucio por impago del alquiler, el tribunal fijará una fecha para el juicio o una audiencia unos 3 a 8 días después de que usted presente su Contestación, aunque el tribunal podría concederles más tiempo a los litigantes debido a la pandemia.

### ¿Dónde debo presentar mi Contestación?

- Debe presentar su Contestación en el mismo tribunal donde se presentó la Petición o Demanda en su contra. Para averiguar dónde debe Contestar con base en el tribunal donde se entabló el procedimiento (indicado en los documentos que usted recibió), consulte esta página web:  
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml>.

### ¿Cómo puedo entregar de manera apropiada y presentar mi Contestación?

- Firme la Contestación y Verificación ante un notario,
- Pida al notario que firme la Verificación,
- Pida a alguien de 18 años o mayor que envíe **una copia** de la Contestación al abogado del casero (la dirección debe constar en la Petición o Demanda),
- Pida a la persona que "entregó" (envió una copia de) la Contestación que complete una Declaración Jurada de Emplazamiento y que la firme ante un notario,
  - <https://www.nynd.uscourts.gov/sites/nynd/files/forms/AffidavitofServicebyMailFILEABLE.pdf>
  - <http://www.nycourts.gov/courthelp/GoingToCourt/affidavitService.shtml>
- Presente la Contestación Original con la Declaración Jurada de Emplazamiento con la secretaría del tribunal donde se entabló el caso. Puede presentar estos documentos judiciales en persona en el tribunal o puede enviarlos a la secretaría del tribunal. Para información sobre las ubicaciones, visite:  
<https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml>

- Para más información sobre el proceso, visite la página web del tribunal:
  - <https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/answering.shtml#serving>
  - <https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/civlt69.pdf>

### ¿Qué ocurre una vez que se presente la Contestación?

- Una vez que usted presente la Contestación, el tribunal programará una fecha de comparecencia para atender su caso. Es importante que usted asista al tribunal en la fecha de comparecencia. Si no comparece, el tribunal podría dictar una **Sentencia en Rebeldía** en su contra (vea "¿Qué ocurre si no respondo a una Petición?" más abajo para más información).
- Si el tribunal dicta una sentencia en su contra y emite una orden de desahucio, la orden debe indicar la fecha más próxima en que puede ocurrir el desahucio. Se tiene que avisar a un inquilino con un mínimo de 14 días de anticipación antes del desahucio.
- Una orden de desahucio *podría* ser aplazada (postergada) o anulada por buena causa, a la discreción del tribunal. Para obtener un aplazamiento, el inquilino debe completar una Orden de Demostrar Causa.
- Una orden de desahucio *tiene que* ser aplazada en un procedimiento por impago del alquiler si el inquilino paga al casero todo el alquiler adeudado antes de que ocurra el desahucio. El inquilino puede obtener el aplazamiento al depositar la cantidad total del alquiler adeudado, más las costas del procedimiento, con la secretaría del tribunal. La cantidad depositada se entregará al casero cuando éste la solicite.
- Para más información sobre los aplazamientos de las órdenes de desahucio, visite: [https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/staysafterjudg\\_nonpay.shtml](https://www.nycourts.gov/courts/nyc/housing/staysafterjudg_nonpay.shtml)

### ¿Qué ocurre si no respondo a una Petición?

- Si no contesta la Petición, la entidad que demanda a usted puede solicitar que el tribunal dicte una **Sentencia en Rebeldía** en contra de usted. La sentencia en rebeldía podría ser sentencia de posesión y/o sentencia monetaria. Por lo general, un casero que trata de desahuciar a un inquilino solicitará una sentencia en rebeldía y una orden de desahucio al mismo momento. Se le otorga al casero la sentencia en rebeldía y la orden de desahucio, el casero podrá desahuciar a usted. Si se le otorga al casero una sentencia monetaria, podría obtener una retención salarial o un embargo de la cuenta bancaria de usted.
- Si contesta la Petición, pero no comparece para la audiencia fijada en su caso, el casero también podría solicitar al juez que dicte una sentencia en rebeldía y una orden de desahucio. En esta situación, suele haber un aplazamiento de 5 días antes de dictarse la orden de desahucio, y el juez podría exigir que el casero le entregue a usted primero una copia de la sentencia en rebeldía.
- Si usted recibe notificación de una sentencia en rebeldía, es posible que pueda anular la sentencia en rebeldía y/o detener el desahucio. Lea más aquí: <http://nycourts.gov/COURTS/nyc/housing/vacatingjudg.shtml>

## ¿Dónde puedo obtener asistencia legal?

- **Servicios Legales NYC** provee consultas para inquilinos comerciales en procedimientos por impago del alquiler. Puede llamar a su línea de ayuda al (646) 442-3100.
- **El Colegio de Abogados de la Ciudad de Nueva York** – puede solicitar un abogado en: <https://www.nycbar.org/get-legal-help/article/landlord-tenant/evictions/>

## ¿Dónde puedo obtener más información?

- Puede encontrar más información sobre el proceso judicial en internet:
  - <http://nycourts.gov/courthelp//GoingToCourt/courtBasics.shtml>
  - [http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Self\\_Rep\\_Forms\\_Link.shtml](http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Self_Rep_Forms_Link.shtml)
  - <http://ww2.nycourts.gov/courts/6jd/tompkins/ithaca/webpageLandlordTenantInst.shtml>
- Para asistencia en los casos que se presentaron en el Tribunal Supremo de Nueva York, comuníquese con el Tribunal Supremo de Nueva York:
  - [http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Help\\_Center.shtml](http://ww2.nycourts.gov/courts/1jd/supctmanh/Help_Center.shtml)

# EXPLICACIÓN DE DEFENSAS

A continuación, hay una lista de defensas afirmativas que usted puede presentar en una Contestación a una Petición por Impago o una Demanda. Esta lista no aborda todas las posibles defensas, y una consulta legal le ayudará a explorar cuáles defensas corresponden a su situación específica y las posibles defensas adicionales que podría tener.

Tenga en cuenta que defensas diferentes podrían ser apropiadas para Contestar procedimientos diferentes. Algunas de las defensas abajo corresponden a varios tipos de procedimientos. Debe presumir que una defensa se aplica de manera general, a menos que se indique lo contrario.

## 1. Negación General

- Esta es una defensa general que niega de manera amplia que las reclamaciones del casero son verdades. Una Negación General ayuda a asegurar que usted no admite por accidente cualquier alegación que no aborda de manera específica en su Contestación.

## 2. Emplazamiento Inapropiado

- Para comenzar de manera apropiada una demanda, la parte que entabla la demanda (el peticionario o demandante) debe notificar y "emplazar" (entregar) a la parte demandada (el demandado) los documentos judiciales necesarios de una manera que cumpla todos los requisitos legales. Si el casero no emplaza a usted de manera apropiada en su calidad de inquilino, puede alegar "Emplazamiento Inapropiado" como una defensa afirmativa en su Contestación. Entonces, el juez podría fijar una fecha para una "audiencia transversal" especial para decidir si el emplazamiento de los documentos judiciales se hizo de manera apropiada. Si el juez decide que no se le emplazó de manera apropiada, se desestimarán en su contra "sin perjuicio," lo cual significa que el casero puede volver a entablar el caso en su contra, pero que tendrá que volver a comenzar el proceso y efectuar el emplazamiento de usted de manera apropiada.
- Si el casero incumplió cualquiera de las reglas a continuación relativas al emplazamiento, incluya esa información en su Contestación para indicar por qué alega Emplazamiento Inapropiado. Antes de completar su Contestación, puede pedir al juez que le enseñe una copia de la Declaración Jurada de Emplazamiento que se presentó en su caso. Si usted nota información incorrecta en la Declaración Jurada de Emplazamiento, debe indicarlo en su Contestación. Por ejemplo, si la Declaración Jurada de Emplazamiento dice que los documentos judiciales fueron entregados personalmente a alguien en el apartamento de usted, pero la descripción y el nombre no son de usted ni de ningún conocido de usted, debe indicar eso en su Contestación.
- Reglas Generales
  - **Quién puede efectuar el emplazamiento**
    - No puede ser el casero

- Puede ser cualquier persona mayor de 18 años que no sea una parte de la demanda (y que no ha efectuado más de 4 emplazamientos distintos durante el último año)
- Un agente de emplazamientos
- **Cuándo efectuar el emplazamiento** – No se puede efectuar emplazamientos de documentos judiciales los domingos. Se puede efectuar emplazamientos durante tres períodos:
  - Horas no laborales: 6:00 a.m. - 7:59 a.m.
  - Horas laborales: 8:00 a.m. - 6:00 p.m.
  - Horas no laborales: 6:01 p.m. - 10:30 p.m.
- **Dónde efectuar el emplazamiento** – Si no se entregan los documentos judiciales directamente al demandado para efectuar el emplazamiento, hay reglas para dónde se puede entregar los documentos. En un caso civil (por ejemplo, deudas del consumidor o incumplimiento de contrato), se pueden entregar los documentos en el hogar o lugar de trabajo del demandado. En un caso entre casero e inquilino comercial, los documentos se pueden entregar en la propiedad que se pretende recuperar.
- **Cómo efectuar el emplazamiento** – Existen algunos métodos [diferentes](#) para efectuar el emplazamiento:
  - **Emplazamiento Personal** – Los documentos se entregan directamente en la mano del demandado.
  - **Emplazamiento Sustituido** – Se entregan los documentos a otra persona en el hogar o trabajo del demandado. La persona a quien se entregan los documentos debe ser alguien de "edad y discreción adecuadas," lo cual significa que sea alguien responsable que probablemente entregará los documentos judiciales al demandado. El agente de emplazamiento también debe enviar por correo una copia de los documentos a la última dirección residencial conocida o el domicilio comercial actual (en los casos entre caseros e inquilinos comerciales, esto se tiene que hacer el próximo día laboral y por correo normal y certificado).
  - **Clavar y Enviar** – Este método será aceptable solo después de intentar varias veces de efectuar el emplazamiento personal o sustituido sin éxito.
    - Entrega en un Lugar Conspicuo: Si el agente de emplazamiento no tiene éxito en el primer intento de entregar los documentos mediante entrega personal o emplazamiento sustituido, entonces el agente de emplazamiento debe intentar una segunda vez durante otro período de tiempo (vea los períodos de tiempo más arriba). Por ejemplo, si nadie está en casa durante las horas

laborales, el agente de emplazamiento puede volver a las 7:30 p.m., durante horas no laborales. Después de dos intentos infructuosos de emplazar a la persona en su hogar mediante entrega personal o emplazamiento sustituido, el agente de emplazamiento podrá usar la Entrega en un Lugar Conspicuo, que se conoce como "clavar y enviar."

- Este método de emplazamiento requiere que se adhiera una copia de los documentos a la puerta de la residencia o establecimiento comercial actual del demandado o, en la alternativa, que se deslicen los documentos por debajo de la puerta de entrada de la residencia. Entonces, el agente de emplazamiento debe enviar por correo una copia de los documentos al Demandado (en los casos entre caseros e inquilinos comerciales, esto se tiene que hacer el próximo día laboral y por correo normal y certificado). El sobre debe marcarse "Personal y Confidencial" si se enviará al lugar de trabajo de la persona.
  - Luego de efectuar el emplazamiento, se debe completar una **Declaración Jurada de Emplazamiento** y entregarla a la secretaria del tribunal (dentro de 3 días para los casos entre caseros e inquilinos).
- **Lo que se debe emplazar**
  - RPL Sec. 235-e Recordatorio
    - Los caseros deberán notificar a los inquilinos por correo certificado si no se recibe el alquiler dentro de los 5 días después de la fecha de vencimiento, según la Ley de Bienes Inmuebles de Nueva York.
  - RPAPL Sec. 711 Requerimiento de Alquiler Escrito de 14 Días
    - A menos que haya un acuerdo de arrendamiento que indica lo contrario, antes de que un casero pueda entablar un procedimiento sumario por impago del alquiler, el casero deberá exigir por escrito el alquiler y darle un mínimo de 14 días al inquilino para pagar el alquiler o entregar la propiedad. Este requerimiento escrito debe ser emplazado de acuerdo con la ley, y una Declaración Jurada de Emplazamiento deberá ser firmada ante un Notario Público por la persona que entregó el aviso de los 14 días.
  - Aviso de COVID-19
    - Debido a la pandemia de coronavirus, actualmente se exige que los caseros incluyan un Aviso de COVID-19 junto con su Notificación y Petición.

- Formulario de Declaración de Dificultades
  - Durante la pandemia de coronavirus, los caseros también deben enviar un formulario de declaración de dificultades junto con cualquier aviso requerido antes de comenzar un procedimiento de desahucio. Si un inquilino presenta una declaración de dificultades, el casero no puede comenzar un procedimiento de desahucio hasta el 31 de agosto, o se suspenderá el procedimiento.
- Aviso de Petición y Petición
  - Estos son los documentos judiciales principales en un procedimiento sumario por impago del alquiler y son similares a una "Citación y Demanda" en otros tipos de demandas. Una Notificación de Petición podrá ser emitida solo por un abogado, juez o secretario judicial.
- Citación y Demanda
  - Estos son los documentos judiciales que oficialmente comienzan un procedimiento legal no sumario (por ejemplo, una acción general de lanzamiento o por incumplimiento de contrato/arrendamiento).

### **3. El Requerimiento de Alquiler Escrito de 14 Días es Legalmente Deficiente (*procedimientos sumarios por impago del alquiler*)**

- Esta defensa se aplica si el casero no incluyó toda la información que la ley exige que se incluya en el Requerimiento de Alquiler de 14 Días. El aviso de los 14 días deberá indicar la cantidad del alquiler vencido y el período para el cual se debe el alquiler. Por supuesto, el Requerimiento del Alquiler de 14 Días también debe darle al inquilino un mínimo de 14 días a partir del emplazamiento para pagar el alquiler vencido.

### **4. La Notificación de Petición es Legalmente Deficiente (*procedimientos sumarios por impago del alquiler*)**

- Esta defensa se aplica si el casero no incluyó toda la información que la ley exige que se incluya en la Notificación de Petición. La Notificación de Petición debe indicar que si, al momento de la audiencia, el Demandado no interpusiera o estableciera cualquier defensa que tuviera, se le podría prohibir alegar dicha defensa o la reclamación que la fundamenta en cualquier otro procedimiento o acción. En otras palabras, usted como el Inquilino debe alegar sus defensas al momento de presentar su Contestación, y es posible que no las pueda alegar después.

### **5. La Petición es Legalmente Deficiente (*procedimientos sumarios por impago del alquiler*)**

- Esta defensa se aplica si el casero no incluyó toda la información que la ley exige que se incluya en la Petición por Impago del Alquiler. La Petición es un formulario que el

casero debe completar y adjuntar a la Notificación de Petición y al Requerimiento de Alquiler de 14 Días, lo cual ya debe haberse entregado al inquilino.

- La Petición deberá indicar el interés del Demandado en la propiedad (es decir, si el Demandado es inquilino, subinquilino u otra persona con posesión de la propiedad por algún otro motivo). La Petición también debe indicar si hay un contrato de arrendamiento escrito o verbal y, de ser así, los términos de dicho acuerdo, tales como la duración del arrendamiento y el programa de pagos.
- La Petición deberá ser firmada por un abogado o por el casero, ante un Notario.

## **6. Falta de Legitimación**

- Solo una parte apropiada puede entablar una demanda en contra de usted en su calidad de inquilino. Suele ser la persona o entidad con la cual tiene un contrato de arrendamiento u otra relación contractual. Si no tiene o no está enterado de una relación contractual con el Peticionario o Demandante, puede alegar esta como una defensa afirmativa.

## **7. No se Siguió el Procedimiento de Terminación del Contrato de Arrendamiento**

- Algunos arrendamientos comerciales describen un procedimiento específico que se debe seguir para poder desahuciar legalmente al inquilino o terminar el acuerdo de arrendamiento. Revise su contrato de arrendamiento para determinar si cuenta con una cláusula de "terminación" y léala atentamente para ver si se han seguido los procedimientos que describe. Si no, podrá indicar esto como una defensa afirmativa en su Contestación.

## **8. Ley de Prescripción**

- En Nueva York, un casero tiene seis (6) años para presentar una demanda por incumplimiento de contrato con base en alquiler impago o alquiler adicional. Esta ley de prescripción se aplica a cada pago del alquiler o pago de plazo que venza y no transcurre solo a partir del último pago.

## **9. Falta de Declarar Adecuadamente los Hechos**

- Esta defensa se aplica si, por cualquier motivo, usted está en desacuerdo con la declaración de los hechos, según se describe en la Petición o Demanda. También se incluye su desacuerdo con la cantidad de alquiler que el casero alega que usted debe.

## **10. No se Debe la Deuda**

- Esta defensa se aplica si usted no cree que haya un acuerdo válido entre usted y el Peticionario que le debe la deuda o alquiler que reclama.
- En su Contestación, explique por qué usted cree que el caso es así. Algunas razones posibles incluyen:
  - Su Casero volvió a arrendar la propiedad a otro inquilino durante el período relevante.

- Una orden de desahucio ya se había emitido y con eso se terminó la relación de casero-inquilino, lo cual liberó a usted como el inquilino de la obligación de pagar el alquiler.
- El Casero quiere alquiler en el marco de un acuerdo de extensión de arrendamiento, pero su obligación individual como garante personal no se aplica al acuerdo de extensión de arrendamiento.
- Garantía del Buen Tipo: Usted ya abandonó y entregó la propiedad, así que ya no está obligado individualmente como garante a pagar cualquier alquiler adicional que se acumule durante el resto del período del arrendamiento. Sin embargo, el inquilino comercial aún podría ser responsable de este alquiler.

### **11. Disputa que Existe Deuda y la Cantidad Adeudada (*procedimientos sumarios por impago del alquiler o demandas contractuales basadas en alquiler atrasado o cantidades adeudadas*)**

- Esta defensa se aplica si usted cree que el Casero pide una cantidad de alquiler incorrecta. El Casero deberá proporcionar las cantidades correctas por todos los pagos que solicita, incluyendo el Alquiler, los Intereses, los Impuestos, los Gastos incurridos para cobrar, y los Honorarios del abogado.
- Por la declaración vigente de una emergencia Estatal debido a COVID-19, a los inquilinos comerciales no se les puede cobrar actualmente multas por alquiler atrasado. Según la Orden Ejecutiva correspondiente más reciente, 202.105 (del 27 de abril de 2021), esto se aplica para el período entre el 20 de marzo de 2020 y el 27 de mayo de 2021.
- En su Contestación, explique por qué cree que la cantidad solicitada por el Casero es incorrecta. Algunas razones posibles incluyen:
  - Usted ha pagado el alquiler.
  - Usted ha pagado una porción del alquiler.
  - La cantidad del alquiler no es la que se indica en el contrato de arrendamiento.
  - Su Casero accedió anteriormente a una reducción del alquiler.
  - Su depósito de seguridad debe ser aplicado para reducir el saldo de su alquiler atrasado.
  - El Peticionario/Casero no tiene derecho a los honorarios de abogado que solicita porque la cantidad que solicita no es razonable.

### **12. Acuerdo y Satisfacción – Pago Efectuado y Aceptado en Plena Satisfacción de la Reclamación**

- Esta defensa podría corresponder si usted ya ha pagado, y el casero aceptó, una cantidad de dinero que, según el entendimiento de las dos partes, plenamente satisfizo la obligación de alquiler.

### 13. Se Ha Liquidado la Deuda en un Proceso de Quiebra

- Esta defensa se aplica si usted ha recibido una orden judicial en un procedimiento de quiebra que liquida todas las deudas de usted.

### 14. Garantía Personal

- Debido a la pandemia de COVID-19, la Ciudad de Nueva York promulgó una ley que prohíbe a los caseros comerciales aplicar las disposiciones de garantía personal en los contratos de arrendamiento o acuerdos de alquiler por incumplimientos que ocurrieron entre el 7 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio de 2021. Esto significa que los caseros comerciales no pueden demandar a individuos como garantes personales por alquiler y otras deudas (impuestos, gastos de servicios públicos, tasas y costes) vencidas durante este período.
- Para que se aplique esta ley, se deberá satisfacer cada uno de los siguientes criterios:
  - El garante debe ser una persona natural distinta del inquilino (el inquilino es la entidad comercial en el marco del contrato de arrendamiento comercial garantizado);
  - El negocio del inquilino era un establecimiento de comidas, bebidas o ventas al por menor o ciertos otros negocios afectados por COVID-19 y estaba sujeto al cierre o restricciones por las Órdenes Ejecutivas 202.3, 202.6 o 202.7 del Gobernador Cuomo; y
  - El incumplimiento del arrendamiento que ocasiona la responsabilidad personal del garante debe haber ocurrido entre el 7 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021 (inclusive).
- Si se le demanda a usted como garante personal y se aplica esta ley, puede indicar como defensa afirmativa que "El Peticionario/Demandante Pretende Aplicar la Garantía por un Presunto Incumplimiento de Alquiler Vencido Durante Período."

### 15. Res Judicata

- *Res judicata* se refiere al principio legal que impide que una parte vuelva a litigar una disputa en el tribunal cuando ya se ha tomado una decisión sobre el fondo del asunto. Esta defensa se aplica si la Petición o la Demanda presenta una reclamación o causa de acción basada en un asunto que un tribunal ya ha resuelto.

### 16. Impedimento Equitativo

- Según el principio de impedimento equitativo, se puede prohibir (impedir) a un casero comercial que presente un procedimiento por impago del alquiler o un caso en que solicita alquiler atrasado en contra de un inquilino si la razón del impago es que el inquilino confió razonablemente de la promesa voluntaria anterior de casero a reducir o a no cobrar el alquiler. El impedimento equitativo requiere que se demuestre que había: (1) conducta [por parte del Casero] que equivale a una representación falsa o la ocultación de hechos materiales, (2) la intención o expectativa razonable que la otra

parte [el Inquilino] confiaría de dicha conducta, y (3) conocimientos, reales o implícitos, de los hechos verdaderos.

## **17. Abuso**

- Esta defensa se podría aplicar si el contrato de arrendamiento es tan sorprendentemente injusto que no se debe exigir su cumplimiento. Esta defensa requerirá que se demuestre que un abuso sustantivo (términos injustos) y un abuso procesal (proceso de negociación injusta). El inquilino tendrá que demostrar que no había ninguna opción significativa cuando se firmó el contrato de arrendamiento y que los términos del contrato son excesivamente favorables al casero. Tenga en cuenta que es difícil satisfacer estos criterios.
- Por ejemplo, el tribunal podría determinar que un contrato de arrendamiento es abusivo en lo procesal si había representaciones falsas, fraude, tácticas de venta de alta presión, negativas a negociar términos claves, falta de divulgación de los términos, términos ocultos en letra pequeña o un poder de negociación desigual porque una de las partes no hablaba el inglés.

## **18. Fraude y Coacción**

- Se puede anular un contrato de arrendamiento si se formó en circunstancias de fraude o coacción. El fraude ocurre si una parte hizo representaciones falsas importantes a otra parte para inducir su acuerdo. La coacción generalmente se aplica cuando una parte es obligada con amenazas a realizar un acto, por ejemplo, firmar un contrato.

## **19. Desahucio Implícito**

- Es posible que un inquilino comercial no tenga que pagar la cantidad total del alquiler vencido si ha sido desahuciado verdaderamente o "implícitamente" (el casero interfiere sustancialmente con su capacidad para usar el espacio) de la propiedad o una parte de ella. Sin embargo, para que se aplique esta defensa, el inquilino comercial debe haber sido implícitamente desahuciado antes del período para el cual se pretende recuperar el alquiler atrasado.

## **20. Incumplimiento del Convenio de Pleno Uso y Disfrute**

- Un inquilino comercial podría ser relevado de su obligación de pagar la cantidad total del alquiler vencido si ha habido una interferencia grave con la capacidad del inquilino para gozar de la propiedad para los fines por los cuales se arrendaba. Debido a la pandemia de COVID-19, los inquilinos podrían alegar que la falta de un casero comercial de proteger la propiedad arrendada contra las condiciones exteriores constituye un incumplimiento del convenio de pleno uso y disfrute.

## **21. Imposibilidad**

- Esta defensa afirmativa podría estar disponible si un evento no anticipado que no se pudiera prever ni evitar lo hace imposible que una de las partes de un contrato cumpla sus obligaciones. El cumplimiento debe ser imposible desde el punto de vista objetivo, no bastará que fuera difícil. Por ejemplo, se aplicó la doctrina de imposibilidad en algunos casos que surgieron del 9/11.

- Después de COVID-19, los inquilinos comerciales podrían intentar alegar la imposibilidad como una defensa afirmativa al afirmar que una pandemia imprevista hizo que su cumplimiento, tal como el pago del alquiler, fuera imposible desde un punto de vista objetivo. Podrían también alegar que las acciones imprevistas del gobierno hicieron que su cumplimiento fuera objetivamente imposible.
- Tenga en cuenta que los tribunales no han aceptado alegaciones de imposibilidad por COVID-19, aunque estos casos aún están pendientes en el sistema.

## **22. Frustración del Propósito**

- Esta defensa está disponible para inquilinos comerciales cuando el propósito por el cual se firmó el contrato de arrendamiento se ve "sustancialmente frustrado." Para tener una reclamación válida por frustración del propósito, el inquilino deberá demostrar:
  - Un evento posterior que perjudicó el valor del interés de la parte en el contrato;
  - El evento posterior no fue causado por el inquilino;
  - Las partes presumían que el evento posterior no ocurriría;
  - El lenguaje del contrato o las circunstancias correspondientes no confirieron una obligación de cumplimiento mayor.
- Si la frustración del propósito es meramente temporal, usted podría incluir "Impracticabilidad Temporal" como una defensa afirmativa. La obligación del inquilino de cumplir con sus obligaciones del contrato de arrendamiento se puede suspender de manera temporaria durante la duración de la existencia de la frustración del propósito.

## **23. Fuerza Mayor**

- Su contrato de arrendamiento podría incluir una cláusula de "fuerza mayor." Una cláusula de fuerza mayor podría relevar a las partes de sus obligaciones en el marco del contrato si por circunstancias imprevistas (por ejemplo, un desastre natural) el cumplimiento del contrato se vuelve imposible. Los tribunales ahora consideran casos que se tratan de cláusulas de fuerza mayor y si la pandemia de COVID-19 ha activado estas cláusulas. Si su contrato de arrendamiento tiene una cláusula de fuerza mayor que posiblemente liberaría a usted de la obligación de pagar el alquiler, puede incluir esto como una defensa afirmativa.

## **24. Arrendamiento Conjunto**

- cláusulas de arrendamiento conjunto proporcionan alguna protección para los inquilinos comerciales si los negocios circundantes no están operando. Si su contrato de arrendamiento incluye una cláusula de arrendamiento conjunto, podría alegar que existe justificación para que usted reduzca su alquiler o termine su arrendamiento. Podría incluir esto como una defensa afirmativa si su contrato de arrendamiento incluye tal cláusula.

## **25. Incumplimiento del Deber de Buena Fe y Actuación Leal**

- Esta defensa se podría aplicar si usted cree que el Peticionario o Demandante no ha sido justo u honesto en la disputa. Unos ejemplos podrían ser si las acciones del Peticionario son contrarias a los términos o el espíritu del acuerdo, el Peticionario ha abusado su poder durante la negociación de los términos del acuerdo o el Peticionario le impidió a usted que cumpliera su parte del acuerdo.

## **26. Enriquecimiento Injusto**

- Esta defensa se podría aplicar si la deuda reclamada en la Petición o Demanda es mucho mayor a la cantidad que el Inquilino cree que debe. Una reclamación por enriquecimiento injusto se basa en la idea que una parte se ha beneficiado de manera injusta a costas de la otra parte, que iría en contra de la equidad y la buena conciencia permitir que la parte que se benefició retenga dichos beneficios. Por lo general, solo es posible alegar enriquecimiento injusto en circunstancias poco usuales, y usualmente no se puede aplicar cuando haya un contrato que rige el asunto objeto de la disputa.

# INCLUIR CONTRADEMANDAS EN SU CONTESTACIÓN

Si usted es un inquilino comercial que ha sido demandado, también tiene la oportunidad de incluir contra demandas en su Contestación. Las contrademandas son las reclamaciones que usted tiene en contra de su Casero o la parte que entabló el caso en contra de usted. Por ejemplo, si su Casero ha incumplido con sus obligaciones en el marco del contrato de arrendamiento, una Contestación podría ser su oportunidad para plantear esos temas.

Sin embargo, algunos contratos de arrendamiento comercial incluyen una cláusula que le prohíben presentar contrademandas en su Contestación cuando el Casero haya comenzado un procedimiento sumario (por ejemplo, una petición por impago) en contra de usted. Revise su contrato de arrendamiento para determinar si tiene este tipo de cláusula cuando prepare su Contestación. Si su contrato de arrendamiento sí tiene este tipo de cláusula y usted quisiera presentar una reclamación contra su Casero, podría tener que entablar una demanda distinta para hacerlo, si sus contrademandas no son "inextricablemente interrelacionadas" con las reclamaciones del Casero.

Tenga en cuenta que algunas contrademandas también podrían coincidir con defensas afirmativas.

**Ejemplos de contrademandas que usted podría presentar en una Petición por Impago incluyen, *entre otras*, las siguientes:**

## **1. Demandante Sobrecargó y Está Endeudado al Demandado**

- Incluya esta contrademanda para compensar su obligación de alquiler si su Casero le debe dinero a usted. Podría ser así si su Casero ha tomado medidas tales como retener su depósito de seguridad o sobrecargar a usted por impuestos en la forma de alquiler adicional.

## **2. Incumplimiento del Contrato (Daños por Pérdida de Negocios)**

- Incluya esta contrademanda si cree que su Casero ha incumplido el contrato de arrendamiento de manera que le ocasionó a usted la pérdida de ganancias de su negocio.

## **3. Mantenimiento Negligente por parte del Casero**

- Por ejemplo, si su Casero tiene la obligación de mantener el ascensor en su espacio comercial, usted podría contrademandar si su Casero no mantenía el ascensor y así ocasionó sus Daños por Pérdida de Negocios.

## **4. Cuenta del Depósito de Seguridad**

- La Sección 7-103(2-a) de la Ley General de Obligaciones exige que un depósito de seguridad para el alquiler de una propiedad en un edificio con seis o más unidades residenciales se guarde en una cuenta para acumular intereses. Se le debe notificar a usted por escrito el nombre y la dirección donde se ha guardado su depósito de seguridad.

## **5. Desahucio Implícito**

- Vea la explicación de la Defensa #19 arriba.

## **6. Incumplimiento del Convenio de Pleno Uso y Disfrute**

- Vea la explicación de la Defensa #20 arriba.

## **7. Hostigamiento**

- El Casero ha hostigado el inquilino, en contravención de § 22-902 del Código Administrativo de N.Y.C. El hostigamiento de inquilinos comerciales es un acto u omisión por parte o en nombre del casero y que razonablemente ocasionaría que el inquilino comercial abandonara la propiedad o renunciara cualquier derecho relacionado con la propiedad.
- El hostigamiento no incluye acciones tales como la terminación legal, la reentrada o la reposesión.
- El hostigamiento podría incluir intentos para aplicar una disposición de responsabilidad personal que el Casero sabe o razonablemente debe saber que no se puede aplicar de acuerdo con la Sección § 22-1005 del Código Administrativo de N.Y.C.
- El hostigamiento podría incluir la terminación ilegal del arrendamiento el inquilino por impago del alquiler en contravención de la Orden Ejecutiva No. 202.28 del Gobernador Cuomo, emitida el 7 de mayo y extendido después.
- El hostigamiento podría incluir el ocasionar interrupciones repetidas de servicios esenciales o el ocasionar una interrupción de un servicio esencial durante un período extendido.

## **8. Incumplimiento del Deber de Buena Fe y Actuación Leal**

- Vea la explicación de la Defensa #25 arriba.

## **9. Enriquecimiento Injusto**

- Vea la explicación de la Defensa #26 arriba.