

Table of Contents

Presentación de una petición del Artículo 7-D

¿Puedo pedirle a un tribunal que ordene a mi arrendador que haga reparaciones en mi unidad?

El Artículo 7-D de la Ley de Acciones y Procedimientos de Bienes Raíces de Nueva York (RPAPL) permite a los inquilinos presentar una demanda contra su arrendador para obtener una orden judicial para hacer reparaciones a la unidad arrendada/alquilada. Un inquilino puede presentar esta demanda sin un abogado. El Sistema Judicial Unificado del Estado de Nueva York ha publicado formularios que pueden ser completados por un inquilino y presentados en la corte. Debe completar y presentar tanto el "[Aviso de Petición de Sentencia que Ordena Reparaciones](#)" como la "[Petición de Sentencia Dirigiendo reparaciones](#)" con el Tribunal.

¿Dónde puedo presentar una demanda del Artículo 7-D?

La demanda debe presentarse en el tribunal del condado, el tribunal de distrito, el tribunal de la ciudad, el tribunal del pueblo o el tribunal del pueblo donde se encuentra la unidad. Se le puede aplicar una tarifa de presentación.

¿Quién puede presentar la demanda del Artículo 7-D?

La(s) persona(s) que presenta(n) la demanda(s) se denomina(n) "Peticionarios". Uno o más inquilinos pueden ser enumerados como peticionarios en una demanda del Artículo 7-D. Cada peticionario debe cumplir con los siguientes criterios para Presentar la demanda: (1) la persona ocupa actualmente la unidad, (2) la persona ha ocupado la unidad durante los últimos 30 días, y (3) la persona tiene un acuerdo

para arrendar la unidad (esto puede ser un contrato de arrendamiento o acuerdo verbal).

¿A quién puedo demandar en una demanda del Artículo 7-D?

La persona demandada en una demanda se llama "Demandado". Puede enumerar más de uno demandado en una demanda del Artículo 7-D. El demandado (s) en una demanda del Artículo 7-D es cualquier persona legalmente responsable de mantener las condiciones de vida de la propiedad. Los más comunes el demandado es el propietario como dueño de la propiedad. Una lista de otros posibles Demandados está disponible en la página 2 de la "[Petición de sentencia que ordena reparaciones](#)".

¿Por qué puedo demandar?

Una demanda del Artículo 7-D permite al Tribunal emitir tres tipos de sentencias/ordenes. Primero, puede preguntar al Tribunal por una orden para que el Demandado complete reparaciones específicas. En segundo lugar, puede preguntar al Tribunal que otorgarle una indemnización monetaria, que se calcula como: la cantidad de alquiler que pagó mientras las condiciones no reparadas existían menos el valor real de la unidad en la condición no reparada. En tercer lugar, puede pedirle al Tribunal que reduzca su alquiler en el futuro hasta que las reparaciones específicas se hayan hecho.

¿Qué reparaciones puedo pedirle al Tribunal que ordene que se completen?

Puede pedirle al tribunal que ordene reparaciones en su unidad de condiciones que son peligrosas, o podrían ser un peligroso, o perjudicial para su vida, salud o seguridad. También puede solicitar reparaciones por condiciones que violen el código de vivienda de su jurisdicción. No puede pedirle al tribunal que ordene reparaciones por daños que usted o sus invitados causaron.

Algunos ejemplos de condiciones que puede solicitar que se reparen en esta demanda son: plagas y infestaciones de roedores; inodoros rotos; falta de agua caliente; ventanas rotas; fugas de agua o aguas residuales; agujeros en los pisos, paredes o techos; escaleras rotas; falta de calor; problemas eléctricos; y más.

¿Cómo lleno el "[Aviso de petición de fallo que ordena reparaciones](#)"?

Complete el nombre de la corte y el condado donde presentará la demanda. La demanda debe presentarse en el tribunal del condado, el tribunal de distrito, el tribunal de la ciudad, el tribunal del pueblo o el tribunal del pueblo donde se encuentra la unidad situada. Por ejemplo "Tribunal de la ciudad de Jamestown, condado de Chautauqua. Enumere los nombres de los peticionarios y los nombres de los demandados. El número de índice es el número de caso emitido por el Tribunal. El Tribunal se lo proporcionará en la hora en que se presentan los documentos. Complete la dirección de la propiedad de la unidad donde se deben realizar las reparaciones. El tribunal completará la hora, la fecha, la dirección y el número de sala del tribunal del tribunal cuando presente el Documento. La parte inferior de la página 1 contiene líneas para "Nombre" y "Dirección". Enumere el nombre y la dirección de cada Demandado. Este es el lugar donde se puede completar la notificación de los documentos. Si ha completado los formularios sin la ayuda de un abogado, puede ignorar la "Sección A". El tribunal completará la "Sección B" cuando presente los documentos.

¿Cómo lleno la "[Petición de fallo que ordena reparaciones](#)"?

Complete el nombre de la corte y el condado donde presentará la demanda. La demanda debe presentarse en una jurisdicción que contenga la unidad. Por ejemplo "Tribunal de la ciudad de Jamestown, condado de Chautauqua." Enumere los nombres de los peticionarios y los nombres de los demandados. El número de índice es el número de caso emitido por el Tribunal. El Tribunal se lo proporcionará en la hora en que se presentan los documentos. Complete la dirección de la unidad donde se deben realizar las reparaciones. Marque la casilla que indica cuántas unidades totales hay en el edificio. Complete el "Nombre""Dirección" y "Fecha de mudanza" para cada peticionario que presenta la demanda. Tú también puede completar "Teléfono," pero no es obligatorio. Si hay un caso relacionado en su contra, como un caso de desalojo con respecto a la misma unidad, debe indicarlo y proporcionar el "Número de índice"y "Próxima cita en la corte". Si hay más de cuatro peticionarios, puede usar el "Peticionario Anexo de información" para completar la información de los peticionarios adicionales. Enumere el "Nombre" y la "Dirección" de los Demandados. Además, verifique el tipo de dirección que figura y el papel del demandado. Puede marcar más de una casilla. Si hay más de un Demandado, puede usar el "Anexo de información del demandado" para registrar la información de los Demandados adicionales. Bajo el encabezado "Hechos del caso" en la página 3, escriba el monto de su alquiler mensual. En Espacio debajo del párrafo 2, enumere

todas las reparaciones que deben realizarse en su unidad. Sé específico sobre la gravedad de la severidad y la ubicación dentro de la unidad.

Tenga en cuenta que el Artículo 7-D la demanda es específicamente para solicitar reparaciones por condiciones que son en peligro, peligrosas o dañinas a su vida, salud o seguridad, y por condiciones que violan su código de vivienda local.

En la página 4, indique qué tipo(s) de fallo le está pidiendo al tribunal. Puede consultar más de una caja.

La primera solicitud es que el Tribunal ordene al peticionario que realice las reparaciones a la unidad enumerada en la sección anterior.

El segundo solicita que el Tribunal reduzca su alquiler en adelante a una cantidad específica hasta que se hayan completado las reparaciones.

Puede solicitar una cantidad que cree que refleja el valor de la unidad en su estado no reparado.

El tercero solicita una indemnización monetaria calculada como: el importe del alquiler que pagó mientras no se reparaba existían condiciones menos el valor real de la unidad en la condición no reparada.

Puede solicitar una cantidad que crea que refleja la diferencia entre el alquiler que pagó y el valor real de la unidad en estado no reparado.

La cuarta solicitud es para cualquier otro juicio que como el Tribunal a ordenar.

Cada peticionario debe completar la "Verificación" frente a un notario público.

Llené el "Aviso de Petición de Sentencia que Ordena Reparaciones" y la "Petición de Sentencia que dirige las reparaciones.

¿Qué debo hacer a continuación?

Lleve ambos documentos a la corte para presentar la demanda. Es posible que deba pagar una tarifa de presentación. El

El tribunal completará sus secciones de los documentos. El tribunal le dará una fecha de audiencia. Tú entonces eres responsable de entregar tanto el "Aviso de Petición de Instrucción de Sentencia

Reparaciones" y la "Petición de Sentencia que Ordena las Reparaciones" en cada uno de los Demandados.

¿Cómo hago la entrega legal a cada uno de los demandados?

Debe asegurarse de que el "Aviso de petición de orden de fallo

Reparaciones" y la "Petición de Sentencia que Ordena Reparaciones" se notifican a cada uno de los Encuestados.

Una persona que figura como peticionario no puede notificar los documentos. El Tribunal cancelara la demanda si los documentos no se notifican correctamente a los demandados.

Debido a que el proceso es difícil, muchas personas optan por contratar a un "servidor de procesos" que completará el proceso servicio para ellos.

El Tribunal puede dirigirlo a un servidor de procesos local o usted puede Investigar uno en su área. Si elige completar el servicio por su cuenta, el Sistema Judicial de New York ha publicado una guía aquí. Asegúrese de leer detenidamente la guía.

Asegúrese de que los documentos se entreguen correctamente.

Una demanda del Artículo 7-D requiere que los documentos se entreguen al menos 10 días antes de la fecha de la corte,

pero no más de 17 días antes de la fecha de la corte. Si el servicio no se completa durante este marco de tiempo, el Tribunal desestimará/cancelara el caso.

La persona que completa la notificación debe presentar una Declaración jurada de notificación ante el tribunal para documentar que se completó el servicio adecuado.

¿Qué sucede en la fecha de audiencia?

Esté preparado para una audiencia para determinar las reparaciones que deben hacerse en la unidad y la cantidad de sentencia monetaria que se otorgará, si corresponde. Debes traer fotos de las condiciones, comunicaciones entre usted y el (los) Demandado (s) con respecto a las condiciones o solicitudes de reparaciones que se realizarán, avisos de violaciones del código, recibos de cualquier reparación que haya realizado y otro material para presentar como evidencia.

También puede traer testigos que puedan testificar sobre las condiciones de la unidad. Asegúrese de tener todas las pruebas impresas para la consideración del Tribunal y traiga cualquier grabación de video o audio en una unidad flash. El juez no verá pruebas en un teléfono o computadora portátil.

(c) Asistencia Legal de Western New York, Inc. ®

Este artículo proporciona información general sobre este tema. Las leyes que afectan a este tema pueden tener cambiado desde que se escribió este artículo. Para obtener asesoramiento legal específico sobre un problema que está teniendo, obtenga el asesoramiento de un abogado. Recibir esta información no lo convierte en cliente de nuestra oficina.

Fecha de última revisión: Agosto 2025

Last updated on August 26, 2025.

[Artículos en Español](#)

[!\[\]\(10f8862fc183b400327470ea85afe9ae_img.jpg\) Print](#)

[!\[\]\(e1d6102fe77919492c04879c8450f1f5_img.jpg\) Print](#)

[Table of Contents](#)

[NEWS](#)

[News & publications](#)

[More News](#)

January 29, 2026

January 2026 Poverty Awareness Month

The end of January marks the end of Poverty Awareness Month. To recognize this...

[Read More about January 2026 Poverty Awareness Month](#)

October 31, 2025

SNAP Benefit Update as of October 31, 2025

SNAP benefits for November 2025 may be delayed. The New York State Office of...

[Read More about SNAP Benefit Update as of October 31, 2025](#)

Our Partners

We proudly receive support from the following (to read a full list of our supporters, visit the "Who We Are" tab above):



AmeriCorps



PDF downloaded from <https://www.lawny.org/page/636/presentacion-de-una-peticion-del- articulo-7-d>