

Cumplimiento del derecho inmobiliario de Nueva York § 230



Según la ley de Nueva York, los inquilinos tienen derecho a formar asociaciones de inquilinos y a llevar a cabo reuniones de inquilinos en la propiedad donde viven. Estas protecciones se extienden a las zonas comunes de un edificio, incluidos el vestíbulo principal y el pasillo, aunque el inmueble sea propiedad del arrendador.

Este memorándum proporciona orientación a los oficiales de la aplicación de la ley del estado de Nueva York que responden a las quejas de los propietarios, los superintendentes u otras personas sobre la organización o reuniones indebidas entre los inquilinos o sus invitados dentro de un edificio o sus zonas comunes. Los oficiales de la aplicación de la ley deben ser cautelosos para evitar que los propietarios los utilicen involuntariamente para violar los derechos de los inquilinos de organizarse y reunirse.

Puntos específicos sobre el derecho inmobiliario § 230

El artículo 230(1) del derecho inmobiliario crea gran protección para los inquilinos, que exige:

«Ningún propietario interferirá con el derecho de un inquilino a formar, unirse o participar en las actividades legales de cualquier grupo, comité u otra organización formada para proteger los derechos de los inquilinos; ni ningún propietario acosará, castigará, penalizará, disminuirá o retendrá cualquier derecho, beneficio o privilegio de un inquilino bajo su arrendamiento por ejercer tal derecho».

Además, según el artículo 230(2) del derecho inmobiliario, los inquilinos de Nueva York tienen derecho a:

«...reunirse sin tener que pagar una cuota en cualquier lugar de las instalaciones del arrendador, incluyendo un salón comunitario o social cuyo uso esté normalmente sujeto a una cuota, que esté dedicado al uso común de todos los inquilinos de manera pacífica, en horas razonables y sin obstruir el acceso a los locales o las instalaciones. Ningún arrendador podrá negar tal derecho».

Alcance de protección de los inquilinos

- Los inquilinos pueden solicitar en los hogares de otros inquilinos para hablarles sobre los problemas del edificio e inscribir a estos inquilinos en una asociación de inquilinos o cualquier grupo de inquilinos equivalente.
- Los inquilinos también tienen autorización a colocar “hojas de inscripción” o folletos en el tablero de anuncios del edificio sobre la organización de actividades, y pueden distribuir información de otra manera, como deslizando folletos por debajo de las puertas.
- Una queja de un inquilino, propietario, superintendente o cualquier otra persona sobre este tipo de alcance no constituye como una base para que los oficiales de la aplicación de la ley intervengan.
- Los propietarios pueden quejarse de personas que no son inquilinos, como organizadores de inquilinos o abogados, que estén presentes en una propiedad privada llevando a cabo actividades de organización. Esto no es ilegal. Los organizadores de inquilinos y los abogados pueden llevar a cabo actividades de organización de inquilinos en una propiedad privada a petición de un inquilino que resida en ella. No es necesario que el inquilino acompañe al organizador o al abogado por toda la propiedad y no pueden ser expulsados de la misma.
- Los oficiales de la aplicación de la ley pueden recibir una queja de que los organizadores de inquilinos están pidiendo a los inquilinos su información de contacto o están haciendo preguntas sobre su apartamento o renta. Esto está permitido. Los inquilinos no tienen que proporcionar a los organizadores de inquilinos ninguna información, sin embargo, los organizadores están autorizados a pedir la información que consideren necesaria para abordar sobre cuestiones del edificio que pueden estar relacionadas con reparaciones o las políticas de fijación de renta del propietario.

Actividades de reunión protegidas

- Al encontrarse con una reunión de inquilinos y organizadores en un edificio, los oficiales de la aplicación de la ley no pueden dispersar la reunión a menos que infrinja el artículo 230 del derecho inmobiliario, como cuando las actividades no sean pacíficas. El dispersar una reunión legal transgrede el derecho de los inquilinos a organizarse. Los oficiales de la aplicación de la ley deben solicitar hablar con el intermediario, representante o abogado de los inquilinos para determinar el propósito de la reunión. Si la reunión es para discutir cualquier preocupación de los inquilinos, incluidos los desalojos, los arrendamientos, la renta, las condiciones del edificio o huelgas por cuestiones de renta, la reunión está protegida por el derecho inmobiliario artículo 230 y no debe ser dispersada.
- Los oficiales de la aplicación de la ley también pueden recibir una queja de que se está llevando a cabo una reunión de inquilinos en el vestíbulo u otra zona común del edificio o propiedad. Las reuniones de inquilinos en las zonas comunes de un edificio o propiedad están permitidas por la ley. Los artículos necesarios para la reunión, como una mesa y sillas, pueden colocarse en las zonas comunes para la reunión.
- Los oficiales de la aplicación de la ley también pueden responder a una queja de los inquilinos u organizadores de inquilinos de que un propietario o superintendente intenta interferir o dispersar su reunión en infracción del artículo 230 del derecho inmobiliario. Los oficiales de la aplicación de la ley deben tratar de advertir a los propietarios y/o superintendentes de que sus acciones pueden transgredir el artículo 230 del derecho inmobiliario y que se debe permitir que una reunión pacífica continúe sin interrupción.
- Los oficiales de la aplicación de la ley no deben determinar si una reunión constituye un peligro de incendio ni otras determinaciones ajenas a su pericia.
- Los propietarios que utilizan la fuerza o intentan dispersar las reuniones legales de los inquilinos pueden violar los códigos penales tales como alteración a la paz, amenaza, acoso agravado o agresión. Los oficiales de la aplicación de la ley deben hacer uso de su discreción a la hora de aplicar estos y otros códigos penales apropiados para preservar la paz cuando los inquilinos están ejerciendo sus derechos en virtud del artículo 230 del derecho inmobiliario.

Conclusión

Cuando se les llama para dispersar una reunión de inquilinos o para expulsar a los intrusos, los oficiales de la aplicación de la ley deberán conocer bien el artículo 230 del derecho inmobiliario y las protecciones que ofrece a los inquilinos y a sus representantes para reunirse y organizarse.

La oficina del fiscal general del Estado de Nueva York está disponible para ayudar a los oficiales de la aplicación de la ley locales en la elaboración de guías para sus oficiales al relacionarse con reuniones de inquilinos y la organización de actividades.