

Ley de desalojo por causa justa del estado de Nueva York

—
Lo que debe saber



¿Me aplica la ley?

Según la Ley de Desalojo por Causa Justa (Artículo 6A de la Ley de Bienes Raíces), se presume que todas las viviendas en la ciudad de Nueva York están cubiertas. Sin embargo, usted no está protegido por la Ley de Desalojo por Causa Justa si:

- » Su arrendador es un pequeño arrendador (según se define en una sección posterior)
- » Su edificio está ocupado por el propietario y tiene menos de 10 unidades residenciales
- » Usted es subarrendatario
 - » Su apartamento cumple con alguna de las siguientes condiciones:
 - » Fue proporcionado como vivienda para empleados, pero usted ya no trabaja allí.
 - » Su apartamento está sujeto a regulación de alquiler.
 - » Es una vivienda con restricciones de ingresos.
 - » Es propiedad de un condominio o cooperativa.
 - » Se encuentra en un edificio que obtuvo un certificado de ocupación a partir del 1 de enero de 2009.
 - » Se encuentra en un hospital, una comunidad de jubilación con atención continua, una residencia de vida asistida, un centro de atención para adultos, una comunidad residencial para personas mayores o una comunidad de jubilación independiente sin fines de lucro.
 - » Su apartamento es una casa prefabricada, una habitación de hotel, una residencia estudiantil o una vivienda de uso estacional.
 - » Es utilizado por una institución religiosa.
 - » Se considera que tiene un alquiler elevado.

Nota

La Ley de Desalojo por Causa Justa solo se aplica a la ciudad de Nueva York, a menos que una localidad decida adherirse. A la fecha de esta publicación, las siguientes ciudades se han adherido y están cubiertas por la Ley de Desalojo por Causa Justa: Albany, Ithaca, Kingston, Poughkeepsie y Rochester. Consulte con su ciudad para saber si se ha adherido desde la publicación de este artículo.

¿Qué “causa justa” debe demostrar mi arrendador para desalojarme?

Si usted vive en un apartamento o casa amparada por la ley y su arrendador intenta desalojarlo a partir del 20 de abril de 2024 (incluyendo el inicio de un proceso de desalojo en esa fecha o después), su arrendador debe probar uno de los siguientes supuestos para poder desalojarlo:

No pagó el alquiler

Puede ser desalojado si no pagó el alquiler, a menos que se deba a un aumento irrazonable por parte de su arrendador.

Consulte “¿Qué es un aumento de alquiler irrazonable?” en la página 12.

Incumplió su contrato de arrendamiento o las normas y reglamentos del arrendador

Si incumplió su contrato de arrendamiento, su arrendador:

- » debe enviarle una notificación por escrito dándole 10 días para subsanar el incumplimiento.
- » no puede inventar la norma o el incumplimiento para evadir la Ley de Desalojo por Causa Justa.
- » debe tener normas o reglamentos razonables, y usted debe haberlos aceptado por escrito.

You engaged in nuisance behavior

La conducta molesta incluye:

- » causar daños sustanciales de forma maliciosa o por negligencia grave
- » interferir con la comodidad y seguridad del propietario o de otros ocupantes del mismo edificio o de uno adyacente

Su ocupación del apartamento es ilegal

Su ocupación se considera ilegal en cualquiera de las siguientes dos situaciones:

- » Una agencia gubernamental le ordena por escrito desalojar el apartamento debido al uso ilegal del mismo.
- » Un tribunal determina que debe desalojar el apartamento para subsanar una infracción de la ley, y que el arrendador no fue responsable de la situación que hizo necesario el desalojo.

Está utilizando el apartamento con fines ilegales

Esta es una situación inusual. Su arrendador no puede simplemente señalar uno o dos actos ilegales. Debe demostrar que su apartamento se utiliza habitualmente para un comercio ilegal, como la venta de drogas.

Usted se ha negado a permitir que su arrendador acceda a su apartamento para realizar reparaciones o para mostrarlo a un posible comprador

Salvo en caso de emergencia, su arrendador debe notificarle con la debida antelación antes de entrar en su apartamento:

- » Esto incluye notificarle por escrito con al menos una semana de antelación.
- » Si su arrendador elige una fecha y hora que no le convienen, escríbale ofreciéndole otra fecha y hora. Conserve todos los documentos para presentarlos ante el tribunal.

Si su arrendador intenta desalojarlo por falta de acceso, debe ofrecerle la oportunidad de subsanar la infracción. Recuerde también que su arrendador debe demostrar que:

- » le notificó con la debida antelación
- » necesitaba el acceso por un motivo permitido por la ley

Su arrendador quiere el apartamento para su uso personal

Si su arrendador quiere usar y vivir personalmente en el apartamento, debe cumplir con todas las siguientes condiciones:

- » Su arrendador debe demostrar que realmente tiene la intención de usar el apartamento para sí mismo.
- » Su arrendador o un miembro de su familia deben usar el apartamento como su residencia principal. Según la ley, la familia del arrendador incluye únicamente: cónyuge, pareja de hecho, hijo, hijastro, padre/madre, padrastro, hermano, abuelo, nieto, suegro o cuñado.
- » Su arrendador debe demostrar que no hay otro apartamento adecuado en el edificio que pueda utilizar.
- » Si usted es mayor de 65 años o tiene alguna discapacidad, su arrendador no puede desalojarlo para su propio uso o el de un familiar.

Su arrendador quiere demoler el apartamento

Si su arrendador quiere demoler el apartamento, debe demostrar que tiene un plan de buena fe para hacerlo. El estándar para demostrar la buena fe no está establecido en la ley, pero el Código de Estabilización de Alquileres tiene una sección similar donde su arrendador debe:

- » demostrar una intención honesta de demoler el apartamento
- » demostrar su capacidad económica para completar la demolición
- » demostrar que los planes de demolición han sido aprobados por la agencia municipal correspondiente

Si su arrendador afirma que demolerá su apartamento, es posible que deba solicitar documentos, conocidos como descubrimiento de pruebas, ante un tribunal para determinar si su intención es honesta. El juez deberá decidir, basándose en todas las pruebas disponibles, si su arrendador actuó de buena fe.

Su arrendador planea dejar de alquilar su apartamento de forma permanente

Para desalojarlo por no querer seguir alquilando su apartamento, el arrendador debe demostrar que tiene un plan de buena fe para retirar la vivienda del mercado de alquiler.

Si bien la ley no define qué se considera buena fe, el Código de Estabilización de Alquileres incluye una sección similar que establece el estándar de buena fe. El arrendador debe demostrar que no tiene intención de vender la totalidad o parte del terreno o la estructura. Puede alegar cualquiera de las siguientes razones para dejar de alquilar el apartamento:

- » El arrendador necesita la totalidad o parte del apartamento para un negocio propio.
- » Existen infracciones impuestas por el gobierno en la propiedad y su eliminación costaría lo mismo o más que el valor de la propiedad.

Usted se ha negado a aceptar una renovación de contrato de arrendamiento razonable y oportuna

Su arrendador tiene motivos justificados para desalojarlo si le ofreció renovar su contrato con previo aviso. La renovación del contrato debe ofrecerse 30, 60 o 90 días antes de que expire su contrato actual, según el tiempo que haya vivido en el apartamento.

Una oferta de renovación de contrato es irrazonable si incluye alguna de las siguientes condiciones:

- » un aumento excesivo del alquiler
- » cambios sustanciales en los términos y condiciones del arrendamiento; por ejemplo, prohibirle repentinamente subarrendar o tener mascotas

La situación es diferente si tiene que abandonar su apartamento por motivos de seguridad

Si una agencia municipal le ordena desalojar su apartamento por motivos de seguridad, su arrendador no puede usar esa orden para impedirle el acceso al mismo de forma permanente sin pasar por un proceso judicial. Si debe desalojar su apartamento por motivos de seguridad, podrá regresar una vez que se hayan solucionado los problemas.

Su apartamento puede quedar inhabitable debido a algo que su arrendador no haya causado, como un incendio, una inundación o un huracán. Si su arrendador no repara los daños para que pueda regresar, puede demandarlo para que realice las reparaciones o pagar usted mismo las reparaciones y deducir el pago del alquiler. Consulte con un abogado sobre cómo proceder.

¿Mi arrendador es un “pequeño arrendador” que no está amparado por la ley?

La ley define a un **pequeño arrendador** como aquel que posee un total de menos de 10 unidades de vivienda en el estado de Nueva York. Sin embargo, si las localidades fuera de la ciudad de Nueva York deciden acogerse a la ley, podrían definir el término de manera diferente. Por ejemplo, al momento de esta publicación, Albany limitaba la definición de pequeño arrendador a aquellos casos en los que el arrendador reside en la propiedad y esta tiene menos de cuatro unidades. Consulte con su localidad para saber si se han adherido a la Ley de Desalojo por Causa Justa y cómo han definido a un pequeño arrendador exento de la ley.

Su arrendador no puede ampararse en una corporación o sociedad de responsabilidad limitada (SRL) para evitar la protección de la ley. **Si alguna persona física con un interés de propiedad directo o indirecto en la SRL de su arrendador** posee más de 10 unidades, la SRL u otra entidad comercial no se considera un pequeño arrendador y usted está protegido por la ley. Se debe investigar si las personas detrás de cualquier propietario corporativo poseen otros bienes inmuebles. En Albany, esto no aplica, ya que el propietario debe residir en la propiedad para ser considerado un pequeño arrendador. Consulte con su localidad para saber cómo definen al pequeño propietario.

Ejemplo:

Acme SRL es propietaria del inmueble ubicado en 123 Main Street, Nueva York, que cuenta con cinco apartamentos. Acme no posee ninguna otra unidad residencial. Acme tiene dos propietarios individuales: John Doe y Jane Doe:

- » John Doe solo posee una participación en los cinco apartamentos de 123 Main Street a través de su participación en Acme SRL.
- » Jane Doe posee participaciones en otras 18 SRL que, en conjunto, poseen 200 apartamentos adicionales en todo el estado de Nueva York.

Acme SRL está sujeta a la Ley de Desalojo por Causa Justa, ya que no se trata de un pequeño arrendador: Jane Doe posee participaciones en más de 10 apartamentos, por lo que Acme debe cumplir con dicha ley.

Cabe mencionar que es común que una persona o grupo de personas posea varios edificios y apartamentos bajo diferentes nombres de SRL. Además, los fondos de inversión con múltiples inversores a veces son propietarios de edificios.

Participación accionaria

Según la ley, todo arrendador que se considere pequeño arrendador debe proporcionar los nombres de todas las personas físicas con participación accionaria directa o indirecta en la SRL. Esto incluye a inversionistas, socios silenciosos, gerentes y miembros. Si **alguna** persona asociada con la SRL posee más de 10 unidades, la SRL **no** se considera un pequeño arrendador y usted está protegido por la Ley de Desalojo por Causa Justa.

Si su arrendador no puede proporcionar los nombres de todas las personas físicas con participación accionaria directa o indirecta en su SRL, su arrendador no se considera un pequeño arrendador. Puede utilizar herramientas como Just Fix (<https://www.justfix.org/en>) para descubrir a las personas que se esconden tras el propietario de una empresa.

Revelación de información

Si un pequeño propietario lo demanda y sospecha que oculta la propiedad de otras unidades, puede solicitar al tribunal la **revelación de información**. La revelación de información le permite solicitar documentos sobre la propiedad del inmueble. El tribunal debe ordenar al propietario que proporcione todos los documentos corporativos que demuestren que la propiedad está a nombre de una persona física. El tribunal también debe ordenar a cada una de estas personas que proporcione todos los documentos corporativos de otras corporaciones propietarias de propiedades residenciales.

¿Qué se considera “alquiler elevado”?

Como mencionamos anteriormente, las viviendas con alquiler elevado no están sujetas a la Ley de Desalojo por Causa Justa. Un apartamento se considera de alquiler elevado si el alquiler mensual supera las tarifas publicadas anualmente por la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2024/05/good-cause- eviction-law-may-2024-final_.pdf).

¿Qué se considera un aumento de alquiler irrazonable?

Si su arrendador aumenta el alquiler para desalojarlo y usted no está de acuerdo con que el aumento sea razonable (según lo estipulado por la ley), un tribunal deberá decidir si el aumento es razonable.

En general, en un apartamento cubierto por la ley, un aumento de alquiler se considera irrazonable si supera el cinco por ciento del último alquiler más la variación anual del índice de precios al consumidor (con un límite máximo del 10% en total) (https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2024/05/good-cause-eviction-law-may-2024-final_.pdf). Un aumento de alquiler igual o inferior al estándar de alquiler local se considera razonable. Para consultar el alquiler estándar de su localidad, visite la sección de Desalojos por Causa Justa del Departamento de Vivienda y Renovación Comunitaria (<https://hcr.ny.gov/good-cause-eviction>).

El arrendador también tiene la oportunidad de explicar ante el tribunal por qué es necesario un aumento mayor.

El tribunal considerará los siguientes factores:

- » El tribunal debe considerar el monto de los impuestos sobre la propiedad que paga el arrendador y si estos han aumentado.
- » El tribunal puede considerar los gastos del arrendador, como combustible, mantenimiento y seguro.
- » El tribunal puede considerar el costo de realizar reparaciones importantes en el apartamento o edificio, a menos que dichas reparaciones se deban a la negligencia del arrendador en el mantenimiento del inmueble. Las reparaciones importantes son aquellas necesarias para arreglar sistemas principales, como la estructura, la instalación eléctrica y la plomería. No incluyen trabajos estéticos, como la decoración, ni reparaciones menores.

Ejemplo:

Ejemplos de alquileres que probablemente sean irrazonables utilizando un índice de precios al consumidor local del 8.82 % (5 % + 3.82 % de variación al momento de redactar este informe).

» Un apartamento en la ciudad de Nueva York tiene un alquiler de \$3,000 al mes. Al renovar el contrato, el propietario ofrece un nuevo alquiler de \$3,350. La diferencia de \$350 entre ambos alquileres es superior al 10 % (\$300). También es superior al 5 % (\$150) más el 3.82 % (\$114.60).

» Un apartamento en la ciudad de Nueva York tiene un alquiler de \$4,000 al mes. Al renovar el contrato, el propietario ofrece un nuevo alquiler de \$4,360. La diferencia de \$360 entre ambos alquileres es inferior al 10 % (\$400), pero superior al 5 % (\$200) más el 3.82 % (\$152.80).

En ambos ejemplos, el propietario aún puede explicar ante el tribunal por qué el aumento es razonable debido a otros factores.

¿Qué sucede si me mudo y descubro que mi arrendador mintió?

Si se ve obligado a mudarse porque su arrendador dijo que ocuparía o demolería su apartamento o lo retiraría del mercado de alquiler, pero luego descubre que no lo hizo, puede demandarlo por daños y perjuicios y obtener una declaración judicial y una orden de restricción. También puede obtener el reembolso de los honorarios de su abogado por presentar la demanda. Consulte con un abogado sobre cómo proceder.

¿Qué información debe proporcionarme mi arrendador?

A partir del 18 de agosto de 2024, la Ley de Desalojo por Causa Justa exige que todos los arrendadores de la ciudad de Nueva York incluyan una cláusula especial en cada contrato de arrendamiento, renovación y notificación legal enviada a los inquilinos. Esta cláusula le indicará si su apartamento está cubierto por la Ley de Desalojo por Causa Justa. Si no lo está, la cláusula debe explicar el motivo.

Además, para los apartamentos cubiertos por la Ley de Desalojo por Causa Justa, existen requisitos estrictos de notificación en los siguientes casos:

- » si su arrendador ofrece una renovación con un aumento de renta
- » si su arrendador se niega a renovar su contrato de arrendamiento

Note

Si se enfrenta a un desalojo, consulte con un abogado. En todo el estado de Nueva York existen muchos servicios legales gratuitos que pueden representar a inquilinos que cumplan con los requisitos. Visite lawhelp.org para obtener recomendaciones.

La Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York no puede brindar asesoramiento legal directo.

Recursos

Oficina del Estado de Nueva York Fiscal General

Pregunte sobre la ley o denuncie a su arrendador

Sitio web: ag.ny.gov/resources/individuals/tenants-homeowners/tenants

Línea directa: 1-800-771-7755

Para personas con discapacidad auditiva o del habla (llamada gratuita):
1-800-788-9898

Lawhelp.org

Obtenga servicios legales a bajo costo o gratuitos

Sitio web: www.lawhelp.org

JustFix

Investigue a su arrendador y a las SRL

Sitio web: <https://www.justfix.org/en>

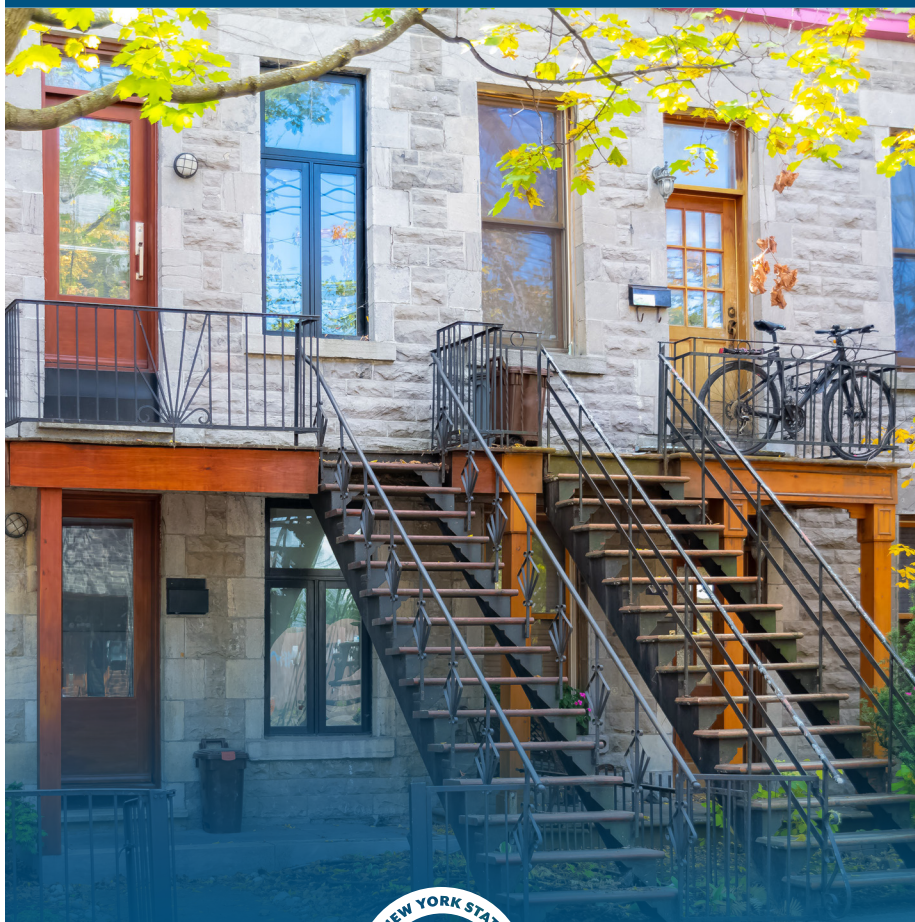
División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York

Averigüe si su alquiler es elevado

Sitio web: <https://hcr.ny.gov/good-cause- eviction>

Infórmese si su vivienda está sujeta a regulación de alquiler

Sitio web: <https://portal.hcr.ny.gov/app/ask>



**Oficina del Estado de Nueva York Fiscal General
Letitia James**

ag.ny.gov/good-cause-eviction-law

**Línea directa:
1-800-771-7755**

**Para personas con discapacidad
auditiva o del habla (llamada
gratuita): 1-800-788-9898**