



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

Hostigamiento a Inquilinos

*Protecciones para inquilinos que viven
en la Ciudad de Nueva York*

Protecciones para inquilinos que Enfrentan represalias en el Estado de Nueva York



En Nueva York es ilegal que los arrendadores tomen represalias en contra de inquilinos que presenten una queja de buena fe, ya sea ante ellos o ante una agencia gubernamental. Estas quejas pueden ser por infracciones a las leyes de salud y seguridad, por problemas de habitabilidad o falta de reparaciones al inmueble, o violaciones de derechos acordados en un contrato. Todos los inquilinos* están protegidos por

la ley contra este tipo de represalias. Se presume que un arrendador está tomando represalias cuando:

- Antes de que transcurra un año de la queja de un inquilino, el arrendador altera substancialmente los términos del contrato de arrendamiento del inquilino. Esto incluye: negarse a seguir alquilándole; negarse a renovar un contrato cuando su contrato venza; u ofrecer un nuevo contrato con un aumento excesivo de alquiler.
- Antes de que transcurra un año de que hizo una queja de buena fe, su arrendador inicia un caso de desalojo en su contra. Si usted informa al tribunal que usted hizo dicha queja menos de un año antes del procedimiento de desalojo, la ley exige que su arrendador demuestre que el desalojo no fue una represalia. El procedimiento de desalojo se desechará si su arrendador no demuestra que el desalojo no fue una represalia.

** Incluye a todos los inquilinos, excepto a los que viven en inmuebles con menos de cuatro unidades en donde vive el propietario.*

Si se determina que han tomado represalias ilegales contra inquilinos, los arrendadores pueden tener que pagar multas y cuotas.

Protecciones para Inquilinos con Alquiler Estabilizado y Alquiler Controlado

Los arrendadores tienen prohibido hostigar a los inquilinos que viven en departamentos con alquiler controlado o alquiler estabilizado. De acuerdo con las leyes de regulación de alquiler del Estado de New York, el hostigamiento se define como la conducta de un arrendador que interfiere o intenta interferir, de manera directa o indirecta, con su privacidad, confort y disfrute de su vivienda.

- Si vive en un departamento con alquiler estabilizado o alquiler controlado, puede presentar una queja a Renovación de Hogares y Comunidades (HCR, por sus siglas en inglés) del Estado de New York al (866) ASK-DHCR ((866) 275-3427) o visitando **nyshcr.org**.
- Un departamento tiene alquiler controlado si ha estado ocupado continuamente por un inquilino desde el 1 de julio de 1971 y el edificio fue construido antes del 1 de febrero de 1947.
- En la mayoría de los casos, un departamento tiene alquiler estabilizado si está en un edificio construido antes del 1 de enero de 1974 y el edificio tiene seis o más unidades.

Consulte el final de esta publicación para obtener recursos adicionales.

Protecciones Adicionales para Inquilinos en la Ciudad de Nueva York

El Código de Mantenimiento de Vivienda de la Ciudad de Nueva York define el hostigamiento como un acto u omisión de un arrendador que cause, o tenga la intención de causar, que usted abandone su vivienda o renuncie a sus derechos como inquilino.

De acuerdo con esta ley, un arrendador NO puede:

- ⊗ Usar la fuerza, ni amenazar con usar la fuerza, en contra de un inquilino;
- ⊗ Destruir bienes de un inquilino;
- ⊗ Proporcionar deliberadamente información falsa o engañosa respecto a si una unidad tiene alquiler estabilizado o controlado;
- ⊗ Cortar servicios esenciales, como calefacción o agua caliente;
- ⊗ Omitir o retrasar la corrección de condiciones peligrosas, como moho, pintura con plomo, o polvo y escombros;
- ⊗ Certificar falsamente que una condición peligrosa ha sido corregida;
- ⊗ Iniciar procedimientos judiciales sin fundamento en contra de un inquilino;
- ⊗ Cambiar la cerradura de la puerta delantera de un inquilino sin darla a este la nueva llave;
- ⊗ Negarse a ofrecer o renovar los contratos de arrendamiento de los inquilinos para obligarlos a abandonar su unidad.

Incentivos para dejar una vivienda en la Ciudad de Nueva York

Su arrendador **sí** tiene permitido ofrecerle dinero o algo de valor a cambio de que deje su vivienda. Sin embargo, los arrendadores en la **Ciudad de Nueva York** deben seguir ciertas reglas al ofrecer incentivos, o estos podrían considerarse legalmente como hostigamiento.

En la Ciudad de Nueva York, si su arrendador lo contacta para ofrecer un aliciente, debe hacerle la oferta por escrito y la oferta debe incluir:

- ✓ El propósito del contacto;
- ✓ Que el contacto es hecho por su arrendador, o en su nombre;
- ✓ Que usted tiene derecho a consultar a un abogado para recibir asesoría legal acerca del aliciente;

- ✓ Que usted puede rechazar el aliciente y seguir viviendo en su hogar;
- ✓ Que usted puede notificar por escrito a su arrendador que no desea que lo contacte en referencia a la oferta de aliciente. Después de recibir este aviso, su arrendador no puede volver a contactarlo en referencia a un aliciente durante 180 días, a menos que usted le dé su permiso por escrito o un tribunal le dé permiso para hacerlo;
- ✓ Información adicional sobre alquileres locales;
- ✓ Una declaración que exprese que aceptar un aliciente podría implicar que usted tenga que mudarse a otro vecindario, y que su situación personal (empleo, historial crediticio) podría afectar su capacidad de alquilar otro departamento.

Se considera hostigamiento si su arrendador:

- No le entrega la oferta de un aliciente por escrito;
- Le entrega la oferta de un aliciente por escrito, pero la oferta no incluye toda la información requerida;
- Se comunica con usted en referencia a un aliciente antes de que transcurran 180 días de que usted le notificó que no deseaba ser contactado.

También constituye acoso si, mientras están en comunicación sobre un aliciente, su arrendador:

- Lo amenaza o intimida;
- Usa lenguaje obsceno;
- Se comunica repetidamente con usted de una manera que tenga la intención de hostigarlo;
- Se comunica con usted a horas inusuales;
- Se comunica con usted en su trabajo para hablar sobre el aliciente sin que usted haya dado su permiso por escrito; o
- Deliberadamente le proporciona información falsa o tergiversa información.

Cómo ejercer sus derechos en la Ciudad de Nueva York

Los inquilinos que vivan en la Ciudad de New York y crean que están siendo hostigados por su arrendador (incluyendo ofertas ilegales de alicientes) pueden presentar una denuncia por hostigamiento en el Tribunal de Vivienda de la Ciudad de Nueva York. Esto usualmente se conoce como un “procedimiento de HP”.

Cómo iniciar un procedimiento de HP:

1. Acuda a la Corte Civil de su distrito y acuda a la ventanilla del secretario de HP de la Parte de Vivienda. El secretario le proporcionará los formularios necesarios para iniciar un procedimiento de HP, incluyendo una “Orden de exponer causas que exijan la corrección de una infracción y para una determinación de hostigamiento y para una orden de restricción”.

> Al presentar este formulario, asegúrese de que incluya todos los actos de hostigamiento del arrendador. Pida páginas adicionales si las necesita. También puede incluir información sobre las reparaciones que necesita su departamento.

> Visite: nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml para encontrar la corte de su condado.

2. Para iniciar el procedimiento de HP, debe pagar una cuota. Si no tiene suficiente dinero para cubrir este costo, puede preguntar al secretario cómo llenar una solicitud de condonación de la cuota.

> También puede encontrar la solicitud aquí: nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf

3. El secretario lo enviará con un juez que le dará instrucciones para entregar los documentos judiciales a su arrendador (asegúrese de llevar la dirección de su arrendador).

> El juez también le asignará una fecha para presentarse en la corte.

> Es importante que acuda a su audiencia en la corte y que lleve todas las evidencias de hostigamiento, incluyendo a los testigos, cuando acuda.

4. Si el juez determina que su arrendador ha cometido hostigamiento, puede ordenarle a su arrendador que deje de hostigarlo y puede imponerle una multa civil de \$1,000 a \$10,000. Si se ha determinado previamente que su arrendador lo ha hostigado en los últimos cinco años, a su arrendador se le pueden imponer multas civiles de por lo menos \$2,000.



> **ADVERTENCIA:** Si el juez determina que su caso es frívolo, su arrendador puede pedirle al juez que le ordene a usted pagar los honorarios de su abogado.

Puede encontrar más información, incluyendo un video sobre el proceso de demandas de HP, en nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml

Recursos

Recursos para Ayudar a Todos los Neoyorquinos a Encontrar un Abogado

- Usted podría ser elegible para recibir asistencia legal gratuita. Para ver si es elegible, visite **lawhelpny.org**.
- Quienes no sean elegibles para asistencia gratuita pueden encontrar una derivación en la Asociación de Abogados de su localidad. Visite la página de recomendaciones de abogados de la Asociación de Abogados del Estado de Nueva York en **nysba.org/lawyerreferral/please** o en el sitio de internet de la asociación de abogados de su condado.

Recursos Adicionales

- Para ver recursos adicionales sobre problemas con arrendadores y asistencia en caso de desalojo, los inquilinos también pueden visitar **nyhousingsearch.gov/resources.html**.

Recursos para la Ciudad de Nueva York

Hay recursos adicionales disponibles para los inquilinos que viven en la Ciudad de New York:

Unidad contra el Hostigamiento de Inquilinos (TAHU) de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York

Recibe denuncias de hostigamiento a inquilinos.

Llame al 311

Oficina del Defensor del Inquilino (OTA) del Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York

La OTA investiga las denuncias sobre construcción de edificios y hace recomendaciones para la expedición de órdenes de suspensión de trabajos para proteger a los residentes.

(212) 393- 2949

También puede contactar a un proveedor de asesoría legal. La ley de Acceso Universal a Servicios Legales de la Ciudad de New York ofrece ayuda legal gratuita en casos de vivienda a los inquilinos que cumplen ciertos requisitos. Para obtener más información sobre los criterios de elegibilidad, los inquilinos pueden llamar al 311 y preguntar por los servicios legales de HRA.

Hay información adicional, incluyendo una lista de proveedores de asesoría legal en la Ciudad de Nueva York, en **www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page**.