



Guía de derechos de los inquilinos residenciales

*Derechos y protecciones de los inquilinos de
acuerdo con las leyes del estado de Nueva York*

Estimados amigos:

El contrato entre un inquilino y un arrendador, ya sea que se fundamente en un contrato escrito o en un apretón de manos, es uno de los tratos más importantes que se celebran en nuestro estado. Define la manera en que los inquilinos disfrutarán de su vivienda, la manera en que los arrendadores darán mantenimiento a su inmueble, e incluso puede afectar la estabilidad de un vecindario.



En el estado de Nueva York hay varias leyes diferentes que rigen esta relación, que pueden variar dependiendo del condado o ciudad en donde viva. Este folleto explica muchas de las leyes que debe conocer e incluye recursos en los que puede encontrar más información sobre los asuntos relacionados con arrendadores e inquilinos. Si tiene alguna pregunta sobre cualquier parte de material cubierto en esta guía, o si necesita nuestra ayuda con un asunto relacionado con inquilinos, no dude en comunicarse con mi oficina al (800) 771-7755 o visite mi sitio de internet en ag.ny.gov.

Atentamente,

Letitia James

Índice

Tipos de viviendas.....	6
Contratos de arrendamiento	12
Alquiler	18
Sucesión o cancelación del contrato de arrendamiento	30
Habitabilidad y reparaciones.....	46
Seguridad	52
Servicios básicos	58
Protecciones personales para el inquilino.....	60
Casas prefabricadas y móviles	68
Cómo encontrar un departamento.....	72
Recursos.....	76



Tipos de viviendas

Los dos tipos de regulación del alquiler en el estado de Nueva York son el control de alquiler y la estabilización de alquiler. Los derechos de un inquilino individual dependerán, en parte, de cuáles normas se apliquen, aunque en el caso de algunos departamentos pueden existir varias leyes que rijan su arrendamiento. Si bien los inquilinos en departamentos con alquiler regulado o con subsidios gubernamentales tienen derechos especiales, muchos reglamentos y leyes se aplican tanto a departamentos regulados como no regulados.

Para averiguar si un departamento está regulado, consulte a la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York en

portal.hcr.ny.gov/app/ask

Vivienda con alquiler regulado

Control de alquiler

El control de alquiler limita el alquiler que puede cobrar un propietario por un departamento, y restringe el derecho del propietario a desalojar a los inquilinos. El programa de control de alquiler se aplica a los edificios residenciales construidos antes de febrero de 1947 en municipios que no han declarado el final de la emergencia por viviendas de alquiler después de la guerra. El control de alquiler sigue en vigor en la ciudad de Nueva York y en partes de los condados de Albany, Erie, Nassau, Rensselaer, Schenectady y Westchester.

Para que un departamento esté en el régimen de control de alquiler, el inquilino o su sucesor legal (como un familiar, cónyuge o pareja adulta permanente) debe haber vivido en él continuamente desde antes del 1 de julio de 1971 (y en algunas situaciones, desde el 1 de abril de 1953). Cuando un departamento con alquiler controlado queda vacante en la ciudad de Nueva York y en la mayoría de las otras localidades, se convierte en un departamento con alquiler estabilizado. En la ciudad de Nueva York, cada departamento con alquiler controlado tiene un alquiler base máximo que se ajusta cada dos años para reflejar los cambios en los costos de operación, pero los alquileres de los inquilinos no pueden exceder de un alquiler máximo cobrable, que se ajusta anualmente y se basa en el promedio de los últimos cinco años de órdenes de la Junta de Lineamientos de Alquileres para arrendamientos por un año o en el 7.5% (lo que sea menor). Los inquilinos pueden impugnar los aumentos si el alquiler máximo cobrable del alquiler base máximo cobrado por el arrendador excede el alquiler regulado legal, si hay infracciones al código de vivienda en el edificio, si los gastos del propietario no justifican un aumento, o si el propietario no mantiene los servicios esenciales.

Control de alquiler:

Limita el alquiler que puede cobrar un propietario por un departamento y restringe el derecho del propietario a desalojar inquilinos.

El programa de control de alquiler se aplica a los edificios residenciales construidos antes de febrero de 1947 en municipios que no han declarado el final de la emergencia por vivienda de alquiler después de la guerra.

Estabilización de alquiler

En la ciudad de Nueva York, los departamentos usualmente se encuentran en estabilización de alquiler si entran en alguna de las siguientes categorías:

- Un departamento que no tiene alquiler controlado y está en un edificio con seis o más unidades construido antes del 1 de enero de 1974;
- Un departamento que antes tenía alquiler controlado y quedó vacante sin que existiera un sucesor legal;
- En un edificio con tres o más departamentos construidos o renovados extensivamente a partir del 1 de enero de 1974 con beneficios tributarios especiales, como reducciones de impuestos de acuerdo con las secciones 421 o J-51.

Fuera de la ciudad de Nueva York, los departamentos con alquiler estabilizado usualmente se encuentran en edificios con seis o más departamentos que fueron construidos antes del 1 de enero de 1974.

Las Juntas de Lineamientos de Alquileres locales de la ciudad de Nueva York y los condados de Nassau, Rockland y Westchester establecen tasas máximas de aumentos de alquiler una vez al año, que se aplican a los contratos de arrendamiento por uno o dos años que inician a partir del 1 de octubre de cada año. Los inquilinos de departamentos con alquiler estabilizado tienen derecho a recibir servicios esenciales y a renovar sus contratos con los mismos términos y condiciones que el contrato inicial, y no pueden ser desalojados, excepto por las causas que establece la ley.

Hasta el 15 de junio de 2019, otras localidades ya pueden promulgar sus propias leyes de estabilización de alquiler, si la localidad declara una emergencia de vivienda.

Vivienda financiada por el gobierno

con un nivel medio de ingresos en todo el estado. Los inquilinos deben cumplir los requisitos de elegibilidad, que incluyen cierto nivel de ingresos, tamaño de familia y tamaño de departamento, en los desarrollos Mitchell-Lama patrocinados por el estado o la ciudad.

Vivienda Pública es un programa con fondos federales en el que autoridades designadas por el estado desarrollan y administran complejos de vivienda pública, sujetos a las leyes y normas federales, estatales y locales. Los inquilinos de vivienda pública tienen derecho a que se siga un proceso de queja administrativa, administrado por la autoridad local de vivienda, antes de que sus arrendamientos puedan cancelarse por causa justificada. Sin embargo, los inquilinos pueden ser demandados de forma directa por incumplimiento en el pago del alquiler, sin necesidad de una audiencia administrativa.

El programa de Pagos de Asistencia para Vivienda de la Sección 8 es un programa de subsidios federales para alquileres e hipotecas a nivel nacional, que ayuda a obtener vivienda a familias de bajos ingresos o desplazadas, personas de la tercera edad y personas que viven con discapacidades. Las familias reciben un subsidio para alquiler, conocido como pago de asistencia para vivienda, o un subsidio para hipoteca destinado a hacer pagos para la compra de una vivienda, que es igual a la diferencia entre su parte del alquiler (basada en sus ingresos) y el alquiler o la hipoteca aprobados para la unidad. Las familias y personas elegibles están sujetas a límites de ingresos.

Tipos especiales de vivienda

- Los propietarios e inquilinos de **parques de casas prefabricadas y móviles** son regidos por la *Ley de Bienes Raíces § 233* (“Declaración de derechos de los propietarios de casas móviles”). La División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR, por sus siglas en inglés) hace cumplir esta ley.
- **Los propietarios e inquilinos de lofts en la ciudad de Nueva York** son regidos por la *Ley de Viviendas Múltiples, Artículo 7-C*, que es aplicada por la Junta de Lofts de la Ciudad de Nueva York.
- Los propietarios e inquilinos de **hoteles residenciales de la ciudad de Nueva York** son regidos por la ley de estabilización de vivienda, que es aplicada por la DHCR.





Contratos de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento es un contrato entre un arrendador y un inquilino que contiene los términos y condiciones del alquiler. No puede ser modificado mientras está vigente, excepto cuando ambas partes estén de acuerdo. Los contratos de arrendamiento de departamentos que no tienen alquiler estabilizado pueden ser orales o escritos. Para evitar disputas, las partes pueden firmar un contrato escrito. Cada parte debe firmar el contrato de arrendamiento para quedar vinculada por sus términos. Un contrato de arrendamiento oral por más de un año no puede hacerse valer legalmente (Ley General de Obligaciones § 5-701).

Como mínimo, los contratos de arrendamiento deben identificar los inmuebles, especificar los nombres y direcciones de las partes, el importe y las fechas de vencimiento del alquiler, la duración del alquiler, las condiciones de ocupación y los derechos y obligaciones de ambas partes. Excepto cuando la ley contemple otra cosa, un arrendador puede alquilar en los términos y condiciones que acepten ambas partes. Todos los cambios al contrato de arrendamiento deben ser marcados por ambas partes con sus iniciales.

Los inquilinos con alquiler estabilizado en la ciudad de Nueva York tienen derecho a recibir de su arrendador una copia debidamente firmada de su contrato de arrendamiento en un plazo de 30 días de que el arrendador reciba el contrato de arrendamiento firmado por el inquilino. Debe incluir las fechas de inicio y conclusión del contrato de arrendamiento. Los inquilinos con alquiler estabilizado también deben recibir una cláusula adicional de estabilización de alquiler, preparada por la DHCR, que resume sus derechos legales y brinda información específica sobre cómo se calculó el alquiler.



Disposiciones del contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento deben usar palabras con significados comunes y habituales, y su redacción debe ser clara y coherente. Las secciones de los contratos de arrendamiento deben tener títulos claros y la tipografía debe ser lo bastante grande para leerla con facilidad.

(Ley General de Obligaciones § 5-702; NY C.P.L.R. § 4544.)

No se permiten las siguientes disposiciones en los contratos de arrendamiento:

- Exentar a los arrendadores de la responsabilidad civil por lesiones personales o daños materiales debidos a la negligencia del arrendador o de sus empleados o agentes *(Ley General de Obligaciones § 5-321)*;
- Cancelar el derecho del inquilino a un juicio con jurado en cualquier demanda iniciada por cualquiera de las partes en contra de la otra por lesiones personales o daños materiales *(Ley de Bienes Raíces § 259-c)*;
- Exigir que los inquilinos comprometan el mobiliario de su hogar como garantía del alquiler *(Ley de Bienes Raíces § 231)*;
- Exentar a los arrendadores de mitigar los daños causados a un inquilino por desalojar la vivienda antes de que venza el contrato de arrendamiento *(Ley de Bienes Raíces § 227-e)*;
- Renunciar a la garantía de habitabilidad *(Ley de Bienes Raíces § 235-b)*; y
- Restringir la capacidad de un inquilino de vivir con sus familiares inmediatos o con un ocupante adicional y los hijos dependientes del ocupante *(Ley de Bienes Raíces § 235-f)*.

Si un contrato de arrendamiento establece que el arrendador puede recuperar los honorarios legales y costos incurridos, el inquilino automáticamente tiene el derecho recíproco a recuperar también dichos honorarios y costos (*Ley de Bienes Raíces, § 234*). Si un tribunal determina que un contrato de arrendamiento o una cláusula del mismo fue abusiva en el momento de celebrarse, el tribunal puede negarse a hacer cumplir el contrato o la cláusula en cuestión the court may refuse to enforce the lease or the clause in question (*Ley de Bienes Raíces § 235-c*).

Renovación de contratos

Renovación de contratos de alquiler no regulado

En el caso de departamentos cuyo alquiler no sea regulado, el arrendador no está obligado a renovar el contrato de arrendamiento.

Un contrato de arrendamiento puede contener una cláusula de renovación automática. En esos casos, el arrendador debe dar aviso previo al inquilino de la existencia de esa cláusula entre 15 y 30 días antes de que el inquilino esté obligado a notificar al arrendador de su intención de no renovar el contrato de arrendamiento.

(*Ley General de Obligaciones § 5-905*).



Si el arrendador de la unidad no regulada tiene la intención de renovar el contrato de arrendamiento con un aumento de alquiler de más del 5%, o si no tiene la intención de renovar el contrato, debe dar aviso previo por escrito:

- Si usted ha vivido en su departamento por dos años o más, o si usted tiene un contrato de arrendamiento por dos años, su arrendador debe darle aviso escrito con 90 días de anticipación antes de aumentar su alquiler o de no renovar su contrato;
- Si ha vivido en su departamento por más de un año, pero menos de dos años, su arrendador debe darle aviso con 60 días de anticipación antes de aumentar su alquiler o de no renovar su contrato; o
- Si ha vivido en su departamento menos de un año, o tiene un contrato de arrendamiento por menos de un año, su arrendador debe darle aviso con 30 días de anticipación antes de aumentar su alquiler o de no renovar su contrato. (*Ley de Bienes Raíces § 226-c*).

Renovación de contratos de alquiler regulado

Los inquilinos con alquiler estabilizado tienen derecho a la renovación del contrato de arrendamiento por uno o dos años, que debe tener los mismos términos y condiciones que el contrato previo, excepto cuando una ley o reglamento específico ordene un cambio. La aceptación por parte de un arrendador de un subsidio de la Sección 8 es uno de los términos que deben continuar al renovar un contrato de arrendamiento. Los arrendadores pueden negarse a renovar un contrato con alquiler estabilizado solamente en ciertas circunstancias específicas, como cuando el inquilino no esté usando el inmueble como su residencia principal. En el caso de inquilinos con alquiler estabilizado en la ciudad de Nueva York, el arrendador debe dar aviso por escrito al inquilino de su derecho a la renovación, ya sea por correo o entrega en persona, por lo menos 90 días y como máximo 150 días antes del vencimiento del contrato vigente.

Después de que se entregue el aviso de renovación, el inquilino tiene 60 días para aceptarlo. Si el inquilino no acepta la oferta de renovación en los plazos prescritos, el arrendador puede negarse a renovar el contrato de arrendamiento y puede intentar desalojar al inquilino mediante procedimientos legales. Si el inquilino acepta la oferta de renovación, el arrendador tiene 30 días para entregar el contrato de arrendamiento debidamente firmado al inquilino.

Inquilinos por mes

Los inquilinos con alquiler no regulado que no tienen contrato de arrendamiento y pagan su alquiler cada mes se conocen como inquilinos “por mes”. Los inquilinos que se queden después de que termine un contrato de arrendamiento se consideran como inquilinos por mes si el arrendador acepta un pago de alquiler (*Ley de Bienes Raíces § 232-c*).

Una ocupación por mes puede ser cancelada por cualquiera de las partes. Si el arrendador planea cancelarla, debe dar aviso con los mismos plazos que para cancelar los contratos de arrendamiento no regulados (como se describió en la página anterior). Fuera de la ciudad de Nueva York, el inquilino debe dar aviso con un mes de anticipación para cancelar el contrato de arrendamiento.

Los arrendadores no tienen que explicar por qué se cancela una ocupación, solamente deben dar aviso de que lo harán y de que la negativa a desocupar el inmueble se traducirá en un procedimiento de desalojo. Dicho aviso no permite automáticamente que el arrendador desaloje al inquilino. Un arrendador puede aumentar el alquiler de un inquilino por mes, con el consentimiento del inquilino. Sin embargo, si el inquilino no consiente, el arrendador puede cancelar el arrendamiento al dar el aviso apropiado. (*Ley de Bienes Raíces § 232-a y § 232-b*).



Alquiler

Cambios al alquiler

Cuando un departamento no tiene alquiler regulado, el arrendador está en libertad de cobrar el alquiler que acuerden las partes. Si el departamento está sujeto a regulación de alquiler, el alquiler inicial y los aumentos de alquiler subsecuentes son establecidos por la ley, y pueden ser impugnados por un inquilino en cualquier momento. Sin embargo, la recuperación de un sobrecobro de alquiler está limitada a cuatro o seis años antes de la impugnación, dependiendo de cuándo se haga la impugnación.

Cuotas moratorias

Se puede considerar que el pago de un alquiler es tardío si se recibe más de cinco días después de su vencimiento. Lo máximo que su arrendador puede cobrar por concepto de cuotas moratorias son \$50 o 5% de su alquiler mensual, lo que sea menos (*Ley de Bienes Raíces § 238-a*).

Los inquilinos pueden alegar la omisión del arrendador de dar este aviso como defensa afirmativa en un caso de incumplimiento de pago del alquiler.

Recibos

Los arrendadores deben entregar a los inquilinos recibos por escrito cuando el alquiler se pague con dinero en efectivo, orden de pago, cheque de caja o cualquier forma distinta al cheque personal de un inquilino. Los inquilinos que paguen su alquiler con un cheque personal pueden solicitar por escrito un recibo de alquiler al arrendador. El recibo debe establecer la fecha del pago, la cantidad, el período por el que se pagó el alquiler y el número de departamento. El recibo debe ser firmado por la persona que reciba el pago, e incluir su cargo. (*Ley de Bienes Raíces § 235-e*). Después de que el inquilino solicite un recibo en una ocasión, el arrendador debe entregarle un recibo cada mes. El arrendador también debe conservar comprobantes del pago de alquiler en efectivo por 3 años.

Aumentos de alquiler

Aumentos de alquiler de departamentos no regulados

Si el arrendador de una unidad no regulada pretende aumentar el alquiler en más del 5%, debe dar aviso por escrito con 30, 60 o 90 días de anticipación, dependiendo del período de ocupación del inquilino (consultar la sección sobre Renovación de contratos).

Aumentos de alquiler de departamentos regulados

Las Juntas de Lineamientos de Alquileres a nivel local establecen los aumentos máximos de alquiler para departamentos con alquiler estabilizado.

Los arrendadores ya no pueden aumentar el alquiler de una unidad con alquiler regulado en un 20% cuando queda vacante (el 'bono por desocupación'). También está prohibido el 'bono por longevidad' relacionado (cuando el inquilino que desocupa el departamento había vivido en la unidad durante ocho años o más).

Además, en la mayoría de los casos los arrendadores ya no pueden retirar un departamento de la regulación de alquiler cuando el alquiler exceda en "umbral de alquiler alto" y el departamento quede desocupado. Además, ya no se permite la desregulación, en la mayoría de los casos, si el inquilino es considerado de "ingresos altos". (Hay una pequeña cantidad de excepciones a las prohibiciones de desregulación por alquiler alto e ingresos altos para ciertos edificios nuevos que reciben reducciones de impuestos).

Los departamentos que fueron desregulados antes del 14 de junio de 2019 seguirán desregulados.

Los inquilinos deben revisar su historial de alquiler para potencialmente impugnar tanto la desregulación de su departamento como el alquiler cobrado actualmente. Para revisar su historial de alquiler, llame a la Oficina de Administración de Alquileres al (718) 739-6400, o visite portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Mejoras sustanciales a unidades con alquiler regulado:

Mejoras de capital importantes (MCI)

Para ciertos tipos de mejoras de capital importantes (MCI) que se hagan a todo el edificio y que beneficien a todos los inquilinos del edificio (como el reemplazo de una caldera o de la plomería), el arrendador puede solicitar a la DHCR un aumento de alquiler a sus inquilinos con alquiler estabilizado. El importe que el arrendador puede aumentar los alquileres de sus inquilinos debido a una MCI está limitado al 2% de su alquiler presente por año, y no hay cantidad retroactiva. Este límite se aplica a los aumentos por MCI aún no cobrados que se aprobaron después del 16 de junio de 2012. Además, los aumentos por MCI ahora son temporales y se eliminarán de los alquileres de los inquilinos después de 30 años.

Los aumentos por MCI no pueden sumarse al alquiler si hay infracciones “peligrosas” o “inminentemente peligrosas” en su edificio. Su arrendador debe reparar las infracciones antes de que los reguladores estatales aprueben cualquier MCI.

No se permiten los aumentos por MCI si menos del 35% de los departamentos del edificio tienen alquiler regulado.

Mejoras a departamento individual (IAI)

Los arrendadores también tienen permitido aumentar los alquileres por mejoras hechas a departamentos individuales (por ejemplo, piso nuevo, accesorios nuevos u otras mejoras). Usualmente estas mejoras se hacen mientras la unidad está desocupada, pero también pueden hacerse en unidades ocupadas con la aprobación por escrito del inquilino. Para aumentar el alquiler debido a una mejora al departamento individual (IAI, por sus siglas en inglés), el arrendador debe tomar fotografías de antes y después, mantener registros permanentes de la mejora y entregar documentación al estado.

La cantidad en la que el arrendador puede aumentar el alquiler se determina considerando cuánto costó la mejora.

- En edificios que contengan más de 35 departamentos, el arrendador puede cobrar un aumento de alquiler permanente igual a $1/180$ del costo de la mejora (máximo \$83.33).
- En edificios que contengan 35 departamentos o menos, el arrendador puede cobrar un aumento de alquiler permanente igual a $1/168$ del costo de la IAI (máximo \$89.29).

Antes de que un arrendador pueda cobrar un aumento de alquiler debido a una IAI, primero debe reparar cualquier infracción “peligrosa” o “inminentemente peligrosa” en el departamento.

En las unidades ocupadas, el consentimiento por escrito del inquilino debe otorgarse en un formulario de la DHCR.

El arrendador debe utilizar contratistas autorizados, que no estén afiliados por propiedades en común entre el contratista y el arrendador, para hacer los trabajos que pretenda contar como IAI.

Un arrendador solamente puede declarar hasta tres IAI en un período de 15 años, y los costos totales elegibles para el cálculo del aumento de alquiler no pueden exceder \$15,000. Las IAI son temporales y deben eliminarse de su alquiler después de 30 años.

Un arrendador también puede aumentar el alquiler por adversidades o por aumentos en el costo de la mano de obra.

Exenciones a los aumentos de alquiler

Los inquilinos de la tercera edad (62 años o más) o que vivan con una discapacidad y que vivan en cooperativas e inmuebles de alquiler con alquiler regulado, con Créditos Tributarios para Vivienda por Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés), de dividendos limitados, de renovación, de la Corporación del Fondo de Desarrollo de Vivienda (HDFC, por sus siglas en inglés) o Mitchell-Lama pueden estar exentos de ciertos aumentos de alquiler. Los inquilinos pueden determinar si son elegibles para una exención de aumentos de alquiler para adultos mayores (SCRIE, por sus siglas en inglés) o para una exención de aumentos de alquiler por discapacidad (DRIE, por sus siglas en inglés) llamando al Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York al (212) 639-9675 o visitando el centro de atención situado en 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038. En el caso de solicitudes de SCRIE/DRIE para departamentos de la HDFC o Mitchell-Lama, llame al Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) de la Ciudad de Nueva York al (212) 863-8494. Los inquilinos en otras partes del estado de Nueva York pueden comunicarse con la DHCR para determinar su elegibilidad.



Aumentos de alquiler para inquilinos con alquiler controlado.

En el pasado, los arrendadores podían aumentar los alquileres de los inquilinos con alquiler controlado hasta 7.5% al año, además de transferir los cargos por combustible (más los aumentos por MCI o IAI).

Ahora, un arrendador está limitado a aumentar el alquiler de un inquilino con alquiler controlado en el promedio de los cinco aumentos anuales de alquiler más recientes aprobados por la Junta de Lineamientos de Alquileres para la renovación de contratos de arrendamiento a un año, o 7.5% (lo que sea menos).

Los arrendadores ya no pueden cobrarles los cargos de combustible a los inquilinos con alquiler controlado.

Si cree que su arrendador no está cumpliendo las leyes relacionadas con los aumentos de alquiler, puede presentar una queja al Departamento de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York en hcr.ny.gov.

Alquiler preferente

Para los inquilinos con alquiler estabilizado que pagan un alquiler menor al alquiler regulado legal (llamado alquiler preferente), el arrendador ya no puede revocarlo y aumentar el alquiler al alquiler regulado legal más alto. Eso significa que su arrendador no puede aumentar su alquiler preferente más que el porcentaje establecido por la Junta de Lineamientos de Alquileres, más los cargos por MCI o IAI, de haberlos.

El contrato de arrendamiento debe mostrar su alquiler legal, y si tiene un alquiler preferente puede aparecer en la sección del contrato de arrendamiento que dice: “Alquiler más bajo a cobrar, de haberlo”.

Sobrecobros de alquiler

En la ciudad de Nueva York y en algunas comunidades de los condados de Nassau, Rockland y Westchester en las que se aplican leyes de estabilización de alquiler o control de alquiler, el arrendador no puede cobrar más que el alquiler regulado legal. Los arrendadores deben registrar cada departamento con alquiler estabilizado con la DHCR y entregar a los inquilinos una copia de la declaración de registro cada año. Los inquilinos también pueden obtener directamente de la DHCR una copia del historial de alquileres de su departamento. El inquilino también puede tener derecho a recuperar intereses, así como costos y honorarios legales razonables, por sobrecobros ocurridos después del 14 de junio de 2019.

Por lo general, la sanción por un sobrecobro de alquiler es la cantidad que el propietario cobró en exceso del alquiler regulado legal, más los intereses acumulados. Si el sobrecobro fue deliberado, el propietario puede tener que pagar una multa de tres veces el importe del sobrecobro. El arrendador tiene la carga de demostrar que el sobrecobro no fue deliberado. **Los inquilinos que crean que se les ha hecho un sobrecobro deben comunicarse con la DHCR o con un abogado.**

Depósitos de seguridad de alquiler.

Al principio de su ocupación, todos los inquilinos pueden estar obligados a entregar a su arrendador un depósito de seguridad, pero está limitado a un máximo de un mes de alquiler. El límite de un mes significa que un arrendador no puede pedir el alquiler del último mes y un depósito de seguridad. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento se renueva con una cantidad mayor o si el alquiler aumenta durante el período del contrato, el arrendador puede cobrar dinero adicional al inquilino para que el depósito de seguridad sea igual al nuevo alquiler. Los arrendadores, sin importar la cantidad de unidades en el edificio, deben tratar los depósitos como fideicomisos pertenecientes a los inquilinos y no pueden mezclar los depósitos con su propio dinero.

Los arrendadores de edificios con seis o más departamentos deben depositar todos los depósitos de seguridad en una cuenta bancaria de Nueva York que genere intereses a la tasa predominante. Debe informar por escrito a cada inquilino el nombre y la dirección del banco, y el importe del depósito. Los arrendadores tienen derecho a cobrar gastos administrativos anuales por un 1% del depósito. Todos los demás intereses generados por los depósitos pertenecen al inquilino. Los inquilinos deben recibir la opción de que el interés se les pague anualmente, se aplique a su alquiler, o se les pague al final del contrato de arrendamiento. Si el edificio tiene menos de seis departamentos, un arrendador que deposite voluntariamente los depósitos de seguridad en una cuenta bancaria que genere intereses también debe seguir estas reglas.

Por ejemplo: Un inquilino paga un depósito de seguridad de \$1,000. El arrendador lo deposita en una cuenta bancaria que genera intereses, con una tasa del 1.5%. Al final del año, la cuenta habrá ganado \$15.00 de intereses. El inquilino tiene derecho a \$5.00 y el arrendador puede conservar \$10.00, que es el 1% del depósito, como cuota administrativa.

Un arrendador puede usar el depósito de seguridad como reembolso por alquileres no pagados, o para cubrir los costos razonables de las reparaciones que excedan al desgaste normal, en caso de que el inquilino dañe el departamento.

Cómo recuperar su depósito de seguridad – Unidades no reguladas

En el caso de inquilinos en unidades que no tiene alquiler estabilizado ni alquiler controlado, el arrendador debe devolver el depósito de seguridad en un plazo de 14 días de que el inquilino desaloje la unidad.

Si el arrendador toma dinero del depósito de seguridad para reparar daños, debe entregar un “recibo” desglosado que describa los daños y sus costos. Si el arrendador no entrega ese recibo en un plazo de 14 días de que el inquilino desocupe la unidad, deberá devolver el depósito de seguridad completo, sin importar si había daños o no.

Los inquilinos que planeen desocupar una unidad pueden pedirle a su arrendador que inspeccione el departamento (o casa de alquiler, u otro tipo de vivienda de alquiler) antes de la fecha de desocupación. El inquilino tiene derecho a estar presente durante la inspección. En esa inspección, el arrendador debe decirle al inquilino lo que debe repararse o limpiarse. El inquilino entonces tendrá la oportunidad de arreglar los problemas, para impedir que el arrendador conserve el depósito de seguridad, parcial o totalmente.

Si el arrendador rompe esta ley deliberadamente, el inquilino puede tener derecho a recibir hasta el doble del depósito de seguridad.

***Nota:* Por ahora, estas leyes solamente se aplican a los inquilinos en unidades con alquiler no regulado. En las unidades con alquiler regulado, el arrendador debe devolver el depósito de seguridad al inquilino, menos las deducciones legales, al final del contrato de arrendamiento o en un plazo razonable después del mismo, sin importar si el inquilino solicita su devolución. Después de desocupar el departamento, el inquilino debe dejarlo limpio, sacar todas sus pertenencias personales y la basura, y hacer todas las reparaciones menores necesarias.**

Nuestra oficina quizá pueda ayudarle a recuperar su depósito de seguridad. Para solicitar ayuda, simplemente presente un formulario de queja de seguridad del alquiler a: Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York, Oficina de Fraudes y Protección al Consumidor. Puede obtener el formulario en formsnym.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome.

Venta del edificio

Si el edificio se vende, el arrendador debe transferir todos los depósitos de seguridad al nuevo propietario en un plazo de cinco días, o devolver los depósitos de seguridad a los inquilinos. Los arrendadores deben notificar a los inquilinos, por correo registrado o certificado, el nombre y la dirección del nuevo propietario.

Los compradores de edificios con alquiler estabilizado son directamente responsables de la devolución de los depósitos de seguridad y los intereses correspondientes a los inquilinos. Esta responsabilidad existe sin importar si el nuevo propietario recibió los depósitos de seguridad del arrendador anterior.

Los compradores de edificios con alquiler controlado, o de edificios que contengan seis o más departamentos en los que los inquilinos tengan contratos de arrendamiento por escrito, son responsables directos de devolver a los inquilinos sus depósitos de seguridad y los intereses correspondientes en los casos en los que el comprador tenga “conocimiento real” de los depósitos de seguridad. La ley define específicamente cuándo se considera que un nuevo propietario tiene “conocimiento real” de los depósitos de seguridad (*Ley General de Obligaciones, Artículo 7, Título 1*).

Si el edificio se vende, el arrendador debe transferir todos los depósitos de seguridad al nuevo propietario en un plazo de cinco días, o devolver los depósitos de seguridad a los inquilinos.

Los arrendadores deben notificar a los inquilinos, por correo registrado o certificado, el nombre y la dirección del nuevo propietario.

En caso de ocurrir problemas relacionados con los depósitos de seguridad, los inquilinos primero deben tratar de resolverlos con el arrendador, antes de emprender otras acciones. Si no es posible resolver una disputa, los inquilinos pueden comunicarse con la oficina del Fiscal General más cercana, entre las que se muestran al final de este folleto.





Sucesión o cancelación del contrato de arrendamiento

Subarrendamiento o cesión de contratos de arrendamiento

El subarrendamiento y la cesión son métodos para transferir a otra persona el interés legal del inquilino sobre un departamento. A continuación se exponen las diferencias entre ambos.

Subarrendamiento

Subarrendar significa que el inquilino deja temporalmente el departamento, por lo que transfiere solamente una parte de su interés en el departamento. Un inquilino que subarrienda un departamento se conoce como el inquilino principal, y la persona que alquila temporalmente el inmueble es el subarrendatario.

Los inquilinos de edificios con tres o menos departamentos no tienen derecho a subarrendar. Pueden pedirle al arrendador que les permita hacerlo, pero el arrendador no tiene obligación de aceptar. Si el arrendador niega el consentimiento para subarrendar sin causa razonable, la única opción para el inquilino es cancelar su contrato dando aviso al arrendador con 30 días de anticipación.

Los inquilinos de edificios con cuatro o más departamentos tienen derecho a subarrendar, con el consentimiento previo del arrendador. Toda disposición del contrato de arrendamiento que restrinja el derecho de un inquilino a subarrendar es anulada como asunto de política pública. Si el arrendador consiente al subarrendamiento, el inquilino sigue siendo responsable ante el arrendador por las obligaciones del contrato de arrendamiento, incluyendo los alquileres futuros. Si el arrendador deniega el subarrendamiento por causas razonables, el inquilino no puede subarrendar, y el arrendador no está obligado a liberar al inquilino de su contrato de arrendamiento. Si el arrendador deniega el subarrendamiento por causas que no son razonables, el inquilino puede subarrendar de cualquier manera. En caso de presentarse una demanda, el inquilino puede recuperar costos judiciales y honorarios legales sin un juez falla que el arrendador denegó el subarrendamiento de mala fe (*Ley de Bienes Raíces § 226-b(2)*).

Los inquilinos que deseen subarrendar deben seguir estos pasos:

1. El inquilino debe enviar una solicitud por escrito al arrendador, por correo certificado y con acuse de recibo. La solicitud debe contener la siguiente información: (a) la duración del subarrendamiento; (b) el nombre, el domicilio residencial y el domicilio comercial del subarrendatario propuesto; (c) el motivo para subarrendar; (d) la dirección del inquilino durante el subarrendamiento; (e) el consentimiento por escrito de todos los coinquilinos o avales; y (f) una copia del subarrendamiento propuesto, junto con una copia del contrato arrendamiento del propio inquilino, de estar disponible.
2. Dentro de un plazo de diez días del envío por correo de esta solicitud, el arrendador puede pedir información adicional al inquilino. Las solicitudes de información adicional no serán excesivamente laboriosas.
3. Dentro de un plazo de 30 días de que se envíe por correo la solicitud de subarrendamiento del inquilino, o dentro de un plazo de 30 días de la solicitud de información adicional del arrendador, lo que ocurra después, el arrendador debe enviarle al inquilino un aviso de consentimiento o, si se deniega el consentimiento, las razones para la negativa. La omisión de un arrendador de enviar este aviso por escrito se considera como consentimiento para subarrendar (*Ley de Bienes Raíces § 226-b(2)*).

Requisitos adicionales limitados a los inquilinos con alquiler estabilizado:

- El alquiler cobrado al subarrendatario no puede exceder el alquiler estabilizado, más un recargo del 10% pagadero al inquilino por un subarrendamiento amueblado. Además, el alquiler estabilizado por pagar al propietario, vigente solamente durante el subarrendamiento, puede aumentarse en una “asignación por subarrendamiento” que establece la Junta de Lineamientos de Alquileres. Un subarrendatario al que se le haga un cobro excesivo puede presentar una queja a la DHCR o puede demandar al inquilino principal para recuperar el sobrecobro más intereses, honorarios legales, y el triple de los daños cuando corresponda (*9 NYCRR § 2525.6(e)*);
- El inquilino principal deben establecer que el departamento se ha mantenido como residencia principal en todo momento, y debe demostrar la intención de volver a ocuparlo al final del subarrendamiento; y
- El inquilino principal, no el subarrendatario, mantiene el derecho a renovar el contrato de arrendamiento y todos los derechos resultantes de una conversión a cooperativa. El plazo de un subarrendamiento puede extenderse más allá del plazo del contrato de arrendamiento del inquilino principal. El inquilino no puede subarrendar por más de dos años en un período de cuatro años (*Ley de Bienes Raíces § 226-b; 9 NYCRR § 2525.6*). Los períodos prolongados o frecuentes de subarrendamiento pueden ser causales para que un arrendador solicite tomar posesión de un inmueble con alquiler estabilizado, debido a que no es una residencia primaria (*9 NYCRR § 2520.6(u)*).

Cesión de un contrato de arrendamiento

Ceder significa que el inquilino transfiere la totalidad de su interés en el contrato de arrendamiento de un departamento a alguien más, y desocupa permanentemente el inmueble. El derecho a ceder un contrato de arrendamiento está mucho más restringido que el derecho a subarrendar. Un subarrendamiento o una cesión que infrinja la ley puede ser causal de desalojo.

Un inquilino no puede ceder el contrato de arrendamiento sin el consentimiento escrito del arrendador. El arrendador puede negar su consentimiento sin motivo. Si el arrendador niega su consentimiento razonablemente, el inquilino no puede ceder y no tiene derecho a que se le libere del contrato. Si el arrendador niega su consentimiento sin causa razonable, el inquilino tiene derecho a ser liberado del contrato de arrendamiento dentro de un plazo de 30 días de la fecha en que se hizo la solicitud al arrendador (*Ley de Bienes Raíces § 226-b(1)*).

Departamentos compartidos

Es ilegal que un arrendador restrinja la ocupación de un departamento al inquilino mencionado en el contrato, o a ese inquilino y sus familiares inmediatos. Cuando el contrato de arrendamiento mencione solamente a un inquilino, ese inquilino puede compartir el departamento con familiares inmediatos, un ocupante adicional y los hijos dependientes del ocupante, asumiendo que el inquilino o su cónyuge ocupen el inmueble como su residencia principal. Cuando el contrato de arrendamiento mencione a más de un inquilino, los inquilinos pueden compartir su departamento con sus familiares inmediatos; y si uno de los inquilinos mencionados en el contrato deja el departamento, puede ser reemplazado por otro ocupante y los hijos dependientes del ocupante. Por lo menos uno de los inquilinos mencionados en el contrato de arrendamiento, o el cónyuge de uno de ellos, deben ocupar el departamento compartido como residencia primaria.

El inquilino debe informar al arrendador los nombres de todos los ocupantes dentro de un plazo de 30 días de que el ocupante se mude al departamento, o de 30 días de que un arrendador solicite esta información. Si el inquilino mencionado en el contrato deja el departamento, el ocupante restante no tiene derecho a continuar la ocupación sin el consentimiento explícito del arrendador.

Los arrendadores pueden limitar el número total de personas que viven en un departamento, para cumplir con las normas legales sobre hacinamiento (*Ley de Bienes Raíces § 235-f*).

Derechos de sucesión del contrato de arrendamiento

Los familiares que vivan en un departamento que no esté cubierto por control de alquiler o estabilización de alquiler, o en otra vivienda regida por un acuerdo regulatorio, usualmente no tienen derecho a suceder a un inquilino que fallece o desocupa permanentemente el inmueble. Los derechos de un familiar que vive en un departamento con alquiler controlado o alquiler estabilizado a suceder a un inquilino oficial que fallece o desocupa permanentemente el departamento son cubiertos por las normas de la DHCR. De acuerdo con estas normas, un “familiar” se define como un esposo, esposa, hijo, hija, hijastro, hijastra, padre, madre, padrastro, madrastra, hermano, hermana, abuelo, abuela, nieto, nieta, suegro, suegra, yerno o nuera del inquilino; o cualquier otra persona que viva con el inquilino en el departamento como residente principal y que tenga una relación de compromiso e interdependencia emocional y financiera con el inquilino (*9 NYCRR § 2520.6(o)(2)*).

Residencia mínima – un familiar sucedería en los derechos al inquilino oficial cuando este desocupe permanentemente el departamento o fallezca, asumiendo que el familiar vivió con el residente principal

(1) por lo menos dos años (un año en caso de adultos mayores y personas que viven con una discapacidad); o

(2) desde el principio de la ocupación o de la relación, si la ocupación o la relación duraron menos de dos años; o un año en caso de adultos mayores e inquilinos que viven con una discapacidad (*9 NYCRR § 2523.5*).

Los requisitos de residencia mínima no se considerarán interrumpidos por un período de tiempo en el que el “familiar” se mude temporalmente para cumplir con servicio en las fuerzas militares, porque está inscrito como estudiante de tiempo completo, no viva en la residencia debido a una orden judicial, sea transferido temporalmente por su trabajo, sea hospitalizado, o por otras causas razonables.

Para garantizar que el arrendador esté enterado de todas las personas que viven en el departamento que pueden tener derechos de sucesión o protección contra desalojos, el inquilino puede entregar al arrendador un aviso que incluya a todos los ocupantes adicionales (*9 NYCRR § 2523.5(b)(2)*). El arrendador puede solicitar al inquilino, no más de una vez en cada período de doce meses, los nombres de todas las personas que viven en el departamento.

Los familiares restantes que vivan en vivienda financiada por el gobierno (como un complejo público, un departamento propiedad del municipio, o un departamento donde el inquilino principal recibía asistencia para el alquiler de la Sección 8), y en donde el inquilino oficial haya fallecido o haya desocupado el inmueble, también pueden tener derecho a suceder al contrato de arrendamiento o subsidio para alquiler de ese inquilino. Los familiares que soliciten derechos de sucesión en estas circunstancias deben revisar los reglamentos federales y municipales aplicables y las reglas de la autoridad de vivienda pública de su localidad, para determinar si cumplen los requisitos de elegibilidad. De acuerdo con los reglamentos federales, las personas que aleguen que son los familiares restantes de un inquilino tienen derecho a una audiencia de queja antes de ser desalojados, si pueden establecer un argumento plausible en ese sentido.

Cancelación del contrato de arrendamiento

Si deja su departamento u otra vivienda de alquiler antes de que venza su contrato de arrendamiento, su arrendador debe hacer un esfuerzo de buena fe para cubrir la desocupación. Si el arrendador encuentra un nuevo inquilino y el alquiler del nuevo inquilino es igual o mayor al de usted, su contrato de arrendamiento se considera cancelado y usted ya no es responsable del pago del alquiler.

Cancelación del contrato de arrendamiento de adultos mayores o personas con una discapacidad

Los inquilinos o sus cónyuges o dependientes que vivan con ellos que tengan 62 años de edad o más, o que cumplirán 62 años durante el período de sus contratos, o que vivan con una discapacidad según la definición de la *Executive Law 292 (21)*; tienen derecho a cancelar sus contratos en los siguientes casos:

- Si un médico certifica que, por motivos médicos, ya no pueden vivir de manera independiente y se mudarán a la residencia de un familiar; o
- Se mudan a un centro de atención para adultos, un centro residencial de atención médica, vivienda subsidiada para ingresos bajos o moderados, u otra vivienda para adultos mayores o personas que viven con una discapacidad.

Ley de Bienes Raíces §227-a(1).

Cuando se le dé aviso de la intención del inquilino de mudarse a una de las instituciones anteriores, el arrendador debe liberar al inquilino de la responsabilidad del pago del alquiler por el resto del contrato y ajustar los pagos hechos por adelantado.

El aviso por escrito debe incluir:

- Fecha de cancelación: La ley dice que la fecha de cancelación debe entrar en vigor por lo menos treinta días después de la fecha en que se vence el siguiente pago de alquiler (después de la entrega del aviso). El aviso se considera entregado cinco días después de enviarlo por correo. Por ejemplo: si el aviso al arrendador se envía por correo el 5 de abril, el aviso se considera recibido el 10 de abril. Dado que el siguiente pago de alquiler (después del 10 de abril) se vence el 1 de mayo, la fecha más pronta en que la cancelación del alquiler entrará en vigor será el 1 de junio;

- La certificación de un médico en el sentido de que la persona ya no puede vivir de manera independiente por motivos médicos; y
- En el caso de adultos mayores que rompan un contrato, el aviso debe ser acompañado por una declaración notariada de un familiar en la que se establezca que el adulto mayor es su familiar y que se mudará a su residencia por lo menos seis meses si su admisión está pendiente, con documentación de la admisión pendiente, o por la admisión a una de las instituciones antes mencionada (*Ley de Bienes Raíces § 227-a(2)(a)*).

En el caso de personas que viven con una discapacidad, el aviso no tiene que ser acompañado también de una declaración notariada de un familiar. (*Real Property Law § 227-a(2)(b)*).

Cualquier persona que interfiera con el retiro por parte del inquilino o de su cónyuge de sus pertenencias personales, ropa, mobiliario y otros bienes personales del inmueble a desocupar será culpable de un delito menor (*Ley de Bienes Raíces § 227-a(3)*).

Los propietarios o arrendadores de una institución a la que un adulto mayor o una persona con una discapacidad tiene derecho a mudarse después de cancelar un contrato deben informar a dicho inquilino, en el formulario de solicitud de admisión, de los derechos legales del inquilino (*Ley de Bienes Raíces § 227-a(3-a)*).

En todos los departamentos con alquiler controlado y en los departamentos con alquiler estabilizado fuera de la ciudad de Nueva York, un adulto mayor no puede ser desalojado para permitir la ocupación del propietario. En la ciudad de Nueva York, un arrendador puede desalojar a un adulto mayor para este fin solamente si el inquilino recibe un departamento equivalente o superior, con un alquiler igual o menor, en un área cercana. (*9 NYCRR § 2524.4; 9 NYCRR § 2504.4; NYC Admin. Code § 26-408(b)(1)*)

Cancelaciones de contratos de arrendamientos de personal militar

Las personas que ingresen al servicio activo en las fuerzas militares pueden cancelar un contrato de arrendamiento residencial en los siguientes casos:

- El contrato fue firmado por el miembro de las fuerzas armadas antes de ingresar al servicio activo; y
- El inmueble arrendado ha sido ocupado por el miembro o sus dependientes.

Dichos contratos pueden ser cancelados mediante un aviso por escrito entregado al arrendador en cualquier momento, después de que inicie el servicio en las fuerzas militares. La cancelación de un contrato que requiera pagos mensuales no entra en vigor sino hasta 30 días después de la primera fecha en la que se vence el siguiente alquiler (*Ley Militar de NY § 310*).

Cancelaciones de contratos de arrendamiento de víctimas de violencia doméstica

Un inquilino o un miembro del hogar del inquilino que sea víctima de violencia doméstica y tenga un temor razonable de sufrir más violencia doméstica si permanece en su departamento puede cancelar el contrato de arrendamiento enviando un aviso al arrendador para informarle que va a desocuparlo. El aviso debe enviarse por lo menos 30 días antes de que el inquilino pretenda irse, y debe decir que el inquilino o un miembro del hogar del inquilino ha sufrido violencia doméstica y tiene un temor razonable de que el inquilino, o el miembro del hogar del inquilino, no puede permanecer a salvo en el departamento debido a la violencia doméstica. Dentro de un plazo de 25 días del envío del aviso, el inquilino debe entregar documentos que indiquen que el inquilino o el miembro del hogar es víctima de violencia doméstica. Los documentos pueden incluir una orden de protección, una denuncia policial por violencia doméstica, registros de un proveedor de servicios de salud sobre tratamiento relacionado con violencia doméstica, o confirmación por escrito de un tercero calificado de que el inquilino o miembro del hogar denunció violencia doméstica. El arrendador debe mantener confidencial toda la documentación e información sobre la violencia doméstica, y una infracción accidental expondría al arrendador a sanciones y al pago de reparaciones. El inquilino debe dejar el departamento sin ocupantes, excepto cuando haya otras personas en el contrato de arrendamiento, en cuyo caso esos inquilinos tienen la opción de quedarse. (*Ley de Bienes Raíces § 227-c*).

Desalojo

Un inquilino con contrato de arrendamiento está protegido contra desalojos durante el período del contrato, mientras el inquilino no infrinja ninguna disposición sustancial del contrato de arrendamiento ni las leyes o códigos locales de vivienda. Tanto para departamentos regulados como no regulados, los arrendadores deben dar aviso formal de su intención de obtener la posesión legal del departamento.

Un inquilino nunca debe ignorar documentos legales; un aviso de desalojo puede enviarse incluso si un inquilino no compareció ante los tribunales para responder a los documentos legales (demanda) que envió el arrendador.

Motivos permisibles para desalojar a pesar de tener un contrato

A menos que el inquilino desaloje el inmueble antes de una fecha específica después de un aviso del arrendador, el arrendador puede iniciar un procedimiento de desalojo por medio de: (a) un procedimiento sumario judicial por falta de pago para desalojar a un inquilino que no pague el alquiler acordado antes de su vencimiento y para recuperar el alquiler vencido; o (b) un procedimiento sumario de prórroga tácita de desalojo si un inquilino infringió de manera importante una obligación sustancial del contrato (como usar el inmueble para fines ilegales, o cometer o permitir una alteración del orden público), o se queda después del período del contrato sin permiso. (*Ley de Acciones y Procedimientos de Bienes Raíces (RPAPL § 711)*).

Los arrendadores de departamentos con alquiler regulado pueden estar obligados a solicitar la aprobación de la DHCR antes de iniciar un procedimiento judicial por posesión, por ejemplo, si el propietario pretende demoler el edificio. Si un inquilino incumple con el pago del alquiler, causa alteraciones del orden público, daña el departamento o el edificio o comete otros actos ilícitos, el propietario puede demandarlo directamente ante un tribunal.

Su arrendador no puede demandarlo por incumplimiento de pago del alquiler, a menos que le haya entregado una “demanda de alquiler” por escrito con 14 días de anticipación.

Protecciones para inquilinos durante un desalojo

Un inquilino solamente puede ser desalojado legalmente después de que el arrendador haya iniciado un procedimiento legal y haya obtenido un fallo de posesión; y solamente un sheriff, marshal o agente de policía puede aplicar una orden judicial de desalojar a un inquilino.

Los arrendadores no pueden tomar la ley en sus propias manos y desalojar a un inquilino mediante la fuerza o por medios ilegales. Por ejemplo, un arrendador no puede usar amenazas de violencia, retirar las pertenencias de un inquilino, cambiar las cerraduras para impedir la entrada al inquilino o cortar deliberadamente servicios esenciales, como el agua o la calefacción.

Cuando un inquilino es desalojado, el arrendador debe conceder al inquilino un plazo razonable para retirar sus pertenencias. El arrendador no puede retener las pertenencias personales ni el mobiliario del inquilino (*RPAPL §749; Ley de Bienes Raíces § 235*).

Hasta que sea desalojado (es decir, si el sheriff o marshal hace cumplir una orden de desalojo), puede hacer que su caso por incumplimiento de pago sea sobreseído si paga todo el alquiler que debe.

En un caso por incumplimiento de pago, solo puede ser desalojado por no pagar su alquiler. No puede ser desalojado por incumplimiento del pago de otras cuotas (como cuotas moratorias, honorarios legales y cualquier otra cuota “adicional”).

Si pierde en un caso de vivienda y el juez ordena que lo desalojen, puede solicitar al tribunal hasta un año para mudarse si puede demostrar que no puede encontrar un departamento similar en el mismo vecindario. La decisión quedará a criterio del juez. El juez tomará en cuenta su estado de salud, si tiene hijos inscritos en la escuela, la adversidad para el arrendador si usted permanece, y cualquier otra circunstancia que pueda afectar su capacidad para mudarse. Es posible que tenga que seguir pagando alquiler por los meses que permanezca.

Las nuevas leyes fortalecen las protecciones para los inquilinos en contra de desalojos por represalias, y aumentan las sanciones para los arrendadores que cambien las cerraduras ilegalmente para impedir que los inquilinos entren a sus viviendas.

Un inquilino que haya sido desalojado de un departamento de manera forzosa o ilegal puede recuperar el triple de los daños en una demanda legal contra el arrendador. Los arrendadores que usen métodos ilegales para forzar a un inquilino a mudarse también están sujetos a sanciones penales y civiles. Además, el arrendador puede tener derecho a que se restablezca su ocupación ((*RPAPL 768; RPAPL § 853; Código Admin. de la Ciudad de NY § 26-523, § 26-521*).

Recordatorio:

Si enfrenta un desalojo, es buena idea consultar a un abogado. Hay muchos proveedores de servicios legales gratuitos en el estado de Nueva York que pueden representar a los inquilinos que sean elegibles para sus servicios.

Consulte **lawhelp.org**. La Oficina de la Fiscalía General no puede darle asesoría legal directa.

Se aplican reglas adicionales en ciertas situaciones relacionadas con desalojos. En la ciudad de Nueva York, un arrendador no puede desalojar a un inquilino de un departamento con alquiler estabilizado con el fin de ocuparlo si el inquilino o el cónyuge del inquilino es un adulto mayor, vive con una discapacidad o ha sido inquilino de un departamento por 15 años o más, excepto cuando el arrendador proporcione un departamento equivalente o superior, con un alquiler igual o menor, en un área cercana (*Código Admin. de la Ciudad de NY 26-511(9)*). En departamentos con alquiler controlado en todo el estado, y en departamentos con alquiler estabilizado fuera de la ciudad de Nueva York, un arrendador no puede desalojar a un adulto mayor, a una persona con una discapacidad ni a una persona que haya vivido en el departamento por 15 años o más para permitir la ocupación del propietario (*Código Admin. de la Ciudad de NY § 26-408(b) (1)*).



Habitabilidad y reparaciones

Garantía de habitabilidad

Con la garantía de habitabilidad, los inquilinos tienen derecho a un departamento habitable, seguro y sanitario, y ese derecho está implícito en todos los contratos de arrendamiento residencial escritos y orales. Toda disposición de arrendamiento en la que renuncie a este derecho es contraria a la política pública y, por lo tanto, queda anulada. Algunos ejemplos de un incumplimiento de esta garantía incluyen la omisión de proveer calefacción o agua caliente con regularidad, o la omisión de eliminar una infestación de insectos en un departamento.

Las áreas públicas del edificio también están cubiertas por la garantía de habitabilidad. Los propietarios de departamentos en cooperativa pueden alegar la garantía de habitabilidad, pero no los propietarios de condominios. Los inquilinos y subarrendatarios en cooperativas y condominios pueden alegar la garantía de habitabilidad.

Cualquier condición inhabitable provocada por el inquilino o por

personas bajo las instrucciones o el control del inquilino no constituyen un incumplimiento de la garantía de habitabilidad. En esos casos, corresponde al inquilino la responsabilidad de remediar el problema (*Ley de Bienes Raíces §235-b*).

Solicitudes de reducción del alquiler

Si un arrendador infringe la garantía de habitabilidad, el inquilino puede demandarlo para solicitar una reducción del alquiler. Como alternativa, los inquilinos con alquiler regulado también pueden presentar una demanda de reducción de alquiler ante la DHCR. Antes de presentar dicha demanda ante la DHCR por incumplimiento de la garantía, el inquilino debe comunicar el problema por escrito al arrendador. Solo puede presentarse una demanda ante la DHCR por lo menos 10 días y no más de 60 días después de la fecha en que el inquilino envió un aviso al arrendador. El inquilino también puede retener el alquiler, pero en respuesta el arrendador puede demandar al inquilino por incumplimiento de pago del alquiler. En ese caso, el inquilino puede contrademandar por incumplimiento de la garantía.

El tribunal o la DHCR pueden conceder una reducción del alquiler si determinan que el arrendador infringió la garantía de habitabilidad. La reducción se calcula restando del alquiler real el valor estimado del departamento sin los servicios esenciales. Para que un inquilino reciba una reducción, el arrendador debe haber recibido un aviso real o constructivo de la existencia de la condición anómala.

La responsabilidad de un arrendador por los daños es limitada cuando la omisión de prestar servicios es resultado de un huelga de constructores que abarque a todo el sindicato. Sin embargo, un tribunal puede conceder al inquilino reparaciones iguales a una parte de los ahorros netos del arrendador debido a la huelga. Los arrendadores serán responsables por la falta de servicios provocada por una huelga cuando no hayan hecho un intento de buena fe, cuando sea factible, para prestar los servicios.

Cuando haya circunstancias atenuantes, los inquilinos pueden hacer las reparaciones necesarias y deducir los costos razonables de las reparaciones del alquiler. Por ejemplo, cuando un arrendador haya sido notificado de que la cerradura de una puerta está rota y es deliberadamente negligente en repararla, el inquilino puede contratar a un cerrajero y deducir el costo del alquiler. Los inquilinos deben conservar recibos de dichas reparaciones y copias de todas las comunicaciones con el arrendador que se refieran a las reparaciones.

Si un departamento queda inhabitable debido a un incendio o a otros daños no provocados por el inquilino, y el contrato de arrendamiento no contempla explícitamente lo contrario, el inquilino puede desocupar el departamento y cancelar el contrato. El inquilino no será responsable de los pagos de alquiler subsecuentes. El arrendador será responsable de reembolsar todo el alquiler pagado por adelantado, así como todo el depósito de seguridad en posesión del arrendador (Ley de Bienes Raíces § 227). Los inquilinos con alquiler estabilizado y alquiler controlado pueden solicitar a la DHCR una orden para reducir su obligación de pago de alquiler a \$1 para mantener un interés de posesión en el departamento hasta que vuelva a ser habitable.

Si solamente una parte del departamento está dañada, el alquiler puede reducirse en los términos de una orden judicial, o por la DHCR de manera proporcional a la parte del departamento que está dañada. El arrendador debe reparar esas parte del departamento y restablecerlas a una condición habitable.

Obligación de reparar del arrendador

Los arrendadores de múltiples viviendas deben mantener los departamentos y los espacios públicos de los edificios en “buenas condiciones”, limpios y libres de plagas, basura y otros materiales

ofensivos. Los arrendadores están obligados a mantener sistemas de electricidad, plomería, sanidad, calefacción y ventilación, así como los electrodomésticos instalados por el arrendador (como refrigeradores y estufas) en condiciones apropiadas y seguras. Todas las reparaciones deben hacerse en un plazo razonable, que puede variar dependiendo de la seriedad de las reparaciones. En la ciudad de Nueva York, el arrendador está obligado a mantener los espacios públicos en condiciones limpias y sanitarias (*Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2011*). Los inquilinos deben presentar sus quejas a los funcionarios de vivienda de su localidad (*Ley de Viviendas Múltiples §78 y §80; Ley de Residencias Múltiples §174.*) La Ley de Viviendas Múltiples se aplica a las ciudades con una población de 325,000 o más habitantes, y la Ley de Residencias Múltiples se aplica a las ciudades con menos de 325,000 habitantes y a todos los pueblos y aldeas.

Pintura con base de plomo

En Nueva York, los arrendadores deben mantener sus inmuebles de modo que se reduzca la probabilidad de que los niños pequeños sean expuestos a pintura peligrosa con base de plomo. Aunque la Ciudad de Nueva York impuso límites a los niveles de plomo en la pintura utilizada en viviendas en 1960, el Estado de Nueva York en 1970, y la Comisión de Seguridad de Productos de Consumo federal en 1978, aún hay pintura con niveles de plomo superiores a esos límites en las paredes y otras superficies de muchos departamentos y casas construidas antes de que se impusieran esos límites. Las leyes federales ordenan que los arrendadores divulguen la información que conozcan sobre la pintura con base de plomo o los peligros relacionados con la pintura con base de plomo antes de que un contrato de arrendamiento entre en vigor, y todos los contratos de arrendamiento deben incluir una advertencia sobre la pintura con base de plomo para todos los inmuebles construidos antes de 1978. Las leyes federales también ordenan que los arrendadores entreguen un folleto a sus inquilinos en el que se detalle cómo pueden protegerse contra la posible exposición al plomo en sus hogares.

Al hacer cualquier trabajo que altere la pintura con base de plomo en los departamentos y espacios comunes aplicables, e arrendador debe contratar a trabajadores que hayan concluido un curso de capacitación sobre el trabajo seguro con plomo.

En la Ciudad de Nueva York, los arrendadores también deben cumplir con la Ley de Prevención del Envenenamiento por Plomo en la Infancia de la Ciudad de Nueva York, que exige que los arrendadores de edificios que tengan al menos 3 departamentos construidos antes de 1960 (o entre 1960 y 1978, cuando el arrendador sepa que hay pintura con base de plomo) verifiquen si por lo menos un niño menor de siete años de edad vive en un departamento e inspeccionen ese departamento para determinar si hay peligros por pintura con base de plomo.

Los arrendadores deben retirar o cubrir permanentemente las paredes y otras áreas de los departamentos en donde haya pintura descascarada o en donde haya fricción o impactos que expongan el plomo y generen polvo de plomo, y deben mantener registros de todos los avisos, las inspecciones y las reparaciones de peligros por pintura con base de plomo y otros problemas relacionados con las leyes sobre pintura con base de plomo. Los arrendadores también están obligados a entregar a sus inquilinos un folleto preparado por el Departamento de Salud e Higiene Mental de la Ciudad de NY y el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de NY (HPC, por sus siglas en inglés).

En la ciudad de Rochester, los arrendadores deben cumplir con la Ordenanza para la Prevención del Envenenamiento por Pintura con Base de Plomo de Rochester, que exige que los arrendadores hagan una inspección visual de sus inmuebles en busca de pintura deteriorada como parte de su inspección para el Certificado de Ocupación. Además, deben hacerse pruebas de detección de plomo en muestras de polvo acumulado de los departamentos en zonas de alto riesgo.

En la ciudad de Buffalo, los arrendadores están obligados a mantener sus propiedades y emprender acciones para prevenir condiciones que puedan ocasionar envenenamiento por plomo, y corregir los peligros por plomo usando prácticas de trabajo seguro (*42 U.S.C.A § 4851; Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2056.3; Código de Conservación de Inmuebles de la Ciudad de Rochester § 90-50 et seq., Código Sanitario del Condado de Erie Artículo IX*).



Los arrendadores de múltiples viviendas deben mantener los departamentos y los espacios públicos de los edificios en “buenas condiciones”, limpios y libres de plagas, basura y otros materiales ofensivos.

Todas las reparaciones deben hacerse en un plazo razonable, que puede variar dependiendo de la seriedad de las reparaciones.



Seguridad

Detectores de humo

Los arrendadores de múltiples viviendas deben instalar detectores de humo aprobados en cada departamento, a menos de diez pies de cada habitación utilizada para dormir. Cada dispositivo detector de humo deberá incluir un dispositivo de prueba para que el inquilino pueda asegurarse de que el dispositivo funciona correctamente. Los inquilinos deben probar sus detectores con frecuencia, para asegurarse de que funcionan correctamente. Los detectores de humo deben ser claramente audibles en cada una de esas habitaciones. Se puede pedir a los inquilinos que reembolsen al propietario hasta \$10 por el costo de comprar e instalar cada detector a baterías. Durante el primer año de uso, los arrendadores deben reparar o reemplazar todos los detectores descompuesto, si el desperfecto no es culpa del inquilino (*Ley de Residencias Múltiples § 15; Ley de Viviendas Múltiples § 68; Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2045*). Los inquilinos son responsables de que el detector de humo tenga pilas cargadas.

Detectores de monóxido de carbono

Los arrendadores de viviendas múltiples, incluyendo las que se posean en régimen de condominio o cooperativa, que se usen como residencia, y de hogares para una y dos familias en la ciudad de Nueva York deben proveer e instalar una alarma de monóxido de carbono aprobada a menos de 15 pies de la entrada principal de cada dormitorio. Todas las viviendas múltiples deben contener detectores de monóxido de carbono, de acuerdo con los códigos de construcción de la localidad (*Código Admin. de la Ciudad de NY 27-§ 2045; Ley Ejecutiva §378*).

Los arrendadores de la ciudad de Nueva York deben publicar un formulario aprobado por el HPD en un espacio común, en el que informen a los ocupantes de las exigencias de las leyes sobre monóxido de carbono de la ciudad de Nueva York. Los inquilinos son responsables de reembolsar al arrendador \$25.00 en menos de un año por cada alarma de monóxido de carbono nueva instalada. Los inquilinos son responsables de conservar y mantener en buenas condiciones la alarma de monóxido de carbono. Los arrendadores son responsables de reemplazar los detectores extraviados, robados o que queden inservibles durante el primer año de uso. (*Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2045*).

Está permitido usar detectores combinados de humo y monóxido de carbono. El arrendador tiene derecho a recibir un reembolso máximo de \$50.00 por dichos detectores combinados solamente cuando sea necesario reemplazar la alarma de humo. Si la alarma de humo funciona y el arrendador desea reemplazarla con una alarma combinada, el arrendador solamente puede recibir \$25.00 como reembolso. Los inquilinos son responsables de que el detector de monóxido de carbono tenga pilas cargadas.

Prevención de delitos

Los arrendadores están obligados a tomar precauciones mínimas como protección contra actividades delictivas que sean razonablemente previsibles. Por ejemplo, los inquilinos que sean víctimas de delitos en su edificio o departamento, y que puedan demostrar que el delincuente fue un intruso que aprovechó que la entrada del edificio recibió mantenimiento negligente del arrendador, podrían tener derecho a recuperar daños del arrendador.

Cerraduras e intercomunicadores en la puerta de acceso

Las viviendas múltiples que fueron construidas o convertidas a ese uso después del 1 de enero de 1968 deben tener puertas que se cierren y bloqueen automáticamente en todos los accesos. Esas puertas deben mantenerse bajo llave en todo momento, excepto cuando haya un asistente de guardia. Si este tipo de edificio contiene ocho o más departamentos, también debe tener un sistema de intercomunicador de dos vías entre cada departamento y la puerta principal, y los inquilinos deben poder abrir la puerta de entrada a sus visitantes desde sus departamentos.

Las viviendas múltiples construidas o convertidas a dicho uso antes del 1 de enero de 1968 también deben tener puertas que se cierren con llave automáticamente y un sistema de intercomunicador de dos vías si así lo solicita una mayoría de todos los departamentos. Los arrendadores pueden recuperar de los inquilinos el costo de proporcionar este equipamiento (*Ley de Viviendas Múltiples § 50-a*).

Las entradas, las escaleras y los patios de las viviendas múltiples deben tener suficiente iluminación por la noche, del anochecer al amanecer. El propietario es responsable de instalar y mantener la iluminación en estas áreas (*Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2040; Ley de Viviendas Múltiples § 35; Ley de Residencias Múltiples § 109*).

Servicio de asistente en el vestíbulo

Los inquilinos de viviendas múltiples con ocho o más departamentos tienen derecho a mantener un servicio de asistente en el vestíbulo por su seguridad y protección, con sus propios recursos, siempre que no haya un asistente provisto por el arrendador (*Ley de Viviendas Múltiple § 50-c*).

Espejos en elevadores

Debe haber un espejo en cada elevador de autoservicio de las viviendas múltiples para que las personas puedan ver, antes de entrar, si ya hay alguien en el (*Ley de Viviendas Múltiples §51-b; Código Admin. de la Ciudad de NY § 27- 2042*).



Cerraduras individuales, mirillas y buzones

Los inquilinos de viviendas múltiples pueden instalar y mantener sus propias cerraduras en las puertas de entrada de sus departamentos, además de la cerradura provista por el arrendador. La cerradura no puede tener más de tres pulgadas de circunferencia y los inquilinos deben entregar a su arrendador una copia de la llave si se les solicita. La omisión de entregar al arrendador un duplicado de la llave cuando se solicite puede interpretarse como una infracción de una obligación sustancial de la ocupación y puede ser causal de un procedimiento de desalojo. Toda disposición de un contrato de arrendamiento que exija que un inquilino pague alquiler adicional u otros cargos por la instalación de una cerradura adicional queda anulada, ya que va contra la política pública y es inaplicable (*Ley de Viviendas Múltiples § 51-c*).

El arrendador debe instalar una mirilla en la puerta de entrada de cada departamento. Los arrendadores de viviendas múltiples en la ciudad de Nueva York también deben instalar una cadena de protección en la puerta de entrada de cada departamento, para permitir que se abra parcialmente la puerta (*Ley de Viviendas Múltiples §51-a; Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2043*).

Las normas del Sistema Postal de Estados Unidos exigen que los arrendadores de edificios que contengan tres o más departamentos proporcionen buzones seguros para cada departamento, excepto cuando la administración haya hecho arreglos para distribuir el correo a cada departamento. Los arrendadores deben conservar en buenas condiciones los buzones y sus cerraduras.

Protectores de ventanas

Los arrendadores de la ciudad de Nueva York deben instalar protectores de ventanas a solicitud de un inquilino, y en todos los departamentos en los que resida un niño menor de diez años sin necesidad de que se le solicite.

Los arrendadores están obligados a entregar a los inquilinos un formulario en el que declaren si viven niños en una vivienda y para solicitar la instalación de protectores de ventanas. Los inquilinos están obligados a dar aviso a su arrendador cuando tengan niños de esa edad viviendo en su departamento, o si prestan servicios de cuidado de niños en el departamento. Los inquilinos no pueden rechazar la instalación. Después de que se instalen los protectores de ventanas, el inquilino no debe quitar, alterar o eliminar ninguna parte del protector. Los arrendadores de la ciudad de Nueva York deben instalar protectores de ventanas aprobados por el Departamento de Salud e Higiene Mental. Si puede pasarse un objeto de más de cinco centímetros de diámetro a través de un protector de ventana, o por encima o por debajo del mismo, entonces no está instalado correctamente. Todos los protectores de ventanas aprobados tienen un número de aprobación del fabricante impreso en un travesaño vertical del protector, y debe ser apropiado para el tipo de ventana en el que se instala (*Código de Salud de la Ciudad de NY § 131.15; Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2043.1*).

Las ventanas que den acceso a escaleras de incendios están excluidas. También deben instalarse protectores en las ventanas de todos los pasillos públicos. Los arrendadores deben entregar a los inquilinos un aviso anual sobre sus derechos a protectores de ventanas y deben incluir la información en una cláusula adicional al contrato de arrendamiento. Se puede cobrar a los inquilinos con alquiler estabilizado y controlado hasta \$10 por cada protector de ventanas (*Código de Salud de la Ciudad de NY § 131.15*).



Servicios básicos

Temporada de calefacción

Debe suministrarse calefacción del 1 de octubre al 31 de mayo a los inquilinos de viviendas múltiples. Si la temperatura exterior desciende por debajo de 55 °F entre las seis a.m. y las diez p.m., cada departamento debe calentarse a una temperatura mínima de 68 °F. Si la temperatura exterior desciende por debajo de 40 °F entre las diez p.m. y las seis a.m., cada departamento debe calentarse a una temperatura mínima de 55 °F. Los reglamentos locales pueden exigir temperaturas más altas durante estos períodos. (*Ley de Viviendas Múltiples §79; Ley de Residencias Múltiples §173; Código Admin. de la Ciudad de NY § 272029*).

Calefacción verídica

Antes de firmar un contrato de arrendamiento que exija el pago de facturas individuales por calefacción y aire acondicionado, los potenciales inquilinos tienen derecho a recibir del arrendador un juego completo de facturas de los últimos dos años, o un resumen de las mismas. Las copias deben entregarse de manera gratuita cuando se soliciten por escrito (*Ley de Energía § 17-103*).

Agua caliente

Los arrendadores deben proporcionar agua caliente y fría a todos los inquilinos de viviendas múltiples. Las localidades pueden designar las temperaturas. En la ciudad de NY, el agua caliente debe estar a una temperatura constante igual o superior a 120 grados al salir del grifo. Si una tina de baño o ducha está equipada con una válvula antiquemaduras que evita que la temperatura del agua caliente exceda 120 grados, la temperatura mínima del agua caliente en esa tina de baño o ducha es de 110 grados (*Ley de Viviendas Múltiples §75; Ley de Residencias Múltiples §170; Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2031*).

Continuidad de los servicios básicos

Cuando el arrendador de una vivienda múltiple incumpla en el pago de facturas de servicios básicos, la compañía de servicios básicos debe dar aviso por escrito con anticipación a los inquilinos y a ciertas agencias gubernamentales de su intención de interrumpir el servicio. El servicio no puede interrumpirse si los inquilinos liquidan la factura pendiente del arrendador directamente a la compañía de servicios. Los inquilinos pueden deducir esos pagos de pagos futuros de alquiler.

La Comisión de Servicios Públicos puede ayudar a los inquilinos con problemas relacionados. Si un arrendador de una vivienda múltiple incumple con el pago de una factura de servicios básicos y el servicio se interrumpe, los arrendadores pueden ser responsables por daños compensatorios y punitivos (*Ley de Bienes Raíces § 235-a; Ley de Servicio Públicos §33*).

Pagos por gasóleo

Los inquilinos de viviendas múltiples calentadas con gasóleo pueden contratar a un distribuidor de gasóleo y pagar las entregas a su edificio cuando el arrendador no garantice un suministro de combustible adecuado. Estos pagos son deducibles del alquiler. Los funcionarios de vivienda de la localidad tienen listas de distribuidores de gasóleo que hacen entregas en esas circunstancias (*Multiple Dwelling Law § 302-c; Multiple Residence Law § 305-c*).



Protecciones personales para el inquilino

Organizaciones de inquilinos

Los inquilinos tienen el derecho legal a organizarse. Pueden formar organizaciones de inquilinos, así como afiliarse y participar en ellas, con el fin de proteger sus derechos. Los arrendadores deben permitir que las organizaciones de inquilinos se reúnan, sin costo alguno, en cualquier salón comunitario o social del edificio, incluso si el uso del salón usualmente tiene costo. Las reuniones de las organizaciones de inquilinos deben celebrarse a horas razonables y de manera pacífica, sin obstruir el acceso al inmueble (*Ley de Bienes Raíces § 230*).

Represalias

En Nueva York es ilegal que los arrendadores tomen represalias en contra de inquilinos por participar en organizaciones de inquilinos. En Nueva York también 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, sobre infracciones a las leyes de salud y seguridad, problemas de habitabilidad o falta de reparaciones en el inmueble, infracciones de los derechos acordados en un contrato de arrendamiento, o aumento excesivo del alquiler.

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 de un 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; o
- Antes de que transcurra un año de que hizo una queja de buena fe, su arrendador inicia un caso de desalojo en contra del inquilino. Si el inquilino informa al tribunal que el arrendador inició el procedimiento de desalojo antes de que transcurriera un año de la queja de buena fe del inquilino, la ley exige que el 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.

El efecto de la presunción exige que el arrendador establezca un motivo para sus actos que sea distinto a las represalias, usando una preponderancia de evidencias. De no rebatir la presunción de represalia, podría estar obligado a ofrecer al inquilino un nuevo contrato de arrendamiento o la renovación hasta por un año, con un aumento “razonable”.

Los inquilinos pueden recuperar daños de los arrendadores que infrinjan esta ley, que se aplica a todos los alquileres excepto por los de viviendas ocupadas por el propietario con menos de cuatro unidades (*Ley de Bienes Raíces § 223-b*).

Derecho a la privacidad

Los inquilinos tienen derecho a la privacidad dentro de sus departamentos. Sin embargo, un arrendador puede ingresar al departamento de un inquilino si da aviso con anticipación razonable, y a una hora razonable, y con el consentimiento del inquilino, ya sea para hacer reparaciones o prestar servicios de rutina o acordados, o en cumplimiento con el contrato. Si el inquilino niega el consentimiento sin causa razonable, el arrendador puede solicitar una orden judicial para permitir la entrada. En caso de emergencia, como un incendio o fuga de agua, el arrendador puede entrar al departamento sin el consentimiento del inquilino ni previo aviso. Un arrendador no puede interferir con la instalación de infraestructura de televisión por cable (*Ley de Servicios Públicos § 228*).

Disabilities

Los arrendadores están obligados a brindar adaptaciones razonables a los inquilinos con discapacidades, para que puedan disfrutar del acceso y uso equitativo de las adaptaciones de vivienda. Una “adaptación razonable” es una política o cambio de reglas que se relaciona con la discapacidad específica de un inquilino y no representa costos extremadamente elevados a un arrendador, ni causa daños o molestias a otros inquilinos, como permitir que un inquilino que sea ciego o tenga una discapacidad psicológica tenga un perro guía o un animal de compañía pese a la política de prohibición de mascotas de un edificio (*42 U.S.C.A § 3604(f)(3)*).

Adicionalmente, un arrendador no puede negarse a permitir las modificaciones estructurales razonables a inmuebles existentes ocupados por un inquilino con una discapacidad, si dichas modificaciones pueden ser necesarias para permitir al inquilino el pleno uso de las instalaciones y se realizan por cuenta del inquilino. Dichas modificaciones pueden incluir la construcción de una rampa o la instalación de barras de soporte en el baño.

Sin embargo, el arrendador puede exigir que un inquilino se comprometa a restablecer el interior del inmueble a la condición en la que se encontraba antes de la modificación, como condición para otorgar el permiso (*42 U.S.C.A. §3604(f) (3)*).

Los inquilinos con discapacidades que necesiten adaptaciones deben notificarlo a su arrendador y solicitar las adaptaciones necesarias. Aunque dicha solicitud no tiene que hacerse por escrito, con frecuencia es útil hacerlo así en caso de ocurrir alguna disputa. Un arrendador puede solicitar documentación de un profesional médico que certifique la discapacidad y describa las limitaciones funcionales que surjan. Un inquilino con una discapacidad que crea que un arrendador le ha negado sin causa razonable una solicitud de adaptación, debe comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD).

Discriminación

Los arrendadores no pueden negarse a alquilar, renovar el contrato, o discriminar de otra manera en contra de una persona o grupo de personas debido a su raza, credo, color, país de origen, sexo, discapacidad, edad, situación de sida o VIH, alcoholismo, estado civil o situación familiar. En la ciudad de Nueva York los inquilinos tienen protección adicional contra la discriminación debido a su ocupación legal, orientación sexual, situación de pareja y situación migratoria. Además, los arrendadores del estado de Nueva York tienen prohibido discriminar en contra de los inquilinos con base en el origen legal de sus ingresos, que incluye ingresos del seguro social o cualquier forma de asistencia pública federal, estatal o local, incluyendo vales de la Sección 8 (*Ley Ejecutiva § 296(5); Código Admin. de la Ciudad de NY § 8-107*).

Los arrendadores no pueden discriminar en contra de ninguna persona que tenga niños viviendo con ella negándose a alquilarles un departamento o insistiendo en términos desfavorables para el arrendamiento porque la persona tiene niños. Además, un arrendador no puede exigir que los inquilinos no tengan hijos durante su ocupación. Esas restricciones no se aplican a las unidades de vivienda para adultos mayores que sean subsidiados o asegurados por el gobierno federal. Además, un contrato de arrendamiento no puede exigir que los inquilinos no tengan hijos durante su ocupación (*Ley de Bienes Raíces §237; Ley de Bienes Raíces §237-a*).

Una parte agraviada debe comunicarse con el HUD antes de que transcurra un año de que ocurra o cese la presunta práctica discriminatoria de vivienda. En la ciudad de Nueva York, una parte agraviada puede presentar una queja ante la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York dentro de un plazo de un año de la fecha en la que ocurrió el acto discriminatorio. Una parte agraviada también puede decidir demandar por daños a un arrendador que infrinja esta ley y puede recuperar honorarios legales si tiene éxito (*Código Admin. de la Ciudad de NY § 8-109; 42 U.S.C.A. §3610(a) (1)*).

Acoso

Los arrendadores tienen prohibido realizar cualquier acción que tenga la intención de forzar a un inquilino a desocupar un departamento, o de obligar a un inquilino a renunciar a derechos concedidos por las leyes al inquilino. Ningún arrendador, o otra parte que actúe en nombre del arrendador, puede interferir con la privacidad del inquilino, su nivel de confort y el disfrute tranquilo del departamento. El acoso puede tomar la forma de maltrato físico o verbal, denegación deliberada de servicios, construcciones que alteren el orden o proyectos de renovación que interfieran con la salud, la seguridad y el uso de un departamento, o múltiples instancias de litigios frívolos. Si un arrendador miente o tergiversa deliberadamente la ley al hablar con un inquilino, eso también puede constituir acoso. Las conductas de acoso grave pueden constituir un desalojo ilegal y los arrendadores pueden estar sujetos a sanciones civiles y penales, en forma de un delito menor clase A por acoso en los términos de la *Ley de Bienes Raíces § 768*.

Los inquilinos con alquiler regulado que sientan que han sido víctimas de acoso deben comunicarse con la DHCR. En la ciudad de NY, los arrendadores que sean declarados culpables de acoso están sujetos a multas hasta por \$2,000 por la primera ofensa y hasta \$10,000 por cada ofensa subsecuente. En ciertas circunstancias, el acoso de un inquilino con alquiler regulado puede constituir un delito grave de clase E (*Ley Penal § 241.05; Código Admin. de la Ciudad de NY §§ 27-2004, 27-2005*).

Los inquilinos de la ciudad de Nueva York tienen instancias adicionales contra el acoso. Los inquilinos pueden presentar una reclamación en el tribunal de vivienda y el tribunal puede emitir órdenes de restricción en contra de los arrendadores si se determina que ocurrieron infracciones (*Código Admin. de la Ciudad de NY § 27-2115*).

Mascotas

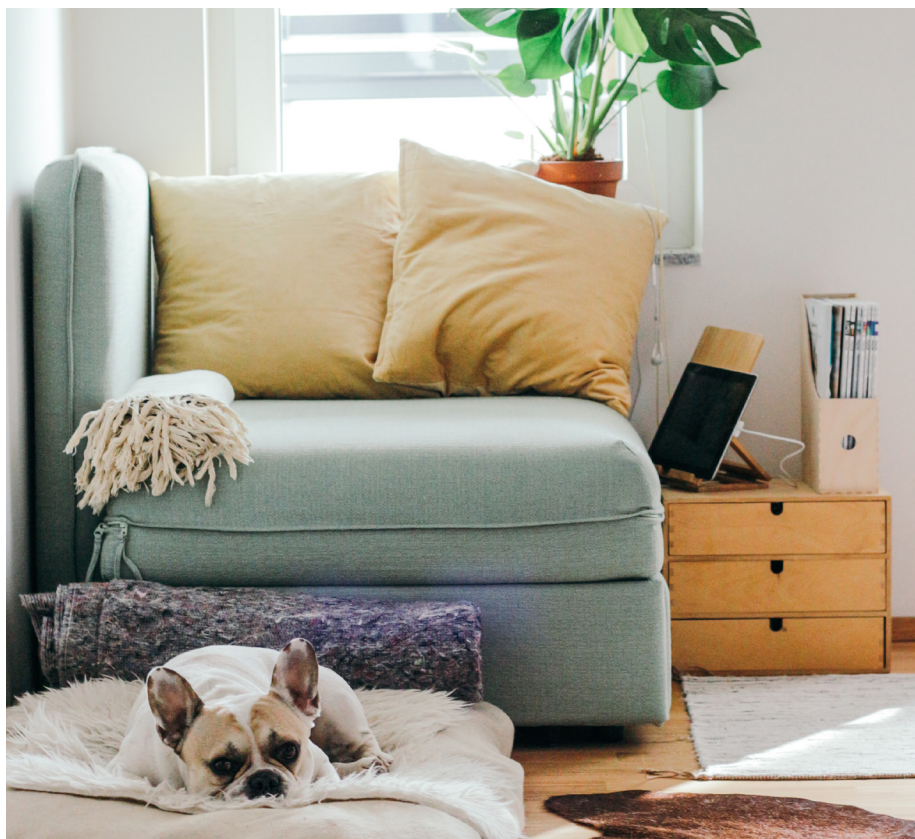
Los inquilinos pueden tener mascotas en sus departamentos, excepto cuando su contrato de arrendamiento lo prohíba específicamente. Los arrendadores pueden tener derecho a desalojar a los inquilinos que infrinjan una disposición del contrato de arrendamiento que prohíbe las mascotas. En viviendas múltiples de la ciudad de Nueva York y el condado de Westchester, se considera que una cláusula que prohíbe las mascotas queda anulada cuando un inquilino “abierta y notoriamente” tiene una mascota por lo menos durante tres meses y el propietario del edificio o su agente tenía conocimiento de ese hecho. Sin embargo, esta protección no se aplica a la vivienda pública ni a los casos en los que el animal cause daños, sea una molestia pública o interfiera sustancialmente con otros inquilinos (*Código Admin. de la Ciudad de NY § 272009.1(b)*; *Leyes del Condado de Westchester, Capítulo 695.11*).

Los inquilinos que sean ciegos o sordos tienen permitido tener perros guía o animales de servicio sin importar si su contrato de arrendamiento tiene una cláusula que prohíba las mascotas. Además, los inquilinos con una enfermedad mental crónica tienen permitido tener animales de asistencia emocional (*Ley de Derechos Civiles de NY § 47-*).



Los inquilinos pueden tener mascotas en sus departamentos, excepto cuando su contrato de arrendamiento lo prohíba específicamente.

Los arrendadores pueden tener derecho a desalojar a los inquilinos que infrinjan una disposición del contrato de arrendamiento que prohíbe las mascotas.



Casas prefabricadas y móviles

Limitación de los aumentos de alquiler

En la mayoría de los casos, los aumentos de alquiler, incluyendo el alquiler del lote y las cuotas o servicios públicos, están limitados al 3%, pero los propietarios de parques pueden aumentar el alquiler hasta un 6% si se determina que el aumento es “justificado”. Si el propietario del parque solicita un aumento de alquiler que sea mayor al 3%, los inquilinos pueden impugnar el aumento ante un tribunal. El juez determinará si el aumento es justificado.

Todos los contratos de arrendamiento de parques de casas prefabricadas deben incluir una cláusula adicional referente a los derechos del inquilino.

Protecciones del alquiler con opción a compra

Cualquier persona que celebre un contrato de alquiler con opción a compra con el propietario de un parque de casas prefabricadas debe recibir un contrato que describa con claridad:

- Los términos del contrato;
- Todas las cuotas, el alquiler y otros cargos incurridos durante el plazo del contrato;
- El valor de mercado de la casa prefabricada; y
- La responsabilidad de propietario del parque de casas prefabricadas de cubrir las reparaciones y mejoras importantes durante el plazo del alquiler.

Todos los contratos de alquiler con opción a compra deben establecer que, hasta que el inmueble sea transferido, el inquilino está ocupando una vivienda de alquiler. También deben establecer que, hasta ese momento, el propietario del parque es responsable de mantener la vivienda en condiciones habitables; de hacer todas las reparaciones y mejoras importantes; y de mantenerla libre de condiciones que puedan ser peligrosas para la salud y seguridad del inquilino.

Una vez al año, los inquilinos con un alquiler con opción a compra tienen derecho a recibir una lista desglosada de todos los pagos hechos en relación con el contrato de alquiler con opción a compra. Si el contrato de arrendamiento es cancelado por el propietario del parque, el propietario debe devolver todos los pagos hechos en los términos del contrato de alquiler con opción a compra.

Restricciones en cuotas

Los propietarios de parques de casas prefabricadas pueden cobrar cargos moratorios sobre los pagos de alquiler solamente si existe una disposición sobre cargos moratorios en el contrato de arrendamiento o el reglamento del parque de casas prefabricadas, pero no puede cobrar cargos moratorios sobre los pagos de alquiler recibidos dentro de un plazo de 10 días de la fecha de vencimiento. Los cargos moratorios no pueden ser compuestos y no se consideran como alquiler adicional.

El propietario de un parque de casas prefabricadas no puede exigir que un inquilino pague honorarios legales, excepto cuando una orden judicial le adjudique dichos honorarios.

Aviso de cambios de uso

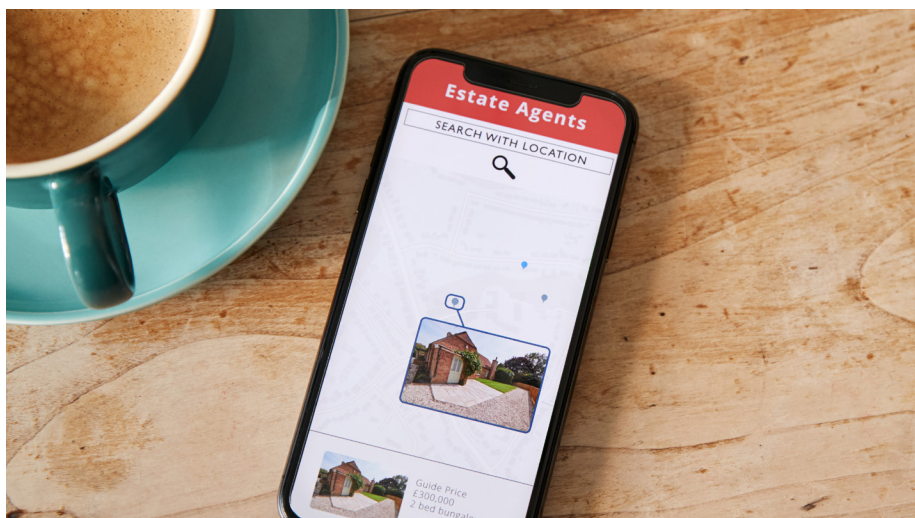
Si el propietario de un parque quiere que sus residentes actuales lo desocupen porque cambiará el parque de casas prefabricadas a otro uso, el propietario del parque no puede iniciar procedimientos de desalojo hasta dos años después de dar aviso de que pretende cambiar el uso del parque.

Si el residente es dueño de su casa prefabricada y el propietario del parque quiere que lo desocupe porque pretende cambiar el uso de suelo, debe pagar al residente un estipendio de hasta \$15,000 para compensarlo por el costo de mover la casa.

Si cree que el propietario de su parque de casas prefabricadas no está cumpliendo la ley, puede comunicarse con el Departamento de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York en (hcr.ny.gov). La línea de ayuda del Programa de Quejas de Casas Prefabricadas es el (800) 432-4210.



Una vez al año, los inquilinos con un alquiler con opción a compra tienen derecho a recibir una lista desglosada de todos los pagos hechos en relación con el contrato de alquiler con opción a compra. Si el contrato de arrendamiento es cancelado por el propietario del parque, el propietario debe devolver todos los pagos hechos de alquiler con opción a compra.



Cómo encontrar un departamento

Agentes de bienes raíces

Un consumidor puede contratar a un agente de bienes raíces para encontrar un departamento apropiado. El estado de Nueva York expide licencias a los agentes y vendedores de bienes raíces. Los agentes cobran una comisión por sus servicios, que habitualmente es un porcentaje fijo del primer año de alquiler. El importe de la comisión no está establecido en la ley, y las partes deben negociarlo. El agente debe ayudar al cliente a encontrar y obtener un departamento antes de que pueda cobrar una comisión. El cliente no debe pagar la comisión hasta que reciba un contrato de arrendamiento firmado por el arrendador.

De acuerdo con el Código de Estabilización de Alquiler, la comisión de un agente puede considerarse “alquiler” excedente del alquiler legal cuando exista un vínculo comercial o financiero demasiado estrecho entre el agente y el arrendador (*9 NYCRR § 2525.1*). Si tiene una queja contra un agente de bienes raíces, debe dirigirla al Departamento de Estado de Nueva York (*Ley de Bienes Raíces, §442-e*).

Agencias de información y promoción de departamentos

Los servicios que anuncia departamentos y que cobran una cuota por proporcionar información acerca de la ubicación y disponibilidad de los departamentos y las habitaciones en alquiler deben tener una licencia estatal (*Ley de Bienes Raíces § 446-b*). Las cuotas cobradas por estas firmas no pueden exceder un mes de alquiler y deben depositarse en una cuenta de garantía. Cuando la información provista por las firmas no culmine en un alquiler, debe devolverse al potencial inquilino el importe completo de sus pagos previos, menos \$15.00. La Fiscalía General puede iniciar un proceso penal por infracciones a esta ley. (*Ley de Bienes Raíces § 446-b*).

Cuotas

Antes de firmar un contrato de arrendamiento, la cantidad máxima que puede cobrar un arrendador por una investigación de crédito y antecedentes es \$20. El arrendador debe entregar al solicitante una copia de la investigación de crédito y antecedentes, así como una factura de la compañía que la hizo. Los arrendadores tienen prohibido cobrarle a un solicitante una investigación de crédito o antecedentes si no le entregan una copia al solicitante. El solicitante puede proporcionar su propia investigación de antecedentes o crédito para evitar el pago de cuotas, mientras la investigación de antecedentes o crédito se haya realizado en los últimos 30 días.

Derecho de llave: Es ilegal cobrarle a un potencial inquilino cuotas adicionales, habitualmente conocidas como un “derecho de llave”, en exceso del alquiler y el depósito de seguridad legales para darle preferencia en el alquiler de un departamento desocupado. El Derecho de llave no debe confundirse con las cuotas que puede cobrar legalmente un agente de bienes raíces con licencia (*Ley Penal § 180.55*).

Informes de selección de inquilinos o “listas negras de inquilinos”

A landlord cannot deny a tenant applicant an apartment, rental home, or any other type of rental based on a past legal conflict with a landlord. For example, a landlord cannot deny an applicant an apartment because they sued their previous landlord to make repairs.

Si un arrendador rechaza su solicitud después de usar un informe de un servicio de selección de inquilinos que contenga litigios previos entre arrendadores o inquilinos o después de consultar los registros de los casos, la ley asume que usted fue rechazado debido a ese historial. Puede presentar una queja a la oficina de la Fiscalía General y el arrendador puede tener que pagar una multa de entre \$500-\$1,000.00 al Estado si no puede dar un buen motivo para haberlo rechazado. (*Ley de Bienes Raíces (“RPL”) § 227-f.*)



Recursos

Oficina de la Fiscalía General de Nueva York

Línea de ayuda:: (800) 771-7755	Albany The Capitol Albany, NY 12224 (518) 776-2000	New York City 28 Liberty Street New York, NY 10005 (212) 416-8300
Problemas auditivos y del habla: (800) 416-8300		

ag.ny.gov

División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de NY (DHCR)

hcr.ny.gov

Información general: HCRIInfo@nyshcr.org

Administración de Alquileres: (833) 499-0343

Oficina de Vivienda Justa y Equitativa

(518) 473-3089

Unidad de Protección a Inquilinos

tpuinfor@nyshcr.org

Oficinas Ejecutivas

Albany Hampton Plaza 38-40 State St. Albany, NY 12207	New York City 25 Beaver Street, 5th Floor New York, NY 10004
--	---

Oficias regionales de la OAG

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Poughkeepsie
One Civic Center Pl.,
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Brooklyn
55 Hanson Place, STE 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Buffalo
Main Place Tower, STE 300A
350 Main St
Buffalo, New York 14202
(716) 853-8400

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Harlem
163 West 125th St
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Syracuse
300 South State Street, Suite 300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Nassau
200 Old Country Rd
Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Utica
207 Genesee St, Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Plattsburgh
43 Durkee Street, STE 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

Oficinas distritales de la Administración de Alquileres

Oficina central de la Administración de Alquileres

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Lower Manhattan

*South side of 110th Street
and below*

25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Upper Manhattan

*North side of 110th Street and above
Adam Clayton Powell Jr.*

State Office Building
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

Junta de Lineamientos de Alquileres de la Ciudad de Nueva York

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007
Dial 311 or (212) 639-9675 if calling from outside of New York City
rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

Comisión de Servicios Públicos del Estado de Nueva York

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

Corte del servicio de gas, electricidad:
(800) 342-3355

Servicio y facturación de gas, electricidad, teléfono, cable:
(800) 342-3377

Los consumidores con problemas auditivos o del habla pueden llamar al Departamento de Servicios Públicos usando el Servicio de Retransmisión del Estado de NY marcando el 711.

Departamento de Estado del Estado de Nueva York

Agentes de bienes raíces, proveedores de información de departamentos, servicios de promoción

New York City

123 William Street
New York, NY 10038-3804

Albany - Dirección física

One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

Albany - Dirección postal

Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York

(212) 416-0197

www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

Centros de Servicios Comunitarios

Manhattan

(212) 306-7450

Bronx

(718) 579-6900

Staten Island

(718) 390-8506

Brooklyn

(718) 722-3130

Queens

(718) 657-2465

Junta de Lofts de la Ciudad de Nueva York

280 Broadway 5th Floor

New York, NY 10007

(212) 393-2616

www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD)

New York Regional Office

Jacob K. Javits Federal Office

26 Federal Plaza, Suite 3541

New York, NY 10278-0068

(212) 264-8000 / TTY (212) 264-0927

hud.gov

Albany Office

52 Corporate Circle

Albany, NY 12203-5121

(518) 862-2801

Buffalo Office (*covers Upstate New York*)

Lafayette Court

465 Main Street, 2nd Floor

Buffalo, NY 14203-1780

(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

Centro de Contacto con Clientes (CCC)

(718) 707-7771

Atención presencial del Centro de Contacto con Clientes

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
Monday-Friday, 8am - 5pm

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
Monday-Friday, 8am - 5pm

Preservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD)

100 Gold Street
New York, NY 10038
Dial: 311
nyc.gov/html/hpd



Oficina de la
Fiscalía General de Nueva York
Letitia James

ag.ny.gov

(800) 771-7755