



STATE OF NEW YORK
EXECUTIVE CHAMBER
ALBANY | 2224

ANDREW M. CUOMO
GOVERNOR

14 de junio de 2015

Para los arrendadores de unidades de alquiler regulado:

Ref.: Obligaciones legales de los arrendadores independientemente al vencimiento de la regulación del alquiler.

Pocas cosas son más fundamentales que tener una vivienda estable y asequible. Proteger la vivienda asequible ha sido mi pasión durante toda mi carrera de servicio al público y es mi deber como Gobernador del Estado de Nueva York.

Si las regulaciones de alquiler de la ciudad de Nueva York fueran a vencer, crearía desajuste y caos, tanto para los inquilinos como para los arrendadores, y enturbiaría toda la industria de bienes raíces. Ese no es un resultado viable y convocaré nuevamente a la asamblea legislativa para una sesión especial todos los días hasta que resuelvan sus diferencias y se apruebe un nuevo paquete de regulación de alquiler.

Mientras tanto, el día de hoy escribo para enviar un mensaje claro a los arrendadores con unidades en el sistema de estabilización de alquiler: aunque el 15 de junio de 2015 es el día que vence varias de las leyes creadoras de nuestro sistema de estabilización de alquiler, sus obligaciones legales bajo los contratos existentes y bajo la aprobación del nuevo programa de estabilización de alquiler no vencen ese día; y cualquier intento de evadir esas responsabilidades enfrentará todo el peso de la ley y todas las consecuencias legales.

I. Las leyes de estabilización de alquiler autorizadas nuevamente serán retroactivas

Si hubiera algún vacío temporal en las leyes de alquiler, quiero que todos los arrendadores estén sobre aviso: las nuevas leyes de alquiler serán retroactivas al 15 de junio. De esa forma, a pesar de cualquier potencial vacío temporal, cualquier medida tomada por un arrendador después del 15 de junio estará sujeta en su totalidad a la nueva ley y el estado usará todas las herramientas a su disposición para asegurar el pleno cumplimiento de esa ley. Por lo tanto, se ordena a todos los arrendadores que continúen cumpliendo la ley actual hasta que comprendan totalmente sus responsabilidades bajo la nueva ley que sea finalmente aprobada por la asamblea legislativa.

II. El alquiler establecido por los contratos de alquiler existentes quedan sin efecto

Los arrendadores en el sistema de alquiler regulado seguirán vinculados por sus contratos de alquiler hasta que estos venzan por sus propios términos. Un contrato de alquiler es un acuerdo contractual privado entre un arrendador y un inquilino. Los términos de esos acuerdos continuarán existiendo independientemente de cualquier vencimiento o modificación a las leyes de alquiler regulado. Asimismo, está bien establecido que los arrendadores no pueden subir el monto de alquiler o desalojar a los inquilinos sin el aviso apropiado bajo los términos y condiciones de los contratos de alquiler existentes y la ley estatal.

Esta administración tiene la intención de utilizar todas las herramientas a su disposición para evitar cualquier intento inapropiado por parte de los arrendadores de romper contratos de alquiler regulado. Los arrendadores de unidades de alquiler regulado que intenten usar un vacío temporal en las leyes de estabilización de alquiler para romper contratos existentes, subir los montos de alquiler de manera inapropiada, intimidar a los inquilinos o coaccionarlos a que dejen sus viviendas, estarán sujetos a todo el peso de la ley por cualquiera de tales acciones. Nuestros esfuerzos de ejecución de la ley incluyen utilizar la autoridad legal investida en la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York y referencias civiles y penales a la Fiscalía General. Los arrendadores deben quedar sobre aviso que estarán sujetos a graves sanciones, incluyendo el congelamiento de alquileres, multas y daños triplicados por cualquier violación de la ley.

También he ordenado a la Unidad de Protección al Inquilino de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York, que ya ha probado ser un líder agresivo en la protección al inquilino, formar un grupo especial para educar a los inquilinos sobre sus derechos. Este grupo especial realizará una serie de acciones educativas y de participación para informarle a los inquilinos sobre sus derechos y protegerlos de posibles violaciones a los mismos. DHCR ha establecido una línea directa de llamada gratuita, 1 (844) 736-8435, dotada de personal las 24 horas del día, para alentar a los inquilinos a reportar conductas potencialmente ilegales por parte de arrendadores durante cualquier potencial vacío en la ley de regulación de alquiler.

Le he indicado a la asamblea legislativa en términos no inciertos, que planeo tomar medidas drásticas en caso de alguna demora en la promulgación de nuevas leyes de regulación de alquiler. Los arrendadores de nuestras unidades de alquiler regulado deben escuchar un mensaje similar y actuar como si las normas actuales estuvieran vigentes hasta que se autorice el nuevo paquete de regulación de alquiler. Los arrendadores que intenten usar cualquier pequeño vacío en las leyes de regulación de alquiler en forma inapropiada para aprovecharse de los inquilinos en sus alquileres, participar en prácticas comerciales engañosas o amenazar a los inquilinos con desalojo debido al vacío, enfrentarán acciones de ejecución en la máxima medida permitida por ley.

Atentamente,



ANDREW M. CUOMO