HOJA INFORMATIVA

Andrew M. Cuomo, Gobernador

UNA PUBLICACIÓN DEL ESTADO DE NUEVA YORK
DIVISIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN COMUNITARIA
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE ALQUILERES

N.º 1 Estabilización del alquiler y control del alquiler

Introducción

Varias comunidades en el estado de Nueva York cuentan con control y estabilización del alquiler, las cuales son dos tipos de regulaciones del alquiler en el estado de Nueva York. La regulación del alquiler está diseñada para proteger a los inquilinos de los edificios de propiedad privada de aumentos ilegales en el alquiler y para permitir que los propietarios conserven sus edificios y obtengan una utilidad razonable.

El control del alquiler es una de las dos formas más antiguas de regulación del alquiler. Se remonta a la escasez de la vivienda inmediatamente después de la Segunda Guerra Mundial y, por lo general se aplica a los edificios construidos antes de 1947. La estabilización del alquiler cubre, generalmente, los edificios construidos después de 1947 y antes de 1974, y los apartamentos retirados del control del alquiler. Además cubre a los edificios que reciben beneficios fiscales J-51 y 421-a. Fuera de la ciudad de Nueva York, la estabilización del alquiler se conoce también como ETPA, abreviatura en inglés para la Ley de Emergencia para la Protección de los Inquilinos (Emergency Tenant Protection Act) y se aplica en algunas localidades de los condados de Nassau, Westchester y Rockland.

ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER

La estabilización del alquiler ofrece a los inquilinos otras protecciones además de los límites al monto del alquiler. Los inquilinos tienen derecho a recibir los servicios requeridos, a renovar su contrato de arrendamiento y no podrán ser desalojados, excepto por los motivos permitidos por la ley. Los contratos de arrendamiento podrán renovarse por un término de uno o dos años, a elección del inquilino. Los inquilinos pueden presentar sus quejas en varios tipos de formularios elaborados por la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (Division of Housing and Community Renewal, DHCR). La DHCR está obligada a atender las quejas hechas sobre el propietario, recopilar evidencia y luego emitir una orden escrita, la cual está sujeta a apelación.

Si se ha infringido el derecho del inquilino, la DHCR podrá reducir el alquiler e imponer sanciones civiles en contra del propietario. El alquiler podrá reducirse si no se prestan los servicios. En casos en los que hay un sobrecargo, la DHCR podrá evaluar las sanciones en intereses u otorgar el pago de daños al inquilino.

Aumentos al alquiler

Cada una de las Juntas de Normas de Alquileres (una en la ciudad de Nueva York y una en cada uno de los condados de Nassau, Westchester y Rockland) ha establecido tarifas para los aumentos al alquiler en apartamentos con alquiler estabilizado. Estas tarifas aconsejadas se establecen una vez al año y son efectivas para los contratos de arrendamiento celebrados cada año, del primero de octubre en adelante. La Ley del estado de Nueva York establece aumentos en contratos de arrendamiento por desocupación para los nuevos inquilinos que firmen un contrato de arrendamiento por desocupación.

Tanto en la ciudad de Nueva York como en los condados EPTA, los alquileres se pueden aumentar durante el período de arrendamiento de cualquiera de tres formas, siempre que el contrato de arrendamiento permita el cobro de un aumento durante el término del contrato de arrendamiento:

1. Con el consentimiento escrito del inquilino ocupante, si el propietario mejora los servicios o el equipo, o hace mejoras en el apartamento;
2. con la autorización de la DHCR, si el propietario instala mejoras importantes a la infraestructura del edificio; o
3. en caso de dificultad económica, con la autorización de la DHCR.

Recargos en el alquiler

En los apartamentos con renta estabilizada, se les podría ordenar a los propietarios que reembolsen el exceso de alquiler cobrado, si se descubre que hubo recargo en el alquiler. Si DHCR determina que el propietario hizo un recargo voluntario al alquiler, eso podría tener como consecuencia el pago de indemnización al inquilino por el triple del perjuicio. La DHCR tiene generalmente prohibido investigar problemas relacionados con los recargos en el alquiler y los registros, para los casos que sucedieron más de cuatro años antes de la presentación de una queja por recargos en el alquiler.

Reducción en el alquiler debido a una disminución en los servicios

Los alquileres pueden reducirse si el propietario no cumple con prestar los servicios requeridos o si incumple con realizar las reparaciones necesarias a un apartamento individual o en todo el edificio. Algunos ejemplos de estas condiciones son: falta de calefacción o agua caliente, condiciones insalubres en las áreas comunes (halls, vestíbulo), y cerraduras rotas en las puertas. Si el inquilino recibe una reducción en el alquiler de parte de DHCR, el propietario no podrá cobrar ningún aumento en el alquiler hasta que haya restablecido los servicios y DHCR restablezca el alquiler.

Hostigamiento

La ley prohíbe que se hostigue a los inquilinos de alquiler regulado. Si se encuentra que los propietarios son culpables de realizar acciones intencionales para forzar al inquilino a desocupar un apartamento, se les puede negar la orden de liberación y los aumentos legales al alquiler, además podrían quedar sujetos a sanciones civiles y penales. Los propietarios que se hayan encontrado culpables de hostigamiento podrían tener que pagar multas hasta de $5,000 por cada delito.

Registro del alquiler

El propietario está obligado a presentar un registro inicial en un plazo de 90 días a partir del momento en que el apartamento quede sujeto a estabilización del alquiler. Después del registro inicial, el propietario debe presentar una declaración anual de registro proporcionando el alquiler del 1 de abril para cada unidad y debe darle una copia del formulario de registro del apartamento respectivo a su inquilino. Los propietarios que no presenten la declaración inicial o anual no serán elegibles para aumentos en el alquiler y quedarán sujetos a sanciones adicionales.

Sin embargo, al presentar y entregar un registro atrasado, no se puede considerar que el propietario cobró recargos para el período en que no había presentado el registro, siempre que los aumentos en el alquiler sean legales, excepto por el incumplimiento de hacer el registro puntualmente. No se puede imponer al propietario una sanción triple por daños basándose únicamente en que haya incumplido con presentar el registro a tiempo.

CONTROL DEL ALQUILER

El control del alquiler establece el límite máximo para el alquiler que un propietario puede cobrar por un apartamento y restringe el derecho del propietario a desalojar a los inquilinos. Los inquilinos también tienen derecho a recibir los servicios esenciales. Los propietarios no están obligados a renovar los contratos de arrendamiento, ya que los inquilinos se consideran inquilinos “reglamentarios”. Los inquilinos pueden presentar sus quejas en varios tipos de formularios elaborados por la DHCR. La DHCR está obligada a atender las quejas hechas sobre el propietario, recopilar evidencia y luego emitir una orden escrita, la cual está sujeta a apelación.

Si se ha infringido el derecho del inquilino, la DHCR podrá reducir el alquiler e imponer sanciones civiles en contra del propietario. El alquiler podrá reducirse si no se prestan los servicios. En casos de recargo, la DHCR podría establecer el alquiler de cobro legal.

Aumentos al alquiler

En la ciudad de Nueva York, el control del alquiler funciona de acuerdo al Sistema de Base Máxima de Alquiler (Maximum Base Rent, MBR). La base máxima de alquiler se establece para cada apartamento y se ajusta cada dos años para reflejar los cambios en los costos de operación. Los propietarios que certifiquen que ofrecen los servicios esenciales y ya no tienen infracciones, tienen derecho a aumentar los alquileres hasta en un 7.5 % al año, hasta que lleguen al MBR. Los inquilinos pueden objetar el aumento propuesto sobre la base de infracciones del edificio o porque los gastos del propietario no justifican un aumento.

Para los apartamentos de alquiler controlado de la ciudad de Nueva York, los alquileres también pueden aumentarse debido a aumentos en los costos de combustible (transferibles) y, en algunas circunstancias, para cubrir mayores costos de mano de obra. Fuera de la ciudad de Nueva York, la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) del estado de Nueva York determina las tarifas máximas permitidas para el aumento al alquiler con control de alquiler. Los propietarios pueden solicitar estos aumentos periódicamente.

Los alquileres también se pueden aumentar de cualquiera de tres formas diferentes, tanto dentro como fuera de la ciudad de Nueva York:

1. Con el consentimiento escrito del inquilino ocupante, si el propietario mejora los servicios o el equipo, o hace mejoras en el apartamento;
2. con la autorización de la DHCR, si el propietario instala mejoras importantes a la infraestructura del edificio;
   o
3. en caso de dificultad económica, con la autorización de la DHCR.

Recargos en el alquiler

Para los apartamentos con alquiler controlado, las quejas presentadas por los inquilinos podrían propiciar una orden de DHCR para establecer la renta máxima que se puede cobrar y ordenar que se reembolse cualquier recargo para un período no mayor de dos años contados a partir de la presentación de la queja. Si no se hace el reembolso, los inquilinos pueden ir a tribunales para que se calcule el recargo y para hacer cumplir la orden.

Reducción en el alquiler debido a una disminución en los servicios
Consulte la sección anterior de Estabilización del alquiler.

Hostigamiento
Consulte la sección anterior de Estabilización del alquiler

Registro del alquiler
Los apartamentos sujetos a Control del alquiler no están obligados a registrarse anualmente ante la DHCR.

LA DESREGULACIÓN DE ALTO ALQUILER POR DESOCUPACIÓN Y LA DESREGULACIÓN DE ALTO ALQUILER Y ALTOS INGRESOS

Las leyes de inquilinato establecen la desregulación de los apartamentos basándose en los niveles que alcanzan los alquileres y los ingresos de los ocupantes.

El Umbral de Desregulación del Alquiler (Deregulation Rent Threshold, DRT) se puede ajustar el 1 de enero de cada año basándose en las pautas para el porcentaje para la renovación de un año del contrato de arrendamiento emitido al año anterior por las Juntas de Normas de Alquileres.

Los Umbrales de Desregulación del Alquiler para el 2016 para ambos tipos de desregulación son:

New York City	$2,700
Nassau	$2,733.75
Rockland	$2,733.75
Westchester	$2,747.25 ($2,737.80 si el inquilino paga la calefacción o el agua caliente)

El Umbral de Ingresos de Desregulización, que no se ajuste anualmente será de $200,000. La desregulación de un apartamento debido al alquiler e ingresos altos requiere la emisión de una orden escrita de parte de la DHCR.

Para obtener más información o ayuda, llame a la Línea de Información de Alquileres de DHCR o visite la Oficina del Municipio o llame a la Oficina de Alquileres del condado.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan
25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
2nd Floor
White Plains, NY 10601
(914) 948-4435