HOJA INFORMATIVA

Andrew M. Cuomo, Gobernador

UNA PUBLICACIÓN DE LA DIVISIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN COMUNITARIA DEL ESTADO DE NUEVA YORK, OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE ALQUILER

#4 Renovación del Contrato de Alquiler de Apartamentos con Alquiler Estabilizada

Por lo general, a los inquilinos de apartamentos con alquiler estabilizado se les debe ofrecer la renovación del contrato de alquiler. La renovación del contrato de alquiler puede ser por un término de uno o dos años, según lo decida el inquilino y a una tarifa establecida por la Junta local de Directrices del Alquiler. Se debe usar el formulario creado por o un facsímil aprobado por la Division of Housing and Community Renewal para presentar la oferta de renovación del contrato de alquiler.

El Proceso de Renovación del Contrato de Alquiler

1. En la Ciudad de Nueva York, el propietario debe dar aviso escrito de la renovación por correo o entrega personal, no más de 150 días y no menos de 90 días antes de que el contrato de alquiler local venza en un *formulario DHCR Renewal Lease (RTP-8).*

   Para los inquilinos fuera de la Ciudad de Nueva York, el propietario debe primero firmar y fechar el aviso de renovación (RTP-8 ETPA) y luego enviarlo por correo certificado no más de 120 días y no menos de 90 días antes de que el contrato de alquiler existente venza.

2. Después de que hacer la oferta de renovación, el inquilino tiene 60 días para elegir un término del contrato de alquiler, firmar el contrato de alquiler y devolverlo al propietario. Para los inquilinos fuera de la ciudad de Nueva York, el contrato de alquiler se debe devolver al propietario por correo certificado. Si el inquilino no acepta la oferta de renovación de contrato dentro de un período de 60 días, el propietario se le puede negar la renovación del contrato de alquiler y también puede procesar en un tribunal después del vencimiento del contrato de alquiler actual para efectuar el lanzamiento del inquilino.

3. Cuando un inquilino firma el Formulario de Renovación del Contrato de Alquiler y lo devuelve al propietario, el propietario debe devolver la copia completamente firmada y fechada al inquilino dentro de un plazo de 30 días. La renovación debe de entrar en vigor en o antes de la fecha que se firma y se devuelve al inquilino, pero no antes de la fecha de vencimiento del contrato de alquiler actual. En general, el contrato de alquiler y cualquier aumento al alquiler no tienen efecto retroactivo. **(Consulte el ejemplo N.° 1 a continuación)**

Otras Consideraciones

Si el propietario no devuelve una copia del Formulario de Renovación del Contrato de Alquiler completamente ejecutada al inquilino en un plazo de 30 días de recibir el contrato de renovación firmado del inquilino, el inquilino debe, no obstante, pagar la cantidad nueva de alquiler y puede presentar el formulario *"Queja del Inquilino Cuando el Propietario no Renueva el Contrato de Alquiler o no Proporciona una Copia de un Contrato de Alquiler Firmado"[formulario de DHCR RA-90]*.

Si el propietario le ofrece al inquilino un contrato de alquiler de manera oportuna y el inquilino no renueva el contrato de alquiler de manera oportuna, **y sigue como ocupante después de la fecha de vencimiento**, tal contrato de alquiler se pueda **considerar** como renovado bajo los mismos términos y condiciones con un aumento de la cantidad de alquiler de acuerdo con las directrices aplicables a la aceptación oportuna del contrato de alquiler. Este entrará en vigencia la fecha del primer pago de alquiler que ocurra no menos de 90 días después de realizar el propietario la oferta de renovación del contrato de alquiler.

La renovación de los contratos de alquiler debe mantener los mismos términos y condiciones que el contrato de alquiler que se vence a menos que un cambio sea necesario para cumplir con una ley o regulación específica. Aquellas disposiciones legales que podrían cambiar el contrato de alquiler que se vence se deben adjuntar al Formulario de renovación de contrato de alquiler.**(Consulte el Ejemplo N.° 2 a continuación)**

Solo en la Ciudad de Nueva York, cuando un inquilino recibe el formulario de renovación de contrato de alquiler, una copia del *Anexo de Derechos de Estabilización de Alquiler para Inquilinos que Residen en Casas Apartamento en la Ciudad de Nueva York* se debe adjuntar. Se explicará en el anexo cómo se calculó el alquiler propuesto con una descripción de los derechos y obligaciones de los inquilinos y propietarios bajo la Ley de Estabilización de Alquiler.

Razones para no Renovar un Contrato de Alquiler

Un propietario se puede negar a renovar un contrato de alquiler por varias razones, algunas de las cuales son:

1. El propietario o un miembro de la familia inmediata del propietario necesita el apartamento para su uso personal y residencia primaria. Si el inquilino es una persona de la tercera edad o discapacitado, se aplican reglas especiales [Consulte las Hojas Informativas sobre los Derechos Especiales de las Personas de la Tercera Edad y los Derechos Especiales de las Personas Discapacitadas].
2. El apartamento no se usa como la residencia primaria del inquilino.
3. El propietario desea retirar al apartamento del mercado de alquileres, ya sea para demoler el edificio para reconstrucción o para usarlo para otros propósitos permitidos por ley.

Sin embargo, cuando el propietario no le ofrece al inquilino la renovación del contrato de alquiler por una de estas razones, el propietario le debe dar al inquilino aviso escrito de la falta de renovación durante el plazo descrito en la sección de "El proceso de Renovación del Contrato de Alquiler" de la Hoja Informativa. La falta de esta notificación al inquilino durante este período de tiempo le concederá al inquilino el derecho a la renovación del contrato de alquiler.

Ejemplos

Ejemplo N.° 1

1. El contrato de alquiler del Sr. Rivera venció el 31 de julio de 2007. Él no recibió una oferta oportuna de renovación del contrato de alquiler y ha seguido pagando su alquiler de $800.
2. El 15 de mayo de 2008, el arrendador le hace una oferta de una renovación del contrato de alquiler que comience retroactivamente el 1 de agosto de 2007 por un alquiler de $834 por un año o de $858 por dos años. Los $34 adicionales representan un aumento del 4.25% por un año y los $58 adicionales representan un 7.25% de aumento por dos años.

3. En esta situación, el Sr. Rivera cuenta con la opción para la fecha de inicio del contrato de alquiler. Él puede solicitar que el contrato de alquiler tenga fecha de inicio el:

   a) 1 de agosto de 2007, la fecha en que se habría empezado si se hubiera hecho una oferta oportuna o
   b) 1 de septiembre de 2008, el primer pago de alquiler que ocurrió no menos de 90 días después de recibir la oferta.

4. Ya sea que el Sr. Rivera elija la opción (a) o (b), la directriz de aumento aplicable será la más baja de las dos tasas posibles. En este caso, él será responsable por la tasa más baja en efecto el 1 de septiembre de 2008; 3% por un año o 5.75% por dos años. Además, el aumento del alquiler de $824 por un año, o $846 por dos años, no entrará en efecto sino hasta el 1 de septiembre de 2008.

Ejemplo N.° 2

1. Hace dos años, la Sra. Cooper firmó un contrato de alquiler sin cláusulas o anexos con relación a la pintura con plomo, materiales reciclables, recargos de tardanza o mascotas. Al vencer su contrato de alquiler, el arrendador le ofrece la renovación del contrato de alquiler que incluye varias clausulas adicionales:

   a) Clausula 1 (Prevención de peligros por la pintura a base de plomo) solicita que la Sra. Cooper le informe al propietario si un niño menor de 6 años de edad reside en el apartamento.
   b) Clausula 2 especifica cómo se deben de reciclar ciertos materiales como papel, cartón, latas, botellas, etc.
   c) Clausula 3 indica que la inquilina será responsable para pagar un recargo de $20 si el arrendador recibe el pago del alquiler después del día 10 del mes.
   d) Clausula 4 prohíbe albergar mascotas en el apartamento.

2. En esta situación, las Clausulas 1 y 2 constituyen disposiciones legales para el contrato de alquiler porque son necesarias para cumplir con las leyes de pintura de plomo y de reciclaje de la ciudad de Nueva York.

3. Las Clausulas 3 y 4 son disposiciones que no se pueden agregar a la renovación del contrato de alquiler porque constituyen cambios materiales a los términos y condiciones del contrato de alquiler, las que no incluyen un recargo ni una cláusula para mascotas. La Sra. Cooper puede firmar el anexo sin renunciar a sus derechos y puede presentar una queja de renovación del contrato de alquiler.

Fuentes:
Código de Estabilización de Alquiler de la Ciudad de Nueva York, Sección 2523.5
Regulaciones de Protección al Inquilino, Sección 2503.5

Material relacionado:
Hoja Informativa N.° 2, Clausula de Estabilización de Alquiler para Contrato de Alquiler

Para mayores informes o asistencia, llame a DHCR Rent InfoLine, o visite la Oficina de Alquiler de su municipio.

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 County
75 South Broadway
2nd Floor
White Plains, NY 10601