

# HOJA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Gobernador

UNA PUBLICACIÓN DE NEW YORK STATE  
DIVISION OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL  
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION

## N.º 5 Contratos de arrendamiento por desocupación en apartamentos con alquiler estabilizado

Cuando una persona alquila por primera vez un apartamento con alquiler estabilizado, el propietario y el arrendatario firman un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR DESOCUPACIÓN. Este contrato de arrendamiento por escrito se realiza entre el propietario y el arrendatario e indica los términos y condiciones del arrendamiento, lo que incluye el término del contrato de arrendamiento, y los derechos y responsabilidades del arrendatario y del propietario.

La Rent Stabilization Law (Ley de Estabilización del Alquiler) le brinda al nuevo arrendatario (también llamado arrendatario de un contrato de arrendamiento por desocupación) la opción de elegir un término de uno o de dos años. El alquiler que puede cobrar el propietario por el contrato de arrendamiento por desocupación no puede exceder el alquiler regulado legal más reciente y los aumentos por desocupación aplicables que autoriza la ley. Con el contrato de arrendamiento, el arrendatario debe recibir un anexo o apéndice que indique cómo se calculó el alquiler y declarar que cualquier aumento deberá cumplir con lo establecido en el Rent Stabilization Law AND Code (Código y Ley de Estabilización del Alquiler).

De acuerdo a las Rent Code Amendments (Enmiendas al Código del Alquiler) de 2014, el alquiler para un contrato de arrendamiento por desocupación no puede cobrarse si está vigente una orden de la DHCR para disminuir el alquiler por carencia de servicios. (Consulte el ejemplo: Prohibición del aumento por desocupación). Además, el apéndice o anexo al contrato de arrendamiento por desocupación que completa el propietario debe contener información detallada acerca del cálculo de aumento al alquiler de un Individual Apartment Improvement, IAI (Mejora al Apartamento Individual.). El anexo o apéndice también debe contener un aviso informando a los arrendatarios del contrato de arrendamiento por desocupación sobre su derecho a solicitar de parte del propietario la documentación que aclara y justifica un aumento IAI, ya sea al momento en que se celebra el contrato de arrendamiento o en un plazo de 60 días después de que se celebra. Consulte el Boletín Operativo de la DHCR 2014-3 y la Hoja Informativa N.º 2 para obtener información adicional con respecto a las sanciones por no cumplir con proporcionar el anexo o apéndice.

De conformidad con la Rent Act (Ley de Alquileres) de 2011, vigente a partir del 24 de junio del 2011, los propietarios pueden imponer y cobrar no más de un (1) aumento de alquiler del contrato de arrendamiento por desocupación en un año calendario (1 de enero al 31 de diciembre).

Los aumentos por desocupación posteriores se acumulan y se calculan sobre el alquiler legal anterior, para establecer el alquiler regulado legal para el contrato de arrendamiento por desocupación:

1. Un aumento del 20 % para un contrato de arrendamiento por desocupación de dos años o un incremento por desocupación para un contrato de arrendamiento por desocupación igual al 20 % menos la diferencia entre los porcentajes de las directrices aplicables a contratos de arrendamiento por desocupación de uno y dos años o el Preferential Rent Vacancy Limitation (Límite Preferencial al Alquiler por Desocupación). La Ley de Alquileres de 2015 modificó la concesión por desocupación que un propietario puede agregar al alquiler regulado legal cuando el arrendatario que desocupa tenía un alquiler preferencial. Si un arrendatario que desocupa estaba pagando un alquiler preferencial, Alquileres alquiler del contrato de arrendamiento por desocupación que puede aplicarse al alquiler legal del arrendatario que desocupa se limita al 5 % si el último contrato de arrendamiento por desocupación entró en vigencia hace menos de dos años, el 10 % si entró en vigencia hace menos de tres años, 15 % si hace menos de cuatro años y 20 % si hace cuatro años o más.
2. Si el propietario no cobró un aumento permanente por desocupación en un período de ocho años a partir del nuevo contrato de arrendamiento por desocupación, además del aumento por desocupación descrito en el inciso 1, el propietario tiene derecho a cobrar un aumento por desocupación igual al 0.6 por ciento multiplicado por el número de años desde el cobro del último aumento permanente.
3. Si el alquiler legal anterior es inferior a \$300.00 al mes, además de los aumentos por desocupación descritos en los incisos 1 y 2, el propietario tiene derecho a cobrar \$100.00 al mes.
4. Si el alquiler legal anterior es entre \$300.00 y \$500.00 al mes, el propietario tiene derecho a cobrar un aumento por desocupación igual al mayor de los siguientes: a) el aumento combinado por desocupación descrito en los incisos 1 y 2 o b) \$100.00 al mes.
5. El propietario tiene derecho a agregar los aumentos al alquiler descritos en los incisos 1, 2, 3 y 4 los aumentos por desocupación autorizados por la Rent Guidelines Board, RGB (Junta de Normas de Alquileres).

**Línea de información de alquileres**

**(718) 739-6400**

Sitio web: [www.nyshcr.org](http://www.nyshcr.org)

Correo electrónico: [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org)

Existen otras situaciones en las cuales se usan diferentes métodos para establecer los alquileres de contratos de arrendamiento por desocupación.

1. Si un apartamento estaba desocupado o temporalmente exento en la fecha base (4 años antes de firmar el nuevo contrato de arrendamiento) y por uno o más años antes de eso, el propietario puede tener derecho a los siguientes aumentos en el alquiler: aumentos de directrices del alquiler para dos años sucesivos por cada dos años adicionales que el apartamento esté desocupado desde el momento en que desocupó el último arrendatario con alquiler estabilizado hasta que la firma del contrato de arrendamiento, cualquier otro aumento legal como una Major Capital Improvement (Mejora Importante al Inmueble), el aumento por desocupación reglamentario y cualquier Mejora a los apartamentos individuales que se haya hecho antes de la ocupación del arrendatario.  
Ver RSC2526.1(a)(3)(iii) y TPR2506.1(a)(3)(iii). (Ver ejemplo: Desocupación o exención temporal de más de 4 años)
2. Si un apartamento está desocupado o temporalmente exento en la fecha base (4 años antes de la firma del nuevo contrato de arrendamiento) y durante uno o más años antes de eso, y no tenía historial de alquiler legal establecido, el alquiler legal inicial se puede establecer calculando el promedio de los alquileres de apartamentos similares con alquiler estabilizado en el edificio vigentes en la fecha inicial en que el arrendatario de alquiler estabilizado empezó la ocupación y agregando el ajuste por desocupación reglamentario y los aumentos legales al alquiler por mejoras al apartamento individual. Se deben utilizar apartamentos con el mismo número de habitaciones cuando se comparan apartamentos similares.
3. Si un apartamento es una unidad recientemente construida o un nuevo apartamento en el que las dimensiones externas anteriores hayan sido modificadas sustancialmente, el propietario podría tener derecho a establecer un alquiler inicial (negociado).

Si el propietario hace mejoras al apartamento mientras el apartamento está desocupado, el propietario también tiene derecho a cobrar un aumento en el alquiler igual a 1/40 o a 1/60 del costo de la mejora. Este aumento, conocido como Individual Apartment Improvement Increase (Aumento por Mejoras a Apartamentos Individuales, IAI) se agrega al alquiler, después de que se apliquen los aumentos por desocupación descritos anteriormente.

De conformidad con la Ley de Alquileres de 2011, a partir del 24 de septiembre de 2011, en edificios que contienen más de 35 apartamentos, el propietario puede cobrar un aumento permanente en el alquiler igual a 1/60 parte del costo de las Individual Apartment Improvements (Mejoras a Apartamentos Individuales, IAI). En los edificios que tienen 35 apartamentos o menos, el arrendador puede cobrar un aumento permanente a la renta equivalente a 1/40 parte del costo de IAI, que había sido autorizado previamente. (Ver ejemplo: Cálculo de IAI)

#### Ejemplo: Cálculo de IAI

La Sra. Sanchez vive en un edificio de 50 apartamentos y desocupa el apartamento N.º 10 en septiembre de 2011. Ella había vivido en el apartamento durante diez años y cuando lo desocupó, su alquiler legal era de \$800.

La Sra. Lupino se muda al apartamento y firma un contrato de arrendamiento por desocupación de dos años el cual inicia el 1 de octubre de 2011. El propietario instaló un nuevo refrigerador que costó \$600, incluidos los costos de instalación, cuando el apartamento estaba desocupado. El alquiler legal del contrato de arrendamiento por desocupación de la Sra. Lupino de \$1,018 se calcula como sigue:

\$800 - alquiler legal anterior  
+ \$160 - 20 % para un contrato de arrendamiento por desocupación de dos años  
+ \$48 - 6 % (0.6 % x 10 años desde la última vez que estuvo desocupado)  
+ \$10 - 1/60 de \$600 para el nuevo refrigerador  
\$1,018

#### Ejemplo: Prohibición de aumento al alquiler

La Sra. Jones vive en un apartamento con alquiler estabilizado y paga un alquiler legal de \$1,000. Ella recibe una orden de reducción del alquiler de la DHCR por cableado eléctrico defectuoso y su alquiler se reduce en un ajuste según las directrices, cambiando el alquiler que se cobra a \$975. Ella desocupó el apartamento unos meses después, el 15 de febrero de 2014.

La Sra. Wilson se muda al apartamento el 1 de marzo de 2014, conforme al contrato de arrendamiento por desocupación de 2 años y se le cobra un alquiler legal de \$1,200 de acuerdo al aumento por desocupación reglamentario del 20 %. Ella visitó la DHCR Borough Rent Office (Oficina de Municipal de Alquileres de la DHCR) y se enteró de que la DHCR no había emitido una orden de restablecimiento del alquiler por el cableado eléctrico defectuoso y que la orden de reducción del alquiler aún estaba vigente.

La Sra. Wilson tiene derecho de comunicarse con el propietario y solicitar que el propietario reduzca el alquiler que ella paga a \$975 y que se le reintegren los montos totales que pagó en exceso por el alquiler. Ella tiene derecho a presentar una queja de Rent Overcharge (Cobro de Alquiler en Exceso) a la DHCR si no se hace el ajuste al alquiler ni se le reintegra el dinero.

Ejemplo: Desocupación o exención temporal por más de cuatro (4) años

La Sra. Smith se mudó a su apartamento el 1 de agosto de 2014 y tiene un contrato de arrendamiento de dos años. Anteriormente el propietario del edificio había ocupado el apartamento durante 5 años y 6 meses (desde el 1 de febrero de 2009) y se registró como temporalmente exento.

Antes de que el propietario lo ocupara, el alquiler legal era de \$1,000. El alquiler legal en el contrato de arrendamiento por desocupación de la Sra. Smith es de \$1,415.02 e incluye los aumentos de las directrices de alquiler de dos años que estaban en vigencia cuando el propietario vivía en el apartamento, y que se calculan como se muestra a continuación:

**\$1,000** = Alquiler legal anterior

+ \$85 = 8.5 % x \$1,000 por el aumento de dos años en vigencia el 1 de feb de 2009 (1,000+85=**1,085**)  
+ \$48.83 = 4.5 % x \$1,085 por el aumento de dos años en vigencia el 1 de feb de 2011 (1,000+85=**1,133.83**)  
+ \$45.35 = 4 % x \$1,133,83 por el aumento de dos años en vigencia el 1 de feb de 2013 (1,000+85=**1,179.18**)  
+ \$235.84 = 20 % x \$1,179.18 por el aumento de dos años en vigencia el 1 de agosto de 2014 (fecha en que inició el contrato)  
**\$ 1,415.02**

Con vigencia a partir del 30 de agosto de 2010, en la Ciudad de Nueva York, de acuerdo a la sección 27-2018.1 del NYC Housing Maintenance Code (Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York), un propietario debe proporcionarles a todos los arrendatarios que firmen un contrato de arrendamiento por desocupación un aviso promulgado por la DHCR que incluya el historial de plagas de infestación de chinches correspondiente al año anterior. La DHCR ha promulgado un aviso: "Aviso para Divulgación del Historial de Infestación de Chinches a los Arrendatarios" (DBB-N). Para los arrendatarios de contrato de arrendamiento por desocupación que no están sujetos a alquiler estabilizado, este aviso (DBB-N) se debe entregar al arrendatario. Para los arrendatarios de contrato de arrendamiento por desocupación en apartamentos con alquiler estabilizado, la DHCR requiere que los propietarios adjunten este aviso (DBB-N) al Anexo del contrato de arrendamiento con alquiler estabilizado y que lo entreguen al nuevo arrendatario, junto con el anexo y una copia del contrato de arrendamiento por desocupación. Un arrendatario que no reciba el historial de infestación de chinches puede presentar una "Denuncia del arrendatario en contra del propietario por incumplir con divulgar el historial de infestación de chinches (Formulario DBB-NO).

Si un apartamento está desocupado o se desocupa mientras la solicitud para un aumento en el alquiler por una Major Capital Improvement, MCI (Mejora Importante al Inmueble) está pendiente de resolución, el propietario deberá notificarle al nuevo arrendatario sobre la solicitud presentada anteriormente y sobre el hecho de que el alquiler podría aumentar si autorizan la solicitud por MCI. En caso de no incluir este aviso de aumento de alquiler previsto dentro del contrato de arrendamiento por desocupación, esto podría tener como consecuencia que no se autorice el aumento por MCI para este apartamento durante el término de este contrato de arrendamiento por desocupación. El propietario que cobre dicho aumento sin proporcionar esta notificación será sujeto de sanciones por cobro en exceso.

Una cláusula de notificación de MCI satisfactoria en un contrato de arrendamiento por desocupación es aquella que incluye, "Se ha presentado una solicitud para un aumento en el alquiler debido a una mejora importante en el inmueble según el expediente n.º \_\_\_\_\_ ante la DHCR con base en los siguientes trabajos: \_\_\_\_\_. Si la DHCR emite una orden que otorgue autorización para el aumento al alquiler, el alquiler pactado en este contrato de arrendamiento aumentará como corresponde".

*Para obtener más información o ayuda, llame a (Línea de información de alquileres de la DHCR o visite la Oficina Municipal de Alquileres o la Oficina de Alquileres del Condado.*

**Queens**  
92-31 Union Hall Street  
6. to piso  
Jamaica, NY 11433  
(718) 739-6400

**Lower Manhattan**  
25 Beaver Street  
5. to piso  
New York, NY 10004

**Brooklyn**  
55 Hanson Place  
7. to piso  
Brooklyn, NY 11217

**Bronx**  
2400 Halsey Street  
Bronx, NY 10461

**Upper Manhattan**  
163 W. 125th Street  
5. to piso  
New York, NY 10027

**Westchester County**  
75 South Broadway  
White Plains, NY 10601

**Línea de información de alquileres**

**(718) 739-6400**

Sitio web: [www.nyshcr.org](http://www.nyshcr.org)

Correo electrónico: [rentinfo@nyshcr.org](mailto:rentinfo@nyshcr.org)