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

14 Reducciones del Alquiler por Disminución de Servicios

Derechos del inquilino cuando un propietario no mantiene los servicios

Se recomienda que un inquilino que experimenta una disminución en los servicios de un apartamento individual o en el edificio se comunique primero por escrito con el propietario, de acuerdo con lo detallado en el siguiente párrafo. **No obstante, un aviso previo por escrito del inquilino al propietario ya no es un requisito. El hecho de no proporcionar un aviso al propietario y a DHCR ya no será motivo para la desestimación de la queja, de conformidad con Rent Code Amendments of 2014 (Enmiendas al Código de Alquileres de 2014).** Si el aviso por escrito no resuelve el problema, el inquilino puede presentar una queja ante la Division of Housing and Community Renewal (DHCR).

Para presentar una queja individual, un inquilino puede usar el formulario *"Declaración de queja de un inquilino individual por la disminución en los servicios"* (Formulario DHCR RA-81) para quejas sobre las condiciones en el apartamento. Para quejas que incluyen una disminución en los servicios de todo el edificio, el inquilino o su representante puede presentar una*"Declaración de queja por la disminución de servicios en todo el edificio"* (Formulario DHCR RA-84). El inquilino debe adjuntar una copia de su carta al propietario o agente con prueba de correo o envío (por ejemplo: certificado de correo, acuse de recibo de correo certificado o recibo firmado del propietario o agente, en el que consta la entrega personal). Las quejas se deben presentar ante DHCR no menos de 10 días a partir de la fecha en que se escribió la carta al propietario.

Para condiciones de emergencia, no se requiere el aviso previo por escrito al propietario antes de presentar una queja con DHCR. Estas condiciones de emergencia son: orden de desalojo (notificación de 5 días), incendio (notificación de 5 días), falta de agua en todo el apartamento, inodoro que no funciona, colapsado o colapso del techo o de las paredes, colapso del piso, falta de calefacción/agua caliente en todo el apartamento (se requiere violación), seguro de la puerta frontal del apartamento roto o que no funciona, no funcionan todos los elevadores, sin electricidad en todo el apartamento, ventana a la salida de incendios (no abre), fuga de agua (cascada de agua, accesorios eléctricos mojados), vidrio de ventana roto (no rajado), escaleras de incendios rotas o inutilizables, aire acondicionado que no funciona (temporada de verano). Las quejas a DHCR en el formulario adecuado de DHCR que citen cualquiera de estas condiciones de emergencia se tratarán como una primera prioridad y se tramitarán tan pronto como sea posible. **Se recomienda que los inquilinos usen un formulario de DHCR separado para cualquier condición problemática que no aparece en esta lista de condiciones de emergencia. El formulario concerniente únicamente a condiciones de emergencia también se encuentra disponible por internet, en** www.nyshcr.org.

Procedimientos cuando se presenta una queja por Disminución de los servicios

1. La DHCR evalúa y etiqueta estas solicitudes y le envía al inquilino(s) un acuse de recibo con el número de queja/legajo de casos pendientes

2. El plazo que tiene el propietario para responder depende de la naturaleza de la queja. Se envía una copia de la solicitud/queja del inquilino al propietario y al propietario se le concede una cantidad específica de tiempo para responder. En todo momento, DHCR podrá concederle al propietario una extensión razonable de tiempo para responder.

3. Si la respuesta del propietario es relevante a la determinación, DHCR puede enviar una copia al inquilino, que dispondrá de una cantidad específica de tiempo para responder. DHCR puede programar una inspección durante el proceso de solicitud.

4. Si la evidencia indica que el propietario no mantuvo los servicios requeridos, DHCR puede emitir una orden escrita que manda al propietario a restaurar los servicios y reduce el alquiler para el apartamento. La orden se mantendrá en efecto hasta que el propietario le solicite a DHCR y reciba una Orden de restauración de alquiler que determina que los servicios ya se han restaurado. DHCR no podrá emitir una orden por elementos que no estaban contenidos en la carta del inquilino al propietario.

Derechos del inquilino cuando el propietario no cumple con la Orden de DHCR en casos de reducción de servicio

Si el propietario no ha restaurado los servicios ni corregido las condiciones especificadas en un plazo de 30 días después de la fecha de emisión de la orden, el inquilino puede presentar una *"Afirmación del inquilino de falta de cumplimiento"* (DHCR Form RA-22.1), para solicitar que se inicie un procedimiento de cumplimiento. Se le autoriza al inquilino a reducir su alquiler de acuerdo con la orden.

Procedimientos si el propietario no puede obtener acceso al apartamento para hacer las reparaciones

Si un propietario ha intentado, pero no ha logrado obtener acceso a la casa sujeta a acomodación para corregir la deficiencia del servicio o equipo, el propietario deberá indicarlo en su respuesta. Al recibirla, la DHCR puede ordenar que un inspector acompañe al propietario o al agente del propietario a la vivienda para determinar si se ha proporcionado el acceso. Para que DHCR pueda coordinar la inspección, el propietario debe indicar que se le ha negado el acceso en la respuesta presentada a DHCR y se deben incluir copias de las dos cartas al inquilino para intentar coordinar el acceso. Cada una de las cartas debe haber sido enviada por correo por lo menos ocho días antes de la fecha propuesta para acceso y debe haber sido enviada por correo certificado, con solicitud de acuse de recibo. Las excepciones a tales requisitos para inspección se pueden permitir bajo condiciones de emergencia, donde existen circunstancias especiales o de conformidad a una orden judicial.

La queja de servicio del inquilino se denegará o se otorgará la solicitud de restauración del alquiler del propietario, cuando un inquilino no proporciona acceso al momento coordinado por la DHCR para realizar una inspección.

Efectos de la orden de reducción de alquiler de DHCR para inquilinos con alquiler estabilizado y controlado

1. La fecha de vigencia para el alquiler estabilizado del inquilino es retroactiva al primer día del mes después del servicio de DHCR de la queja sobre el propietario. Para los inquilinos con alquiler controlado, la fecha de vigencia es el primer día del mes después de emitida la orden.

2. El monto de la reducción del alquiler para inquilinos con alquiler estabilizado, es por lo general la directriz de aumento en la renovación del contrato de alquiler que se haya cobrado más recientemente **(Consulte el ejemplo N° 1 a continuación)**. Para los inquilinos con alquiler controlado, el monto es la cantidad en dólares establecida por la DHCR **(Consulte el Ejemplo N.° 2 a continuación)**.

3. La orden por lo general prohíbe aumentos de alquiler adicionales para los inquilinos con alquiler estabilizado/controlado hasta que DHCR emita una orden de restauración del alquiler. Las Enmiendas al Código de Alquiler de 2014 prohíben además el cobro de incrementos para nuevos contratos de alquiler y el cobro de una porción de incrementos por mejoras importantes de capital que se vuelven cobrables después de que la orden de reducción de la renta ha sido emitida. Estos se volverán cobrables, únicamente de manera prospectiva, a partir de la fecha de entrada en vigor de la Orden de restauración del alquiler de DHCR. Para los inquilinos con alquiler controlado, la orden por lo general no prohíbe aumentos al Cobro de alquiler máximo (MCR) y aumentos de combustible. Estos aumentos solo se pueden prohibir si la orden encuentra que se redujo un servicio esencial. Estos se definen como la calefacción durante la parte del año cuando lo requiere la ley, agua caliente, agua fría, servicios de superintendente, mantenimiento de la seguridad de la puerta delantera o de entrada (incluyendo, pero sin limitarse, a llave y timbre), recolección de basura, servicio de elevador, gas, electricidad y otros servicios, tanto a las áreas públicas y privadas requeridas y "otros tales servicios que cuando no se proporcionan o mantienen podrían constituir un peligro para la vida o seguridad o podrían ser en detrimento a la salud del inquilino o inquilinos".

4. Para los inquilinos con alquiler estabilizado, no se emitirá una orden de restauración de alquiler hasta que se corrijan todos los servicios enumerados en la orden de reducción del alquiler. Para los apartamentos con alquiler controlado, se pueden emitir órdenes de restauración de alquiler parciales. Los propietarios que deseen presentar una restauración del alquiler pueden usar el formulario RTP-19. Este formulario también está disponible por internet, en www.nyshcr.org.

Ejemplos

Ejemplo N° 1

1. La Sra. Williams, una inquilina con alquiler estabilizado/controlado, recibe una orden de reducción del alquiler por una ventana rota el 15 de febrero de 2008. Tiene fecha de vigencia el 1 de diciembre de 2007.

2. Ella tiene en vigor una renovación de contrato de arrendamiento por dos años, que comenzó el 1 de noviembre de 2007 con un alquiler de $951.75 ($900 + 51.75 (5.75%)). Antes de la directriz de aumento en la renovación del contrato de arrendamiento, su alquiler había sido $900.

3. El 1 de marzo de 2008, el alquiler de Sra. William se reducirá a $900, efectivo el 1 de diciembre de 2007. Si el propietario no presenta una Solicitud para una revisión administrativa (PAR), él o ella le deberá también a la Sra. Williams un reembolso de $51.75 por cada uno de los tres meses de diciembre, enero y febrero, por un total de $155.25. Dicho reembolso por estos tres meses no es cobrable inmediatamente si el propietario presenta una PAR, sin embargo, el alquiler se mantiene reducido a $900.

Los propietarios o los inquilinos pueden presentar declaraciones juradas de un arquitecto o ingeniero autorizado para apoyar su queja, respuesta o solicitud

Consulte la Declaración de Política 96-1, Certificación de un tercero, para una explicación completa. Esencialmente, una declaración jurada del propietario de que se corrigieron las condiciones, puede ser refutada por los inquilinos mediante la presentación de una declaración de por lo menos el 51% de los inquilinos que se quejan de que las condiciones todavía existen o por un inquilino que refuta con una declaración jurada de un arquitecto o ingeniero con cedula profesional.

Fuentes:
Código de estabilización de alquiler de la ciudad de Nueva York, Sección 2523.4
Regulaciones de protección al inquilino, Sección 2503.4
Regulaciones de alquiler y desalojo de la ciudad de Nueva York, Sección 2202.16
Regulaciones de alquiler y desalojo del estado de Nueva York, Sección 2102.4

Materiales relacionados:
Hoja Informativa N° 3, Servicios requeridos y esenciales

Para obtener más información o asistencia llame a Rent InfoLine de DHCR 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