HOJA DE DATOS

Andrew M. Cuomo, Gobernador

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

N.° 17 Hostigamiento

El hostigamiento por parte de un propietario es un curso de acción con el fin de forzar al arrendatario a que se salga del apartamento o a instar al arrendatario a que renuncie a cualquier derecho otorgado por la Ley de estabilización o la Ley de control de alquiler. Ningún propietario ni nadie que actúe en nombre del propietario puede interferir con la privacidad, comodidad o disfrute tranquilo del apartamento del arrendatario. La interferencia incluye reducir los servicios o involucrarse en procesos judiciales sin base. Las modificaciones del código de alquiler de 2014 (RCA 2014) ampliaron ese curso de conducta para incluir la presentación de documentos falsos con o hacer declaraciones falsas ante DHCR.

El hostigamiento es una violación grave de los derechos de un arrendatario. La División de Vivienda y Renovación Comunitaria (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) del Estado de Nueva York estableció la Unidad de Cumplimiento específicamente para manejar casos de hostigamiento. La Unidad cuenta con abogados que se especializan en esta área de leyes de alquiler. Ellos responden a todas las quejas de hostigamiento presentadas en el Estado de Nueva York relacionadas con la vivienda con alquiler regulado.

Los arrendadores que se hayan encontrado culpables de hostigamiento a los arrendatarios por medio de una orden administrativa después de llevar a cabo una audiencia, deberán pagar una multa de $2,000 por el primer delito y hasta de $10,000 por cada delito subsiguiente. Además, DHCR no permitirá aumentos en el alquiler una vez se haya hecho un descubrimiento de hostigamiento hasta que se compruebe que el hostigamiento ha terminado.

Al recibir un formulario de queja presentado adecuadamente, RA-60H "Declaración de hostigamiento del arrendatario", la queja se revisará para determinar un curso de acción apropiado. El proceso de revisión podría determinar que el arrendatario en realidad debe presentar una queja por no renovar el contrato o por disminución en los servicios, en lugar de una queja por hostigamiento y proporcionará al arrendatario el formulario necesario. Las quejas que aducen hechos que constituirían hostigamiento se asignan a un abogado. Una copia de la queja se entregará al propietario y el abogado de la Unidad de Cumplimiento programará una conferencia para el arrendatario y el propietario.

Las conferencias en general resultarán en un acuerdo por escrito y firmado que describa las medidas correctivas que deben tomar una o ambas partes. El abogado de DHCR entonces supervisa el acuerdo para garantizar que cualquier comportamiento que se considere hostigamiento ha finalizado.

Cuando no se llegue a un acuerdo satisfactorio o el propietario continúe involucrado en un curso ilegal de conducta, la Unidad de Cumplimiento iniciará una audiencia formal ante un Juez de ley administrativa de DHCR para pedir la imposición de multas contra el propietario. Una audiencia formal se lleva a cabo en una oficina de DHCR y requiere que el arrendatario y el propietario se presenten en persona, para dar su testimonio. En muchos casos, esto podría requerir varios días de asistencia.

Si considera que es víctima de hostigamiento, puede obtener un formulario para *"Declaración de queja del arrendatario - Hostigamiento* (Formulario RA-60H de DHCR), de la Oficina de alquiler del condado o municipio o al escribir a:

DHCR Enforcement Unit
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Para obtener más información o ayuda, llame a DHCR Rent InfoLine o visite la Oficina de alquiler del condado o municipio.

Queens
92-31 Union Hall Street
Sexto piso
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan
25 Beaver Street
Quinto piso
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
Séptimo piso
Brooklyn, NY 11217

Bronx
2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
Quinto piso
New York, NY 10027

Westchester County
75 South Broadway
Segundo piso
White Plains, NY 10601