HOJA INFORMATIVA

Andrew M. Cuomo, Gobernador

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

N.º 30 Derechos de sucesión

Para los apartamentos con alquiler estabilizado o controlado en todo el estado de Nueva York, un "miembro de la familia" del arrendatario tendrá derecho a una renovación del contrato de arrendamiento con alquiler estabilizado o a una protección contra desalojo en un apartamento con renta controlada cuando el arrendatario muere o deja permanentemente el apartamento. Para obtener una explicación detallada para "miembro de la familia", consulte la "definición de miembro de la familia" en esta Hoja informativa.

Un miembro de la familia tiene derecho a un contrato de renovación de arrendamiento o a una protección contra desalojo si reside con el arrendatario como residente principal en el apartamento durante los dos (2) años inmediatamente anteriores a la muerte o a la partida permanente del arrendatario del apartamento. El miembro de la familia también tendrá derecho de renovar el contrato de arrendamiento o la protección contra el desalojo si vivió con el arrendatario desde el inicio del contrato de arrendamiento o desde el comienzo de la relación. Si el miembro de la familia que trata de obtener los derechos de sucesión es un ciudadano de la tercera edad o una persona discapacitada, entonces el período mínimo de ocupación conjunta se reduce a un (1) año.

El primer miembro de la familia que obtenga los derechos de sucesión el 20 de junio de 1997 o después, no debe pagarle al propietario un aumento por desocupación (consulte ejemplo 1).

Sin embargo, el propietario tendrá derecho a cobrar un aumento por desocupación al siguiente miembro de la familia, llamado segundo sucesor, quien tiene derecho a recibir un contrato de renovación de arrendamiento o permanecer en posesión **(consulte el ejemplo 2).** El aumento por desocupación para el segundo sucesor también aplica a los apartamentos sujetos a control del alquiler **(consulte ejemplo 4).** Cuando el aumento por desocupación se aplica a este miembro de la familia que es el segundo sucesor, se genera una nueva situación de sucesión **(consulte ejemplo 3).**

Ejemplos

Ejemplo 1

El arrendatario A desocupó un apartamento con alquiler estabilizado el 1 de agosto de 2006 y paga un alquiler legal de $800 según el contrato de arrendamiento que vence el 31 de enero de 2007. El miembro de la familia B, que vivió durante tres años con A como residente principal del apartamento, tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento para el apartamento, a partir del 1 de febrero de 2007 sin tener que pagarle al propietario ningún aumento por desocupación. B firmó, únicamente en nombre de B, la renovación del contrato de arrendamiento por dos años que inician a partir del 1 de febrero de 2007, con un 7.25 % de aumento al alquiler y el alquiler cambió a $858 ($800 + $58 (7.25 % de $800)).

Ejemplo 2

Prosiguiendo con el ejemplo 1, el miembro de la familia C empezó a vivir con A y B corto tiempo antes de que A se fuera y continuó viviendo con B. Si B fuera a salir del apartamento después de dos años y C tuviera derecho a renovar el contrato de arrendamiento el 1 de febrero de 2009, a nombre de C, debido a las reglas de sucesión, C tendría que pagarle al propietario un aumento por desocupación. Si C eligiera un contrato de arrendamiento de dos años, el alquiler legal podría aumentar en un 20 % para que llegue a $1029.60 ($858 + $171.60 (20 % de $858)).

Ejemplo 3

Prosiguiendo con el ejemplo 2, si C desocupa y el miembro de la familia D tiene derecho a renovar el contrato de arrendamiento, D no tendría que pagar un aumento por desocupación ya que D ahora se convierte en el primer sucesor del arrendatario C, quien tuvo que pagar un aumento por desocupación.

Ejemplo 4

El 1 de junio de 2000, en un apartamento con alquiler controlado, muere el arrendatario A que pagaba $550 de alquiler. El hijo, miembro de la familia B, por las reglas de sucesión, continúa ocupando el apartamento pagando un alquiler de $550. Si B fuera a desocupar permanentemente el 1 de octubre de 2011 y el miembro de la familia C tiene derechos de sucesión para el apartamento, el alquiler de $550 aumentaría en $242 (44 %) y el nuevo alquiler sería de $792. Este aumento es la suma de la asignación por desocupación de 20 % (20 % x $550 = $110) y la asignación por desocupación de longevidad 24 % (40 años desde el último aumento por desocupación x 0.6 % x $550 = $132). El apartamento aún está bajo control del alquiler.

Definición: miembro de la familia

"Miembro de la familia" se define ya sea como el cónyuge, hijo, hija, hijastro, hijastra, padre, madre, padrastro, madrastra, hermano, hermana, abuelo, abuela, nieto, nieta, suegro, suegra, cuñado o nuera del arrendatario o del arrendatario permanente.

La definición de “miembro de la familia” también puede incluir cualquier otra persona que viva con el arrendatario o el arrendatario permanente en la vivienda como su residencia principal, que pueda demostrar el compromiso y la interdependencia emocional y financiera entre dicha persona y el arrendatario.

Se toman en cuenta los siguientes aspectos para determinar si existe un compromiso o una interdependencia emocional o financiera entre el arrendatario y el otro ocupante:

a) La duración de la relación;

b) Si comparten o dependen del otro para el pago de los gastos familiares o del grupo familiar u otras necesidades comunes de la vida;

c) Si comparten las finanzas, como se evidencia, entre otras cosas, por la propiedad conjunta de cuentas bancarias, bienes personales e inmuebles, tarjetas de crédito y obligaciones de préstamos, comparten presupuesto de grupo familiar para fines de recibir beneficios gubernamentales, etc.;

d) Si participan en actividades de tipo familiar, asistiendo juntos a funciones familiares, fiestas, celebraciones, actividades sociales y recreativas, etc.;

e) Si tienen obligaciones legales formales, intenciones y responsabilidades entre sí por medios como: la ejecución de testamentos, nombramiento del otro como ejecutor o beneficiario, otorgamiento de un poder notarial a la otra persona y conferir al otro autoridad para tomar decisiones de salud, celebrar un contrato de relación personal, declaración de unión de hecho o servir como beneficiario para fines de recibir beneficios públicos, etc.;

f) Representarse como miembros de la familia ante otros miembros de la familia, amigos, miembros de la comunidad o instituciones religiosas, o ante la sociedad en general, a través de acciones o palabras;

g) Realizar actividades familiares regulares, como cuidar por los miembros de la familia extendida de la otra persona o depender del otro diariamente para servicios familiares;

h) Participar en cualquier otro patrón de conducta, acuerdo o en otra acción que ponga en evidencia la intención de crear una relación a largo plazo, emocionalmente comprometida.

La determinación no se limita a un factor único y en ningún caso se requerirá ni se tomará en cuenta evidencia alguna de relación sexual entre dichas personas.

"Arrendatario" se refiere a cualquier persona o personas nombradas en el contrato de arrendamiento o en el contrato de alquiler que está obligado a pagar el alquiler por el uso de la vivienda.

"Arrendatario permanente" se refiere a las personas que viven en forma continua en viviendas localizadas en hoteles que son su residencia principal por un período mínimo de seis meses o un arrendatario que vive en un hotel según un contrato o con derecho a un contrato.

Personas discapacitadas

"Persona discapacitada" se define como una persona que tiene una discapacidad que fue provocada por una afección anatómica, fisiológica o psicológica que no surge por una adicción al alcohol, al juego o a otra sustancia controlada, que puede demostrarse mediante técnicas de diagnóstico de laboratorio y clínicas médicamente aceptables y que sustancialmente limita una o más de las actividades principales de vida de dicha persona.

Ciudadanos de la tercera edad

Un "ciudadano de la tercera edad" se define como una persona de sesenta y dos años de edad o mayor.

Requisitos mínimos de residencia

Los períodos mínimos de residencia requerida no serán considerados como interrumpidos por ningún período durante el cual el "miembro de la familia" haya vivido temporalmente en otra parte debido a que él o ella:

a) participa en el servicio militar activo;

b) está inscrito como estudiante a tiempo completo;

c) no se encuentra viviendo en la casa de conformidad con lo establecido por una orden judicial la cual no afecta ninguno de los términos ni ninguna de las disposiciones del contrato de arrendamiento ni es argumento de la Real Property Actions and Proceedings Law (Ley de Acciones y Procedimientos Inmobiliarios);

d) trabaja en un lugar que requiere una ubicación temporal lejos de la vivienda;

e) está recibiendo tratamiento médico en el hospital, o

f) tiene otros motivos razonables, que debe evaluar la DHCR al recibir la solicitud de dicha persona.

En el Notice To Owner Of Family Members Residing With The Named Tenant In The Apartment Who May Be Entitled To Succession Rights/Protection From Eviction (Aviso al propietario sobre miembros de la familia que residen con el arrendatario nombrado en el apartamento quienes pudieran tener derechos de sucesión o protección de desalojo, formulario DHCR RA-23.5), el arrendatario puede informar, en cualquier momento, al propietario los nombres de todas las personas (excepto el arrendatario) que viven en el apartamento. O, el propietario podría solicitarle al arrendatario en cualquier momento, pero tan solo una vez en cualquier período de doce meses, los nombres de dichas personas.

La siguiente información correspondiente a dichas personas debe acompañar a los nombres;

a) si la persona es un miembro de la familia, tal como se definió anteriormente;

b) si la persona obtiene un derecho para ser nombrado arrendatario en la renovación del contrato de arrendamiento o si tiene derecho a una protección de desalojo al cumplirse el período mínimo requerido de residencia;

c) la fecha en que empezó su residencia principal con el arrendatario, y

d) si la persona es una persona de la tercera edad o una persona discapacitada, tal como se definió anteriormente.

Fuentes:
New York City Rent Stabilization Code (Código de Estabilización de Alquileres de la ciudad de Nueva York), Sección 2523.5
Tenant Protection Regulations (Reglamentos de Protección del Arrendatario), Sección 2503.5
New York City Rent and Eviction Regulations (Reglamento de Alquiler y Desalojo de la ciudad de Nueva York), Sección 2202.25
New York State Rent and Eviction Regulations (Reglamento de Alquiler y Desalojo del estado de Nueva York), Sección 2102.8

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

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
Lado sur de 110th St. hacia abajo

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
Lado norte de 110th St. hacia arriba

Westchester County
75 South Broadway
White Plains, NY 10601