HOJA INFORMATIVA

Andrew M. Cuomo, Gobernador

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

Nº 40 Alquileres preferenciales

Un alquiler preferencial es el alquiler que un propietario se compromete a cobrar que es inferior al alquiler regulado legal que el propietario podría cobrar legalmente.

Los propietarios pueden decidir terminar el alquiler preferencial y cobrar un alquiler regulado legal más alto al momento de renovar el contrato de arrendamiento o cuando el inquilino desocupe permanentemente el apartamento **(consulte ejemplo N.º 1)** Sin embargo, las leyes de alquiler establecen una condición al derecho del propietario de cobrar el alquiler regulado legal declarado. El alquiler regulado legal debe haber estado escrito en el contrato de arrendamiento por desocupación o de renovación en el que el alquiler preferencial se cobró primero. Además, la DHCR recomienda que el alquiler legal se indique en todos los contratos de renovación de arrendamiento posteriores. Los registros del alquiler regulado legal ante DHCR por sí mismo no establece un alquiler regulado legal para uso futuro **(consulte ejemplo N.º 2)**

Además, los términos del contrato de arrendamiento pueden afectar el derecho del propietario a rescindir un alquiler preferencial. Si el contrato de arrendamiento contiene una cláusula que el alquiler preferencial continuará durante el plazo del arrendamiento, no solo durante el plazo del arrendamiento específico, entonces el alquiler preferencial no se puede rescindir para ese contrato de arrendamiento **(consulte ejemplo N.º 3)**. El alquiler preferencial sigue siendo la base para futuros aumentos de alquiler. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento es silencioso y no contenía una cláusula que aclarara si el alquiler preferencial era durante el "plazo del contrato de arrendamiento" o "todo el plazo del arrendamiento", entonces el propietario puede rescindir el alquiler preferencial en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento. **(consulte ejemplo N.º 4)**

Como la agencia encuentre que un propietario solo puede demandar un cobro por mora hasta de 5 % del alquiler cobrado y pagado y como los alquileres preferenciales no pueden terminarse durante el término del alquiler, la agencia no permitirá que el propietario aplique esta cláusula en el contrato de arrendamiento con alquiler estabilizado que establece que el propietario puede rescindir un alquiler preferencial o con descuento cuando el inquilino no cumple con los pagos preferenciales o con el descuento en determinado día del mes. La agencia también prohíbe el uso de cualquier otra cláusula del contrato de arrendamiento que condiciona el pago de un alquiler más bajo con alguna condición que el inquilino debe cumplir, como el pago del alquiler de forma electrónica. El cobro de alquileres más altos de parte del propietario basándose en estas cláusulas podría rebatirlo el inquilino en una queja por recargos en el pago del alquiler ante DHCR o puede revisarlos un juez con jurisdicción competente. La DHCR también puede ordenar la remoción de este tipo de cláusulas del contrato de arrendamiento si el inquilino presenta una queja del contrato de arrendamiento.

Por lo general, no se examinará el historial de alquiler anterior al período de 4 años en la presentación de una queja de sobrecargo. Sin embargo, las Enmiendas del Código de Alquiler de 2014 establecen que cuando un propietario afirma que el alquiler que se cobra es "preferencial", la DHCR examinará el contrato de arrendamiento y el historial de alquiler inmediatamente antes de dicho alquiler preferencial, incluso si es antes de los 4 años, para garantizar que el alquiler "legal" más alto se calcule correctamente y es legal.

La Ley de Alquiler de 2015 modificó la concesión por desocupación que un propietario puede agregar al alquiler regulado legal cuando el inquilino que desocupa tenía un alquiler preferencial. Si un inquilino que desocupa estaba pagando un alquiler preferencial, el alquiler del contrato de arrendamiento por desocupación que puede aplicarse al alquiler legal del inquilino 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.

Ejemplos

Ejemplo N.º 1

El Sr. Jones firmó un contrato de arrendamiento de un año que entra en vigencia el 1 de octubre de 2006. El contrato de arrendamiento establece un alquiler regulado legal de $1,200 y un alquiler preferencial de $1,000.

1. El contrato de arrendamiento contenía una cláusula que indicaba que "**el alquiler preferencial se ofrecería solo durante el término de ese contrato de arrendamiento**".
2. El 1 de octubre de 2007, cuando empezó la renovación del contrato de arrendamiento de un año del Sr. Jones, el alquiler regulado legal aumento en un 3 % a $1,236 y el alquiler preferencia aumentó en 3 % a $1,030. El Sr. Jones pagará $1,236 de alquiler.
3. En este ejemplo el propietario puede rescindir el cobro del alquiler preferencial en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento acogiéndose a la cláusula antes mencionada.

Ejemplo N.º 2

El Sr. Jones firmó un contrato de arrendamiento de un año que entra en vigencia el 1 de octubre de 2006: El contrato de arrendamiento establecía un alquiler regulado legal de $1,000.

1. El contrato de arrendamiento no contenía ninguna cláusula que indicara que esta era una renta preferencial y el contrato de arrendamiento **no indicaba que el alquiler regulado legal era de $1,200.** El 1 de abril de 2007, el propietario presentó un formulario de registro ante DHCR que establecía un alquiler regulado legal de $1,200 y un alquiler preferencial de $1,000.
2. El 1 de octubre de 2007, cuando empezó la renovación del contrato de arrendamiento de un año del Sr. Jones, el aumento al alquiler preferencial fue de 3 % a $1,030. El Sr. Jones pagará $1,030 de alquiler.
3. En este ejemplo, el propietario no conserva el alquiler regulado legal de $1,200 para uso futuro ya que no está escrito en el contrato de arrendamiento. El registro que presentó el propietario no establece un alquiler regulado legal para uso futuro.

Ejemplo N.º 3

El Sr. Jones firmó un contrato de arrendamiento de un año que entra en vigencia el 1 de octubre de 2006: El contrato de arrendamiento establece un alquiler regulado legal de $1,200 y un alquiler preferencial de $1,000.

1. El contrato de arrendamiento contenía una cláusula que indicaba que "**el alquiler preferencial se ofrecerá durante el término de ese arrendamiento**".
2. El 1 de octubre de 2007, cuando empezó la renovación del contrato de arrendamiento de un año del Sr. Jones, el alquiler regulado legal aumentó en un 3 % a $1,236 y el alquiler preferencial aumentó en 3 % a $1,030. El Sr. Jones pagará $1,030 de alquiler.
3. En este ejemplo, el propietario debe continuar calculando los aumentos de alquiler en la renovación del Sr. Jones en el alquiler preferencial, debido a la cláusula antes mencionada.

Ejemplo N.º 4

El propietario, Corporación ABC ofrece un contrato de arrendamiento para la Sra. Santiago. La Sra. Santiago firmó un contrato de arrendamiento de un año, que entró en vigencia a partir del 1 de octubre de 2006. El contrato de arrendamiento establecía un alquiler regulado legal de $1,500 y un alquiler preferencial de $1,000.

1. El contrato de arrendamiento no contenía ninguna cláusula que aclarara si el alquiler preferencial era durante el "plazo del contrato de arrendamiento" o por "todo el plazo del arrendamiento". El contrato omitió este tema.
2. El 1 de octubre de 2007, cuando empezó la renovación del contrato de arrendamiento de un año de la Sra. Santiago, el alquiler regulado legal aumento en un 3 % a $1,545 y el alquiler preferencia aumentó en 3 % a $1,030. La Corporación ABC puede elegir que la Sra. Santiago page un alquiler de $1,545.
3. En este ejemplo, el propietario puede dar fin al cobro de alquiler preferencial en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento ya que este no contenía ninguna cláusula que estableciera un alquiler preferencial durante "todo el plazo del arrendamiento".

Alquiler preferencial y desregulación

Cuando un inquilino que ha estado pagando un alquiler preferencial desocupa y el alquiler legal alcanza el Umbral de alquiler de desregulación, el apartamento quedará exento de la regulación.

Concesiones

Existen dos tipos de concesiones de alquiler: Una es una concesión para meses específicos, como por ejemplo, cuando un contrato de arrendamiento establece que durante el término del contrato de arrendamiento el inquilino no tendrá que pagar el alquiler de más meses especificados. Este tipo de concesión no se considera un alquiler preferencial.

El otro tipo es una concesión proporcional, en donde el valor en dólares del mes en el que no se paga el alquiler se divide proporcionalmente entre el plazo de vigencia del contrato y no se vincula a un mes o a meses específicos. Una concesión proporcional es realmente igual a un alquiler preferencial y se tratará de la misma forma.

Otras consideraciones

Cuando se le cobre al inquilino un alquiler preferencial, aplicará lo siguiente.

1. El subarrendamiento que el propietario puede cobrar (y el inquilino puede trasladar al subinquilino) se basa en el alquiler legal. El aumento adicional del 10 % que el inquilino puede cobrar como subarrendandamiento por el uso de muebles se basa en el alquiler preferencial.
2. El aumento adicional del 10 % que el inquilino puede cobrar a un compañero de vivienda se basa en el alquiler preferencial.
3. El monto de depósito de seguridad que el propietario puede cobrar se basa en el alquiler legal.
4. El límite que se pueda cobrar por aumento al alquiler por Mejoras importantes de Infraestructura (6 % en la ciudad de Nueva York, 15 % fuera de la ciudad de Nueva York) se basa en el alquiler legal.
5. Cuando la DHCR emite una orden de reducción de alquiler por disminución de servicios, si el contrato de arrendamiento actual o anterior del inquilino contiene alquileres legales y contiene una disposición para un alquiler preferencial, el alquiler se reduce al alquiler preferencial del contrato de arrendamiento anterior. Si el contrato de arrendamiento actual del inquilino solo contiene alquileres legales, incluso si el contrato de arrendamiento anterior establece un alquiler preferencial, el alquiler se reduce al alquiler legal del contrato de arrendamiento anterior.

Fuentes:
Capítulo 82 de las Leyes de 2003.
Código de Estabilización de Alquileres de la ciudad de Nueva York (New York City Rent Stabilization Code), Sección 2521.2
Reglamento de protección a los inquilinos (Tenant Protection Regulations), Sección 2501.2

Para obtener más información o ayuda, llame a la Línea de Información de Alquileres de DHCR o visite la Oficina de alquiler del condado o municipio.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Condado de Westchester
75 South Broadway
White Plains, NY 10601

Lower Manhattan
25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004
South side of 110th St. and below

Bronx
2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Brooklyn
55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217