

HOJA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, gobernador

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

Hoja informativa n.º 45 para propietarios de edificios: derecho a la vivienda de los arrendatarios nacidos en el extranjero

Introducción

El estado de Nueva York lanzó una campaña educativa para los propietarios de edificios y los arrendatarios que está relacionada con los derechos de los arrendatarios que son inmigrantes. El propósito de esta hoja informativa es informarles a los propietarios sobre las leyes relacionadas con la discriminación, el hostigamiento y las represalias dirigidos a los arrendatarios inmigrantes.

Es ilegal discriminar a los arrendatarios. Según la Ley federal de Equidad de Vivienda (Fair Housing Act) y la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York (New York State Human Rights Law), es ilegal que un propietario o su agente discriminen a los arrendatarios en función de determinadas características protegidas, como la raza, credo, color, discapacidad, nacionalidad, orientación sexual, situación militar, edad, sexo, estado civil o situación familiar (la presencia de menores en el hogar). Además, hay determinadas leyes locales, como la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (New York City Human Rights Law), que también prohíben la discriminación de los arrendatarios en función de su estado de extranjería o ciudadanía.

Entre otros actos de discriminación, estas leyes prohíben los siguientes: (1) negarse a alquilar, vender, financiar, asegurar o negociar sobre la base de determinadas características protegidas; (2) establecer términos o condiciones diferentes, o brindar servicios desiguales sobre la base de determinadas características protegidas; (3) hacer, imprimir, publicar o hacer circular declaraciones o anuncios discriminatorios; (4) hacer falsas declaraciones acerca de la disponibilidad de viviendas sobre la base de determinadas características protegidas; (5) coaccionar o intimidar a aquellas personas que busquen ejercer sus derechos, o interferir en sus vidas; (6) hostigar, amenazar, intimidar o coaccionar a un arrendatario sobre la base de determinadas características protegidas; y (7) tomar represalias contra un arrendatario que busque hacer cumplir sus derechos.

Es ilegal que un propietario o su agente discriminen a un arrendatario, independientemente de su situación in migratoria. Por ejemplo:

- Si un propietario se niega a reparar el apartamento de un arrendatario porque esta persona es de origen mexicano, esto constituye una infracción de la ley. El arrendatario tiene derecho a obtener una reparación judicial, independientemente de su situación in migratoria.
- Si un propietario solo les solicita información sobre sus antecedentes y una constancia de su estado de ciudadanía a las personas de origen sudasiático, y no a todas las personas, esto constituye una infracción de la ley. Estas personas tienen derecho a obtener una reparación judicial, independientemente de su situación in migratoria.
- Si un propietario solo les cobra un alquiler o un depósito de garantía mayor a las personas de origen africano, esto constituye una infracción de la ley. Estas personas tienen derecho a obtener una reparación judicial, independientemente de su situación in migratoria.

Es ilegal hostigar a los arrendatarios. El hostigamiento de un propietario hacia un arrendatario es una manera de actuar con el fin de obligar al arrendatario a irse del apartamento o de hacer que el arrendatario renuncie a sus derechos estipulados en virtud de la Ley de Estabilización del Alquiler (Rent Stabilization Law) o de la Ley de Control del Alquiler (Rent Control Law). En el estado de Nueva York, está prohibido que un propietario o su agente interfieran en la privacidad, la comodidad o el disfrute tranquilo de un arrendatario. Esto incluye desconectar o reducir los servicios, dejar afuera de su apartamento a un arrendatario o amenazarlo con la intención de que desaloje el apartamento.

Es ilegal que un propietario o su agente hostiguen a un arrendatario, independientemente de su situación in migratoria. Por ejemplo:

- Si un propietario apaga la calefacción del apartamento de un arrendatario durante el invierno, esto constituye una infracción de la ley. El arrendatario tiene derecho a obtener una reparación judicial, independientemente de su situación in migratoria.

Es ilegal tomar represalias contra los arrendatarios. La ley protege a los arrendatarios de las represalias. Es ilegal que un propietario tome represalias contra un arrendatario porque dicha persona presentó una queja y buscó una reparación judicial.

Las personas nacidas en el extranjero y que tengan un alquiler regulado deben recibir el mismo tratamiento que los demás arrendatarios con alquiler regulado. Los arrendatarios que, en este momento, vivan en apartamentos con un alquiler estabilizado o controlado tienen derecho a otras protecciones en virtud de la ley de Nueva York.

Las leyes de control del alquiler establecen el límite máximo para el alquiler que un propietario puede cobrar por un apartamento, y restringen el derecho del propietario a desalojar a los arrendatarios. Los arrendatarios con un alquiler controlado también tienen derecho a recibir servicios esenciales. Estas protecciones están disponibles independientemente de la situación in migratoria de dichos arrendatarios. Por ejemplo:

- Si un propietario aumenta el alquiler sin cumplir con las regulaciones, esto constituye una infracción de la ley. El arrendatario tiene derecho a obtener una reparación judicial, independientemente de su situación in migratoria.

Las leyes de estabilización del alquiler les proporcionan a los arrendatarios protecciones que consisten en limitaciones en el monto del alquiler, el derecho a recibir los servicios necesarios, el derecho a que se renueve su arrendamiento y una protección frente al desalojo, excepto por motivos permitidos por ley. Estas protecciones están disponibles independientemente de la situación in migratoria de los arrendatarios con un alquiler estabilizado.

Es ilegal que un propietario le solicite a un arrendatario con un alquiler estabilizado que le proporcione información sobre su situación in migratoria o su número de Seguro Social como condición para renovar su arrendamiento.

Otros ejemplos:

- Si un propietario amenaza a los arrendatarios inmigrantes con desalojarlos sin un motivo justificado o les cobra tarifas adicionales con la intención de que se vayan de sus apartamentos con un alquiler regulado, esto constituye una infracción de la ley. Estos arrendatarios tienen derecho a obtener una reparación judicial, independientemente de su situación migratoria.
- Si un propietario se niega a mantener el alquiler preferencial de un arrendatario porque esta persona nació en el extranjero o pertenece a una clase protegida, esto constituye una infracción de la ley. El arrendatario tiene derecho a obtener una reparación judicial, independientemente de su situación migratoria.

Para obtener información adicional sobre la ley que rige las unidades con alquileres regulados, consulte la hoja informativa n.º 1, “Estabilización y control de los alquileres”, de la Oficina de Administración de Alquileres (Office of Rent Administration) de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (New York State Division of Homes and Community Renewal, DHCR), que está disponible en www.nyshcr.org/Rent/FactSheets/orafac1.pdf.

¿TIENE ALGUNA PREGUNTA?

Si usted es propietario de unidades con alquileres regulados y tiene alguna pregunta, comuníquese con la Oficina de Administración de Alquileres de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York.

<http://www.nyshcr.org/rent/>

Línea de información (InfoLine): (718) 739-6400

Rentinfo@nyshcr.org

Para obtener información adicional, visite los sitios web de la Oficina de Nuevos Estadounidenses (Office of New Americans):

<https://www.newamericans.ny.gov>

o de la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York (New York State Division of Human Rights):

<https://www.dhr.ny.gov>

Para obtener más información o ayuda, llame a la línea de información de alquileres (Rent InfoLine) de la DHCR o visite la oficina municipal de alquileres o la oficina de alquileres del condado.

Queens

92-31 Union Hall Street
Piso 6
Jamaica, NY 11433

Brooklyn

55 Hanson Place
Piso 7
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
Piso 5
New York, NY 10027

Lower Manhattan

25 Beaver Street
Piso 5
New York, NY 10004

Bronx

1 Fordham Plaza
Piso 4
Bronx, NY 10458

Westchester

75 South Broadway
Piso 3
White Plains, NY 10601