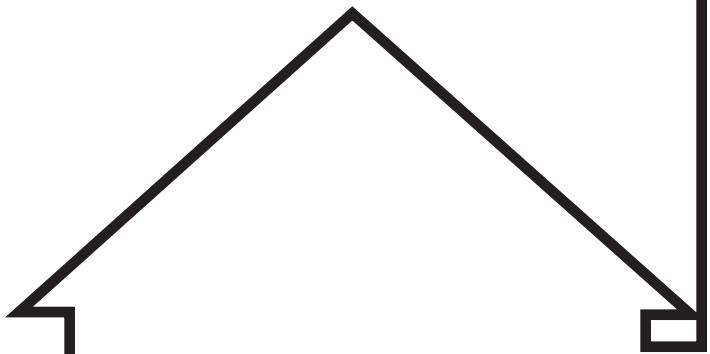


GUÍA DE LOS DERECHOS DEL INQUILINO



Oficina del Fiscal General
del Estado de Nueva York

Una nota de la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York

El contrato entre un inquilino y un arrendador, ya sea que se base en un contrato de arrendamiento escrito o en un apretón de manos, es uno de los acuerdos más comunes e importantes que se hacen en todo el estado. Este define la forma en la que los inquilinos disfrutarán de su casa, la forma en la que los propietarios mantendrán su propiedad y puede afectar la estabilidad de un vecindario.

Por esto es muy importante que todos comprendan sus derechos y responsabilidades de acuerdo a la ley. En el estado de Nueva York, existen varias leyes que regulan esta relación y pueden ser diferentes dependiendo del condado o del pueblo en el que usted viva. Este folleto explica muchas de la leyes que los inquilinos deben conocer y además, ofrece recursos sobre a dónde puede dirigirse para buscar más información sobre temas relacionados con arrendadores y inquilinos.

La Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York protege los derechos de todos los neoyorquinos. Ya sea que se trate de asuntos relacionados con los derechos civiles o los asuntos del consumidor, el cuidado de la salud o el fraude en inversiones, es posible que podamos ayudarlo. Para obtener más información sobre cómo podemos ayudar, contáctenos en:

www.ag.ny.gov | 800-771-7755

Índice

Introducción	1
Tipos de vivienda	1
Contratos de arrendamiento	3
Renta	6
Sucesión o rescisión del contrato de arrendamiento	10
Condiciones de habitabilidad y reparaciones	17
Seguridad	20
Servicios básicos	23
Protecciones personales del inquilino	24
Cómo buscar un apartamento	28
Recursos	29

INTRODUCCIÓN

Los derechos de los inquilinos residenciales en el estado de Nueva York están protegidos por una serie de leyes federales, estatales y locales. Adicionalmente, es posible que las áreas del Estado que están sujetas a estabilización de la renta, control de la renta y a cualquier otra regulación tengan reglas especiales que apliquen a cierto tipo de viviendas. Se recomienda que los inquilinos consulten con un abogado lo relacionado a situaciones particulares de interés.

I. TIPOS DE VIVIENDA

El control y estabilización de la renta son dos tipos de regulaciones de renta en el estado de Nueva York. Un apartamento que no está sujeto a estas regulaciones se considera “no regulado”. Cualquier derecho individual del inquilino dependerá, en parte, de las regulaciones que apliquen, aunque algunos apartamentos podrían estar ubicados dentro de más de una categoría. Aunque los inquilinos con renta regulada o en apartamentos con subsidio gubernamental tienen derechos especiales, muchas reglas y leyes aplicarán tanto para los apartamentos no regulados como para los regulados. Para saber si un apartamento está regulado, comuníquese con la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del estado de Nueva York.

Vivienda con renta regulada

Control de la renta

El control de la renta establece un límite para la renta que un propietario puede cobrar por un apartamento y restringe el derecho del propietario a desalojar. El programa de control de la renta aplica a edificios residenciales construidos antes de febrero de 1947 en aquellas municipalidades que no hayan puesto fin a la emergencia de alquiler de viviendas después de la guerra. El control de la renta aún está vigente en la ciudad de Nueva York y en partes de los condados de Albany, Erie, Nassau, Renselaer, Schenectady y Westchester.

Para que un apartamento esté bajo el control de la renta, el inquilino o el sucesor legal del inquilino (como por ejemplo, un familiar, el cónyuge o una pareja de vida, adulta) deben haber vivido ininterrumpidamente allí desde antes del 1 de julio de 1971. Cuando se desocupa un apartamento de renta controlada en la ciudad de Nueva York o en la mayoría de lugares, este se convierte en renta estabilizada o se excluye completamente de esta regulación.

En la ciudad de Nueva York, todos los apartamentos de renta controlada tienen una renta base máxima que se ajusta cada dos años para reflejar los cambios en los costos de operación. Los inquilinos pueden oponerse a los aumentos si la renta que les cobra el arrendador excede la renta regulada legal, si el edificio presenta violaciones al código de vivienda, si los gastos del propietario no ameritan el aumento o si el propietario no mantiene los servicios esenciales.

Estabilización de la renta

En la ciudad de Nueva York, regularmente los apartamentos están bajo estabilización de la renta si son:

- edificios con seis unidades o más que hayan sido construidos entre el 1 de febrero de 1947 y el 31 de diciembre de 1973.
- edificios construidos antes del 1 de febrero de 1947, con inquilinos que se trasladaron después del 30 de junio de 1971;
- edificios de tres apartamentos o más que fueron construidos o totalmente renovados después del 1 de enero de 1974 y cuentan con beneficios especiales de impuestos.

Fuera de la ciudad de Nueva York, los apartamentos con renta estabilizada se encuentran generalmente en edificios de seis apartamentos o más, que fueron construidos antes del 1 de enero de 1974.

Las normas locales de las Juntas de Alquiler en la ciudad de Nueva York y los condados de Nassau, Rockland y Westchester fijan tarifas máximas para aumentos de alquiler una vez al año que son efectivas para los contratos de arrendamientos de uno o dos años comenzando en o después del 1 de octubre de cada año. Los inquilinos en apartamentos de renta estabilizada tienen derecho a los servicios esenciales requeridos y las renovaciones de contratos de arrendamiento bajo los mismos términos y condiciones que el contrato de arrendamiento original, y no puede ser desalojado excepto por motivos permitidos por la ley.

Desregulación de Apartamentos: Los apartamentos pueden ser desregulados cuando la renta legal de un apartamento recientemente vacante ya ha alcanzado el umbral de alquiler de desregulación (DRT). El DRT está establecido por ley y es la renta máxima permitida para los apartamentos regulados (\$ 2,700 al 1 de enero de 2016). El monto de DRT puede aumentar o disminuir cada 1 de enero por el porcentaje establecido por la Junta de Regulación de Rentas para un aumento de renovación de arrendamiento de un año. Una vez que el alquiler regulado legal del apartamento excede el DRT, el apartamento se desregula cuando quede vacante.

Un apartamento ocupado también puede ser desregulado cuando su renta legal regulada alcanza el monto de DRT y los ocupantes del apartamento tienen un ingreso anual total de más de \$200,000 por año en cada uno de los dos años anteriores a la desregulación. El ingreso anual total es la suma de los ingresos anuales de todas las personas (que no sean los subarrendatarios) que ocupan el apartamento como residencia principal de manera no temporal. Un inquilino en una unidad que se desregula puede recibir un alquiler a la tasa vigente del mercado.

Vivienda con financiamiento gubernamental

El programa de vivienda *Mitchell-Lama* ofrece alquiler y vivienda cooperativa para inquilinos de ingresos medios. Los inquilinos deberán cumplir con los requisitos de elegibilidad tanto para las urbanizaciones Mitchell-Lama estatales como para las que patrocina la ciudad, entre estos se encuentra el ingreso, el tamaño de la familia y el tamaño del apartamento. Adicionalmente, cada urbanización establece sus propias restricciones.

La vivienda pública es un programa con financiamiento federal en el cual las autoridades desarrollan y administran las urbanizaciones de vivienda pública y se someten a las leyes y regulaciones federales, estatales y locales. Antes de que puedan ser desalojados, los inquilinos de viviendas públicas tienen derecho a un proceso administrativo de quejas administrado por la autoridad local de vivienda.

La Sección 8 del programa de asistencia para pago de vivienda es un programa de subsidio a la renta y a la hipoteca que ayuda a las familias con bajos ingresos o desplazadas, a ciudadanos de la tercera edad y a personas discapacitadas elegibles a que obtengan una vivienda. Las familias reciben un subsidio a la renta, conocido como asistencia para el pago de vivienda, o un subsidio a la hipoteca aplicado a los pagos para comprar una casa y es equivalente a la diferencia entre su parte de la renta, (según su ingreso) y la renta o hipoteca aprobada para la unidad. Las familias y personas elegibles están sujetas a los límites de ingreso reglamentarios.

Tipos especiales de vivienda

- *Los propietarios y inquilinos de casas* prefabricadas y móviles deberán registrarse por la Real Property Law § 233, comúnmente conocida como “derechos de los propietarios de casas móviles”. El DHCR vela por el cumplimiento de esta ley.
- *Los propietarios y inquilinos de apartamentos tipo loft en la ciudad de Nueva York* deberán registrarse por la Multiple Dwelling Law, Article 7-C. La junta de apartamentos tipo loft de la ciudad de Nueva York vela por el cumplimiento de esta ley.
- *Los propietarios y inquilinos de hoteles residenciales en la ciudad de Nueva York* deberán registrarse por la ley de estabilización de la renta. El DHCR vela por el cumplimiento de esta ley.

II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Un contrato de arrendamiento se celebra entre el arrendador y el inquilino y contiene los términos y condiciones del alquiler. No puede cambiarse mientras esté en vigencia, a menos que ambas partes acepten. Los contratos

de arrendamiento para apartamentos que no tengan renta estabilizada pueden hacerse de forma oral o escrita. Sin embargo, para evitar controversias, es posible que las partes deseen hacer un contrato escrito. Cada parte debe firmar el contrato para que sea vinculante según sus términos. Legalmente, no se puede hacer un contrato oral de más de un año. (*General Obligations Law § 5-701*).

Como mínimo, los contratos de arrendamiento deben identificar las instalaciones, especificar los nombres y direcciones de las partes, el monto y la fecha de vencimiento de la renta, la duración del alquiler, las condiciones de ocupación y los derechos y obligaciones de ambas partes. Excepto en los casos en que la ley especifique lo contrario, el arrendador podrá alquilar en los términos y condiciones que fueron acordadas entre las partes. Cualquier cambio en el contrato de arrendamiento deberá tener las iniciales de ambas partes.

Los inquilinos con renta estabilizada en la ciudad de Nueva York tienen derecho a recibir de su arrendador, una copia legal del contrato de arrendamiento firmado en un plazo de 30 días después de que el arrendador haya recibido el contrato firmado por el inquilino. Se deben indicar claramente las fechas de inicio y finalización del contrato de arrendamiento. En el contrato de arrendamiento, los inquilinos de renta estabilizada también tendrán una cláusula de estabilización de renta, elaborada por DHCR que resuma sus derechos de acuerdo a la ley y que ofrezca información específica sobre cómo se deberá calcular la renta.

Disposiciones en el contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento deberán ser redactados con palabras con significado común y de uso diario, y deberán ser claros y coherentes. Todas las secciones del contrato deberán estar identificadas adecuadamente y la letra deberá ser lo suficientemente grande para que pueda leerse fácilmente. (*General Obligations Law § 5-702; NY C.P.L.R. § 4544*).

En el contrato de arrendamiento, no son válidas las siguientes disposiciones:

- la exoneración de responsabilidad a los arrendadores por lesiones a personas o a la propiedad que fueran causadas por negligencia del arrendador, de empleados o agentes del arrendador. (*General Obligations Law § 5-321*);
- la renuncia del derecho del inquilino a un juicio con jurado en cualquier denuncia que surja entre las partes debido a lesiones personales o daño a la propiedad. (*Real Property Law § 259-c*);
- el requerir que los inquilinos ofrezcan su amueblado como garantía por la renta. (*Real Property Law § 231*).

Si un contrato de arrendamiento establece que el arrendador puede cobrar

costas judiciales el inquilino también tendrá automáticamente los mismos derechos para cobrar costas judiciales. (*Real Property Law* c§ 234).

Si el tribunal determina que un contrato de arrendamiento o cualquier cláusula del contrato era inadmisibles en el momento en que se hizo, los tribunales podrán rehusarse a ejecutar el contrato o la cláusula en cuestión. (*Real Property Law* § 235-c).

Renovación del contrato de arrendamiento

Para apartamentos no regulados, los arrendadores deberán estar de acuerdo en renovar el contrato de arrendamiento y los inquilinos deberán someterse a desalojo al final del término del contrato. Sin embargo, un contrato de arrendamiento puede contener una cláusula de renovación automática. En tal caso, el arrendador deberá notificar al inquilino con anticipación sobre la existencia de esta cláusula; el inquilino deberá notificar al arrendador entre 15 y 30 días antes, sobre su intención de no renovar el contrato de arrendamiento. (*General Obligations Law* § 5-905).

Los inquilinos de renta estabilizada tienen derecho a uno o dos años de renovación del contrato de arrendamiento, los cuales deberán contener los mismos términos y condiciones que el contrato de arrendamiento anterior, a menos que se haga un cambio obligado según una ley o regulación específica. La aceptación del arrendador del subsidio de la Sección 8 es uno de los términos que deberá permanecer en la renovación del contrato de arrendamiento. Los arrendadores podrán rehusarse a renovar el contrato únicamente bajo algunas circunstancias, como por ejemplo, en el caso de que el inquilino no esté utilizando el inmueble como residencia primaria. Para los inquilinos con renta estabilizada en la ciudad de Nueva York, los arrendadores deberán entregarle al inquilino, por correo o por entrega personal, una notificación escrita de su derecho de renovación, en un plazo no mayor a 150 días ni menor a 90 días antes de la fecha en que expira el contrato de arrendamiento.

Después de que se entrega el aviso de renovación, el inquilino tendrá 60 días para aceptar. Si el inquilino no acepta la oferta de renovación dentro del período prescrito, el arrendador podrá rehusarse a renovar el contrato de arrendamiento y tratará de desalojar al inquilino mediante procedimientos judiciales. Si el inquilino acepta la oferta de renovación, el arrendador tendrá 30 días para entregarle al inquilino el contrato de arrendamiento legal. El contrato entrará en vigencia hasta que haya sido devuelto al inquilino y, por consiguiente, la parte de aumento en la renta no deberá pagarse.

Inquilinos por mes

Los inquilinos que no posean un contrato de arrendamiento y que paguen la renta de forma mensual son llamados inquilinos “por mes”. En los lugares que no tengan regulaciones para la renta, los inquilinos que se queden en el

inmueble hasta después del final del contrato serán tratados como inquilinos por mes, si el arrendador acepta su renta. (*Real Property Law § 232-c*).

Un alquiler por mes fuera de la ciudad de Nueva York puede ser cancelado por cualquiera de las partes dando un aviso con por lo menos un mes de anticipación antes del vencimiento del arrendamiento. Por ejemplo, si el arrendador desea que el inquilino se traslade antes del 1 de noviembre y el pago de renta vence el primero de cada mes, el arrendador deberá dar aviso a más tardar el 30 de septiembre. En la ciudad de Nueva York, se requiere que la notificación sea de 30 días en lugar de un mes.

Los arrendadores no necesitan dar ninguna explicación sobre la razón por la cual dan por terminado el arrendamiento, únicamente necesitan notificar de esto, y si se rehúsan a desalojar esto conllevará a procedimientos de desalojo. Dicho aviso no le dará autorización automática al arrendador para desalojar al inquilino. Un arrendador podrá subir el pago de renta de un inquilino por mes, con el consentimiento del inquilino. Sin embargo, si un inquilino no da su consentimiento, el arrendador puede dar por terminado el arrendamiento enviando la notificación apropiada para tal caso. (*Real Property Law § 232-a y § 232-b*).

III. RENTA

Pago de la renta

Cuando un apartamento no está regulado, el arrendador tiene la libertad de cobrar cualquier renta que haya sido acordada por las partes. Si el apartamento está sujeto a regulaciones de renta, la renta inicial y los subsiguientes aumentos a la renta serán establecidos según la ley, y pueden ser impugnados por el inquilino hasta cuatro años después de que el aumento a la renta se hiciera efectivo.

Aumentos a la renta de apartamentos regulados—Un arrendador que paga por una mejora sustancial de un apartamento ocupado que tenga renta estabilizada o renta controlada puede aumentar la renta para dicho apartamento si el arrendador obtiene un consentimiento escrito del inquilino para el aumento. Para apartamentos con renta estabilizada, no se requiere de una orden de DHCR para hacer un aumento a la renta. Sin embargo, se requiere de una orden para aumentar la renta de un apartamento con renta controlada.

El aumento máximo a la renta para apartamentos con renta estabilizada será establecido cada año por la Junta de Lineamientos a la Renta. Además, los arrendadores de apartamentos con renta estabilizada pueden solicitar aumentos por haber hecho cierto tipo de mejoras importantes al inmueble

(building-wide major capital improvements, MCI) que benefician a todos los inquilinos, como por ejemplo, el reemplazo de una caldera o la instalación de equipo nuevo. La renta puede aumentar en apartamentos individuales debido a aumentos importantes en el espacio de la vivienda, a equipo nuevo, a mejoras o a mobiliario.

En los edificios que tienen más de 35 apartamentos, el arrendador puede cobrar un aumento permanente a la renta equivalente a 1/60 parte del costo de las Mejoras de Apartamentos Individuales (Individual Apartment Improvements, IAI). En los edificios que tienen 35 apartamentos o menos, el arrendador puede cobrar un aumento permanente a la renta equivalente a 1/40 parte del costo de IAI.

Para apartamentos con renta estabilizada en la ciudad de Nueva York, el cobro de ajustes a la renta en cualquier año no podrá exceder del seis por ciento de la renta del inquilino, aunque los ajustes mayores pueden distribuirse en años futuros. Para todos los apartamentos con renta controlada o estabilizada fuera de la ciudad de Nueva York, el cobro permanente por ajustes en cualquier año no deberá exceder del quince por ciento de la renta del inquilino.

Un arrendador también puede aumentar la renta debido a adversidad o aumento en el costo de trabajo y, en los apartamentos con renta controlada en la ciudad de Nueva York, debido a cambios en el precio de combustibles para calentamiento.

Excepciones—A los inquilinos que son ciudadanos de la tercera edad (62 años de edad o mayores) o que están discapacitados se les pueden otorgar ciertas excepciones relacionadas con los aumentos a la renta. Los inquilinos pueden averiguar si califican para una Excepción de aumento a la renta para los ciudadanos de la tercera edad (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) o a una Excepción al aumento a la renta por discapacidad (Disability Rent Increase Exemption (DRIE) llamando a la línea de información de la renta de DHCR al (718) 739-6400.

Recibos—Los arrendadores deberán dar a los inquilinos un recibo escrito cuando el pago de la renta sea realizado en efectivo, con giro postal, cheque de caja o de cualquier otra forma que no sea con un cheque personal del inquilino. Los inquilinos que paguen la renta con un cheque personal pueden solicitar que el arrendador les entregue un recibo de la renta, escrito. El recibo deberá indicar la fecha de pago, el monto, el período de la renta que fue pagado y el número de apartamento. El recibo deberá estar firmado por la persona que recibe el pago y deberá indicar su puesto. (*Real Property Law § 235-e*).

Es ilegal cobrarle un bono a un inquilino potencial –usualmente llamado “paga y señal”– además de la renta legal y el depósito de garantía, para darle preferencia para el arrendamiento de un apartamento vacío. La paga y señal

no deberá ser confundida con la tarifa que cobra legalmente un corredor de bienes raíces certificado. (*Penal Law § 180.55*).

Recargos a la renta

En la ciudad de Nueva York y en ciertas comunidades en los condados de Nassau, Rockland y Westchester en donde se aplican las leyes de estabilización o control de la renta, los arrendadores no pueden hacer cobros superiores a la renta regulada legal. Según las leyes de vivienda, los arrendadores deberán registrar cada apartamento con renta estabilizada ante DHCR y darles anualmente a los inquilinos una copia de la declaración de registro. Los inquilinos también podrán obtener una copia del expediente de la renta de su apartamento directamente de DHCR. Un inquilino solamente podrá impugnar las rentas y el cobro de cualquier recargo hasta cuatro años retroactivos contados a partir del momento en que el inquilino presentó la denuncia. El inquilino también tiene derecho a recuperar el interés, además de las costas judiciales en el proceso de reclamo de recargo.

Generalmente, la multa por cobro de recargos en la renta es igual al monto que el dueño cobra por encima de la renta regulada legal, más los intereses devengados. Si el recargo es caprichoso, el arrendador es responsable de una multa de tres veces el monto de recargo hasta dos años antes de que se presentara la denuncia. El arrendador deberá comprobar que el recargo no fue malintencionado. Los inquilinos que crean que se les han cobrado recargos deberán comunicarse con DHCR.

Depósito de garantía a la renta

Virtualmente todos los contratos de arrendamiento requieren que los inquilinos hagan un depósito de garantía; usualmente un mes de renta. Si la renovación del contrato de arrendamiento se hace por un monto mayor o si se aumenta la renta durante el término del contrato de arrendamiento, el dueño puede cobrar un monto adicional al inquilino hasta que el depósito de garantía sea igual a la nueva renta mensual. Los arrendadores, independientemente del número de unidades en el edificio, deberán considerar los depósitos como un fideicomiso que le pertenece a sus inquilinos y no deberán mezclar los depósitos con su propio dinero.

Los arrendadores de edificios de seis o más apartamentos deberán colocar los depósitos de garantía en cuentas de bancos de Nueva York que ganen intereses a la tasa prevaeciente. Cada inquilino deberá ser informado por escrito sobre el nombre y dirección del banco y el monto del depósito. Los arrendadores tienen derecho a cobrar gastos administrativos anuales del uno por ciento del depósito. Todos los intereses devengados sobre los depósitos le pertenecen a los inquilinos. Se les debe dar a los inquilinos la opción de recibir el interés anualmente, que sea abonado a la renta o que se les pague al

final del término del contrato de arrendamiento. Si el edificio tiene menos de seis apartamentos, el arrendador que voluntariamente coloque estos depósitos de garantía en una cuenta bancaria que devengue intereses, también deberá seguir estas reglas.

Por ejemplo: un inquilino hace un depósito de garantía de \$1,000. El arrendador coloca el depósito en una cuenta bancaria que paga 1.5 % de interés. Al final del año, la cuenta habrá devengado un interés de \$15.00. El inquilino tiene derecho a \$5.00 y el arrendador puede quedarse con \$10.00, que equivalen al 1 % del depósito, como gastos administrativos.

El arrendador puede usar el depósito de garantía como reembolso por una renta no pagada o por cualquier costo razonable de reparación que vaya más allá de desgaste y deterioro normal, si el inquilino daña el apartamento. Él o ella deberán devolver el depósito de garantía, menos cualquier deducción de ley, al inquilino al finalizar el contrato de arrendamiento o dentro de un plazo razonable después de esto, ya sea que el inquilino pida o no pida la devolución. Para evitar cualquier controversia, los inquilinos deberán inspeccionar cuidadosamente el apartamento con los arrendadores antes de trasladarse y deberán documentar cualquier condición preexistente. Cuando un inquilino desocupe un apartamento, deberá dejarlo limpio, retirando todas sus pertenencias personales y la basura y, haciendo las reparaciones menores que necesite.

Venta del edificio

Si se vende el edificio, el arrendador deberá transferir todos los depósitos de garantía al nuevo propietario en un plazo de cinco días, o deberá devolver los depósitos de garantía a los inquilinos. Los arrendadores deberán notificar a los inquilinos, por correo certificado, el nombre y la dirección del nuevo propietario.

Los compradores de edificios con renta estabilizada son directamente responsables ante los inquilinos de la devolución de los depósitos de garantía y de cualquier interés que devenguen. Esta responsabilidad existe ya sea que el nuevo propietario haya recibido o no el depósito de garantía del arrendador anterior.

Los compradores de edificios con renta controlada o de edificios que tengan seis apartamentos o más en los cuales los inquilinos tienen contratos escritos son directamente responsables ante los inquilinos de la devolución de los depósitos de garantía y de cualquier interés que devenguen en los casos en donde el comprador tiene “conocimiento real” de los depósitos de garantía. La ley establece específicamente cuándo se considera que un propietario tiene “conocimiento real” de los depósitos de garantía. (*General Obligations Law, Article 7, Title 1*).

Cuando surgen problemas relacionados con los depósitos de garantía, los inquilinos deberán tratar primero de resolverlos con el arrendador antes de entablar cualquier otra acción. Si no se puede resolver una controversia, los inquilinos podrán comunicarse con la oficina del Fiscal General de la localidad, cuyos datos se proporcionan al final de este folleto.

IV. SUCESIÓN O RECISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Subarrendamiento o traspaso de contratos de arrendamiento

El subarrendamiento y el traspaso son métodos de transferencia de los intereses legales que tiene un inquilino sobre un apartamento hacia otra persona. Existen diferencias entre los dos métodos.

Subarrendamiento

Subarrendar significa que un inquilino que deja temporalmente un apartamento y por consiguiente, transfiere menos de la totalidad del interés del apartamento. Un inquilino que subarrienda un apartamento es denominado inquilino primario y la persona que arrienda temporalmente el inmueble es llamado subinquilino.

Los inquilinos en edificios de cuatro apartamentos o más tienen derecho a subarrendar con el consentimiento anticipado del arrendador. Cualquier disposición en el contrato de arrendamiento que limite los derechos del inquilino para subarrendar es nula según la política pública. Si el arrendador autoriza el subarriendo, el inquilino sigue siendo responsable ante el arrendador de las obligaciones del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta futura. Si el arrendador no autoriza el subarriendo por motivos razonables, el inquilino no podrá subarrendar y no es necesario que el arrendador libere al inquilino del pago de renta. Si el arrendador no autoriza el subarriendo por motivos no razonables, el inquilino podrá subarrendar. Si el asunto conlleva a una denuncia, el inquilino podrá cobrar costas judiciales si un juez determina que el arrendador se rehusó malintencionadamente a subarrendar. (*Real Property Law § 226-b(2)*).

Los inquilinos que deseen subarrendar deberán seguir los siguientes:

1. Los inquilinos deberán enviar al arrendador una solicitud escrita por correo certificado, con acuse de recibo. La solicitud deberá contener la siguiente información: (a) el período de subarrendamiento; (b) el nombre, la dirección de la casa y de la oficina del subinquilino propuesto; (c) la razón para subarrendar; (d) la dirección del inquilino durante el período de subarrendamiento; (e) un consentimiento escrito de cualquier coinquilino o garante; (f) una copia del contrato de subarrendamiento propuesto con una copia del contrato de arrendamiento del inquilino, si

está disponible.

2. Dentro de un plazo de diez días después de enviar la solicitud por correo, el arrendador podrá pedirle al inquilino información adicional que lo ayude a tomar una decisión. Cualquier solicitud de información adicional no deberá ser indebidamente molesta.
3. Dentro de un plazo de 30 días después de enviar la solicitud del inquilino para subarrendar o la información adicional solicitada por el arrendador, lo que suceda después, el arrendador deberá enviarle al inquilino un aviso de consentimiento o, en caso de rechazo, la razón por la cual se rechaza la solicitud. El incumplimiento del arrendador de enviar este aviso escrito se considera como consentimiento para subarrendar. (*Real Property Law § 226-b(2)*).

Requisitos adicionales específicos para inquilinos con renta estabilizada:

- La renta que se le cobra al subinquilino no puede exceder la renta estabilizada, más un diez por ciento de recargos pagaderos al inquilino por el mobiliario subarrendado. Además, la renta estabilizada pagadera al propietario, la cual será efectiva únicamente durante el término del subarrendamiento y podrá aumentarse por una “aumento de subarrendamiento” igual al aumento al ocurrir una vacante. Un subinquilino a quien se le cobraron recargos puede presentar una queja ante DHCR o puede demandar al inquilino primario en un tribunal para recuperar el recargo pagado más los intereses, costas judiciales e indemnización por daño. (*9 NYCRR § 2525.6(e)*).
- El inquilino primario deberá establecer que el apartamento ha sido su residencia primaria en todo momento y deberá demostrar su intención de volver a ocuparlo cuando finalice el subarrendamiento.
- El inquilino primario, no el subinquilino, mantendrá todos los derechos que le otorga el contrato de arrendamiento y cualquier derecho que surja de una transformación cooperativa. El término de un contrato de subarrendamiento podrá ampliarse más allá del término del contrato de arrendamiento del inquilino primario. El inquilino no podrá subarrendar por más de dos años en cualquier período de cuatro años. (*Real Property Law § 226-b; 9 NYCRR § 2525.6*).
- Los períodos frecuentes o prolongados de subarrendamiento pueden ser motivo para que un arrendador retome posesión del inmueble con renta estabilizada basándose en que es una residencia no primaria. (*9 NYCRR § 2520.6(u)*).

Traspaso o cesión del contrato de arrendamiento

Traspasar significa que un inquilino que transfiere completamente a una tercera persona los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento y desaloja el inmueble de forma permanente. El derecho de traspaso de un contrato de arrendamiento es mucho más limitado que el derecho de subarrendamiento. Un subarrendamiento o un traspaso que no cumpla con la ley puede ser motivo de desalojo.

Un inquilino no puede traspasar el contrato de arrendamiento sin el consentimiento escrito del arrendador. El arrendador puede, sin causa alguna, no otorgar dicho consentimiento. Si el arrendador rehúsa razonablemente a dicho consentimiento, el inquilino no podrá hacer el traspaso y no tendrá derecho a ser liberado del contrato de arrendamiento. Si el arrendador se niega sin motivo a dicho consentimiento, el inquilino tendrá derecho a ser liberado del contrato de arrendamiento en un plazo de 30 días contados a partir de la fecha en que se le entregó la solicitud al arrendador. (*Real Property Law § 226-b(1)*).

Apartamento compartido

Es ilegal que un arrendador limite la ocupación de un apartamento al inquilino nombrado en el contrato de arrendamiento o al inquilino y su familia cercana. Cuando el contrato de arrendamiento solamente nombra a un inquilino, este inquilino podrá compartir el apartamento con su familia cercana, con otro residente adicional y con los hijos dependientes del residente, siempre que el inquilino o el cónyuge del inquilino ocupe el inmueble como su residencia primaria. Cuando el contrato de arrendamiento nombra a más de un inquilino, estos inquilinos podrán compartir el apartamento con su familia cercana y, si uno de los inquilinos nombrados en el contrato se traslada, ese inquilino podrá ser reemplazado con otro residente y con los hijos dependientes de dicho residente. Por lo menos uno de los inquilinos nombrados en el contrato de arrendamiento o el cónyuge de ese inquilino deberán ocupar el apartamento compartido como residencia primaria.

El inquilino deberá informar a los arrendadores el nombre de cualquier residente en un plazo no mayor de 30 días después de que se traslade al apartamento o en un plazo de 30 días después de que el arrendador solicita dicha información. Si el inquilino nombrado en el contrato de arrendamiento se muda, los residentes que permanecen no tienen derecho a continuar viviendo allí sin el consentimiento expreso del arrendador.

Los arrendadores pueden limitar el número total de personas que viven en el apartamento para cumplir con las normas legales de hacinamiento. (*Real Property Law § 235-f*).

Derecho de sucesión del contrato de arrendamiento

Los miembros de la familia que vivan en un apartamento que no está cubierto por el control o estabilización de la renta, generalmente, no tienen derecho a sucesión cuando un inquilino muere o desaloja permanentemente el inmueble. Los derechos de sucesión de los miembros de la familia que viven en un apartamento con control o estabilización de la renta, generalmente cuando un inquilino muere o desaloja permanentemente el inmueble están cubiertos por las regulaciones de DHCR. Según estas regulaciones, un “miembro de la familia” se define como el esposo, esposa, hijo, hija, hijastro, hijastra, padre,

madre, padrastro, madrastra, hermano, hermana, abuelo, abuela, nieto, nieta, suegro, suegra, yerno o nuera de cualquier inquilino; o cualquier otra persona que resida con el inquilino en su apartamento, sea residente primario y pueda demostrar su compromiso emocional y financiero, y su relación con el inquilino. (9 NYCRR § 2520.6(o)(2)).

Residencia mínima—Un miembro de la familia podrá obtener los derechos de sucesión del inquilino registrado en el momento de la partida permanente o muerte del inquilino, siempre que el miembro de la familia haya vivido con dicho residente primario ya sea (1) no menos de dos años (un año para el caso de personas de la tercera edad y personas discapacitadas), o (2) desde el inicio del arrendamiento o de la relación, si el arrendamiento o la relación ha sido menor de dos años (o un año en el caso de que los inquilinos sean personas de la tercera edad o personas discapacitadas). (9 NYCRR § 2523.5).

Los requisitos de residencia mínima 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 se ha alistado en el servicio militar; se matricula como un estudiante de tiempo completo no vive en la residencia debido a una orden de tribunales; está temporalmente reubicado por cuestiones laborales; está hospitalizado; o por otros motivos razonables.

Con el fin de asegurar que el arrendador conozca sobre todas las personas que residen en el apartamento que está siendo objeto de sucesión de derecho o está siendo protegido de desalojo, es posible que el inquilino desee entregarle un aviso al arrendador con un listado de todos los residentes adicionales. (9 NYCRR § 2523.5(b)(2)). El arrendador podrá solicitarle al inquilino, pero tan solo una vez en cualquier período de doce meses, los nombres de todas las personas que viven en el apartamento.

Los demás miembros de la familia que residan en viviendas con financiamiento gubernamental (tales como, urbanizaciones públicas, apartamentos propiedad de la municipalidad local; o en un apartamento en el cual el inquilino primario tiene asistencia para la renta de la Sección 8) y en donde el inquilino registrado ha muerto o se ha trasladado, también tendrán derecho a la sucesión del contrato de arrendamiento o del subsidio a la renta del inquilino. Los miembros de la familia que buscan obtener la sucesión de los derechos en estas circunstancias deberán verificar las regulaciones federales y municipales aplicables y las reglas locales de la autoridad de vivienda pública para determinar si cumplen con los requisitos de elegibilidad. Según las regulaciones federales, las personas que afirmen que son miembros de la familia del inquilino tienen derecho a una audiencia de reclamo antes del desalojo si pueden hacer un reclamo admisible de dicha condición.

Rescisión del contrato de arrendamiento

Los inquilinos o sus cónyuges que vivan con ellos y tengan 62 años de edad o más, o que cumplan 62 años de edad durante el plazo del contrato de arrendamiento, tienen derecho a rescindir su contrato de arrendamiento si:

- un médico certifica que ellos ya no tienen la capacidad, por motivos médicos, de vivir independientes y se trasladarán a la residencia de un miembro de la familia, o
- serán trasladados a un centro de atención a personas mayores, a un centro residencial de atención médica, a una vivienda de bajos ingresos subsidiada o a otra vivienda para ciudadanos de la tercera edad. (*Real Property Law § 227-a(1)*).
- Cuando un arrendador sea notificado sobre la intención del inquilino de trasladarse a alguno de los centros indicados anteriormente, deberá liberar al inquilino de cualquier responsabilidad en el pago de la renta por el saldo del contrato de arrendamiento y los ajustes de cualquier pago hecho con anticipación.

A continuación se indica lo que el aviso debe incluir:

- Fecha de finalización: La ley establece que, “la fecha de finalización deberá ser efectiva no antes de treinta días después de la fecha en la cual vence el próximo pago de la renta (luego de que se entrega el aviso). Se considera que el aviso fue entregado cinco días después de haber sido enviado por correo”. Un ejemplo de lo que esto significa es, si el aviso al arrendador se envía por correo el 5 de abril, el aviso se considera recibido el 10 de abril. Ya que el próximo pago de la renta (después del 10 de abril) vence el 1 de mayo, la fecha más próxima de finalización del contrato será efectiva el 1 de junio.
- Una certificación médica de que la persona ya no es capaz de vivir independientemente debido a motivos médicos.
- Una declaración notariada de un miembro de la familia que indique que la persona de la tercera edad es un familiar y se trasladará a su residencia en un plazo de seis meses máximo, o documentación de admisión o admisión pendiente de uno de los centros anteriormente mencionados. (*Real Property Law § 227-a(2)*).

Cualquier persona que interfiera con el retiro de los efectos personales, ropa, muebles u otra propiedad personal del inquilino o del cónyuge del inquilino del inmueble que será desocupado será culpable de un delito menor. (*Real Property Law § 227-a(3)*).

Los propietarios o arrendadores de un centro o de una unidad en la cual una persona de la tercera edad podrá trasladarse después de la finalización del contrato de arrendamiento deberán informar a dicho inquilino, en el formulario de solicitud de admisión, sobre los derechos del inquilino según la ley. (*Real Property Law § 227-a*).

En todos los apartamentos de renta controlada y en los apartamentos de renta estabilizada fuera de la ciudad de Nueva York, no se podrá desalojar a una persona de la tercera edad con fines de residencia del propietario. En la ciudad de Nueva York, un arrendador podrá desalojar a una persona de la tercera edad con este propósito únicamente si se le proporciona al inquilino un apartamento similar o mejor a una renta igual o menor en un área cercana. (*9 NYCRR § 2524.4; 9 NYCRR § 2504.4; NYC Admin. Code § 26-408(b)(1)*).

Rescisión del contrato de arrendamiento del personal militar

Las personas que entran en servicio activo en la actividad militar pueden rescindir su contrato de arrendamiento residencial si:

- un miembro del servicio militar celebró un contrato de arrendamiento antes de entrar en servicio activo; y
- el miembro o sus dependientes ocuparon el inmueble arrendado.

Cualquiera de estos contratos de arrendamiento podrá rescindirse mediante un aviso escrito entregado al arrendador en cualquier momento después del inicio del servicio militar. La rescisión del contrato de arrendamiento que involucre pagos mensuales no será efectivo sino hasta 30 días después de la fecha en que vence el próximo pago de renta. (*NY Military Law § 310*).

Rescisión de contrato de arrendamiento de víctimas de violencia doméstica

Se autoriza que un inquilino protegido con una orden de protección de tribunales y con un aviso de diez días al arrendador, consiga una orden de rescisión de contrato de arrendamiento, y será liberado de cualquier pago de renta después de que el contrato se ha cancelado. Los inquilinos deberán demostrar que persiste el riesgo sustancial de daño físico o emocional al inquilino o a los hijos del inquilino de la parte cubierta por la orden de protección si las partes continúan viviendo en el inmueble y, que una reubicación reduciría sustancialmente dicho riesgo. El inquilino deberá primero intentar garantizar el consentimiento voluntario del arrendador para rescindir el contrato de arrendamiento y, si este le niega la solicitud, un tribunal podrá rescindir el contrato siempre que todos los pagos vencidos bajo este contrato de arrendamiento y hasta la fecha de rescisión del contrato, se hayan pagado. (*Real Property Law § 227-c*).

Desalojo

Un inquilino con contrato de arrendamiento está protegido de desalojo durante el plazo del contrato siempre que el inquilino no infrinja ninguna disposición importante del contrato ni de cualquier ley o código local de vivienda. Tanto para los apartamentos regulados como para los no regulados, los arrendadores deberán dar un aviso formal de su intención de retomar la posesión legal del apartamento.

A menos que el inquilino desaloje en una fecha especificada, el arrendador podrá iniciar el proceso de desalojo mediante: (a) un procedimiento judicial sumario de incumplimiento en el pago con el fin de desalojar al inquilino que incumpla con el pago de renta acordada en la fecha de vencimiento y para recuperar las rentas atrasadas, o (b) un procedimiento sumario de desalojo para un inquilino que se le ha vencido el contrato, si el inquilino viola de forma significativa una obligación primordial del contrato (como usar el inmueble para propósitos fuera de la ley o, causar o permitir que se cause molestia) o permanecer en el inmueble sin permiso, por más tiempo del plazo estipulado en el contrato. (*Real Property Actions and Proceedings Law (RPAPL § 711)*).

Los arrendadores de apartamentos con renta regulada pueden requerir que se tenga aprobación de DHCR antes de iniciar un procedimiento judicial, por ejemplo, si el propietario desea demoler el edificio. Si el inquilino incumple con el pago de la renta, causa problemas, daños al apartamento o al edificio o comete cualquier acto ilícito, el propietario puede proceder directamente ante los tribunales.

Un inquilino no debe ignorar nunca los documentos legales; se puede enviar un aviso de desalojo aunque el inquilino no haya comparecido ante los tribunales en respuesta a los documentos judiciales (demanda) que envió el arrendador.

Importante: un inquilino puede ser legalmente desalojado tan solo después de que el arrendador haya iniciado el procedimiento judicial y haya obtenido una sentencia de posesión y, únicamente un comisario, alguacil o agente puede llevar a cabo una orden judicial para desalojar al inquilino. Los arrendadores no pueden tomar la ley con sus propias manos y desalojar al inquilino haciendo uso de la fuerza o de otros medios ilegales. Por ejemplo, un arrendador no puede amenazar con violencia, retirar las posesiones del inquilino, cerrar con llave el apartamento del inquilino ni interrumpir intencionalmente los servicios básicos como agua o calefacción. Cuando se desaloja a un inquilino, el arrendador le deberá dar un tiempo prudencial para sacar sus pertenencias; el arrendador no podrá confiscar los efectos personales del inquilino ni su mobiliario. (*RPAPL §749; Real Property Law § 235*).

Un inquilino que ha sido desalojado de un apartamento de forma forzosa o ilegal tiene derecho a recuperar tres veces los daños en una acción legal

entablada contra el arrendador. Los arrendadores en la ciudad de Nueva York que usen métodos ilegales para forzar a los inquilinos a salir, también estarán sujetos a sanciones civiles y penales. Además, los inquilinos tendrán derecho a volver a ocupar el inmueble. (*RPAPL § 853; NYC Admin. Code § 26-523, § 26-521*).

En algunas situaciones relacionadas con desalojos pueden aplicar algunas reglas adicionales. En la ciudad de Nueva York, un arrendador no podrá desalojar a una persona que ocupe un apartamento con renta estabilizada con el propósito de que el propietario lo ocupe si el inquilino o el cónyuge del inquilino es una persona de la tercera edad o es discapacitada, a menos que se le proporcione al inquilino un apartamento similar o mejor, con una renta igual o menor en un área cercana. En todos los apartamentos de renta controlada en todo el estado y en los apartamentos de renta estabilizada fuera de la ciudad de Nueva York, ningún arrendador podrá desalojar a una persona de la tercera edad, a una persona discapacitada ni a ninguna persona que haya vivido en el apartamento durante 20 años o más, con el propósito de que el propietario lo ocupe. (*9 NYCRR § 2524.4; 9 NYCRR § 2504.4; NYC Admin. Code § 26-408(b)(1)*).

Es aconsejable que los inquilinos consulte con un abogado que defienda sus derechos legales si el arrendador busca retomar posesión de su apartamento.

V. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y REPARACIONES

Garantía de habitabilidad

Según la garantía de habitabilidad, los inquilinos tienen derecho a tener un apartamento en que se pueda vivir, que sea seguro e higiénico, un derecho implícito en todo contrato de vivienda ya sea escrito u oral. Cualquier disposición en el contrato de arrendamiento que dicte renuncia a este derecho va en contra de la política pública y por lo tanto es inválida. Algunos ejemplos del incumplimiento de esta garantía son entre otros, no proporcionar calefacción o agua caliente de forma regular o no eliminar las plagas de un departamento.

La garantía de habitabilidad también cubre las áreas públicas del edificio. La garantía de habitabilidad también aplica a los apartamentos cooperativos, pero no a los condominios.

Cualquier condición de inhabilitación que sea causada por el inquilino o por personas bajo la dirección o control del inquilino constituye incumplimiento de la garantía de habitabilidad; en tal caso, es responsabilidad del inquilino remediar la situación. (*Real Property Law §235-b*).

Solicitar reducción de la renta—Si el arrendador incumple con la garantía de habitabilidad, el inquilino puede demandarlo para que le reduzca la renta.

Por otro lado, los inquilinos con renta regulada también pueden presentar un reclamo de reducción de renta ante DHCR. Antes de que el inquilino presente una denuncia ante DHCR por incumplimiento de la garantía de habitabilidad, el inquilino deberá comunicarse con el arrendador, por escrito, para tratar el problema. Una denuncia se podrá presentar ante DHCR únicamente en un plazo no menor de 10 días y no mayor de 60 días contados a partir de la fecha en que el inquilino envió el aviso al arrendador. El inquilino también podrá retener el pago de renta, pero como respuesta, el arrendador puede demandar al inquilino por incumplimiento en el pago de la renta. En tal caso, el inquilino podrá hacer una contrademanda debido al incumplimiento de la garantía.

El tribunal o DHCR podrán autorizar la reducción de la renta si consideran que el arrendador violó la garantía de habitabilidad. La reducción debe calcularse restando de la renta real el valor estimado del apartamento sin los servicios básicos. Para que se le autorice una reducción a un inquilino, el arrendador deberá contar con el aviso real o implícito de la existencia de la condición defectuosa.

La responsabilidad del arrendador por daños se ve limitada cuando el incumplimiento para proporcionar los servicios es consecuencia de una huelga de trabajadores sindicales. Sin embargo, un tribunal puede otorgar el pago de daños a un inquilino que sea equivalente a la parte proporcional de lo que el arrendador se ahorró de forma neta, debido a la huelga. Los arrendadores serán responsables de la falta de servicios provocada por una huelga si no han intentado proporcionar los servicios de buena fe, si es posible.

En circunstancias extremas, los inquilinos pueden hacer las reparaciones necesarias y deducir del pago de la renta, los costos razonables de reparación. Por ejemplo, cuando se le ha notificado a un arrendador que la cerradura de la puerta está quebrada y de forma malintencionada se rehúsa a repararla, el inquilino puede contratar a un cerrajero y deducir el costo de la renta. Los inquilinos deberán guardar los recibos de dichas reparaciones y también copias de toda comunicación con el arrendador con respecto a las reparaciones.

Si un apartamento se convierte en inhabitable debido a daño por incendio o por otra circunstancia que el inquilino no causó, y el contrato de arrendamiento no establece lo contrario, el inquilino podrá desocupar el apartamento y rescindir el contrato. El inquilino será exonerado de la responsabilidad de realizar los pagos de renta subsiguientes. El arrendador será responsable de reembolsar cualquier pago de renta que haya sido realizado de forma anticipada y el depósito de garantía que retiene como arrendador. (*Real Property Law* § 227).

Si solamente se dañó una parte del apartamento, la renta podrá reducirse de acuerdo a una orden judicial o una orden de DHCR, de forma proporcional a la parte del apartamento que tiene daño. El arrendador deberá reparar esta

parte del apartamento y restablecer su condición de habitabilidad.

Deber del arrendador de hacer reparaciones

Los arrendadores de viviendas múltiples deberán mantener las áreas públicas de los apartamentos y de los edificios en “buenas condiciones”, limpios y libres de plagas, basura o de otro material perjudicial. Los arrendadores están obligados a mantener en buen funcionamiento y de forma segura todos los sistemas eléctricos, de plomería, de higiene, calefacción y ventilación, además de todos los equipos que los arrendadores instalan (como, refrigeradoras y estufas). Todas las reparaciones deberán hacerse dentro de un período razonable. Dicho período puede variar dependiendo de la gravedad de las reparaciones. En la ciudad de Nueva York, el arrendador está obligado a mantener las áreas públicas en buenas condiciones de limpieza e higiene. (*Código Adm. de NYC § 27-2011*). Los inquilinos deberán presentar sus quejas ante los funcionarios de vivienda de la localidad. (*Multiple Dwelling Law §78 y §80; Multiple Residence Law §174. La Multiple Dwelling Law (Multiple Dwelling) aplica a las ciudades que tienen una población de 325,000 personas o más y la Multiple Residence Law (Multiple Residence) aplica a ciudades con una población menor de 325,000 y a todos los pueblos y aldeas*).

Pintura de plomo

Los arrendadores deberán dar protección contra la posibilidad de que los niños se puedan envenenar porque la pintura peligrosa con plomo se descascare. Las leyes federales y locales obligan a los arrendadores de viviendas múltiples construidas antes de 1960 (o entre 1960 y 1978 cuando el inquilino sabe que hay pintura de plomo) a determinar si un niño menor de siete años de edad vive en algún apartamento y a inspeccionar dicho apartamento para detectar riesgos por pintura de plomo.

Cuando se realicen trabajos que puedan afectar la pintura de plomo utilizada en algunos apartamentos y áreas comunes, el arrendador deberá contratar a trabajadores que hayan completado un curso de capacitación en prácticas seguras de trabajo con plomo.

Los arrendadores deberán retirar y cubrir permanentemente las paredes y otras áreas en donde la pintura con base de plomo se esté descascarando.

El arrendador deberá guardar un archivo de todos los avisos, inspecciones y reparaciones de los peligros de la pintura de plomo y de otros asuntos relacionados con esta. Los arrendadores de dichas viviendas en la ciudad de Nueva York también deberán proporcionarle a sus inquilinos folletos elaborados por el Departamento de Salud y Salud Mental de la Ciudad de Nueva York y el Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (HPD). (42 U.S.C.A § 4851; NYC Admin. Code § 27-2056).

VI. SEGURIDAD

Detectores de humo

Los arrendadores de viviendas múltiples deberán instalar en cada apartamento detectores de humo autorizados, a diez pies de cada habitación usada para dormir. Todos los dispositivos de detección de humo deberán incluir un dispositivo de prueba que permita que el inquilino pueda asegurarse que el dispositivo está funcionando correctamente. Los inquilinos deberán examinar sus detectores con frecuencia para asegurarse de que funcionan adecuadamente. Los detectores de humo deberán ser claramente audibles en cada una de esas habitaciones. Se les puede pedir a los inquilinos que le reembolsen al propietario hasta diez dólares del precio de compra y de instalación de cada detector operado con baterías. Durante el primer año de uso, los arrendadores deberán reparar o reemplazar cualquier detector que se haya roto, si el inquilino no tiene la culpa por el mal funcionamiento. (*Multiple Residence Law § 15; Multiple Dwelling Law § 68; NYC Admin. Code § 27-2045*).

Detectores de monóxido de carbono

Los arrendadores de viviendas múltiples, entre otras aquellas que son propiedad de un condominio o de una cooperativa, que se usan como vivienda y las casas de una y dos familias en la ciudad de Nueva York deben tener instalada una alarma de monóxido de carbono aprobada a no más de quince pies de la entrada principal de cada habitación. Todas las viviendas múltiples deberán contar con detectores de monóxido de carbono de acuerdo con los códigos de construcción de la localidad. (*NYC Admin. Code 27-§ 2046.1; Exec. Law §378*).

Los arrendadores de la ciudad de Nueva York deben colocar un formulario de aprobación de HPD en las áreas comunes para informar a los residentes sobre los requisitos de las leyes de monóxido de carbono de la ciudad de Nueva York. Los inquilinos son responsables de reembolsarle al arrendador \$25.00 en un plazo de un año, por cada alarma de monóxido de carbono recién instalada. Los inquilinos también son responsables de mantener la alarma de dióxido de carbono en buen estado. Sin embargo, los arrendadores serán responsables de reemplazar cualquier detector que se haya perdido, que haya sido robado o que deje de funcionar dentro del primer año de uso.

(NYC Admin. Code § 27-2046.1).

Se permite el uso de detectores combinados para humo y monóxido de carbono. Un arrendador tiene derecho a que se le reembolse un máximo de \$35.00 por los detectores de la combinación mencionada, únicamente cuando la alarma de humo necesite reemplazarse. Si la alarma de humo deja de funcionar y el arrendador desea colocar una alarma combinada, solo se le reembolsarán \$25.00 al arrendador.

Prevención de delitos

Los arrendadores están obligados a tomar las precauciones mínimas para brindar protección contra delitos penales razonablemente previsibles. Por ejemplo, los inquilinos que han sido víctimas de un delito en su edificio o apartamento y que puedan probar que el delincuente fue un intruso que tomó ventaja del hecho de que el arrendador no le había dado el debido mantenimiento a la entrada del edificio podrían reclamar el pago de daños al arrendador.

Cerradura de la puerta de entrada e intercomunicadores

Las viviendas múltiples que se construyeron o se convirtieron en viviendas múltiples después del 1 de enero de 1968 deben tener un sistema de cierre automático y puertas de cierre automático en todas las entradas. Estas puertas deberán mantenerse cerradas en todo momento, excepto cuando un guardia esté de turno. Si este tipo de edificio tiene ocho apartamentos o más también debe tener un sistema de intercomunicadores de voz de dos vías que comunique a cada apartamento con la puerta principal y los inquilinos podrán “tocar” para que abran la puerta a los visitantes.

Las viviendas múltiples que se construyeron o se convirtieron en viviendas múltiples antes del 1 de enero de 1968 también deben tener un sistema de puertas de cierre automático y un sistema de intercomunicadores de voz de dos vías, si lo solicita la mayoría de los apartamentos. Los arrendadores podrán recuperar los costos de dicho equipo de los inquilinos. (*Multiple Dwelling Law § 50-a*).

Las entradas, las escaleras y los patios de las viviendas múltiples deberán tener suficiente iluminación por la noche, desde el atardecer hasta el amanecer. El propietario es responsable de la instalación y del mantenimiento del sistema de iluminación de estas áreas. (*NYC Admin. Code § 27-2040; Multiple Dwelling Law § 35; Multiple Residence Law § 109*).

Servicio de atención en el vestíbulo

Los inquilinos de viviendas múltiples de ocho apartamentos o más tienen derecho, por su seguridad, a tener un servicio de atención en el vestíbulo por su propia cuenta, cuando el guardia que el arrendador contrate no esté de

turno. (*Multiple Dwelling Law § 50-c*).

Espejos en los elevadores

En las viviendas múltiples, debe haber un espejo en cada elevador de autoservicio para que las personas puedan ver antes de entrar si ya hay alguien en el elevador. (*Multiple Dwelling Law § 51-c; NYC Admin. Code § 27-2042*).

Cerraduras individuales, mirillas y buzones para correo

Los inquilinos de viviendas múltiples pueden instalar y tener sus propias cerraduras en la puerta de entrada a su apartamento, además de la cerradura que les proporciona el arrendador. La cerradura no podrá tener más de tres pulgadas de circunferencia, y todos los inquilinos deberán darle al arrendador un duplicado de la llave si lo solicita. El no entregar una copia de la llave cuando se solicite podrá ser tomado como una violación a una obligación importante de arrendamiento y podría conllevar a entablar un procedimiento de desalojo. Cualquier disposición en el contrato que establezca que el inquilino debe pagar renta adicional u otros argos por la instalación de una cerradura adicional es nula pues va contra la política pública y no es ejecutable. (*Multiple Dwelling Law § 51-c*).

El arrendador deberá colocar una mirilla en la puerta de entrada de cada apartamento. Los arrendadores de viviendas múltiples en la ciudad de Nueva York también deben instalar una cadena en la puerta de entrada de cada apartamento, para permitir la apertura parcial de la puerta. (*Multiple Dwelling Law § 51-c; NYC Admin. Code § 27-2043*).

Las normas de Correos de los EE.UU. requieren que los arrendadores de los edificios de tres o más apartamentos coloquen buzones para correo para cada apartamento a menos que la administración distribuya el correo de cada apartamento. Los arrendadores deberán mantener todos los buzones de correo y las cerraduras en buen estado.

Seguridad en las ventanas

Los arrendadores de la ciudad de Nueva York deberán instalar seguridad en las ventanas de cualquier apartamento en el cual vivan niños menores de diez años y en los apartamentos en donde los inquilinos lo soliciten, aunque no viva un niño menor de diez años en el apartamento.

Los arrendadores están obligados a proporcionarles a los inquilinos un formulario para que indiquen si hay niños en el hogar y para solicitar seguridad

en las ventanas. Los inquilinos están obligados a notificarle a su arrendador si hay niños de esta edad que vivan en el apartamento o si ofrecen servicios de cuidado de niños en ese apartamento. Los inquilinos no pueden rehusarse a dicha instalación. Cuando la seguridad en las ventanas se haya instalado, el inquilino no podrá retirarla, modificarla o quitar cualquier parte de esta. Los arrendadores en la ciudad de Nueva York deberán instalar seguridad en las ventanas que haya sido aprobada por el Departamento de Salud e Higiene Mental de la Ciudad de Nueva York. Si un objeto mayor de cinco pulgadas de diámetro cabe a través de la seguridad, encima o debajo de esta, entonces no está instalado adecuadamente. Todos los protectores de ventanas autorizados deben tener el número de aprobación del fabricante de forma vertical en el protector y deberá ser adecuado para el tipo de ventana en el que se va a instalar. (*NYC Health Code § 131.15*).

No se incluyen las ventanas que sirven de escape de incendios. También se deben instalar protectores en todas las ventanas de los corredores públicos. Los arrendadores deberán dar un aviso anual a los inquilinos sobre su derecho a tener protector de ventana y esta información deberá incluirse en una cláusula del contrato de arrendamiento. A los inquilinos con renta controlada y estabilizada se les puede cobrar hasta diez dólares por barrera de protección de ventanas. (*NYC Health Code § 131.15*).

VII. SERVICIOS BÁSICOS

Temporada de calefacción

Del 1 de octubre al 31 de mayo los inquilinos de viviendas múltiples deberán contar con calefacción. Si la temperatura exterior está por debajo de 55°F entre las seis de la mañana y las diez de la noche, cada apartamento deberá calentarse hasta por lo menos una temperatura de 68°F. Si la temperatura del exterior está por debajo de 40°F entre las diez de la noche y las seis de la mañana, cada apartamento deberá calentarse hasta por lo menos una temperatura de 55°F. (*Multiple Dwelling Law §79; Multiple Residence Law §173; NYC Admin. Code § 27-2029*).

La verdad acerca de la calefacción

Antes de firmar un contrato de requerimiento de pago de calefacción o aire acondicionado individual, los posibles inquilinos tienen derecho a recibir del arrendador un juego completo o un resumen de las facturas de los últimos dos años. Estas copias deben proporcionarse de forma gratuita mediante una solicitud escrita. (*Energy Law § 17-103*).

Agua caliente

Los arrendadores deberán proporcionar agua caliente y fría a los inquilinos de viviendas múltiples. El agua caliente deberá estar en el grifo a una temperatura constante de 120 grados o más. Si una ducha o bañera está equipada con una válvula antiquemaduras que evite que la temperatura del agua sobrepase los 120 grados, la temperatura mínima para esa bañera o ducha es de 110 grados. (*Multiple Dwelling Law §75; Multiple Residence Law §170; NYC Admin. Code § 27-2031*).

Continuación de servicios básicos

Cuando un arrendador de viviendas múltiples se atrasa en el pago de los servicios básicos, la compañía de servicios deberá dar un aviso anticipado, por escrito, a los inquilinos y a ciertas agencias gubernamentales con relación a su intención de interrumpir el servicio. El servicio no podrá ser interrumpido si los inquilinos pagan directamente a la compañía de servicios la factura actual del arrendador. Los inquilinos podrán deducir estos cargos de los pagos futuros de la renta.

La Comisión de Servicios Públicos puede ayudar a los inquilinos con los problemas relacionados. Si el arrendador de viviendas múltiples incumple con el pago de un servicio básico y se interrumpe, el arrendador es responsable del pago de daños de compensación y punitivos. (*Real Property Law § 235-a; Public Service Law § 33*).

Pago de combustible

Los inquilinos de viviendas múltiples que tienen calefacción a base de combustible pueden contratar a un proveedor de combustible y pagarle el pedido de su edificio, cuando el arrendador incumple con tener suficiente suministro de combustible. Estos pagos son deducibles de la renta. Los funcionarios de vivienda locales tienen un listado de proveedores de combustible que hacen entregas bajo estas circunstancias. (*Multiple Dwelling Law §302-c; Multiple Residence Law §305-c*).

VIII. PROTECCIONES PERSONALES PARA LOS Inquilinos

Organizaciones de inquilinos

Los inquilinos tienen derecho legal a organizarse. Pueden formar, unirse

o participar en organizaciones de inquilinos con el propósito de proteger sus derechos. Los arrendadores tienen la obligación de permitir que las organizaciones de inquilinos se reúnan sin costo alguno, en cualquier salón comunitario o social del edificio, incluso si el uso de este salón está normalmente sujeto a pago. Las reuniones de la organización de inquilinos deberán llevarse a cabo en horarios razonables y de forma pacífica de forma que no obstruya el acceso al inmueble. (*Real Property Law § 230*).

Represalias

Queda prohibido que los arrendadores hostiguen o tomen represalias contra los inquilinos que ejerzan sus derechos. Por ejemplo, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos tan solo porque los inquilinos (a) hacen denuncias de buena fe ante la agencia gubernamental en relación a cualquier violación a las leyes de salud o seguridad; (b) toman acciones de buena fe para proteger sus derechos según este contrato; o (c) participan en organizaciones de inquilinos.

Los inquilinos podrán solicitar compensación por daños al arrendador que infrinja la ley; esto aplica a todo tipo de arrendamiento excepto a viviendas ocupadas por los propietarios que tengan menos de cuatro unidades residenciales. (*Real Property Law § 223-b*).

Derecho a la privacidad

Los inquilinos tienen derecho a gozar de privacidad dentro de sus apartamentos. Sin embargo, un arrendador puede ingresar al apartamento del inquilino dando un aviso con suficiente anticipación y, a un horario razonable, con el consentimiento del inquilino, con el fin de hacer reparaciones o servicios de rutina o acordados o, de acuerdo al contrato de arrendamiento. Si el inquilino no tiene una razón válida para no dar su consentimiento, el arrendador puede obtener una orden judicial que le permita el ingreso. En caso de emergencia, como incendio o fuga de agua, el arrendador puede ingresar al apartamento sin el consentimiento del inquilino o sin previo aviso. Además, el arrendador no podrá interferir en la instalación de televisión por cable. (*Public Service Law § 228*).

Discapacidad

Los arrendadores están obligados a proporcionar adaptaciones razonables para los inquilinos con discapacidad de forma que puedan disfrutar igualmente del acceso y uso de las instalaciones de la vivienda. Una “adaptación razonable” es un cambio en la política o regla que está relacionado con la discapacidad específica del inquilino y que no impone al arrendadores costos extremadamente elevados ni causa daño o incomodidad a otros inquilinos, como por ejemplo,

permitir que un inquilino ciego o con trastornos psicológicos tenga un perro guía o un animal de compañía, a pesar de que el edificio tenga una política de “no se admiten mascotas.” (42 U.S.C.A § 3604(f)(3)).

Además, un arrendador no puede rehusarse a permitir, a expensas del inquilino discapacitado, que el inquilino realice la renovación estructural razonable de las instalaciones existentes cuando sea necesario para que el inquilino haga uso del inmueble. Dichas modificaciones pueden incluir la construcción de una rampa o la instalación de barras de apoyo en el baño. Sin embargo, el arrendador puede condicionar el permiso de una modificación a que el inquilino acepte restaurar el interior del inmueble para dejarlo en las condiciones en que se encontraba antes de la modificación. (42 U.S.C.A. §3604(f) (3)).

Los inquilinos con discapacidad que necesiten hacer adaptaciones deberán notificarlo a su arrendador y solicitar las adaptaciones necesarias. Aunque no se requiere que esta solicitud sea hecha por escrito, es útil hacerlo de esta forma en caso surja alguna controversia. El arrendador puede solicitar documentación de un profesional de atención médica que certifique la discapacidad y que describa cualquier limitación funcional que surja. Un inquilino que esté discapacitado y considere que el arrendador, sin razón alguna, ha rechazado la solicitud de adaptaciones razonables se deberá comunicar con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD).

Discriminación

Los arrendadores no podrán rehusarse a dar en arrendamiento, a renovar un contrato de arrendamiento o a discriminar de cualquier otra manera a persona o grupo alguno debido a su raza, credo, color, nacionalidad de origen, sexo, discapacidad, edad, estado civil o estado familiar. En la ciudad de Nueva York, los inquilinos tienen una protección adicional contra la discriminación con respecto a la ocupación legal, orientación sexual, estado civil y condición migratoria. También están protegidas contra la discriminación las personas con SIDA o son VIH positivo, así como los alcohólicos en recuperación. Es más, los arrendadores de la ciudad de Nueva York tienen prohibida la discriminación contra inquilinos según la fuente legal de ingresos, que incluye ingresos de seguridad social o cualquier forma de asistencia pública federal, estatal o local que incluye los bonos de la Sección 8. (*Executive Law § 296(5); NYC Admin. Code § 8-107*).

Los arrendadores no podrán discriminar a ninguna persona que viva con niños, rehusándoles el arrendamiento de un apartamento o insistiendo en colocar términos desfavorables en el contrato de arrendamiento debido a que las personas tienen niños. Sin embargo, esta restricción no aplica a unidades de vivienda de personas de la tercera edad que tienen subsidio o que están

aseguradas por el gobierno federal. Además, los contratos de arrendamiento no podrán establecer que el inquilino no tenga niños durante el arrendamiento. (*Real Property Law § 237-a*).

La parte agraviada deberá comunicarse con HUD en un plazo no mayor de un año después de que la supuesta práctica discriminatoria de vivienda ocurra o deje de ocurrir. En la ciudad de Nueva York, la parte agraviada puede presentar una denuncia ante la Comisión de Derechos Humanos de la ciudad de Nueva York en un plazo no mayor de un año contado a partir de la fecha en que ocurre el acto discriminatorio. La parte agraviada también podrá demandar al arrendador que infrinja esta ley y tiene derecho a recibir las costas procesales si la sentencia es a su favor (*NYC Admin. Code § 8-109; 42 U.S.C.A. §3610(a) (1)*).

Hostigamiento

El arrendador tiene prohibido llevar a cabo cualquier acción con el fin de forzar al inquilino a que se salga del apartamento o a instar al inquilino a que renuncie a cualquier derecho que la ley le otorgue. Ningún arrendador ni parte alguna que actúe en nombre del arrendador podrá intervenir en la privacidad, comodidad o en el uso tranquilo del apartamento. El hostigamiento puede tomarse como una forma de abuso físico o verbal, negación deliberada de los servicios o a múltiples instancias de litigios injustificados. Si un arrendador miente o deliberadamente tergiversa la ley ante un inquilino, este hecho también constituye hostigamiento. Los inquilinos con renta regulada que consideren que han sido víctimas de hostigamiento deberán comunicarse con DHCR. Los arrendadores que se hayan encontrado culpables deberán pagar multas hasta de \$2,000 por el primer delito y hasta de \$10,000 por cada delito subsiguiente. En algunas circunstancias, el hostigamiento a un inquilino con renta regulada puede constituir un delito de clase E. (*Penal Law 241.05; NYC Admin. Code §§ 27-2004, 27-2005*).

Los inquilinos de la ciudad de Nueva York tienen recursos adicionales contra el hostigamiento. Los inquilinos puede presentar una denuncia ante un tribunal de vivienda y el tribunal puede emitir una orden de restricción contra el propietario si determina que este ha infringido la ley. (*NYC Admin. Code § 27-2115*).

Mascotas

El inquilino puede tener mascotas en su apartamento a menos que el contrato de arrendamiento establezca que esto está prohibido. Los arrendadores podrán desalojar a los inquilinos que infrinjan la disposición del contrato de arrendamiento que prohíbe tener mascotas. En viviendas múltiples en la ciudad de Nueva York y en el condado de Westchester, la cláusula de no mascotas se considera nula

si el inquilino “abierto y notoriamente” mantuvo a una mascota durante por lo menos tres meses y el propietario del edificio o el agente del propietario tenía conocimiento del hecho. Sin embargo, esta protección no aplica a viviendas públicas o a lugares en donde los animales puedan ocasionar daños, puedan ser molestos o que interfieran sustancialmente con otros inquilinos. (*NYC Admin. Code § 27-2009.1(b)*; *Westchester County Laws, Chapter 694*).

Se permite que los inquilinos ciegos o sordos tengan perros guía o perros de servicio incluso si existe una cláusula en el contrato de arrendamiento que indique que no se admiten mascotas. De igual forma, se les permite a las personas con enfermedad mental crónica que tengan animales para ayuda emocional. (*NY Civil Rights Law § 47-b*).

IX. Cómo buscar un apartamento

Corredores de bienes raíces

Un cliente puede comunicarse con un corredor de bienes raíces para encontrar un apartamento adecuado. El estado de Nueva York certifica a los corredores y vendedores de bienes raíces. Los corredores de bienes raíces cobran una comisión por sus servicios la cual normalmente se establece como porcentaje de la renta del primer año. El monto de comisión no lo establece la ley y deberá negociarse entre las partes. El corredor deberá ayudar al cliente a buscar y a obtener un apartamento antes de que pueda cobrar una comisión. Los honorarios no se pagarán hasta que se le entregue al cliente el contrato de arrendamiento firmado por el arrendador. El corredor también podrá cobrarle al cliente un monto razonable por tramitar el crédito.

Según el Código de Estabilización de la Renta, la comisión de un corredor deberá considerarse como “renta” por encima de la renta legal para cerrar un negocio o conexión financiera entre el corredor y el arrendador. (*9 NYCRR § 2525.1*). Las denuncias contra corredores de bienes raíces se deben hacer ante el Departamento de Estado de Nueva York. (*Real Property Law § 442-e*).

Información de los apartamentos y agencias que comparten

Los servicios de listado de apartamentos que cobran una tarifa por dar información sobre la ubicación y disponibilidad de los apartamentos o salas para arrendamiento deben tener certificación del estado. (*Real Property Law § 446-b*). Los honorarios que cobren estas compañías no podrán exceder de la renta de un mes y deberá depositarse en una cuenta de garantía. Cuando la información que proporcionan las compañías no termine en arrendamiento, se deberá devolver el monto total de honorarios anticipados, excepto \$15.00, deberán devolverse al inquilino. El Fiscal General puede entablar acciones legales por cometer infracciones a la ley. (*Real Property Law § 446-b*).

OFICINA DEL FISCAL GENERAL DEL ESTADO DE NUEVA YORK

www.ag.ny.gov

LÍNEA DIRECTA 1-800-771-7755

Para personas con problemas auditivos o de voz 1-800-788-9898

Albany

The Capitol
Albany, NY 12224
518-776-2000

New York City

28 Liberty Street
New York, NY 10005
212-416-8300

OFICINAS REGIONALES

BINGHAMTON

State Office Building
44 Hawley Street, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
607-251-2770

POUGHKEEPSIE

One Civic Center Plaza
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601-3157
(845) 485-3900

BROOKLYN

55 Hanson Place, Suite 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
718-560-2040

ROCHESTER

144 Exchange Boulevard
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

BUFFALO

Main Place Tower, Suite 300A
350 Main Street
Buffalo, New York 14202
716-853-8400

SUFFOLK

300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

HARLEM

163 West 125th Street
New York, NY 10027
212-364-6010

SYRACUSE

615 Erie Boulevard West, Suite 102
Syracuse, NY 13204
(315) 448-4800

NASSAU

200 Old Country Road
Suite 460
Mineola, NY 11501
516- 248-3302

UTICA

207 Genesee Street, Room 508
Utica, NY 13501
315-864-2000

PLATTSBURGH

43 Durkee Street, Suite 700
Plattsburgh, NY 12901
518-562-3288

WATERTOWN

317 Washington Street
Watertown, NY 13601
315-523-6080

WESTCHESTER

44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

**DIVISIÓN DE VIVIENDAS Y RENOVACIÓN COMUNITARIA DEL
ESTADO DE NUEVA YORK (DHCR)**

LÍNEA GRATUITA DE INFORMACIÓN GENERAL

1-866-ASK-DHCR (275-3427)

www.nyshcr.org

Información general: HCRInfo@nyshcr.state.ny.us

Estabilización y control de la renta: RentInfo@nyshcr.org

Oficina de Vivienda justa

212-480-7492

518-474-6157

OFICINAS EJECUTIVAS

Ciudad de Nueva York

25 Beaver Street

New York, New York 10004

212-480-6700

Albany

38-40 State St.

Albany, NY 12207

518-473-2526

**OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LA RENTA
DE LOS CONDADOS Y DEL DISTRITO**

(RENT ADMINISTRATION BOROUGH AND DISTRICT OFFICES)

**Oficinas Centrales de
Administración de la Renta**

Gertz Plaza

92-31 Union Hall Street

Jamaica, New York 11433

718-739-6400

Bronx

2400 Halsey Street, 1st Floor

Bronx, New York 10461

718-430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, Room 702

Brooklyn, New York 11217

718-722-4778

Sur de Manhattan

*Lado sur de 110th Street y más
abajo*

25 Beaver Street

New York, NY 10004

Upper Manhattan

*Lado norte de 110th Street y más
arriba*

Adam Clayton Powell Jr.

State Office Building

163 West 125th Street, 5th floor

New York, NY 10027

212-961-8930

Buffalo

535 Washington St. Suite 105

Buffalo, NY 14203

716-847-7955

Condado Westchester

75 South Broadway, 3rd Fl

White Plains, NY 10601

914-948-4434

**JUNTA DE LINEAMIENTOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK
CITY (NEW YORK CITY RENT GUIDELINES BOARD)**

51 Chambers Street, Suite 202
New York, New York 10007
(212) 385-2934
<http://www.housingnyc.com>

**COMISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE NUEVA
YORK (NEW YORK STATE PUBLIC SERVICE COMMISSION)**

(800) 342-3355- Interrupción al servicio de gas y electricidad
(800) 342-3377- Reclamos de servicio de facturación: gas, electricidad,
teléfono, cable
Sistema TDD para personas con problemas auditivos de Nueva York
800-662-1220
www.dps.ny.gov

**DEPARTAMENTO DE ESTADO DEL ESTADO DE NUEVA YORK
(NEW YORK STATE DEPARTMENT OF STATE)**

(Agentes de bienes raíces, agentes, vendedores de información de
apartamentos y servicios de listado)
123 William Street
New York, New York 10038-3804
(212) 417-5800
<http://www.dos.ny.gov>

**DIVISIÓN DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE
NUEVA YORK (NEW YORK STATE DIVISION OF HUMAN
RIGHTS)**

LLAMADA GRATUITA: (888) 392-3644
<http://www.dhr.ny.gov>

**COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE
NUEVA YORK (NEW YORK CITY COMMISSION ON HUMAN
RIGHTS)**

212-306-7450.
<http://www.nyc.gov/html/cchr>

**JUNTA DE APARTAMENTOS TIPO LOFT DE LA CIUDAD DE
NUEVA YORK (NEW YORK CITY LOFT BOARD)**

280 Broadway
3rd Floor
New York, New York 10007
212-393-2616
www.nyc.gov/html/loft/home.html

**AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NUEVA
YORK (NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY)**

250 Broadway
New York, New York 10007
(212) 306-3000
www.nyc.gov/nycha

**CONSERVACIÓN Y DESARROLLO
DE LA VIVIENDA (NYC HOUSING PRESERVATION AND
DEVELOPMENT, HPD)**

100 Gold Street
New York, New York 10038
Marque: 311
TTD 212-504-4115
www.nyc.gov/html/hpd

**DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
DE EE.UU (U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT, HUD)**

Oficina regional de Nueva York
Oficina federal Jacob K. Javits
26 Federal Plaza, Suite 3541
New York, New York 10278-0068
212-264-8000 / TTY 212-264-0927
www.hud.gov

Oficina de Albany
52 Corporate Circle
Albany, New York 12203-5121
518-464-4200

Oficina de Buffalo
(cubre el norte del estado de Nueva York)
Tribunal de Lafayette
465 Main Street, 2nd Floor
Buffalo, New York 14203-1780
716-551-5755 / TTY 716-551-5787

Oficina de campo de Syracuse
James M. Hanley Federal Building
100 South Clinton Street
P.O. Box 7025
Syracuse, NY 13261-7025
315-477-0616

PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN

Estos y otros folletos están disponibles si se comunica a la oficina del Fiscal General:

- Una guía para la vivienda de los ciudadanos mayores
- Cómo manejar los problemas con la Junta directiva de una cooperativa
- Cómo manejar los problemas con la Junta directiva de una condominio
- Manual para convertirse en cooperativa o en condominio
- Qué hacer acerca de los problemas con su asociación de propietarios de vivienda
- Derechos de los inquilinos de casas prefabricadas
- Hoja de datos de mejoras en el hogar
- Radón: el intruso invisible

