

HOJA INFORMATIVA



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

18 Apelación de una orden de un administrador de alquileres: Petición de revisión administrativa (PAR)

Esta hoja informativa contiene información general sobre este tema y no sustituye a las instrucciones incluidas al reverso del formulario de petición de revisión administrativa (PAR, por sus siglas en inglés) ni a ninguna de las declaraciones de política pertinentes de la DHCR, opiniones informativas, boletines operativos o requisitos de la ley y los códigos de estabilización de alquileres.

Un propietario, inquilino u otra parte en el procedimiento que desee apelar una orden del administrador de alquileres del DHCR puede presentar una petición de revisión administrativa a la DHCR.

Requisitos de presentación

- **Debe presentarse en un plazo de 35 días de la fecha de emisión de la orden del administrador de alquileres y no de la fecha en que la reciba cualquiera de las partes. No existen prórrogas para esta fecha de presentación.** Sin embargo, la tramitación de una PAR puede enmendarse como se describe en la sección "**Enmendar la presentación de una PAR**".
- Debe presentarse en un formulario de *Petición de revisión administrativa (PAR)* (formulario DHCR RAR-2) que debe ser contestado y firmado por el solicitante o por su representante debidamente designado. Es necesario adjuntar suficientes copias del formulario de PAR contestado, documentación de sustento y la orden de la DHCR que se está apelando. Los propietarios que presenten PAR de órdenes que afecten a múltiples inquilinos deben incluir una cantidad suficiente de copias para que la DHCR las notifique a todos los inquilinos afectados. Los propietarios también tienen la obligación de entregar un sobre postal con adhesivo, de 4 pulgadas de ancho por 1 pulgada de alto dirigido a cada inquilino afectado, si hay varios inquilinos.
- Debe especificar los errores alegados y describir los problemas por los que la orden debe revisarse. El alcance de la revisión en el procedimiento de PAR generalmente se limita a los hechos o las evidencias que se presentan al administrador de alquileres, que también deben exponerse en la PAR. Si desea exponer nuevos hechos o evidencias en la PAR, y con el fin de procesar su PAR de manera más eficiente, debe identificarlos junto con el motivo por el que deben ser aceptados y revisados ahora.
- **Debe presentarse en persona o por correo en Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.** Si la PAR se entrega en persona, debe recibirse dentro del plazo de 35 días para su procesamiento. Si la PAR se envía por correo, debe tener matasellos dentro del plazo de tramitación. Si se usa un marcador de franqueo privado y el sobre no tiene un matasello oficial del Servicio Postal de EE. UU., la PAR debe ser recibida por la DHCS dentro del plazo requerido o debe ser acompañada por comprobantes de que se envió dentro del plazo requerido. Las PAR que se reciban después del plazo serán desechadas.
- Puede ser presentada por dos o más propietarios o inquilinos (una PAR conjunta); cuando hay al menos una causa en común para todas las personas que hacen la presentación, y debe ser verificada por cada persona que la apoye. A criterio del comisionado, la PAR puede tratarse como conjunta o como varias distintas, y dos o más PAR que tengan al menos una causa en común pueden consolidarse.

Procesamiento de una PAR

- Tras la recepción de la PAR, la DHCR la examina para determinar si será aceptada, rechazada o desechada.
- Si la presentación de la PAR tiene vicios procesales, se emitirá una orden de rechazo que le da a la parte apelante instrucciones sobre lo que debe corregir y le concede un plazo para presentar una PAR corregida y completa.
- Una vez que se acepte la presentación de una PAR, la DHCR notifica y entrega una copia de la PAR contestada a la parte oponente junto con un formulario que permite que cada parte responda a la DHCR dentro de un plazo especificado.
- La DHCR también puede enviar otras respuestas y documentos a las partes que sean afectadas negativamente, con la oportunidad para hacer comentarios, cuando se justifique. La DHCR después revisará todos los documentos presentados, solicitará información adicional si es necesaria y emitirá una decisión en la forma de una orden escrita firmada por el subcomisionado.
- Cuando se enmiende una disposición del Código de Estabilización de Alquileres o se promulgue o enmiende un estatuto aplicable mientras una PAR está pendiente, la determinación deberá hacerse de acuerdo con el estatuto o código como existía en el momento en que se emitió la orden del administrador de alquileres, excepto cuando la ley o reglamentación pertinente establezca algo diferente. Consulte las reglamentaciones para ver una explicación más detallada de esta norma.
- Dependiendo de la situación analizada, la orden puede ser concedida, concedida en parte, cancelada, desechada o devuelta al administrador de alquileres.

Revisión judicial

- Una vez que se emita la orden firmada por el subcomisionado, cualquiera de las partes puede apelarla iniciando un procedimiento judicial en los términos del artículo 78 de la Ley y Reglamento de Ejercicio Civil para solicitar una revisión judicial del asunto. Tras la revisión, la Corte Suprema del Estado de NY puede confirmar o denegar la orden sobre la PAR, parcial o totalmente. La Corte también puede devolver la orden sobre la PAR a la DHCR para seguir el proceso. **La fecha límite para presentar este "procedimiento según el artículo 78" ante la corte es en un plazo de 60 días de la fecha de emisión de la orden del subcomisionado.** Debe notificarse un aviso de petición a la DHCR, Ofician del Asesor Jurídico, 641 Lexington Avenue, Nueva York, Nueva York 10022 y a la oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York. Es recomendable que consulte a un abogado privado antes de proceder.

Enmendar la presentación de una PAR

- En general, hay dos tipos de enmiendas, una enmienda por derecho y una enmienda por causa justificada.
- Un ejemplo común de una enmienda por derecho es cuando el solicitante ha presentado una solicitud de acceso a registros/transparencia para revisar el expediente del caso del administrador de alquileres mientras está corriendo el plazo de 35 días para presentar la PAR. En esta situación, la PAR debe presentarse dentro del plazo de 35 días y debe incluir una declaración en el sentido de que hay una solicitud de acceso a registros/transparencia pendiente, y expresar que una vez que se revise el expediente se presentará una enmienda de la PAR a la DHCR. Debe adjuntarse una copia de la solicitud de acceso a registros/transparencia a la PAR.
- Ejemplos comunes de causa justificada incluyen la contratación de un abogado después de la presentación inicial de la PAR, con el fin de corregir errores o añadir evidencias recién descubiertas que no podrían haberse presentado antes. Este tipo de enmienda debe hacerse por escrito al director de PAR.
- Si una parte solicita una prórroga para presentar una respuesta, la solicitud debe hacerse por escrito y especificar por qué se solicita la prórroga.

- Para ver una explicación más detallada de este tema, consulte la Opinión explicativa 92-1 de la DHCR, Enmiendas, suplementos, prórrogas y renovaciones de PAR.

Efectos de la presentación de una PAR sobre los alquileres ajustados o establecidos en las órdenes del administrador de alquileres.

- En general, la presentación de una PAR (que no sea rechazada por la DHCR) tiene el efecto de pausar (congelar) la parte retroactiva (pasada) del ajuste de alquiler, pero no la parte prospectiva (a futuro).

Ejemplo 1

La Sra. Smith recibe una orden de reducción de alquiler por disminución de servicios emitida por un administrador de alquileres de la DHCR el 15 de junio de 2021, que tiene una fecha de vigencia anterior (retroactiva) del 1 de febrero de 2021. El propietario apela la decisión y presenta una PAR. El 1 de julio de 2021, la Sra. Smith tiene derecho a la parte prospectiva de la reducción de alquiler y puede pagar un alquiler que ha sido reducido por un ajuste por lineamiento. Sin embargo, no tiene derecho al reembolso relacionado, que es retroactivo al 1 de febrero de 2021. Si la PAR del propietario es concedida, la Sra. Smith le adeudará al propietario las reducciones de alquiler recibidas previamente. Si la PAR del propietario es denegada, el propietario le adeudará a la Sra. Smith los ajustes/reembolsos retroactivos al alquiler.

Ejemplo 2

El Sr. Jones recibe una orden por sobrecargo de alquiler emitida por un administrador de alquileres de la DHCR el 10 de agosto de 2021, que reduce el alquiler legal de \$1,800 a \$1,500 y ordena hacer un reembolso de \$10,000 por sobrecargos cobrados anteriormente. El propietario apela la decisión y presenta una PAR. El 1 de septiembre de 2021, el Sr. Jones tiene derecho a la parte prospectiva de la orden de sobrecargo y puede pagar el nuevo alquiler legal de \$1,500. Sin embargo, no tiene derecho a cobrar la parte retroactiva de la orden, que es el reembolso de \$10,000. Si la PAR del propietario es concedida, el Sr. Jones le adeudará al propietario los ajustes de alquiler recibidos previamente. Si la PAR del propietario es denegada, el propietario le adeudará al Sr. Jones el ajuste/reembolso retroactivo del alquiler.

Fuentes:

Código de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de Nueva York
Normas de Protección a Inquilinos
Opinión experta 92-1 de la DHCR
Boletín operativo 90-1 de la DHCR

Para obtener más información o asistencia, puede visitar la oficina de alquileres de su distrito.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

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

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601