HOJA INFORMATIVA

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

No. 30 Derechos de sucesión

Un "familiar" del inquilino de un departamento de renta estabilizada y renta regulada en todo el estado de Nueva York puede tener derecho de firmar una renovación de contrato de alquiler de renta estabilizada o de estar protegido de desalojo de un departamento bajo renta regulada cuando el inquilino muere o deja el departamento en forma permanente. Para obtener una explicación detallada de "familiar", consulte la parte "Definición de familiar" en esta Hoja informativa.

Un familiar tiene derecho de firmar una renovación de contrato de alquiler o de estar protegido de desalojo si él o ella vivió con el inquilino como residente primario en el departamento durante los dos (2) años inmediatamente anteriores a la muerte del inquilino o de su salida permanente del departamento. Se considerará que el inquilino ha desocupado permanentemente el departamento cuando haya dejado de vivir permanentemente en él. El hecho de que el inquilino siga pagando el alquiler o la firma de contratos de renovación no impedirán que un familiar reclame el derecho a la ocupación.

El familiar también puede tener el derecho de renovar el contrato de alquiler o de estar protegido de desalojo si él/ella vivía con el inquilino desde el inicio del alquiler, o desde el inicio de la relación. Si el familiar que está intentando establecer sus derechos de sucesión es una persona de la tercera edad o una persona discapacitada, entonces el periodo mínimo de cohabitación se reduce a un (1) año.

Familiar - definición

"Familiar" se define como cónyuge, hijo, hija, hijastro, hijastra, padre, madre, padrastro, madrastra, hermano, hermana, abuelo, abuela, nieto, nieta, suegro, suegra, yerno o nuera del inquilino, así como un inquilino permanente.

La definición de "familiar" también puede incluir a cualquier otra persona que viva con el inquilino o sea un inquilino permanente en el lugar como residente primario, quien pueda demostrar un compromiso e interdependencia emocional y financiera entre ella y el inquilino.

Se tomará en cuenta lo siguiente para determinar si existió un compromiso e interdependencia emocional y financiera entre el inquilino y tales otros residentes:

a) Duración de la relación;

b) Compartición o dependencia uno del otro para el pago de los gastos familiares o del hogar, así como de otras necesidades comunes de la vida diaria;

c) Combinación de finanzas según lo evidenciado por cuentas bancarias mancomunadas, bienes inmuebles y personales, tarjetas de crédito y préstamos adquiridos, compartición de un presupuesto familiar para efectos de recibir beneficios del gobierno, etc.;

d) Participación en actividades familiares asistiendo juntos a funciones, feriados y celebraciones familiares, actividades sociales y recreacionales, etc.;

e) Formalización de obligaciones legales, intenciones y responsabilidades uno con otro por medio de ejecución de testamentos, nombramiento de uno como albacea y/o beneficiario del otro, otorgamiento de poder notarial y/o autoridad de uno para tomar decisiones en torno a la atención médica del otro, celebración de un contrato de relación personal, realización de una declaración de relación doméstica o representación como beneficiario para efectos de beneficios públicos, etc.;

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

g) Participación regular en funciones familiares, como cuidar de los familiares de uno y del otro, así como depender uno del otro diariamente para servicios familiares;

h) Participación en cualquier otro patrón de conducta, acuerdo u otra acción que evidencie la intención de crear una relación emocionalmente comprometida a largo plazo.

La determinación no se limita a un solo factor y en ningún caso se requerirá ni se considerará evidencia de una relación sexual entre tales personas.

"Inquilino" se refiere a cualquier persona o personas indicadas en un contrato de alquiler que estén obligadas a pagar la renta por el uso de las instalaciones de la vivienda o que tengan derecho a ocupar las instalaciones de la vivienda.

"Inquilino permanente" se refiere a las personas que han vivido en forma continua en las instalaciones de vivienda ubicadas en hoteles como una residencia primaria durante un periodo de por lo menos seis meses, o un inquilino de hotel habitando ahí de acuerdo a un contrato de alquiler, o con derecho al mismo.

Persona con discapacidad

"Persona con discapacidad" se define como una persona con una disfunción resultante de condiciones anatómicas, fisiológicas o psicológicas, que no sea adicción al alcohol, al juego o a sustancia controlada alguna, que sea demostrable por técnicas de diagnóstico clínico y de laboratorio médicamente aceptables, y la cual limite sustancialmente una o más de las actividades básicas de la vida de tal persona.

Persona de la tercera edad

"Persona de la tercera edad" se define como una persona de sesenta y dos años de edad o más.

Requisitos mínimos de residencia

Los periodos mínimos de residencia requerida no se considerarán interrumpidos por periodo alguno durante el cual el "familiar" haya sido reubicado temporalmente debido a que él o ella:

a) Participa en forma activa en labores de las fuerzas armadas;

b) Está inscrito como estudiante a tiempo completo;

c) No reside en la vivienda por orden del tribunal que no involucre término o disposición alguna del contrato de alquiler y no involucre justificación alguna especificada en la Ley de Acciones y Procedimientos de los Bienes Inmuebles;

d) Participa en un empleo que requiere la reubicación temporal fuera de la vivienda;

e) Está hospitalizado para recibir tratamiento médico; o

f) Tiene otra justificación razonable, la cual debe determinarla la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR, por sus siglas en inglés) a solicitud de tal persona.

Al momento del Aviso al propietario o a los familiares que residen con el inquilino indicado en el departamento, quienes puedan tener derecho a ejercer los derechos de sucesión/protección de desalojo (Formulario RA-23.5 de DHCR), el inquilino puede informar al propietario, en cualquier momento, los nombres de todas las personas (que no sea el inquilino) que están viviendo en el departamento. O, el propietario puede, en cualquier momento pero no más de una vez en cualquier periodo de doce meses, solicitarle al inquilino el nombre de todas tales personas.

La siguiente información correspondiente a tales personas debe adjuntarse a su nombre:

a) Si la persona es un familiar según lo definido más arriba;

b) Si la persona puede obtener el derecho de ser nombrada inquilina en la renovación de un contrato de alquiler u obtener el derecho de recibir protección de desalojo al pasar el periodo mínimo aplicable de residencia requerida;

c) La fecha de inicio de residencia primaria de tal persona con el inquilino; y

a) Si la persona es una persona de la tercera edad o discapacitada según lo definido más arriba.

Fuentes:
Ley de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de Nueva York
Disposiciones de Protección a Inquilinos,
Disposiciones de Alquiler y Desalojo de la Ciudad de Nueva York
Disposiciones de Alquiler y Desalojo del Estado de Nueva York

Para obtener más información o recibir 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