

HOJA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Gobernador

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

N.º 16 Recuperación de sobrecobros en departamentos con alquiler estabilizado en la Ciudad de New York

DE UN VISTAZO

Esta hoja informativa explica cómo pueden usar los inquilinos la Ley de Estabilización de Alquiler para cobrar sanciones por alquileres que se les hayan cobrado en exceso.

DEFINICIONES

División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR): La DHCR es la agencia del Estado de Nueva York que invierte en las comunidades, preserva y protege la vivienda asequible y hace cumplir las leyes de control de alquiler y estabilización de alquiler.

Petición de revisión administrativa (PAR): Una impugnación administrativa de una orden del administrador de alquileres.

RESUMEN Y PUNTOS DESTACADOS

La Ley de Estabilización de Alquileres ofrece dos métodos alternativos para que un inquilino recupere de un propietario las sanciones por sobrecobros. Ambos requieren una orden definitiva de la DHCR del Estado de Nueva York que establezca el alquiler regulado legal y determine una sanción.

Términos	<ul style="list-style-type: none">• La sanción por un sobrecobro de alquiler es el monto que un propietario cobró adicional al alquiler legal regulado, más los intereses o el triple de las reparaciones.
Proceso	<ul style="list-style-type: none">• Los propietarios o inquilinos que no estén de acuerdo con la decisión pueden impugnar la orden del administrador de alquileres si presentan una petición de revisión administrativa (PAR, por sus siglas en inglés) ante la DHCR o ante el comisionado que toma decisiones sobre la PAR.• La presentación de una PAR que impugne la determinación de sobrecobro no afecta a la parte de la orden que ajusta el alquiler regulado legal de inquilino. El inquilino puede empezar a pagar el alquiler más bajo a partir de la primera fecha de pago de alquiler que siga a la expedición de la orden.
Métodos	<ul style="list-style-type: none">• Método de compensación: El inquilino puede deducir hasta el 20% de la sanción del alquiler mensual hasta que la sanción se compense por completo.• Método de fallo judicial: La aplicación de un fallo judicial puede tener como resultado la aplicación de un gravamen sobre los bienes raíces del propietario. Si el propietario no cumple con el fallo judicial, el sheriff del condado o de la ciudad puede aplicar el gravamen contra los bienes del propietario.

Sitio web: www.hcr.ny.gov



N.º 16 Recuperación de sobrecobros en departamentos con alquiler estabilizado en la Ciudad de New York

La Ley de Estabilización de Alquileres ofrece dos métodos alternativos para que un inquilino recupere de un propietario las sanciones por sobrecobros asignadas por la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de New York (DHCR, por sus siglas en inglés). Un inquilino puede empezar a usar uno de estos métodos solamente después de que la DHCR expida una orden definitiva que establezca el alquiler legal regulado y determine una sanción.

La sanción por un sobrecobro de alquiler es el monto que un propietario cobró adicional al alquiler legal regulado, más los intereses acumulados o el triple de las reparaciones, según corresponda. Para las quejas presentadas a partir de la aprobación de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos (HSTPA, por sus siglas en inglés) el 14 de junio de 2019, en caso de un sobrecobro deliberado la sanción equivale a tres veces el monto del sobrecobro desde seis años antes de la presentación de la queja. En el caso de las quejas presentadas antes de la HSTPA, la sanción equivale a tres veces el monto del sobrecobro (si fue deliberado) desde dos años antes de la presentación de la queja.

Una orden definitiva es un orden del Administrador de Alquileres que no sea impugnada administrativamente mediante la presentación oportuna a la DHCR de una petición de revisión administrativa (PAR, por sus siglas en inglés), o bien, si es impugnada, la orden expedida por el Comisionado que falle respecto a la PAR.

En caso de que el propietario o el inquilino presenten una PAR dentro de un plazo de 35 días de la orden del Administrador de Alquileres, el inquilino no podrá cobrar las sanciones asignadas hasta que el Comisionado expida un fallo respecto a la PAR. Después de la expedición de la orden de PAR, una parte agraviada puede iniciar un procedimiento judicial en los términos del Artículo 78 (Leyes y Reglamentos de Práctica Civil) que también demorará las facultades del inquilino para solicitar la aplicación de la orden como fallo judicial (ver el método 2 más adelante) hasta que el tribunal emita un fallo definitivo.

La presentación oportuna de una PAR en contra de la determinación de sobrecobro del Administrador de Alquileres no afecta a la parte de la orden que ajusta el alquiler regulado legal de inquilino. Por lo tanto, a menos que el Comisionado expida específicamente una "orden de aplazamiento" que posponga el ajuste al alquiler, el inquilino puede empezar a pagar el alquiler más bajo a partir de la primera fecha de pago de alquiler que siga a la expedición de la orden, incluso si el propietario presenta una PAR.

Después de que expiren los 35 días para la presentación de una PAR, y si no el propietario ni el inquilino han presentado una PAR, el inquilino puede cobrar la sanción por el sobrecobro de alquiler. El inquilino debe elegir solamente **uno** de los dos métodos alternativos que se describen a continuación:

1. Método de compensación

El inquilino puede deducir hasta el 20% de la sanción del alquiler mensual hasta que la sanción se compense por completo. Si el 20% de la sanción excede el alquiler mensual del inquilino, este no tiene que pagar alquiler hasta que recupere el monto total del reembolso debido. Antes de ejercer esta opción, el inquilino al que se le hizo el sobrecobro debe esperar 35 días de la fecha de expedición de la orden del Administrador de Alquileres. Como se señaló antes, durante este período cualquiera de las partes agraviadas por la orden puede presentar una PAR (Formulario RAR-2 de la DHCR) para impugnar la corrección de la orden. Si se presenta una PAR, la sanción por sobrecobro no puede compensarse hasta que la orden de PAR ratifique que ocurrió un sobrecobro y determine el monto definitivo de la sanción.

2. Método de fallo judicial

La aplicación de un fallo judicial puede tener como resultado la aplicación de un gravamen sobre los bienes raíces del propietario. Si el propietario no cumple con el fallo judicial, el sheriff del condado o de la ciudad puede aplicar el gravamen contra los bienes del propietario. **Para utilizar esta opción, la sanción debe exceder \$1,000 o, si es menos, el inquilino debe haberse mudado del departamento. Cuando se use esta opción, el inquilino también debe esperar 35 días para que expire el período de presentación de una PAR.**

Después de que expire el período de 35 días para la presentación de una PAR sin que se presente una PAR, o bien después de que transcurran 60 días de la determinación de la PAR que ratifique la existencia de un sobrecobro sin que se inicie una demanda legal en ese período, el inquilino tendrá que presentar al Secretario del Condado un "*Aviso de Certificación de Sanciones por Sobrecobro*" (Formulario RN-14 de la DHCR) y el *Formulario de Fallo* (Formulario RN-14.1 de la DHCR). Antes de que el inquilino pueda presentar estos formularios al Secretario del Condado, el inquilino debe enviar primero el aviso (Formulario RN-14) a la Sección de Ingresos de Casos de Sobrecobro de la DHCR en Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433. El inquilino **no** debe enviar a la DHCR el Formulario de Fallo (Formulario RN-14.1). La DHCR certificará que el propietario no ha presentado una PAR ni iniciado un procedimiento de revisión judicial o que, en caso de haberse iniciado, dichos procedimientos han concluido. La DCHR devolverá al inquilino el Aviso (Formulario RN-14) completo, con una copia certificada de la orden del Administrador de Alquileres y, si corresponde, una copia certificada de la orden de PAR. El inquilino entonces deberá llenar la declaración jurada que se incluye en el Aviso (Formulario RN-14) donde establece que ninguna parte de la sanción por sobrecobro se ha **COMPENSADO** contra el alquiler mensual (método 1 antes descrito).

El inquilino entonces entrega el Aviso, el Formulario de Fallo y una copia certificada de la orden de sobrecobro a la oficina del Secretario del Condado del condado en el que se encuentra la propiedad. La oficina del Secretario del Condado registrará entonces la sentencia.

Si bien los propietarios anteriores que hayan recibido sobrecobros tienen responsabilidad conjunta y por separado por los sobrecobros que recibieron, el reembolso de cualquier sobrecobro, incluyendo las sanciones cobradas a partir del 1 de abril de 1984, es obligación del propietario actual, excepto en ciertos casos limitados que en su mayoría involucran ventas judiciales. En esos casos limitados, los propietarios anteriores tienen la responsabilidad exclusiva por los sobrecobros que hayan recibido. En el caso de quejas presentadas y sobrecobros recibidos antes del 1 de abril de 1984, los reembolsos y sanciones son obligación del propietario que recibió el sobrecobro.

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