

HOJA INFORMATIVA



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

Nº 9 Alquiler de un departamento - Depósitos de seguridad y otros cargos

Un depósito de seguridad es dinero que un inquilino, su garante u otro tercero deposita con el propietario del departamento para reparar los daños al departamento de los que el inquilino sea responsable.

La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección del Inquilino de 2019 (HSTPA, por sus siglas en inglés) limita el importe de un depósito de seguridad para cualquier departamento a un mes de alquiler. Es ilegal que el propietario le pida más dinero al inquilino, garante o tercero. Si el propietario le cobró dos meses de depósito de seguridad a un inquilino cuando el departamento quedó sujeto a estabilización de alquiler, y el mismo inquilino sigue ocupando el departamento, el propietario debe reembolsarle al inquilino el dinero del depósito de seguridad que exceda a un mes de alquiler. No se le podrá exigir al siguiente inquilino con alquiler estabilizado que deposite más de un mes de alquiler como depósito de seguridad. El inquilino puede presentar un formulario de "Queja del inquilino sobre el alquiler y/u otros sobrecobros específicos en un departamento con alquiler estabilizado" (formulario RA-89 de la DHCR) cuando el propietario exija el pago de más de un mes de alquiler como depósito de seguridad al inquilino, el garante o algún tercero que represente al inquilino.

Los propietarios de edificios y administradores de inmuebles tienen prohibido solicitar o exigir el pago de un depósito o cargo adicional para reservar un departamento. Algunos cargos o depósitos para reservar habitaciones, ya sea que los pague o se le exijan al inquilino, a un garante o a otro tercero, son ilegales. Dichas exigencias, cargos y requisitos a veces se conocen como "derecho de llaves".

Los honorarios de un agente inmobiliario son honorarios que cobra por la transacción de alquilar un departamento. Puede ser cobrado y recibido por agentes de bienes raíces o vendedores acreditados. No obstante, DHCR puede determinar que se hizo un sobrecobro de alquiler si se descubre que un propietario de edificios, administrador de inmuebles o sus agentes o empleados cobraron honorarios de agente inmobiliario por el alquiler de una vivienda que poseen o administran. Las compañías y los agentes de bienes raíces y vendedores también tienen prohibido cobrar honorarios de agente inmobiliario por el alquiler de un departamento que sea poseído o administrado por un propietario de edificios o administrador de inmuebles con quien la compañía, el agente inmobiliario o el vendedor tiene afiliación.

Cuando un arrendamiento se renueva con un alquiler más elevado, o cuando el alquiler se incrementa durante el período del arrendamiento, el propietario puede cobrar dinero adicional al inquilino para aumentar el depósito de seguridad hasta el nivel del nuevo alquiler. Incluso cuando un inquilino esté exento del pago de un aumento de alquiler debido a su exención de aumentos de alquiler para la tercera edad (por sus siglas en inglés, SCRIE), o debido a su exención de aumentos de alquiler por discapacidad (por sus siglas en inglés, DRIE), el inquilino aún debe pagar el aumento en el depósito de seguridad.

El propietario debe conservar el depósito de seguridad en una cuenta bancaria que genere intereses en un banco del Estado de New York. El propietario debe notificar al inquilino el nombre y la dirección del banco y pagarle al inquilino el monto total de los intereses anuales, menos el 1% del depósito de seguridad al año por los costos administrativos del propietario. El inquilino puede decidir si los intereses deben restarse del alquiler, conservarse en fideicomiso hasta que termine el alquiler, o pagarse en una suma única al final de cada año.

El depósito de seguridad no debe usarse como el alquiler del último mes. Al terminar el arrendamiento, si el inquilino cumplió con los términos y condiciones del arrendamiento y dejó el departamento en las mismas condiciones en las que lo alquiló inicialmente, excepto por el desgaste normal, el propietario deberá devolver el depósito de seguridad íntegro. Si se causaron daños, el propietario puede aplicar el depósito de seguridad, en todo o en parte, al costo de la reparación.

Si el inquilino no está de acuerdo con el propietario sobre la devolución del depósito de seguridad o el pago de intereses, el inquilino puede iniciar un procedimiento en un tribunal para casos menores o comunicarse con la Oficina de Fraudes y Protección al Consumidor de la Oficina del Fiscal General del Estado de New York.

Fuentes:

Código de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de New York, Sección 2525.4
Normas de Protección a Inquilinos, Sección 2505.4
Normas de Alquiler y Desalojo de la Ciudad de New York, Sección 2205.5
Normas de Alquiler y Desalojo del Estado de New York, Sección 2105.5
Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019

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