

HOJA INFORMATIVA



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

44 Cuotas

DE UN VISTAZO

Esta hoja informativa describe cuándo los propietarios pueden cobrar tarifas adicionales a los alquileres estabilizados, y lo que los inquilinos pueden hacer si sienten que se les han hecho cobros injustos.

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.

Estabilización de alquiler: Reglas que otorgan a los inquilinos protecciones adicionales a las limitaciones en el monto del alquiler. Los inquilinos tienen derecho a recibir servicios requeridos, a que sus contratos de arrendamiento se renueven, y a no ser desalojados excepto por causas permitidas por la ley. Los contratos de arrendamiento pueden renovarse por un período de uno o dos años, a elección del inquilino.

RESUMEN Y PUNTOS DESTACADOS

Los propietarios pueden cobrar algunas cuotas legales a sus inquilinos, adicionales al alquiler. Sin embargo, las cuotas de cualquier tipo no se vuelven parte del alquiler legal ni del alquiler preferente, y los propietarios no pueden sumarlas para calcular los aumentos de renovación del contrato.

Cuotas legales (ver la lista completa en el texto íntegro)	<ul style="list-style-type: none">• Cuotas moratorias especificadas en el contrato de arrendamiento inicial de inmueble desocupado. Pueden cobrarse a más tardar en cierta fecha, y no pueden ser mayores a \$50 o 5% del alquiler mensual (lo que sea menor).• Solamente pueden cobrarse cuotas legales a un inquilino si así lo ordena un juez.• Cuotas por alarmas contra incendios, detectores de monóxido de carbono y detectores de gas natural. Estas varían en cada municipio.• Cuotas por aires acondicionados y por lavadoras, secadoras y lavavajillas instaladas por el inquilino.
Cuotas ilegales (ver la lista completa en el texto íntegro)	<ul style="list-style-type: none">• Las cuotas por investigaciones de antecedentes de inquilinos que ya ocupan el inmueble.• Las cuotas que se le cobren a un inquilino por una investigación de antecedentes de un potencial compañero de casa o un miembro adicional de la familia.

HOJA INFORMATIVA



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

44 Cuotas

Hay ciertas cuotas que los propietarios pueden cobrar a los inquilinos por separado y ajenas al alquiler del departamento. Sin embargo, las cuotas de cualquier tipo no se vuelven parte del alquiler legal ni del alquiler preferente, y no pueden sumársele para efectos del cálculo de los aumentos de renovación del contrato.

Cuotas legales:

Las cuotas moratorias, cuando una cláusula del contrato de inmueble desocupado inicial permita cobrarlas en una fecha específica y cuando dichas cuotas moratorias asciendan a la cantidad menor entre \$50 y el 5% del alquiler mensual que actualmente se está cargado y cobrando. No están permitidos los alquileres preferentes, que también pueden conocerse como "alquiler puntual", que estén condicionados al pago puntual del alquiler o que se cancelen cuando se pague el alquiler de manera tardía.

Solamente pueden cobrarse cuotas legales a un inquilino si así lo ordena un juez.

Cuotas razonables para una investigación de antecedentes cuando solicite ser un inquilino, que no pueden exceder \$20 por inquilino sujeto a la investigación de antecedentes.

Las cuotas por protectores de ventanas (\$10 por protector) se detallan en la Hoja informativa #25 de la DHCR.

Las cuotas por alarmas contra incendios, detectores de monóxido de carbono y detectores de gas natural son establecidas por el gobierno municipal.

Las cuotas y cargos reales incurridos debido al pago de un cheque con fondos insuficientes por parte del inquilino (cheques rebotados), si esto se contemplaba en el contrato de arrendamiento inicial.

Las cuotas impuestas por una agencia gubernamental que tenga jurisdicción en los términos de un acuerdo regulatorio.

Las cuotas por aires acondicionados y por lavadoras, secadoras y lavavajillas instaladas por el inquilino se detallan en el Boletín Operativo 84-4 de la DHCR y en el Boletín Operativo 2005-1 de la DHCR.

Las cuotas por medidores secundarios u otros servicios básicos. Las cuotas por medidores secundarios se detallan en el Boletín Operativo 2014-1 de la DHCR.

Cuotas ilegales:

Las cuotas por investigaciones de antecedentes de inquilinos con alquiler estabilizado *en* ocupación.

No pueden cobrarse al inquilino cuotas por una investigación de antecedentes de un potencial compañero de casa o un miembro adicional de la familia.

Los depósitos de seguridad por mascotas o las cuotas por un animal de servicio son una infracción a la Ley de Vivienda Justa.

Están prohibidas las cuotas por soportes para aire acondicionado instalados por el propietario.

Cuotas que incluyen, entre otras, cuotas por daños, cuotas por reparaciones de cualquier tipo, incluyendo las incurridas por la remoción de infracciones municipales, cuotas por pintura, cuotas por limpieza y otras cuotas no establecidas por las regulaciones sobre alquileres y otras regulaciones municipales, o que se apliquen por un importe superior al permitido por dichas regulaciones. Tome en cuenta que la prohibición de imponer estas cuotas en el contrato de arrendamiento podría no evitar que un propietario solicite de manera independiente otras reparaciones judiciales por conductas objetables o daños.

La cuota de **\$20** que los propietarios deben pagar al gobierno municipal por cada departamento estabilizado **no puede** transferirse como una cuota al inquilino.

Presentación de quejas a la DHCR

Los inquilinos a los que se les hayan cobrado cuotas o sobrecobros que crean que son ilegales o a destiempo tienen derecho a presentar una queja por sobrecobro de alquiler usando el formulario RA-89 de la DHCR y a demandar legalmente. Al procesar estas quejas la DHCR puede solicitar comprobantes de compra o instalación, copias de contratos de arrendamiento, libros contables y otras evidencias pertinentes, y también puede realizar inspecciones. Cuando la DHCR identifique un patrón de múltiples quejas presentadas por inquilinos en un edificio, o en una serie de edificios del mismo propietario, puede derivar los casos consolidados para un procedimiento administrativo y/o de aplicación de la ley.

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