



#1 Estabilización de alquiler y control de alquiler

Introducción

Varias comunidades del Estado de New York tienen programas de regulación de alquiler conocidos como control de alquiler y estabilización de alquiler. Dos aspectos de la regulación del alquiler son proteger a los inquilinos de edificios de propiedad privada contra los aumentos de alquiler ilegales y permitir que los propietarios mantengan sus edificios y obtengan una ganancia razonable.

El control de alquiler es el más antiguo de los dos sistemas de regulación de alquiler. Se remonta a la escasez de vivienda que ocurrió inmediatamente después de la Segunda Guerra Mundial y en general se aplica a los edificios construidos antes de 1947. La estabilización de alquiler en general cubre a los edificios construidos después de 1947 y antes de 1974, y a los departamentos que se retiran del control de alquiler. También cubre a los edificios que reciben beneficios impositivos J-51, 421-a y 421-g. Estos programas de beneficios impositivos tienen sus propias reglas específicas respecto a cuáles departamentos están cubiertos. Fuera de la Ciudad de New York la estabilización de alquiler también se conoce como ETPA, las siglas en inglés de Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos, y se aplica en algunas localidades de los condados de Nassau, Westchester, Rockland y Ulster. Con la promulgación de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos (HSTPA, por sus siglas en inglés) el 14 de junio de 2019, todas las localidades de New York pueden implementar la estabilización de alquiler si se hace "una declaración de emergencia" sobre el tema, referente a los departamentos disponibles, en los términos de la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos (ETPA) de 1974. Puede hacerse "una declaración de emergencia" si la tasa de desocupación de viviendas, o de una clase de viviendas, dentro de dicho municipio es menor al cinco por ciento.

La localidad es responsable de obtener y conseguir un estudio de vivienda para determinar si existe una emergencia.

Antes del 14 de junio de 2019, las leyes sobre alquileres contemplaban la desregulación de departamentos cuando los alquileres excedían cierto nivel, o con base en los ingresos de los ocupantes y que los alquileres excedieran ciertos niveles. En los términos de la HSTPA, estas formas de desregulación fueron derogadas a partir del 14 de junio de 2019.

ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

La estabilización de alquiler otorga a los inquilinos protecciones adicionales al monto de los aumentos de 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 arrendamientos pueden renovarse por un período de uno o dos años, a elección del inquilino. Los inquilinos pueden presentar quejas pertinentes usando una variedad de formularios creados por la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR, por sus siglas en inglés). La DHCR está obligada a entregar la queja al propietario, reunir evidencias, y luego expedir una orden escrita, que está sujeta a apelación.

Si los derechos de un inquilino son infringidos, la DHCR puede reducir alquileres e imponer sanciones civiles al propietario. Los alquileres pueden reducirse en caso de que no se mantengan los servicios. En casos de cobro excesivo, la DHCR puede imponer intereses como sanción, o triplicar las reparaciones a pagar al inquilino.

Aumentos de alquiler

Las Juntas de Lineamientos de Alquileres (una en la ciudad de New York, una en la Ciudad de Kingston y una en cada uno de los condados de Nassau, Westchester y Rockland) establecen cada una las tasas de aumento de alquiler en departamentos estabilizados. Estas tasas se fijan una vez al año y se aplican a las renovaciones de arrendamientos a partir del 1 de octubre de cada año. A partir del 14 de junio de 2019 no hay tasa estatutaria por desocupación ni tasa por desocupación de la junta de lineamientos de alquileres. Sin embargo, si lo autoriza la junta de lineamientos de alquileres, también puede aplicarse una tasa de lineamiento para arrendamientos a uno o dos años a los contratos de arrendamiento por desocupación.

Tanto en la Ciudad de New York como en las comunidades cubiertas por la ETPA, los alquileres pueden aumentar durante el período del arrendamiento por uno de tres medios, siempre y cuando el contrato de arrendamiento contemple el cobro de un aumento durante el período del contrato:

1. con el consentimiento por escrito del inquilino ocupante, si el propietario aumenta los servicios o el equipamiento, o hace mejoras a un departamento;
2. con la aprobación de la DHCR, si el propietario instala una mejora de capital importante que abarque a todo el edificio; o
3. en casos de adversidad, con la aprobación de la DHCR.

Cobros excesivos de alquiler

En el caso de los departamentos con alquiler estabilizado, puede ordenarse a los propietarios que devuelvan el cobro excedente con fundamento en una determinación de cobro excesivo de alquiler. Una determinación por parte de la DHCR de que el propietario realizó un cobro excesivo de alquiler deliberadamente puede tener como resultado una orden de pagar el triple como reparaciones al inquilino. Con la aprobación de la HSTPA, el período para recuperar los cobros excesivos se ha aumentado de cuatro a seis años, y el período general de revisión del historial de alquiler (sujeto a excepciones) se ha aumentado de cuatro a seis años. Las quejas presentadas antes de que entrara en vigor la HSTPA se analizarán de acuerdo con las leyes que estaban en vigor al momento de su presentación, que limitaban la revisión del alquiler a cuatro años.

Reducciones de alquiler por disminución de servicios

Los alquileres pueden reducirse si el propietario no proporciona servicios requeridos, o no cumple con la realización de reparaciones necesarias a un departamento individual o a todo el edificio. Algunos ejemplos de estas condiciones son falta de calefacción o agua caliente, condiciones insalubres en áreas comunes (pasillos, vestíbulo), y cerraduras rotas. Si un inquilino recibe una reducción de alquiler de la DHCR, el propietario no puede cobrar ningún aumento de alquiler hasta que los servicios se restablezca y la DHCR restablezca el alquiler.

Hostigamiento

La ley prohíbe el hostigamiento de los inquilinos con alquiler regulado. A los propietarios que sean declarados culpables de actos intencionales destinados a obligar a un inquilino a desalojar un departamento se les pueden denegar aumentos de alquiler legales, y pueden estar expuestos a sanciones civiles y penales. Los propietarios que sean declarados culpables de hostigamiento de inquilinos están expuestos a multas.

Registro de alquiler

Los propietarios están obligados a presentar un registro inicial dentro de un plazo de 90 días de que un departamento esté sujeto a estabilización de alquiler. Después del registro inicial, los propietarios deben presentar una declaración de registro anual que incluya el alquiler del 1 de abril de cada unidad, y entregar a los inquilinos una copia de los formularios de registro de sus respectivos departamentos.

CONTROL DE ALQUILER

El control de alquiler limita el alquiler que puede cobrar un propietario por un departamento y restringe el derecho de cualquier propietario de desalojar inquilinos. Los inquilinos también tienen derecho a recibir servicios esenciales. Los propietarios no están obligados a ofrecer la renovación de los contratos de arrendamiento, ya que los inquilinos son considerados como inquilinos "estatutarios". Los inquilinos pueden presentar quejas pertinentes usando una variedad de formularios creados por la DHCR. La DHCR está obligada a entregar la queja al propietario, reunir evidencias, y luego puede expedir una orden escrita, que está sujeta a apelación.

Si los derechos de un inquilino son infringidos, la DHCR puede reducir alquileres e imponer sanciones civiles al propietario. Los alquileres pueden reducirse en caso de que no se mantengan los servicios. En caso de cobros excesivos, la DHCR puede establecer el alquiler legal a cobrar.

Aumentos de alquiler

En la Ciudad de New York, el control de alquiler opera de acuerdo con el sistema de alquiler base máximo (MBR, por sus siglas en inglés). Se establece un alquiler base máximo para cada departamento, y se ajusta cada dos años para reflejar los cambios en los costos de operación. Los propietarios que certifiquen que están brindando servicios esenciales y hayan eliminado infracciones tienen derecho a aumentar sus alquileres en la cantidad menor entre el promedio de los cinco aumentos anuales de alquiler más recientes de la Junta de Lineamientos de Alquileres para contratos renovados por un año o 7.5 por ciento al año, hasta alcanzar el MBR. Los inquilinos pueden impugnar el aumento propuesto si el edificio presenta infracciones o si los gastos del propietario no justifican un aumento.

Fuera de la Ciudad de New York, la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) determina los aumentos máximos permisibles de alquileres dentro del control de alquileres, limitados a los aumentos anuales de la Junta de Lineamientos de Alquileres. Los propietarios pueden solicitar estos aumentos periódicamente.

También pueden aumentarse los alquileres en cualquiera de las siguientes tres maneras, tanto dentro como fuera de la Ciudad de New York.

1. con el consentimiento informado por escrito del inquilino ocupante, si el propietario aumenta los servicios o el equipamiento, o hace mejoras a un departamento;
2. con la aprobación de la DHCR, si el propietario instala una mejora de capital importante que abarque a todo el edificio; o
3. en casos de adversidad, con la aprobación de la DHCR.

Cobros excesivos de alquiler

En el caso de departamentos con alquiler controlado, las quejas presentadas por inquilinos tendrán como resultado una orden de la DHCR que establecerá el alquiler máximo a cobrar y ordenará que cualquier cobro excesivo sea devuelto, por un período máximo de dos años previos a la presentación de la queja. Si no se hace la devolución, el inquilino puede acudir a los tribunales para que se calcule el cobro excesivo y se haga valer la orden.

Reducciones de alquiler por disminución de servicios

Consulte la sección anterior sobre estabilización de alquiler.

Hostigamiento

Consulte la sección anterior sobre estabilización de alquiler.

Registro de alquiler

Los departamentos sujetos a control de alquiler no tienen que registrarse anualmente con la DHCR.

Fuentes:

Código de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de New York

Normas de Protección a Inquilinos

Normas de Alquiler y Desalojo de la Ciudad de New York

Normas de Alquiler y Desalojo del Estado de New York

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