

HOJA INFORMATIVA



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

#40 Alquileres preferentes

DE UN VISTAZO

Esta hoja informativa explica las circunstancias en las que los inquilinos con alquiler subsidiado pueden pagar menos que el alquiler regulado.

DEFINICIONES

Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos (ETPA): Fuera de la ciudad de Nueva 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.

Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019 (HSTPA): La ley, que entró en vigor el 14 de junio de 2019, hizo cambios en la manera en que pueden aumentarse los alquileres y cambió las fórmulas para los arrendamientos por desocupación, las mejoras de capital importantes (MCI) y las mejoras a departamentos individuales (IAI).

RESUMEN Y PUNTOS DESTACADOS

Un alquiler preferente es un alquiler que un propietario acepta cobrar y que es más bajo que el alquiler regulado legal que podría cobrar legalmente. La Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos (HSTPA) de 2019 estableció que los inquilinos que paguen un alquiler preferente a partir del 14 de junio de 2019 lo conservarán mientras sigan alquilando el inmueble.

Responsabilidades del propietario y derechos del inquilino

- Los propietarios pueden cobrar el alquiler regulado legal más alto solamente cuando el inquilino desocupe permanentemente el departamento.
- Un propietario no puede utilizar ni hacer valer ninguna cláusula de un contrato de arrendamiento para cancelar un alquiler preferente o con descuento si el inquilino incumple con el pago del alquiler preferente o con descuento antes del vencimiento.
- Un propietario no puede usar ni hacer valer ninguna cláusula del contrato de arrendamiento que exija que se pague un alquiler con descuento usando un método específico, como un pago electrónico.



#40 Alquileres preferentes

Un alquiler preferente es un alquiler que un propietario acepta cobrar y que es más bajo que el alquiler regulado legal que el propietario podría cobrar legalmente.

En los términos de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos de 2019 (HSTPA, por sus siglas en inglés), los inquilinos que estaban pagando un alquiler preferente al 14 de junio de 2019 conservan el alquiler preferente durante toda su ocupación. Los aumentos de la Junta de Lineamientos de Alquileres y otros aumentos permitidos por la Ley de Estabilización de Alquileres o la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos deben aplicarse al alquiler preferente. Un inquilino que crea tener derecho a una renovación de arrendamiento con un alquiler preferente, pero al que se le esté cobrando un importe mayor, puede presentar una queja por sobrecobro de alquiler o infracción de arrendamiento ante la DHCR o ante un tribunal competente. (**Vea los ejemplos a continuación.**) Tome en cuenta que ciertos acuerdos regulatorios gubernamentales y programas de financiamiento de vivienda asequible podrían no estar vinculados por esta limitación; comuníquese con la agencia gubernamental encargada para obtener más información.

Los propietarios pueden cancelar el alquiler preferente y cobrar el alquiler regulado legal más alto (con los aumentos aplicables) solamente cuando el inquilino desocupe permanentemente el departamento. Además, para que el propietario pueda cobrar el alquiler legal previo después de que se desocupe el departamento, el alquiler regulado legal sobre el que se basan estos aumentos debe estar escrito en el contrato de renovación arrendamiento o de arrendamiento de inmueble desocupado en el que se cobró por primera vez el alquiler preferente y en todos los contratos de renovación subsecuente. El registro del alquiler legal regulado ante la DHCR no bastará para establecer el alquiler legal para usos futuros.

Un propietario no puede utilizar ni hacer valer una cláusula en un arrendamiento con alquiler estabilizado que establezca que el propietario puede cancelar un alquiler preferente o con descuento cuando el inquilino incumpla con el pago del alquiler preferente o con descuento antes del vencimiento, o antes de cierto día del mes.

Un propietario no puede utilizar ni hacer valer ninguna otra cláusula del contrato que condicione el pago de un alquiler con descuento a la realización de un acto por parte del inquilino, como el pago del alquiler de manera electrónica. Dichas cláusulas de un contrato pueden ser impugnadas por el inquilino en una queja por sobrecobro de alquiler o infracción de contrato ante la DHCR, o pueden ser decididas por un tribunal competente.

Ejemplo 1:

El Sr. Jones firmó un contrato de arrendamiento por un año, que entró en vigor el 1 de octubre de 2018. El arrendamiento citaba un alquiler legal regulado de \$1,200 y un alquiler preferente de \$1,000.

1. El 1 de octubre de 2019, cuando inició la renovación de contrato por un año del Sr. Jones, el alquiler legal regulado aumenta 1.5% a \$1,218 debido al aumento anual de la junta de lineamientos de alquileres, y el alquiler preferente aumenta 1.5% a \$1,015. El Sr. Jones pagará el alquiler de \$1,015.

2. Los propietarios ya no pueden cancelar el cobro del alquiler preferente en el momento de la renovación del contrato, en los términos de la HSTPA de 2019, dado que el arrendamiento del inquilino que entró en vigor el 14 de junio de 2019 o en fecha posterior tiene un alquiler preferente.

Ejemplo 2:

La Sra. Sanchez tiene un arrendamiento con un alquiler preferente de \$1,000 que expirará el 30/Jun/19. La Sra. Sanchez firmó un contrato de renovación por un año el 30/Abr/2019 y lo entregó al día siguiente. El contrato de renovación entró en vigor el 1/Jul/19. El contrato de renovación citaba un alquiler legal regulado de \$1,218 pero cancelaba el alquiler preferente, que era de \$1,000.

1. El 1 de julio de 2019, cuando inició la renovación de contrato por un año de la Sra. Sanchez, el alquiler legal regulado aumentará 1.5%, de \$1,200 a \$1,218, debido al aumento anual de la junta de lineamientos de alquileres. Sin embargo, el alquiler preferente también aumentará un 1.5% a \$1,015. **La Sra. Sanchez pagará el alquiler preferente de \$1,015.**
2. Aunque el contrato de renovación se firmó antes de la fecha de entrada en vigor de la HSTPA, no entró en vigor hasta el 1 de julio de 2019. Dado que el contrato de arrendamiento en vigor el 14 de junio de 2019 tenía un alquiler preferente, en los términos de la HSTPA de 2019 el contrato de renovación del inquilino debe basarse en ese alquiler preferente.

Fuentes:

Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos (HSTPA) 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