Table of Contents

Nuevas protecciones para inquilinos del estado de Nueva York

El 14 de junio de 2019, el Gobernador de Nueva York promulgó un proyecto de ley que brinda nuevas protecciones para inquilinos. El proyecto de ley se llama Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección de Inquilinos de 2019. Se aprobó para abordar algunos problemas persistentes que enfrentan los inquilinos. Los cambios entraron en vigencia durante un período de varios meses durante el verano y otoño de 2019. Se han fortalecido las protecciones para inquilinos antes y después de la mudanza. El proyecto de ley también incluye cambios importantes en los procedimientos judiciales de desalojo diseñados para preservar los arrendamientos con derechos más equilibrados entre propietarios e inquilinos. Esta publicación explica los aspectos clave de la nueva ley para los inquilinos del norte del estado de Nueva York.

Antes de la mudanza

Para muchos inquilinos, los costos iniciales como condición para mudarse son una enorme carga financiera. Para algunos, estos costos les impiden encontrar un lugar accesible para vivir.

Las tarifas de solicitud ahora están prohibidas y el costo de las verificaciones de antecedentes o de crédito se ha limitado a $20. Los inquilinos pueden obtener una copia de los informes a cambio de la tarifa. Los propietarios deben aceptar una verificación de antecedentes o de crédito proporcionada por el inquilino. El informe proporcionado por el inquilino no debe tener más de 30 días de antigüedad. Los propietarios no pueden cobrar más de un mes de alquiler por el depósito de garantía, ni pueden exigir el alquiler del primer y último mes como condición de ocupación.

En el pasado, los propietarios podían denegar a un solicitante en función de su participación en una acción de desalojo. Los registros judiciales y las bases de datos de desalojo podrían usarse para incluir a los inquilinos en una "lista negra", independientemente de si la acción de desalojo tenía una base legítima. Esta práctica ahora está prohibida y conlleva multas de hasta $ 1,000, aplicadas solo por el Fiscal General del Estado de Nueva York. Los propietarios deben dar otra razón para denegar una solicitud. Además, los registros judiciales relacionados con el desalojo de una propiedad embargada deben sellarse y permanecer confidenciales. El uso de dicha información está prohibido. Tenga en cuenta que un fallo de desalojo puede afectar un informe de crédito. A los inquilinos aún se les puede negar la vivienda por razón de mal crédito.

Los inquilinos ahora tienen derecho a inspeccionar su apartamento después de firmar el contrato de arrendamiento. Ahora tienen la oportunidad de documentar el estado del apartamento antes de mudarse. Tienen derecho a un acuerdo por escrito firmado que detalle las condiciones de la propiedad y que señale específicamente cualquier defecto o daño existente. Este documento está firmado tanto por el inquilino como por el dueño de la propiedad. Luego puede ser utilizado por el inquilino como evidencia en una acción en la corte de reclamos menores contra el arrendador para la devolución de su depósito de garantía.

Para obtener más información sobre las inspecciones de apartamentos y una lista de verificación de los elementos que se deben verificar durante la inspección, consulte Depósitos de garantía.

Durante la ocupación

Las protecciones adicionales bajo la nueva ley protegen a los inquilinos durante la ocupación. Bajo la ley anterior, las medidas extremas e ilegales para sacar a las personas que se atrasaban en el alquiler de la propiedad conllevaban sanciones civiles que no desalentaban estos comportamientos. Ejemplos de estas medidas incluyen quitar puertas, cambiar cerraduras y quitar muebles. Un intento de utilizar estas y otras tácticas para desalojar ilegalmente a un inquilino es ahora un delito menor de Clase A, un crimen. Los funcionarios encargados de hacer cumplir la ley pueden acusar de un delito a los propietarios que intentan desalojar a los inquilinos sin acudir primero a los tribunales.

Para obtener información más detallada sobre los desalojos ilegales, consulte Desalojos Ilegales.

Los inquilinos pueden solicitar un recibo por el pago de alquiler. Si el alquiler se paga en persona en efectivo o giro postal, el inquilino tiene derecho a un recibo de alquiler de inmediato. Si el alquiler se paga de otra manera que no sea en persona, el arrendador debe entregar el recibo de pago solicitado por escrito dentro de 15 días. Si el alquiler se paga con cheque, el inquilino tiene derecho a un recibo si lo solicita.

Si el arrendador desea aumentar el alquiler en un 5 % o más o no renovar el contrato de arrendamiento, debe informar al arrendatario con más anticipación:

- Si el inquilino ha ocupado la unidad por menos de un año y no tiene un plazo de arrendamiento de al menos un año, el propietario debe avisar con al menos treinta días de anticipación.
- Si el inquilino ha ocupado la unidad por más de un año, pero menos de dos años, o tiene un plazo de arrendamiento de al menos un año, pero menos de dos años, el propietario debe dar aviso con al menos sesenta días de anticipación.
- Si el arrendatario ha ocupado la unidad por más de dos años o tiene un plazo de arrendamiento de al menos dos años, el arrendador debe dar un aviso de al menos noventa días.

Si el arrendador no da la notificación adecuada, la tenencia continúa bajo el contrato de arrendamiento o alquiler existente. El período de aviso requerido debe pasar antes de que el aumento de la renta o la no renovación del contrato de arrendamiento entren en vigencia. Estas reglas se aplican a pesar de lo que diga el contrato de arrendamiento o alquiler.

Las mismas reglas no se aplican si un inquilino decide no renovar su contrato de arrendamiento o alquiler. Un inquilino que decida no renovar al final de un contrato de arrendamiento a plazo fijo no necesita dar ningún aviso. Un inquilino con un alquiler de mes a mes debe informar al propietario que no renovará con un mes de anticipación.

La nueva ley agrega algunas protecciones para los inquilinos que se mudan antes de que finalice el contrato de arrendamiento o alquiler. Ahora se espera que los propietarios intenten volver a alquilar el apartamento antes de perseguir a su

antiguo inquilino por el resto del alquiler. Esto se llama “mitigación de daños”. En el pasado, no se esperaba que los propietarios mitigaran los daños. Los inquilinos que abandonaron el apartamento habrían sido responsables de los pagos restantes del alquiler bajo amenaza de demanda. Ahora, es posible que el propietario deba probar que trató de volver a alquilar el apartamento a otra persona antes de recuperar el monto total del alquiler impago.

La ley de 2019 también se ocupa de la morosidad en el pago del alquiler. Anteriormente, si un inquilino no pagaba el alquiler, se le enviaba un aviso de pago atrasado de 3 días. Ahora, si el alquiler no se paga dentro de los 5 días posteriores a la fecha de vencimiento, el propietario debe informar al inquilino por escrito enviado por correo certificado. El arrendatario podrá oponer como defensa afirmativa la falta de notificación por parte del arrendador por correo certificado.

El aviso de 5 días simplemente le dice al inquilino que el alquiler está atrasado. Si el alquiler no se paga a tiempo, el arrendador puede presentar una demanda por escrito para pagar el alquiler dentro de los 14 días o se presentará un desalojo. Este documento debe ser notificado de la misma manera que los documentos judiciales oficiales.

Procedimientos judiciales

Si el alquiler no se ha pagado luego de los 14 días de la fecha de aviso, el arrendador puede entregar dos documentos: un aviso de petición y una Petición. El aviso de petición establece los detalles de cuándo y dónde será la comparecencia ante el tribunal y qué sucederá si el inquilino no comparece ante el tribunal. Por lo general, no presentarse a la corte resulta en un desalojo predeterminado. La Petición explica la base del procedimiento de desalojo. En el caso de alquiler que no ha sido pagado, explica que el inquilino está siendo llevado a juicio porque debe dinero. Estos documentos se le entregan juntos. Ambos deben entregarse a más tardar 10 días antes de la fecha de la vista en la corte que está escrita en la Petición. Si el alquiler se paga en su totalidad en cualquier momento antes de la fecha de la vista en la corte, el arrendador debe aceptar el pago y cancelar el desalojo.

La ley de 2019 otorga más tiempo para presentar una defensa a los inquilinos que enfrentan un desalojo. Primero, el inquilino puede pedir que se posponga la audiencia para encontrar un abogado que lo represente. Posteriormente, un

inquilino puede solicitar que se posponga la audiencia durante al menos 14 días si hay hechos en disputa. Esto se llama aplazamiento de la audiencia. El inquilino tiene la oportunidad de solicitar un aplazamiento de la audiencia una vez. La primera vez que un inquilino solicita un aplazamiento para encontrar un abogado no cuenta como un aplazamiento.

Hay nuevas protecciones para los inquilinos que se enfrentan al desalojo después de quejarse de las malas condiciones. Ahora, la prueba de que un inquilino presentó una queja sobre las condiciones dentro del año posterior a la presentación de un desalojo crea la presunción de que el desalojo es una represalia por la queja. Esa evidencia se puede usar como defensa en la corte en un procedimiento de desalojo. La nueva ley cubre a los inquilinos que se quejaron directamente con el arrendador o su agente, así como las quejas ante las agencias gubernamentales. Los inquilinos que participan en una organización de inquilinos también pueden invocar represalias como defensa.

Es una buena práctica documentar todas las quejas, ya sea al propietario o de otra manera. Esto ayuda al inquilino a hacer valer sus derechos en los tribunales. Ver Comunicarse con su Arrendador para mas información.

Si la corte falla a favor del arrendador, el juez que preside puede emitir una orden de desalojo. Esta es una orden judicial formal que otorga al alguacil la autoridad para retirar al inquilino y sus pertenencias. Después del día en que se le entrega la orden al inquilino, deben pasar al menos 14 días antes de que se pueda ejecutar la orden de desalojo. Antes, la orden de desalojo podía ejecutarse 3 días después del día en que se le entrega la orden al inquilino. Las ordenes solo se pueden ejecutar en días laborables durante el día. El tribunal debe indicar en la orden la fecha más temprana de ejecución. Si el inquilino le paga al Tribunal el monto total adeudado antes de que se ejecute la Orden, la Orden debe anularse.

Si los tribunales determinan que un desalojo inminente causaría dificultades extremas, una orden de desalojo puede demorarse hasta por 1 año. El tribunal puede sopesar factores tales como la inscripción de los niños en una escuela local, la falta de alquileres accesibles o si un desalojo exacerbaría significativamente una condición de salud en curso, al decidir si suspender una orden de desalojo. El Tribunal también debe considerar si su fallo causaría un daño indebido al arrendador. Las suspensiones no se emiten si el tribunal determina que el inquilino participó en una conducta objetable que resultó en un aviso de no renovación.

Además, en noviembre de 2019 se firmó la ley que modifica la Ley de Residencia Múltiple. Vea el proyecto de ley aquí. Este cambio es independiente de la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección del Inquilino de 2019. La Ley exige que los propietarios tengan un certificado de ocupación para cobrar el alquiler o desalojar a los inquilinos por falta de pago del alquiler. Un certificado de ocupación es un documento que prueba que el edificio es razonablemente seguro y limpio. Esta regla se aplica a los edificios que tienen tres o más unidades construidas después de 1952.

Para obtener información más detallada sobre los procedimientos de desalojo, consulte Información General para Desalojos en el Estado de Nueva York - LawNY.

Desalojo

Poco después de que el inquilino diga que planea mudarse, el propietario debe dar un aviso por escrito del derecho del inquilino a una inspección. Si el inquilino solicita una inspección, el propietario debe dar un aviso por escrito de al menos 48 horas con información sobre la fecha y la hora de la inspección. Esto permite que el inquilino esté presente durante la inspección. La inspección debe realizarse entre 1 y 2 semanas antes de mudarse. Posteriormente, el arrendador debe entregar al arrendatario una lista de las reparaciones o limpiezas que se deben realizar. La lista no puede incluir daños relacionados con el uso y desgaste normal. El inquilino puede “curar” cualquier problema descubierto durante la inspección. Cualquier cosa en la lista que el inquilino no arregle puede deducirse de su depósito de garantía. Dentro de los 14 días posteriores a la mudanza, el arrendador debe devolver el saldo del depósito de garantía.

El arrendador debe poder justificar la retención total o parcial del depósito de garantía. El incumplimiento del procedimiento correcto para los depósitos de garantía puede resultar en daños punitivos.

Para obtener más información acerca de los depósitos de garantía, consulte Depósitos de Garantía.

Esperamos que esta información le haya resultado útil. Visitar lawny.org/findlegalinformation para actualizaciones importantes para los inquilinos del estado de Nueva York.

Ultima Revisión: junio 2020

Ultima actualización fue el 25 de marzo de 2022

Last updated on February 08, 2023.

Artículos en Español

Print

Print

Table of Contents

NEWS

News & publications

More News

October 31, 2025

SNAP Benefit Update as of October 31, 2025

SNAP benefits for November 2025 may be delayed.The New York State Office of…

Read More about SNAP Benefit Update as of October 31, 2025

September 16, 2025

LawNY® in the News

2025 -Nursing home residents and families learn about their rights - News10ABC …

Read More about LawNY® in the News

Our Partners

We proudly receive support from the following (to read a full list of our supporters, visit the "Who We Are" tab above):

PDF downloaded from https://www.lawny.org/node/539/nuevas-protecciones-para-inquilinos-del-estado-de-nueva-york