

# **Ley de Terminación de Arrendamiento del Estado de Nueva York**

## **Para personas mayores, y a partir del 3 de octubre de 2019, para aquellos que tienen una discapacidad**

**La ley de Nueva York\* permite la terminación del contrato de arrendamiento para personas de 62 años y para discapacitados inquilinos, bajo ciertas condiciones.**

La Sección 227 (a) de la Ley de Bienes Raíces del Estado de Nueva York detalla los derechos de las personas de 62 años o más, y los inquilinos discapacitados, a terminar un contrato de alquiler residencial o contrato de alquiler antes de que finalice el período de alquiler.

**Terminar un contrato de alquiler de acuerdo con la Sección 227 (a) es una terminación legal, no una violación del contrato de alquiler.**

Esta ley se aplica a cualquier tipo de edificio o propiedad en la que la persona de 62 años o más, o el inquilino discapacitado esté viviendo "para usarla para vivir".

Esta ley se aplica a cualquier persona cuyo nombre esté en el contrato de alquiler que tenga 62 años o más, o que tenga 62 años durante la vigencia del contrato de alquiler. La ley también se aplica al esposo/a de dicha persona que tenga 62 años o más o que tenga 62 años durante el plazo del contrato de alquiler.

A partir de 2019, un individuo con una "discapacidad", como se define en la subdivisión veintiuno de la sección doscientos noventa y dos de la ley ejecutiva o un esposo, esposa o dependiente de dicha persona que reside con él o ella también está cubierto.

**Los inquilinos mayores de 62 años y discapacitados pueden terminar su contrato de alquiler para mudarse a cualquiera de los siguientes tipos de arreglos de vivienda:**

- Centro de atención para adultos (cuatro tipos, comúnmente conocido como hogar para adultos, programa de vivienda enriquecida, hogar de tipo familiar o residencia para adultos);
- Hogar de Ancianos;
- Vivienda subsidiada (ya sea vivienda para personas mayores o vivienda destinada a inquilinos de todas las edades)
- Hogares para envejecientes a bajos costos; o

- El hogar de un miembro de la familia (después de haber sido certificado por un médico como (1) ya no poder residir solo, por razones médicas, vivir de forma independiente, y (2) requerir asistencia con actividades instrumentales u otras actividades de la vida diaria).

**Inquilinos mayores de 62 años y discapacitados los inquilinos pueden terminar su contrato de alquiler y mudarse a uno de los arreglos de vivienda alternativos antes mencionados después de notificarle al propietario / encargado. La notificación debe:**

- Ser hecha por escrito y firmada por el inquilino (o el representante legal del inquilino);
- Ser entregado al propietario o al agente del propietario; e
- Incluya documentación que demuestre que el inquilino ha sido notificado de que el inquilino ahora puede mudarse a uno de los arreglos de vivienda descritos anteriormente; o, si se muda con un miembro de la familia, incluya una certificación médica de que el inquilino cumple con los requisitos relacionados con la salud para vivir con un miembro de la familia, así como la documentación del miembro de la familia de que está relacionado con el inquilino y que el inquilino vivirá con el pariente durante al menos seis meses.

Generalmente, la terminación del contrato de alquiler ocurre 30 días después de la próxima fecha de vencimiento del pago del alquiler. El aviso de 30 días debe ser efectivo si se proporciona antes del último pago del alquiler. Por ejemplo: un aviso con fecha del 30 de junio para terminar el contrato de arrendamiento a partir del 31 de julio es un aviso válido.

Bajo la Ley de Bienes Raíces, si alguien interfiere con la mudanza de las pertenencias/cosas de las instalaciones, puede ser declarado culpable de un delito menor y puede ser encarcelado por hasta un año o multado con hasta \$ 1,000 o ambos.

**\*Los inquilinos con vales de la Sección 8 se rigen por las reglas federales que requieren que la agencia de vivienda apruebe las terminaciones del contrato de arrendamiento.**