

VISIÓN GENERAL DE LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Todos los ocupantes tienen derecho a procedimientos judiciales antes de los desalojos

En el estado de Nueva York, cualquier persona que resida legalmente en una vivienda durante 30 días, incluso sin un contrato de arrendamiento por escrito, tiene derecho a un aviso adecuado y una audiencia judicial antes de un desalojo.

Incluso si un tribunal emite una orden de desalojo, SOLAMENTE un alguacil, sheriff, comisario u otro funcionario (¡NO el propietario!) puede desalojar a una persona de una residencia. Los propietarios no pueden evitar los procedimientos judiciales acosando a los inquilinos, cortando servicios esenciales o negándose a reparar condiciones esenciales. Cualquier medio de expulsar a un ocupante de una residencia legal sin un proceso judicial es ilegal

Consulte nuestro folleto sobre desalojos ilegales para obtener más información

Aviso oportuno antes de terminaciones e incrementos de alquiler

Los propietarios deben notificar a los inquilinos antes de terminar sus contratos de arrendamiento y antes de aumentar el alquiler en más del 5%. La duración del aviso varía según la duración del contrato de arrendamiento: los inquilinos que tienen menos de un año de contrato tienen derecho a un aviso de 30 días, los inquilinos con contratos de uno a dos años tienen derecho a un aviso de 60 días y los inquilinos con contratos de más de dos años tienen derecho a un aviso de 90 días.

Los inquilinos también tienen derecho a:

Recibos de alquiler. Los propietarios deben proporcionar a los inquilinos recibos si pagan el alquiler en cualquier forma que no sea cheque personal. (Ley de Bienes Raíces § 235-e)

Devolución oportuna de los depósitos de seguridad. Los inquilinos tienen derecho a una "inspección" con el propietario o agente del propietario antes de abandonar su alquiler. Los propietarios solo pueden cobrar a los inquilinos por daños más allá del "desgaste razonable" y deben notificar a los inquilinos de dichos daños por escrito. Si los propietarios no descubren daños más allá del desgaste razonable, deben devolver los depósitos de seguridad de los inquilinos dentro de los 14 días posteriores a su partida. Los inquilinos pueden demandar a los propietarios por retención indebida de depósitos de seguridad en un tribunal de reclamos menores. (Ley de Obligaciones Generales de NY § 7-103)

Condiciones de vivienda segura y sanitaria. Los propietarios deben mantener las unidades de alquiler libres de condiciones peligrosas e insalubres, como filtraciones, plagas/roedores, daños, etc. (Los propietarios no son responsables de las condiciones bajo el control del inquilino).

Libertad de represalias por denuncias de buena fe. Los propietarios no pueden desalojar, penalizar o tomar represalias contra los inquilinos u ocupantes por informar de manera honesta condiciones peligrosas o insalubres a un departamento de cumplimiento de códigos u otra entidad.

Libertad de acoso y discriminación. Los propietarios no pueden acosar ni discriminar a los inquilinos. Los inquilinos pueden denunciar el acoso y la discriminación a la policía o a la Comisión de Derechos Humanos local.

¿Necesitas ayuda? Llama a HVJC para completar una entrevista: (914) 308-3490, extensión 4.