

ACTUALIZACIONES DE LEYES DE CASEROS E INQUILINOS

ASPECTOS DESTACADOS DE LAS
LEYES APROBADAS EN EL 2019



COMENZANDO UNA RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- Un arrendador no puede rechazar a un inquilino "sobre la base de su participación en disputas anteriores" - no puede utilizar los informes de evaluación del inquilino o verificar los registros de la corte. El arrendador o el agente del arrendador puede solicitar y llamar a referencias, pero no puede preguntar sobre la participación en un caso del arrendador-inquilino u otro caso sobre los derechos de la persona como inquilino (queja de Derechos Humanos, etc.).
- Hace cumplir el Procurador General.
- Efectivo desde el 7/14/19, RPL 227-f, nueva sección.

COMENZANDO UNA RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- Un casero no le puede cobrar por nada a menos que sea por: 1 mes de seguridad y los cargos por un reviso de crédito o verificación de antecedentes. No le pueden cobrar por cargos de aplicación, un deposito, o pedirle el ultimo mes de renta.
- Cargos por revisarle el crédito o verificación de antecedentes son limitados al menor del costo real de extraer el informe o \$ 20. El aplicante debe obtener una copia del reporte y el recibo. Si el aplicante lleva un reporte reciente, no le pueden cobrar cargos.
- Efectivo desde 6/14/2019, RPL 238-a, nueva sección.

COMENZANDO UNA RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

LEY DEL CONDADO DE WESTCHESTER

- Desde 2013
- Exención- edificios con menos de 7 unidades.
- No pueden rechazar Sección 8, o pagos del Departamento de Servicios Sociales u otros ciertos tipos de ingreso.

LEY ESTATAL

- Desde abril 2019
- Exención- una casa de 2 familias ocupado por el dueño, ocupación de habitación individual, compañeros de cuarto.
- No pueden rechazar Sección 8, o pagos de DSS o ningún otro recurso de ingreso legal. LSHV argumenta que el rechazar de llenar formularios de DSS es una violación.
- LSHV argumenta que el rechazar en llenar formularios de DSS es una violación.

COMENZANDO UNA RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- Depósitos de seguridad están limitados a el equivalente de un mes de renta.
- Entre la firma del contrato de alquiler y el día de mudanza, el casero debe dar al inquilino oportunidad para recorrer el apartamento.
- Cualquier daño preexistente es escrito en detalle.
- Este registro es admisible en una disputa sobre la devolución del depósito de seguridad al final de la tenencia.
- Hecho efectivo desde el 7/14/19, GOL 7-108.

RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- Si el inquilino paga con cheque personal y si ellos hacen una solicitud por escrito pidiendo un recibo, ellos deben recibir un recibo para cada pago por cheque personal mientras son inquilinos (antes tenían que solicitar un recibo cada vez que se hacía el pago).
- Cuando el inquilino entrega la renta en persona, ellos deben recibir un recibo inmediatamente; para correspondencia u otras maneras, el casero o la oficina de administración tiene que dar un recibo entre 15 días de haber recibido el pago.
- Todo recibo debe incluir: la fecha; la cantidad pagada; el numero de apartamento; el/los mes(es) siendo pagados; el titulo de la persona que acepto la renta y su firma.
- Si la renta no ha sido recibida cinco días después de cuando es debido, el casero/la oficina de administración debe mandar un aviso por correo certificado.
- Hecho efectivo 6/14/19, RPL 235-e.

RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- Cargos por tardanza no pueden ser cobrados hasta que la renta no tenga cinco días de estar tarde.
- Cargos por tardanza tiene un limite de lo menos de 5% o \$50 (cualquier renta mensual de mas de \$1,000, lo máximo de cargo tardío es de \$50; cualquier renta mensual menos de \$1,000, calcule el %5).
- Hecho efectivo desde 6/14/19, RPL 238-e (2).

RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- Aviso de incremento de renta de 5% o mas debe ser dado por escrito con 30-90 días de anticipación:
 - Inquilino de mes a mes, ha vivido en el la localidad menos de un año= 30 días
 - Inquilino con un contrato escrito por un año completo= 60 días
 - Inquilino sin o con un contrato por escrito, que ha vivido en la localidad por mas de un año pero por menos de dos= 60 días
 - Inquilino con un contrato de dos años o mas por escrito= 90 días
 - Inquilino con o sin un contrato escrito, que ha vivido en la localidad por dos años o mas= 90 días
- Hecho efectivo desde Octubre 12 de 2019, RPL 226-c

RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- La ley en represalia solía solo aplicar para casos de posesión donde que no se alegaba una violación del contrato de alquiler. Ahora aplica para todo caso.
- Un inquilino tubo una mayor carga de prueba que un casero. Ahora el inquilino y el casero tienen la misma carga de prueba.
- Esto lo hace creíble para un inquilino que llame al departamento de edificios, presente una queja por discriminación o tome acción y si el casero se inventa alguna excusa para desalojar al inquilino durante un año de eso, el inquilino puede levantar una defensa.
- Hecho efectivo 6/14/19, RPL 223-b.

TERMINANDO LA RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- El casero debe dará visio de no querer renovar el contrato de alquiler incluyendo la terminación de tenencia de mes a mes.
- Va por longitud de residencia, al igual que la regla sobre una visio de incremento de renta (30 días < año y M-a-M; 60 días 1-2 años o con contrato escrito; 90 días 2 años o mas o un contrato de 2 años.
- Efectivo desde 10/12/19, RPL 226-c
- El inquilino de tiene que dar aviso que se ira después de que se termine el contrato; necesita dar 30 días de aviso anticipado para parar una tenencia de mes a mes.
- Hecho efectivo desde 10/12/19, RPL 232-b.

TERMINANDO LA RELACIÓN ENTRE CASERO E INQUILINO

- Mientras que un inquilino de dos semanas de aviso antes de desalojar, el casero deberá programar una recorrida por el apartamento una semana antes de la fecha de desalojo, en un aviso de 48 horas.
- Cualquier daño debe ser escrito en detalle. El casero no puede quedarse con nada del deposito de seguridad a menos que sea por daños, renta no pagada o utilidades no pagadas. Si una lista detallada de por cual se esta deteniendo el deposito de seguridad no es proporcionada en 14 días, el casero no puede quedarse con el deposito de seguridad.
- La lista del recorrido desde el comienzo de la tenencia hasta el final son admisibles en un caso sobre deposito de seguridad, y el casero tiene la carga de la prueba.
- Efectivo desde 7/14/19, GOL 7-108.
- El casero deberá de tratar de volver a rentar el apartamento en buena fe antes de demandar al inquilino por irse antes de que se termine el contrato de alquiler.
- Efectivo desde 6/14/19, RPL 227-e.



PROCESO DE LA CORTE DE VIVIENDA: CAMBIOS EN CASOS SOBRE IMPAGO

- El casero debe presentar una demanda escrita para renta 14 días antes de comenzar un caso de impago. “Presentar” quiere decir dándoselo a una persona o dejándolo en o debajo de la puerta, y mandándolo por correo regular y certificado. Podían hacerlo oralmente o por una carta tres días antes de comenzar el caso. RPAPL 711.
- Si el inquilino paga la renta para la primera fecha de la corte, la corte deberá terminar el caso. RPAPL 731.
- El casero no puede obtener un desalojo por nada mas que renta- cargos por tardanza, cargos de estacionamiento son separados. RPAPL 702.

PROCESO DE LA CORTE DE VIVIENDA: CAMBIOS EN LOS DOS TIPOS DE CASOS

- Los papeles de la corte deben ser entregados mas que sea 10 días antes de la primera fecha de la corte (solía ser 5). RPAPL 732.
- Si el inquilino no se presenta a la corte, se le sede al casero una sentencia por rebeldía pero ellos ya *no* recibirán cargos legales. RPL 234.
- Si el inquilino presenta problemas y la corte va a programar un juicio, no poder ser por al menos dos semanas. La manera mas segura es que el inquilino presente una respuesta escrita. RPAPL 745 (efectivo desde 7/14/19, todos los demás cambios en el proceso judicial son efectivos 6/14/1

PROCESO DE LA CORTE DE VIVIENDA: CAMBIOS EN CASOS DE IMPAGO

- Si el inquilino paga toda la renta antes del desalojo, la corte debe para la orden de desalojo. Eso es, toda la renta debida hasta la fecha, no solo lo que estaba en los papeles de la corte. Si el casero no le acepta la renta, el inquilino lo puede depositar con la corte.
- La orden judicial utilizada para técnicamente terminar la relación entre casero he inquilino, fue removida de la ley. Esto remueve una razón para que el casero rechace la renta.
- RPAPL 749.

PROCESO DE LA CORTE DE VIVIENDA: CAMBIOS EN CASOS DE POSESIÓN

- Si el inquilino va a juicio por incumplimiento del contrato de arrendamiento y pierde, la corte debe dar al inquilino 30 días para resolver el problema después del juicio.
- Si hay un juicio y la corte decide que el inquilino ha causado molestia, el inquilino no tiene derecho a 30 días. Molestia significa molestar seriamente a los vecinos o crear riesgos de seguridad.
- Por ejemplo: un inquilino que instalo algunos accesorios nuevos de baño que se podría deshacer en 30 días recibió 30 días; un inquilino que desbarato por completo el baño y no pueda Volver a ponerlo como estaba dentro de los 30 días, no los recibió.
- RPAPL 753.

PROCESO DE LA CORTE DE VIVIENDA: CAMBIOS EN LOS DOS TIPOS DE CASOS

- Ordenes judiciales deben ser presentadas 14 días antes que se programe el desalojo. **YA NO HAY AVISOS DE 72 HORAS; 14 días.**
- Las 72 horas no incluía los fines de semana y feriados. El aviso de 14 días si incluyen los fines de semana y feriados. Pero un desalojo solo se puede llevar a cabo en un día que este abierta la corte, entre el amanecer y el atardecer.
- El alguacil debe poner en el aviso, la fecha mas temprana en cual ellos puedan desalojarle.
- RPAPL 749.

PROTECCIONES DEL INQUILINO

CASI NUEVOS: SUPERVIVENTES DE VIOLENCIA DOMESTICA EN NY.

- Un superviviente de VD puede terminar su contrato de alquiler y no deber renta por el resto del contrato. RPL 227-c, vigente desde diciembre 2019.
- Un casero no puede discriminar en contra de un superviviente de VD, tanto en la Ley de Bienes Inmuebles como en la Ley de Derechos Humanos del condado.
- Un casero no puede desalojar a alguien por causa de VD.
- Un casero no puede penalizar a un inquilino porque tuvo que llamar al 911. Vigente desde el verano de 2019.

OFICINAS DE LSHV EN WESTCHESTER

Mount Vernon:

100 E. First St., 8th Fl.

914-813-6880

Yonkers:

30 S. Broadway, 6th fl.

914-376-6757

White Plains:

90 Maple Ave.

914-949-1305

Peekskill:

1 Park Place, Suite 202

914-402-2192