

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Manual para los Arrendatarios de Syracuse



**Preparado por la Coalición para Aplicación Efectiva de Código
(Coalition for Effective Code Enforcement)**

Porciones substanciales de este Manual son reimpresas de la publicación Derechos del Arrendatario,
preparada por la Oficina del Fiscal General Departamento Legal del Estado de Nueva York



Varias porciones de este documento proveen descripciones amplias de procedimientos legales. Sin embargo, ninguna parte de este manual debe ser considerada como consejería legal. Si necesitara consejería legal, debe buscar los servicios de un abogado competente. Además, las leyes cambian. Información que es exacta en el momento de impresión de este Manual pueden ser consideradas obsoletas al darle paso a nuevas leyes o las existentes ser revisadas dando una nueva interpretación a las mismas.

**Si tiene algún problema entendiendo este
panfleto, pongase en contacto con el
Departamento de Vivienda de La Liga de
Acción Hispana – 475-6153**

Este Manual es basado en la publicación Derechos del Arrendatario, preparado y con derechos de reproducción por el Departamento Legal del Estado de Nueva York, que nos a permitido usar porciones de esa publicación como parte de este Manual. Este Manual a sido confeccionado por La Sociedad de Ayuda Legal de Frank H. Hiscock en unión con la Coalición para Aplicación Efectiva de Código.

Revisado en enero del 2006.



La Coalición para Aplicación Efectiva de Código agradece y reconoce a el Departamento de Desarrollo de la Comunidad de Syracuse y a el Alcalde Matthew J. Driscoll por su cooperación en la impresión de este Manual.

Los fondos para lograr este manual fueron dados por: El Departamento que Administra las Asignaciones de Fondos Destinados a Vivienda y Desarrollo Urbano en las Comunidades. (Department of Housing and Urban Development Community Development Block Grant)

Tabla de Contenidos

DERECHOS DEL ARRENDATARIO	1
CONDICIONES DE VIVIENDA	2
Garantía de Habitabilidad	2
Deber de Reparaciones del Arrendador.....	2
Pintura con Plomo.....	3
Alarmas de Humo	3
Cerraduras en las Puertas y Seguridad	3
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	4
Generalmente	4
Requerimientos de Inglés Simple	4
Clausulas de Arrendamiento Irrasonables	4
Negligencia del Arrendador	4
Interés en la Seguridad de los Efectos en el Hogar.....	4
Costos de Abogados.....	4
ARRENDAMIENTOS DE MES-A-MES	5
RENTA	5
Depósito de Seguridad.....	5
Recibos de Renta	5
SUBARRENDAR Y ASIGNACIÓN DE CONTRATOS	6
Generalmente	6
Asignación de Contrato	6
Subarrendar un Apartamento	6
DESHAUCIO	8
DESHAUCIO POR REPRESALIA	8
DERECHOS EN GENERAL DEL ARRENDATARIO	8
Discriminación	8
Derecho de Compartir el Apartamento con Otros	8
Derecho a la Privacidad.....	9
Derecho a Participara en Organizaciones de Arrendatarios.....	9
Derecho a Tener Mascotas.....	9
Correo.....	9
TERMINAR UN CONTRATO BAJO CIRCUMSTANCIAS ESPECIALES	9
Terminación de Contrato a Ciudadanos de Edad Avanzada	9
Terminación de Contrato a Personal Militar	9
UTILIDADES	10
Epoca de Calefacción	10
La Verdad de la Calefacción	10
Continuación de Servicios de Utilidad	10
Pago de Combustible.....	10
BUSCANDO APARTAMENTO	10
Corredores de Bienes Raíces.....	10
Agencia de Apartamentos por Referidos	10
PARA MAS INFORMACIÓN	11

DERECHO DEL ARRENDATARIO

En el Estado de Nueva York los derechos de los arrendatarios son protegidos por las leyes federales, estatales y locales. Syracuse y los pueblos y aldeas del Condado de Onondaga están amparados por, Ley sobre Residencia Múltiple, Ley de Propiedad Inmueble, Código Uniforme de Prevención de Fuego y Construcción del Estado de Nueva York (NYSUFPBC) y la Ley de Casos y Procedimiento sobre Propiedades. El Código de Conservación de la Propiedad solo aplica en la Ciudad de Syracuse. Esta y otras leyes son citadas en este documento donde aplique.

CONDICIONES DE VIVIENDA

Garantía de Habitabilidad

Los arrendatarios tienen derecho a un apartamento digno, seguro y sanitario. Provisiónes en contratos inconsistentes con este derecho son ilegales. Faltar a la obligación de proveer calefacción, agua caliente regularmente o de librar un apartamento de invasión de insectos son ejemplos de violaciones de esta garantía. Esta garantía también aplica a las áreas públicas de un edificio y apartamentos cooperativos (Ley de Propiedad Inmueble § 235-b) (Real Property Law § 235-b)

Si un arrendador incumple con la garantía, el arrendatario puede demandar por una reducción de renta. El arrendatario tiene la opción de retener el pago de renta si el arrendador incumple con la garantía, en respuesta, el arrendador puede demandar por falta del pago de renta. Si este fuera el caso entonces el arrendatario puede contrademandar por incumplimiento de la garantía.

La reducción de renta puede ser ordenada si la corte encuentra que el arrendador a violado la Garantía de Habitabilidad. La reducción es computada restando el valor estimado del servicio esencial que no a sido provisto de la cantidad total de la renta.

Arrendatarios que retienen la renta para inducir a el arrendador a hacer reparaciones deben estar seguros de que separan el dinero de la renta; esto quiere decir que no lo deben gastar. Si no retienen o aseguran este dinero, pueden enfrentar un deshaucio aún con pruebas de incumplimiento de la Garantía de Habitabilidad. El valor del incumplimiento en la mayor parte de los casos no cancela la obligación del total de la renta, y porque la corte puede pedir al arrendatario después de determinada una cantidad de deducción de renta que pague la diferencia inmediatamente.

Por ejemplo, supongamos que el arrendatario retenga el pago mensual de renta de \$450.00; el arrendador demanda por deshaucio; la corte asigna un valor a la prueba de incumplimiento de garantía de habitabilidad a razón de un 10% por los 3 meses que a existido esta condición o \$135.00. Si el arrendatario no esta preparado para pagar la diferencia entre la renta adeudada y la deducción establecida ($\$450.00 - \$135.00 = \$315$) la corte puede ordenar un deshaucio y pasar juicio sobre la cantidad a deducir (i.e., por \$315.00).

La Garantía no es automáticamente incumplida si las condiciones de un edificio violan los estatutos, regulaciones o provisiones del Código de Conservación de Propiedad de Syracuse. Recíprocamente, el hecho de que un edificio o apartamento no halla sido inspeccionado o visitado por las autoridades gubernamentales no quiere decir que no hay violación

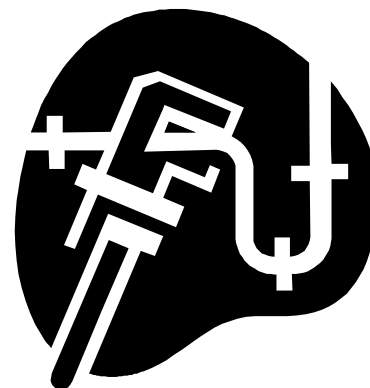
de la garantía. El juez hace la determinación final, cual sea, si el arrendador a violado o no la Garantía de Habitabilidad, si la renta debe de ser deducida y por cuanto de haber una deducción. Los Arrendatarios deben traer a la corte el dinero de la renta para pagar la cantidad necesaria determinada por el juez.

Deber de Reparaciones del Arrendador

Todos los arrendadores son responsables de mantener los sistemas de electricidad, plomería, higiene, calefacción, y ventilación en buenas y seguras condiciones de funcionamiento. Los arrendadores también son responsables de mantener en buenas condiciones y funcionamiento los equipos electrodomésticos instalados, como refrigeradores y estufas. Los arrendadores deben mantener las áreas comunales “restauradas”. Los arrendadores tienen la responsabilidad legal de mantener todas las partes de la vivienda limpias y libre de sabandijas, sucio, basura, u otros materiales ofensivos. (Ley sobre Residencia Multiple § 174) (Multiple Residence Law § 174).

Todos los arrendadores de propiedades localizadas en la Ciudad de Syracuse deben mantener sus propiedades en acuerdo con el Código de Conservación de la Propiedad de Syracuse (PCC). Generalmente, el PCC requiere de los arrendadores mantener los edificios y áreas abiertas libres de riesgo; mantener la propiedad libre de insectos, sabandijas, y roedores; y mantener facilidades adecuadas para el recogido de basura y escombros (PCC §§27-71, 27-72 hasta 27-75).

En una emergencia, los arrendatarios pueden hacer las reparaciones necesarias y deducir el costo de estas reparaciones de la renta, estas reparaciones y su costo deben ser razonables. Por ejemplo, cuando a el arrendador se le a notificado que el seguro de la puerta esta dañado / roto, y este por su voluntad a sido negligente para repararlo, el arrendatario puede contratar



los servicios de “locksmith” y deducir el costo de esta

reparación de la renta. Los arrendatarios tienen que guardar los recibos de gastos incurridos pagados por estas reparaciones.

PCC autoriza a el arrendatario a hacer reparaciones correctivas a violaciones de el PCC únicamente después de que la Ciudad hace la notificación de violación al propietario y la violación no es corregida en el tiempo determinado por la Ciudad de Syracuse (PCC § 27-114). Por favor asegurese, en conformidad con el Código de Conservación de la Propiedad, se requiere a los arrendadores a registrar su nombre y dirección con la Ciudad, si no viven en los predios de la propiedad que alquilan. Si el arrendador vive en las afueras del Condado de Onondaga, este debe dar el nombre y dirección del individuo que seria responsable por las reparaciones. (PCC § 27-11 (c)).

Los arrendatarios deben traer sus reclamaciones a la atención de su oficial de vivienda local. En la Ciudad de Syracuse pueden llamar a la Oficina de Inspectores de Edificios a cargo del Código denominado (Code Enforcement, Building Inspectors Department) al 448-8695.

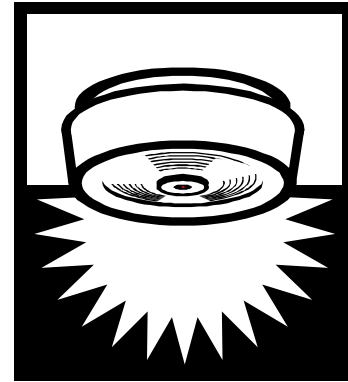


Pintura con Plomo

Los arrendadores no deberán utilizar pintura con más de un .06% de plomo metálico en la parte interior de ningún edificio o en ninguna localidad en la propiedad accesible a niños. (PCC § 27-77).

El Título X del Acta del 1992 del Desarrollo de Vivienda y la Comunidad, Sección 1018 requieren de las partes vendiendo, contratando, alquilando, la mayoría de vivienda residencial construida antes del 1978, proveer a los compradores o arrendatarios el pamfletto con aprobación federal con la información de peligros sobre el plomo, “Proteja A Su Familia Del Plomo En El Hogar”, y si tiene conocimiento de pintura con base de plomo o de algo que represente un riesgo o peligro a estos efectos debe informarlo a los ocupantes. Para obtener una copia, llame a “National Lead Information Clearinghouse” al 1-800-424-LEAD o a el Programa de Plomo de la Ciudad de Syracuse 448-8710. A la edad de uno a dos años aún si el niño/a es saludable en el Estado de Nueva York es mandatorio el examen de

sangre que detecta el plomo. La División de Envenenamiento con Plomo del Departamento de Salud del Condado de Onondaga puede contestar todas sus preguntas y le puede indicar donde y como examinar a su hijo/a, para contactar esta División comuníquese al 435-3271.



Alarma de Humo

Es requerido tener alarma de humo en las siguientes localizaciones dentro de un apartamento: en el techo o en la pared afuera de el area de los dormitorios pero en la vecindad inmediata a estos, en cada uno de los cuartos utilizados como dormitorios y en cada piso utilizado como vivienda incluyendo sótanos o bodegas. (PCC § 27-43 (D) – Código de Mantenimiento a la Propiedad del Estado de Nueva York § 704 y El Código de Fuego del Estado de Nueva York § 907) (NYSUFPBC – Property Maintenance Code of New York State § 704 and Fire Code of New York State § 907)

Cerraduras de las Puertas y Seguridad

Los Apartamentos en Syracuse deben tener cerraduras adecuadas. (PCC §27-65) Los arrendatarios que son víctimas de crímenes en el edificio o apartamento donde residen, y son capaces de probar que el criminal se aprovechó del descuido del arrendador de hacer el edificio razonablemente seguro, tiene probabilidades de recuperar los daños personales o de propiedad del arrendador.

ESCRITURAS/CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Generalmente

Una Escritura de Arrendamiento es un contrato entre el arrendador y el arrendatario que contiene los términos y condiciones de alquiler. No puede ser cambiado durante el término que esta en efecto a menos que ambas partes esten de acuerdo. El acuerdo entre las partes puede ser verbal o escrito. Sin embargo, un contrato verbal por más de un año no puede ser impuesto. (Ley General de Obligación § 5-701) (General Obligation Law § 5-701)

Arrendatarios que alquilan apartamentos deben negociar el costo de renta, duración de alquiler y las condiciones de la estadía con su arrendador. Estos asuntos deben de ser negociados en el momento de renovación del contrato de arrendamiento, si este no tiene la clausula de renovación automática.

La clausula de renovación automática puede ser una trampa para arrendatarios despreocupados, los arrendadores tienen que advertir a los arrendatarios de dicha clausula en el contrato. Los arrendadores tienen que dar aviso al arrendatario de 15 a 30 días antes de este ser requerido notificar intensión de terminación de contrato. (Ley General de Obligación § 5-905) (General Obligation Law § 5-905).

A menos que los acuerdos por contrato establezcan algo diferente, el arrendador esta obligado a entregar el apartamento desde el principio del alquiler. Si el arrendador no cumple con esta obligación el arrendatario tiene el derecho de cancelar el contrato obteniendo un reembolso en su totalidad de lo que hasta el momento halla pagado. (Ley de Propiedad Inmueble § 223-a) (Real Property Law § 223-a)



Requerimientos de Inglés Simple

El Contrato de arrendamiento debe utilizar palabras comunes con significados del vocabulario que usamos a diario, debe estar clara y coherente. Las Secciones de este contrato deben estar tituladas apropiadamente y la

letra debe ser de un tamaño fácil de leer. (Ley General de Obligación § 5-702;C.P.L.R. § 4544) (General Obligation Law § 5-702;C.P.L.R. § 4544)

Clausulas de Arrendamiento Irrazonables

La mayoría de los arrendadores utilizan contratos ya impresos y lo entregan a firmar en calidad de “tomalo o dejalo”. La ley no requiere del uso de ningún contrato en particular. Como el arrendatario usualmente no tiene oportunidad genuina de oponerse a las provisiones de la escritura, la corte se puede rehusar a enforzar provisiones irrazonablemente favorables para el arrendador. (Ley de Propiedad Inmueble §235-c) (Real Propert Law §235-c) De todos modos debe de leer lo que esta firmando con detenimiento. No confie en promesas de palabra, asegurese que todas la promesas y acuerdos esten detalladas por escrito en su contrato antes de firmarlo. Es sabio consultar con un abogado si tiene preguntas sobre el contrato.

Negligencia del Arrendador

Provisiones en la escritura que eximen a el arrendador de toda responsabilidad por daños a personas o la propiedad por su propia negligencia, no son válidas. Mas aún, si alguna provisión en el contrato resigna el derecho del arrendatario a un juicio con jurado por causa de una demanda de daños personales o a la propiedad esta provisión es también nula y desprovista. (Ley General de Obligación § 5-321; Ley de Propiedad Inmueble § 259-c) (General Obligation Law § 5-321; Real Property Law § 259).

Interés de Seguridad Sobre los Eefctos en el Hogar

Provisión en el contrato que requiera del arrendatario poner sus pertenencias (muebles) como garantía o seguridad de renta es desprovisto. (Ley de Propiedad Inmueble § 231) (Real Property Law § 231).

Costo de Abogado

Si la escritura dicta que el arrendador tiene derecho a recuperar costos legales si presentara una demanda contra el arrendatario y gana la demanda, entonces el arrendatario tiene automáticamente el mismo derecho de recuperar costos legales si la decisión de la demanda es a su favor. (Ley de Proiedad Inmueble § 234) (Real Property Law § 234)

ARRENDATARIOS MES-A-MES

Arrendatarios que no tienen contrato de arrendamiento por escrito y pagan renta mensualmente son identificados como arrendatarios mes-a-mes. Los arrendatarios que se quedan más tiempo en el apartamento o vivienda, que el estipulado en el contrato y el arrendador acepta el pago de renta, son considerados arrendatarios mes-a-mes.

Cualquiera de las dos partes puede terminar este alquiler siempre y cuando den un aviso previo de por lo menos un mes (i.e. por lo menos 30 días) antes de que el término expire. Esta notificación tiene que ser efectiva por lo menos 30 días antes de que expire el término del contrato. Si su renta de mes-a-mes expira a fin de mes con excepción del mes de febrero, proveer una notificación el último día del mes antecedente al mes de expiración es legalmente suficiente. La notificación para el mes de febrero si expira a fin de mes debe ser no más tarde de enero 29 para el año bisiesto y para el 30 de enero en los años

RENTA

Depósito de Seguridad

Virtualmente todos las escrituras requieren de los arrendatarios dar a el arrendador un depósito de seguridad. El arrendador deberá devolver el depósito de seguridad menos alguna deducción que legalmente sea legítima al finalizar el contrato de alquiler o dentro de un término razonable después de finalizado el contrato. En Syracuse, en el término de 3 semanas el arrendador deberá devolver a el arrendatario el depósito de seguridad o hacer una reclamación. Esta reclamación deberá ser presentada a el arrendatario en forma de un listado y por escrito identificando específicamente cada una de las reclamaciones a la que se aplicó el depósito de seguridad. Si el arrendador no cumple con proveer a el arrendatario con un listado por artículo dentro del término adecuado, el arrendatario deberá recibir la cantidad total de su depósito de seguridad. (PCC § 27-125).

El propietario deberá utilizar el depósito únicamente: (a) como reembolso por el costo razonable de reparaciones fuera del desgaste normal, si el arrendatario hace daños al apartamento; y (b) como reembolso de renta adeudada.

La ley requiere que el arrendador, independientemente del número de unidades en el edificio, trate el depósito de seguridad como fondos que pertenecen a el arrendatario. Es prohibido que los arrendadores incorporen los depósitos con su dinero personal

Arrendadores de edificios con seis apartamentos o más tienen que poner todos los depósitos de seguridad en una cuenta de banco del Estado de Nueva York ganando el porcentaje de interés a la tasa actual del mercado cuando se hace el depósito. Todos los arrendatarios deben ser informados por escrito de el nombre y dirección del banco y de la cantidad del depósito. Los arrendadores tienen derecho a 1% anual del depósito como gastos administrativos. El resto de los intereses ganados pertenecen a el arrendatario. A el arrendatario se le tiene que dar la opción de pagarles el interés una vez al año, aplicarlos a la renta o pagárselos al final del contrato.

Por ejemplo: El arrendatario paga la cantidad de \$400.00 como depósito de seguridad. El arrendador deposita este dinero

regulares. La notificación de terminación no tiene que explicar porque el arrendador busca la posesión del apartamento.

El arrendador no puede incrementar el valor de el pago de la renta si no tiene el consentimiento de el arrendatario. Sin embargo, si el arrendatario no está de acuerdo el propietario puede terminar con el contrato siempre y cuando de la notificación apropiada.

Una notificación de terminación no necesariamente da a el arrendador el derecho de desahuciar al inquilino. El arrendador deberá presentar el procedimiento de desahucio en corte y probar el caso. (Ley de Propiedad Inmueble § 232-b; § 232-c) (Real Property Law § 232-b; § 232-c) Sin embargo todo lo que el arrendador tiene que probar es que cumplió con las notificaciones correspondientes.

en un banco para que gane un interés de \$22.00. A el arrendatario le corresponden \$18.00 y el arrendador puede retener \$4.00 que sería el 1% del depósito por gastos administrativos.

Si el edificio tiene menos de seis apartamentos, el arrendador que ponga voluntariamente el depósito de seguridad a ganar intereses en un banco también tiene que pagarle al arrendatario la porción de intereses ganados que le corresponde y puede retener el 1% por gastos administrativos anuales. Esta regla aplica a viviendas ambulantes.

Si el edificio se vende el arrendador tiene que transferir todos los depósitos de seguridad al nuevo dueño en un término de cinco días o devolver los depósitos de seguridad a los arrendatarios. Los arrendadores tienen que notificar mediante correo certificado a todos los arrendatarios, el nombre y dirección de el nuevo dueño de la propiedad. (Ley General, de Obligación Artículo 7) (General Obligation Law Article 7).

Cuando resultan problemas los arrendatarios deben de tratar de resolverlos directamente con el arrendador antes de tomar otro curso de acción. Si una disputa no puede ser resuelta, los arrendatarios pueden hacer una reclamación en El Tribunal de Pequeñas Reclamaciones. Para más orientación el arrendatario debe de contactar a su abogado, la oficina del Fiscal General, La Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Society), Servicios Legales de Nueva York Central (Legal Services of Central New York)

Recibos de Renta

Los arrendadores tienen que proveer a los arrendatarios con un recibo cuando el pago de la renta se hace en efectivo, giro postal, cheque bancario o en cualquier otra forma que no sea un cheque personal del mismo arrendatario. El recibo tiene que identificar: el día que se hizo el pago, la cantidad del mismo, el periodo de la renta que cubre y el número del apartamento. La persona que recibe el pago tiene que firmar el recibo y tiene que identificar su título. (Ley de Propiedad Inmueble §235-e) (Real Property Law §235-e)

SUBARRENDAR Y ASIGNACIÓN DE ARRENDAMIENTOS

Generalmente

Subarrendar un espacio asignado son metodos de transferir los intereses legales del apartamento del arrendatario a otra persona. El subarrendamiento transfiere menos que lo que constituye el arrendamiento en su totalidad, mientras que la Asignación transfiere la totalidad de los intereses .El derecho de un arrendatario para asignar un contrato de arrendamiento es mucho mas restricto que el derecho a subarrendamiento.

Cuando un acuerdo contractual es asignado a un nuevo arrendatario la obligación del arrendatario original al arrendador termina. Cuando hay un subarriendo el acuerdo entre el arrendatario original y el arrendador continua, pero se crea un nuevo acuerdo entre el arrendatario y el subarrendatario.

Asignar Un Contrato

A menos que el contrato estipule derechos mayores para conferir una asignación, las siguientes reglas aplican a las asignaciones de contrato: Un arrendatario no puede asignar el contrato sin la autorización del arrendador por escrito. El arrendador puede oponerse a esto sin causa. Si el arrendador se rehusa razonablemente a dar su consentimiento, el arrendatario no puede asignar el contrato y no se puede liberar de su compromiso de contrato. Si el arrendador rehusa dar su consentimiento irrazonablemente, el arrendatario tiene derecho a liberarse del compromiso del contrato con una notificación de 30 días. (Ley de Propiedad Inmueble § 226-b) (Real Property Law § 226-b)

Subarrendar Un Apartamento

Arrendatarios quienes viven en un edificio con cuatro apartamentos o más tiene derecho de subarrendar con el consentimiento por adelantado del arrendador, el arrendador no puede irrazonablemente rehusarse a este consentimiento.

Si un apartamento es subarrendado el arrendatario original continúa siendo responsable a el arrendador por las obligaciones del contrato. Si el propietario del edificio con cuatro o más apartamentos denega el derecho a subarrendar razonablemente, el arrendatario no podrá subarrendar y a el arrendador no se le requiere que libere al arrendatario de su compromiso de contrato. La corte debe decidir si las razones particulares expuestas son razonables.

Si el arrendador se niega a subarrendar en términos irrazonables, el arrendatario puede subarrendar. Si resulta en una demanda, el arrendatario puede recuperar sus costos de abogados y de corte si el juez decide que el arrendador se negó al subarriendo de mala fe. Si las razones del arrendador se encuentran discriminatorias (e.g. un arrendador se rehuza a permitir una familia con niños a subarrendar un apartamento anteriormente ocupado por estudiantes universitarios), entonces es una violación del acta de vivienda justa, en este caso ambos el arrendatario original como el prospécto subarrendador tienen derecho a demandar al dueño de la propiedad. Pasos a seguir por un arrendatario que vive en un edificio de cuatro o mas apartamentos y desea subarrendar:

1) El arrendatario debe de enviar una petición por escrito y por correo certificado con acuse de recibo a el arrendador. La petición debe de tener la siguiente información: a) El término de tiempo del subarriendo; b) El nombre, dirección donde vive y trabaja el prospecto subarrendador; c) La razón por la que estan subarrendando; d) La dirección del subarrendador por el término del subarriendo; e) Consentimiento por escrito de un co-arrendatario o garantizador; f) Una copia del contrato en proposición junto con una copia del contrato del arrendatario actual, si esta disponible.

2) En un término de 10 días después de enviar por correo la proposición el arrendador puede preguntar a el arrendatario información adicional que lo ayudará a tomar una decisión. Cualquier información adicional requerida no sera ilícitamente gravoso. En un término de 30 días luego de la proposición del arrendatario o de la información adicional requerida por el arrendador cual sea la última, el arrendador tiene que enviar a el arrendatario una notificación de consentimiento, o si el consentimiento es denegado, la razón por la que se denegó. Si el arrendador descuida la responsabilidad de enviar esta notificación esto se conciderará como consentimiento para subarrendar. Alguna clausula en el contrato de arrendamiento que trate de renunciar al derecho del arrendatario a subarrendar no hay forma de enforzarla. Un subarriendo o asignación que no cumpla con la ley puede resultar en un deshauccio.

DESHAUCIO

Para deshauciar a un inquilino el arrendador tiene que demandar por corte y ganar el caso. únicamente un Magistrado o un Oficial de Tribunales puede llevar a cabo una orden de deshaucio de la corte.

Los arrendadores no pueden obviar el proceso de ley y deshauciar a un inquilino por la fuerza u otros medios ilegales. Por ejemplo, un arrendador no puede utilizar amenazas violentas, o remover propiedad de los inquilinos, cerrar al inquilino fuera de su apartamento, o por su propia voluntad cortar servicios esenciales como el agua o la calefacción (Ley de Propiedad Inmueble § 235) (Real property Law § 235) Si su arrendador le a denegado acceso a su apartamento fuera de el proceso de deshaucio que dicta la ley, ya sea porque cambió la cerradura del apartamento o utilizando la fuerza, llame a la policia. Digale que su arrendador no tiene una orden de deshaucio y solicite ayuda. Después de llamar a la

policia, usted debe de contactar a un abogado privado, La Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Society) o Servicios Legales de NuevaYork Central (Legal Services of Central New York) para que lo asistan en recuperar la posesión de su apartamento.

Cuando un inquilino es deshauciado el arrendador no tiene derecho ninguno de retener nada que le pertenezca a el arrendatario. Si su arrendador busca quedarse con su apartamento debe inmediatamente consultar a un abogado para proteger sus derechos como arrendatario. Si no puede pagar un abogado contacte a La Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Society) o Servicios Legales de NuevaYork Central (Legal Services of Central New York) para asistencia. Núnca Ignore Papeles Legales.



DESHACIO POR REPRESALIA

Es prohibido que los arrendadores ostiguen o tomen represalia contra los arrenadatarios cuando estos ejercen sus derechos. Por ejemplo, los arrendadores no pueden tratar de deshauciarlos, irrazonablemente subir la renta, o cortar servicios requeridos por acuerdo del contrato por el simple hecho de que un arrendatario a) hizo un reclamo en buena fe a una agencia de gobierno sobre violaciones de ley en asuntos de salud o seguridad b) tome acción en buena fe para proteger derechos

establecidos por su contrato, c) participe en organizaciones de arrendatarios. En toda propiedad rentada, con excepción de aquellas propiedades que tienen cuatro o menos unidades, las cuales estan ocupadas por el dueño, los arrendatarios pueden recibir dinero por daños de los arrendadores que violan esta ley. (Ley de Propiedad Inmueble § 223-b; PCC § 17-126) (Real Property Law § 223-b; PCC § 17-126)

DERECHOS GENERALES DE UN ARRENDATARIO

Discriminación

Los arrendadores no se pueden rehusar a rentar sus facilidades o rehusarse a renovar contratos, o discriminar contra una persona o grupo de personas por su raza, credo, color, nacionalidad, origen, sexo, deshabilidad, edad, familia o estado marital (Ley Ejecutiva § 296 (5); Acta de Vivienda Justa de E.U. 1988) (Executive Law § 296 (5); U.S. Fair Housing Act 1988). El Acta de Derechos Civiles del 1866 prohíbe discriminación basada en raza o color, y aplica a toda propiedad real que es vendida, contratada o transporte. No hay excepciones en esta ley. En Syracuse y el Condado de Onondaga, es prohibido discriminar contra una persona por su orientación sexual. (Ley Local de Syracuse § No. 17 - 1990, Ley Local del Condado de Onondaga –B). (Syracuse Local Law § No. 17 - 1990, Onondaga County Local Law – B) Discriminación por orientación sexual también es prohibido en el Estado de Nueva York. (Acta Orientación Sexual No Discriminatoria) (Sexual Orientation Non-Discrimination Act)

Los arrendadores no se pueden rehusar a alquilar un apartamento o discriminar contra ninguna persona que tenga niños viviendo con ellos. Por ejemplo, un arrendador no puede imponer lo que llaman “sobrecarga familiar”; o requerir que un padre/madre soltero alquile un apartamento de dos habitaciones opuesto a un apartamento de una habitación. Familias afectadas a estos efectos pueden traer una demanda por daños y por interdicto contra arrendadores que violan esta ley. Esta ley no aplica a unidades de vivienda para ciudadanos mayores de edad subvencionadas, aseguradas, o garantizadas por el gobierno federal, o una o dos familias dueñas de casa ocupada por ellos mismos. (Ley de Propiedad Inmueble § 236) (Real Property Law § 236). En adición un contrato de arrendamiento no requiere que los inquilinos se mantengan sin hijos durante el tiempo determinado de arrendamiento. (Ley de Propiedad Inmueble § 237) (Real Property Law § 237).

Los arrendadores tienen una obligación bajo el Acta de Vivienda Justa Federal de hacer ajustes y modificaciones razonables en la propiedad para personas con deshabilitades. Por ejemplo si un arrendatario o prospecto arrendatario con deshabilidad necesita un estacionamiento cerca de la entrada del edificio, el arrendador tiene que asignarle un estacionamiento para el uso exclusivo de este arrendatario. Similarmente si el arrendador mantiene la póliza de no permitir mascotas en el edificio este deberá hacer una excepción si una persona necesita de un perro guía o una mascota entrenada como compañía.

Modificaciones a una vivienda como instalaciones de barras para sostenerse en un baño o una rampa para una silla de ruedas también deben ser permitidas. En viviendas privadas, estas son las que no reciben subsidio del gobierno, es obligación del arrendatario pagar por las modificaciones y ajustes necesarios. El arrendador no debe investigar la naturaleza, grado o severidad de la deshabilidad del arrendatario. Por motivos de el arrendador poder cumplir con las modificaciones/ajustes necesarios, este puede requerir al

arrendatario pruebas de dicha deshabilidad que requieran los ajustes y modificaciones en cuestión, pero un arrendador no tiene el derecho de obtener diagnósticos, preguntar sobre medicamentos prescritos o detalles similares.

Los arrendadores tienen que seguir prácticas de vivienda justa, no pueden discriminar contra arrendatarios con niños de menos de seis años de edad por tener un conteo alto de plomo en la sangre.

Si un arrendatario siente que ilegalmente se le ha discriminado, debe contactar al Concilio de Vivienda Justa de Nueva York Central (Fair Housing Council of Central New York) al 471-0420.

Derecho de Compartir Apartamento con Otros

Es contra la ley el que un arrendador por medio de cláusula de contrato limite la ocupación de un apartamento a el arrendatario con nombre en el contrato o su familia inmediata. Cuando el contrato solo nombra a una persona el inquilino podrá compartir, este apartamento con su familia inmediata una persona adicional y los niños que dependen de esta persona. El apartamento arrendado tiene que ser la residencia primaria del arrendatario o su esposa/esposo

Cuando el contrato nombra a más de un inquilino, estos podrán compartir el apartamento con su familia inmediata, personas adicionales y sus niños; con la condición que el número total de inquilinos y personas adicionales, excluyendo a los niños dependientes de la persona adicional, no sobrepase el número de inquilinos especificados en el contrato. Nuevamente reiteramos, el apartamento arrendado tiene que ser la residencia primaria del arrendatario o su esposa/esposo

El arrendatario tiene que informar a su arrendador el nombre de cualquier persona adicional en un término de 30 días de haberse mudado al apartamento, o dentro de 30 días después del arrendador haber solicitado esta información.

Los arrendadores pueden limitar el total del número de personas viviendo en un apartamento para cumplir con requerimientos de zonificación. Cualquier persona que resulte perjudicada de esta ley tendrá derecho a radicar demanda solicitando un interdicto reclamando por los daños sufridos y costos de corte. (Ley de Propiedad Inmueble § 235-f). (Real Property Law § 235-f)

Derecho a la Privacidad

Los inquilinos tienen derecho a la privacidad en su apartamento. Por otro lado el arrendador puede entrar a el apartamento de un inquilino con notificación de antemano y razonable, esto quiere decir que la notificación debe de ser veinte y cuatro horas antes y dentro de un horario razonable de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. a) para proveer en acuerdo previo por ambas partes

servicios o reparaciones necesarias; b) en acuerdo con el contrato; c) para enseñar el apartamento a prospectos arrendatarios o compradores. En una emergencia, como fuego, el arrendador puede entrar a el apartamento sin el consentimiento del arrendatario. El arrendador no debe abusar de su derecho limitado a la entrada de un apartamento o usarlo como medida de ostigamiento hacia el arrendatario, si el arrendador abusa de este derecho, el arrendatario deberá contactar a la Sociedad de Ayuda Legal de Hiscock (Hiscock Legal Aid Society), Servicios Legales de Nueva York Central (Legal Services of Central New York), un abogado privado o la oficina del Fiscal de Distrito.

Derecho a Participar en Organizaciones de Arrendatarios

Los arrendatarios tienen el derecho legal de organizarse. Pueden formar y practicar en organizaciones de arrendatarios con el propósito de defender sus derechos. Los propietarios no pueden ostigar ni penalizar a los inquilinos que ejercen este derecho.

Grupos de arrendatarios tiene el derecho de reunirse a horarios razonables en cualquier area común del edificio, como la entrada o los pasillos (Ley de Propiedad Inmueble § 230) (RealProperty Law § 230)

Derecho a Tener Mascotas

Los arrendatarios pueden tener mascotas en sus apartamentos si el contrato lo permite o no dice nada al

respecto. El arrendador puede desahuciar a un arrendatario que viole alguna clausula del contrato prohibiendo esto. Los animales domésticos no pueden estar en las premisas del edificio si estos crean condiciones sanitarias inaceptables o constituyen molestia u ofensa.

Animales domésticos/mascotas deben ser mantenidos en acuerdo con las regulaciones aplicables de la Ciudad de Syracuse. Condiciones sanitarias, tipos de mascotas inapropiadas o un exceso de estas constituyen condiciones que se pueden considerar como molestia u ofensivas. (PCC § 27-76).

Arrendatarios que son ciegos o sordos se les permite tener perros guías independientemente de alguna clausula en el contrato que no lo permita. (Ley de Derechos Civiles de N.Y.S§47) (Civil Rights Law N.Y.S§47) En adición, una persona con deshabilidad que tenga una mascota que los protége o asiste por Acta de Vivienda Justa.

Correo

Las regulaciones del Correo Postal de Los Estados Unidos requiere que los arrendadores de edificios con tres o más apartamentos provean buzones seguros para cada apartamento a menos que la administración haya hecho arreglos para distribuir el correo en los apartamentos independientemente. Los arrendadores deben mantener los buzones y los seguros de estos en buenas condiciones.

TERMINACIÓN DE UN CONTRATO BAJO CIRCUMSTANCIA ESPECIALES

Terminación de Contrato a Ciudadanos de Edad Avanzada

Cuando un arrendatario o la esposa/esposo de este tienen 62 años de edad o mayor, tienen el derecho de terminar un contrato existente de arrendamiento en ciertas situaciones. El arrendatario tiene que ser relocalizado en una facilidad de cuidado, facilidad de cuidado médico, subsidio de vivienda de bajo costo, o una egida. Deben entregar a el arrendador notificación por escrito en un término de 30 días, incluyendo documentación de admisión o admisión pendiente en una de las facilidades antes mencionadas. Estos arrendatarios también tienen el derecho de terminar sus contratos de arrendamiento sin penalidad si se van a mudar con algún familiar si medicamente están deshabilitados de vivir independientemente y han provisto una certificación médica reiterando esto, en cumplimiento con el estatuto. El arrendatario es exonerado de hacer pagos de renta desde este momento hasta al día de terminación del contrato. La ley juzga nulo cualquier estipulación de contrato que diga lo contrario (Ley de Propiedad Inmueble §227-a) (RealProperty Law §227-a) Un arrendador no puede penalizar a un inquilino, que cancele su

contrato por alguna de estas razones, incluyendo el depósito de seguridad.

Terminación de Contrato a Personal Militar

Individuos entrando o llamados al servicio militar activo pueden terminar su contrato de arrendamiento u otros propósitos específicos si (1) el contrato fue ejecutado por el miembro en servicio antes de el/ella entrar en servicio activo; y (2) las premisas arrendadas han sido ocupadas por los dependientes de el/ella miembro en servicio. Cualquier contrato de este tipo puede ser terminado mediante notificación por escrito entregada a el arrendatario en cualquier momento seguido de empezar el servicio militar. La terminación de un contrato que requiere pagos mensuales no es efectiva hasta 30 días después del próximo pago de renta que corresponda subsiguiente al envío de la notificación de terminación. Por ejemplo, si la renta es pagadera el primer día del mes, y la notificación fue enviada en enero 1, entonces la renta del próximo mes es pagadera en febrero 1, y la terminación de contrato es efectiva en marzo 1. (Ley Militar de N.Y. § 310). (Military Law of N.Y. § 310).

Es prohibido a el arrendador deshauciar a la esposa, niños u otros dependientes de un miembro en servicio militar activo

UTILIDADES

Epoca de calefacción

En Syracuse, los edificios residenciales tienen que mantener una temperatura no menor de sesenta y ocho grados Fahrenheit entre septiembre 15 y junio 15 (PCC § 27-54). En cualquier otro lugar en el Condado de Onondaga la ley del estado requiere que la temperatura en un apartamento sea de por lo menos sesenta y ocho grados Fahrenheit desde octubre 1 hasta mayo 31 cuando la temperatura de afuera baja a menos de cincuenta y cinco grados Fahrenheit entre 6:00 a.m. y 10:00 p.m. (Ley sobre Residencias Múltiples § 173) (Multiple Residence Law § 173).

La Verdad de la Calefacción

Antes de firmar un contrato que requiere pagos de calefacción y aire acondicionado, los arrendatarios prospectivos tienen el derecho a recibir un resumen completo de estas cuentas de los últimos dos años. Las copias solicitadas por los arrendatarios de estos resúmenes de cuentas tienen que ser libre de costo. La solicitud debe de ser por escrito. Estas leyes promueven el que los arrendadores mantengan los edificios eficientes cuando se trata de la energía y ayuda a los arrendatarios a calcular con exactitud sus costos de vivienda. (Ley sobre Energía § 17-103) (Energy Law § 17-103) La oficina de Energía del Estado puede ayudar a los arrendatarios con problemas de esta naturaleza.

Continuación de los Servicios de Utilidades

Cuando un arrendador de viviendas múltiples es delincuente en los pagos de las utilidades, la utilidad tiene que dar notificación por escrito y por adelantado a los arrendatarios y

BUSQUEDA DE APARTAMENTO

Corredores de Bienes Raíces

Consumidores pueden retener a un corredor de bienes raíces para encontrar un apartamento apropiado. El Estado de Nueva York licencia a corredores de bienes raíces y vendedores. Los corredores cobran una comisión por sus servicios que usualmente es un porcentaje acordado sobre la renta del primer año. La cantidad de la comisión no es establecida por la ley y debe ser negociada entre las partes. El corredor tiene que asistirle en encontrar y obtener un apartamento antes de cobrar su comisión. La cuota no debe de ser pagada hasta que le ofrezcan un contrato firmado por el arrendador. Reclamos contra corredores deben ser presentados a la atención del Departamento de Estado de Nueva York (Ley de Propiedad Inmueble, Artículo 12-A) (Real Property Law, Article 12-A)

estando en cumplimiento, con excepción de permiso de corte (Ley Militar de N.Y. § 309). (Military Law of N.Y. § 309).

ciertas agencias de gobierno de su intención de descontinuar el servicio. El servicio no deberá ser descontinuado si los arrendatarios hacen arreglos para el pago de estos. Los arrendatarios deben de llamar a la compañía de la utilidad para ver cual sería la cantidad mínima requerida para mantener el servicio. Los arrendatarios pueden deducir estos pagos de sus rentas por pagar. La Comisión de Servicios Públicos puede asistir a los arrendatarios con problemas de esta naturaleza. En situaciones de emergencia donde los arrendatarios enfrentan descontinuación deben de llamar a la Comisión de Servicios Públicos (Public Service Commission) al 1-800-342-3355.

Si un arrendador de viviendas múltiples falla en el pago de las utilidades y los arrendatarios enfrentan descontinuación de los servicios, los arrendatarios pueden recibir pagos por daños del arrendador. (Ley de Propiedad Inmueble § 235~a; Ley de Servicio Público § 33) (Real Property Law § 235~a; Public Service Law § 33)

Pagos de Aceite

Arrendatarios en viviendas múltiples con calefacción combustible pueden contratar un comerciante de combustible y pagar por entregas al edificio cuando el arrendador falta a la obligación de asegurar suficiente provisión de combustible. Estos pagos son deducibles de la renta. El arrendatario primero debe hacer un esfuerzo razonable de contactar a el arrendador sobre la obligación de proveer suficiente provisión de combustible. Entonces el arrendatario debe hacer un esfuerzo razonable de obtener el combustible del suplidor usual. Si este no va a hacer la entrega del aceite, oficiales de vivienda local tienen una lista de comerciantes de combustible que si harán entrega de este bajo estas circunstancias. (Ley de Residencia Múltiple § 305-c) (Multiple Residence Law § 305-c)

Agencias que Refieren Apartamentos

Negocios que proveen información de localidades y disponibilidad de vivienda rentable por pago adelantado tiene que ser licenciados por el Estado de Nueva York. Los pagos a estos negocios no pueden exceder la cantidad de un mes de renta. Cuando la información que la firma provee no resulta en una renta, el pago pre-pagado debe ser devuelto a el arrendatario en su totalidad menos \$15.00. Violaciones a esta ley pueden resultar en ejecucionamiento criminal por el Fiscal General (Ley de Propiedad Inmueble, Artículo 12-C). (Real Property Law, Article 12-C)

PARA MAS INFORMACIÓN

Si desea asistencia legal para proteger sus derechos de arrendatario, pongase en contacto:

Frank H. Hiscock Legal Aid Society
351 South Warren Street
Syracuse, NY 13202
(315) 422-8191

Lawyer Referral Service
1000 State Tower Building
Syracuse, NY 13202
(315) 471-2690
www.onbar.org

Legal Services of Mid-New York
329 West Fayette Street
Mill Pond Landing
Syracuse, NY 13202
(315) 475-3127

New York State Attorney General
615 Erie Boulevard West
Syracuse, NY 13204
(315) 448-4800 or 448-4848
www.oag.state.ny.us

Si necesita información adicional sobre sus derechos encuanto a discriminación en la vivienda o discriminación hacerca de préstamos:

Fair Housing Council of Central New York
327 West Fayette Street
Syracuse, NY 13202
(315) 471-0420
fhccny1@aol.com

Para copias adicionales de este panfleto

Disponibles Grátis:

***Members Organizations of the Coalition for Effective Code Enforcement
City Of Syracuse Offices**

Por correo por \$2.00 costo de sello y envío:

Greater Syracuse Tenants Network, P.O. Box 6908, Syracuse, NY 13217-6908

Greater Syracuse Tenants Network*

P.O. Box 6908
Syracuse, New York 13217
Tel: 475-8092
Email: SyracuseTenant@aol.com
Website: www.SyracuseTenant.org

Consejo y Asistencia para Propietarios y Arrendatarios

NEHDA – Northeast Hawley Development Association, Inc.* (Para viviendas nuevas)

101 Gertrude Street
Syracuse, New York 13203
(HUD Certified Housing Counseling Agency)
Tel: 425-1032
Email: nehda@a-znet.com
Website: www.nehda.org

Syracuse Model Neighborhood Corp. (Para viviendas nuevas)

1721 South Salina Street
Syracuse, New York 13205
Tel: 475-8437

Jubilee Homes of Syracuse, Inc.

901 Tallman Street
Syracuse, New York 13204
Tel: 428-0070
Website: www.jubilee-homes.org

SEUNA – Southeast University Neighborhood Association*

935 Lancaster Ave
Syracuse, New York 13210
(315) 472-3110
Email: seuna@juno.com
Website: www.seuna.org

Consejo y Asistencia Especializada

Consumer Credit Counseling Services, Inc.

500 South Salina Street, Suite 600
Syracuse, New York 13202-3394
Tel: 474-6026
Email: cccs@cccscny.org
Website: www.credithelp.org

ARISE*

Servicios para personas con discapacidades
635 James Street
Syracuse, New York 13203
Tel: 472-3171 TTY: 479-6363
Email: info@ariseinc.org
Website: www.ariseinc.org

Spanish Action League*

700 Oswego Street
Syracuse, New York 13204
Tel: 475-6153
Email: info@laligaonline.com
Website: www.laligaonline.com

Onondaga County Department of Social Services

Servicios para personas de bajo ingreso- la prevención de desalojos, ayuda con mudarse, la prevención de la desconexión de los servicios públicos (agua, luz)
421 Montgomery Street
Syracuse, New York 13202
Tel: 435-8300
Website: www.ongov.net/DSS

Northside Neighborhood Group*

507 Pond Street
Syracuse, New York 13208
Tel: 471-9267

P.E.A.C.E., Inc.

Dept. of Energy and Housing Services
811 E. Washington Street
Syracuse, New York 13210
Tel: 470-3315
Email: deh@peace-cao.org
Website: www.peace-cao.org
Office Hours – 7:30 AM to 4:00 PM, Monday to Friday

Southeast Asian Center

503 North Prospect Avenue
Syracuse, New York 13208
Tel: 422-1593

City of Syracuse**Lead Hazard Control Program**

201 East Washington Street, Room 500
Syracuse, New York 13202
Tel: 448-8710 Fax: 448-8659
Website: www.syracuse.ny.us

HEAP (Home Energy Assistance Program)

600 South State Street
Syracuse, New York 13202
Tel: 435-8295
Website: www.otda.state.ny.us/otda/heap/

Salvation Army**Housing Assistance and Lifeskills Education (H.A.L.E.)**

677 South Salina Street
Syracuse, New York 13202
Tel: 479-1307

Vivienda y Propiedades para Arrendar con Subsidio**Syracuse Housing Authority
Section – 8 – HAP Program**

312 Gifford Street
Syracuse, New York 13204
Tel: 470-4400

**Syracuse Housing Authority
Public Housing Program**

516 Burt Street
Syracuse, New York 13202
Tel: 475-6181

**Housing Visions Unlimited, Inc.
Housing Visions Consultants, Inc.**

1201 East Fayette Street
Syracuse, New York 13210
Tel: 472-3820 Fax: 471-3921
Email: Admin@HousingVisions.org
Website: www.housingvisions.org

Oportunidades para Obtener Su Propio Hogar**Home Headquarters**

124 East Jefferson Street
Syracuse, New York 13202
Tel: 474-1939
Email: info@homehq.org
Website: www.homehq.org

Syracuse Habitat for Humanity, Inc.

308 Otisco Street
Syracuse, New York 13204
Tel: 422-2230
Email: syracusehabitat@verizon.net
Website: www.syracusehabitat.org