

HOJA INFORMATIVA (CIV-LT-91) PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS RESPONDIENDO EN PERSONA

#7 Cantidad incorrecta del alquiler: Apartamento de renta estabilizada

La defensa # 7 es la que dice que "el alquiler que se está exigiendo no es la cantidad que está legalmente permitida, según los términos del contrato de arrendamiento vigente". Este tipo de defensa también es conocida como "Cantidad incorrecta del alquiler".

El demandante solo puede cobrarle la cantidad apropiada (correcta) del alquiler. Si usted ocupa un apartamento de renta estabilizada, la cantidad apropiada del alquiler se determina ya sea por "el alquiler legal estabilizado" o por la cantidad del alquiler que debe pagarse según se indica en su contrato de arrendamiento (o sea, la cantidad que sea más baja). Si el dueño o propietario le está cobrando una cantidad que es más baja que la del alquiler legal estabilizado, esto se conoce como "alquiler preferencial".

El "alquiler legal estabilizado" no es más que la cantidad correcta del alquiler que un dueño o propietario puede cobrarle al inquilino de un apartamento de renta estabilizada. El dueño o propietario tiene el deber de informarle a la División de Renovación Comunitaria y de la Vivienda del Estado de Nueva York (DHCR, según sus siglas en inglés) cual es la cantidad de alquiler que le está cobrando al inquilino. El programa del Alquiler Legal Estabilizado protege a los inquilinos de un incremento drástico de los precios del alquiler al controlar la cantidad que un dueño o propietario puede cobrarle al inquilino, incluyendo el aumento del alquiler al momento de renovar un contrato de arrendamiento. Cada año, la Junta Reguladora del Alquiler establece la cantidad máxima de alquiler que un dueño o

propietario puede aumentarle a un contrato de arrendamiento de uno o dos años, o a uno nuevo. También se permiten ciertos incrementos debido a "dificultades imprevisibles por parte del dueño o propietario", así como a cualquier "remodelación" que beneficie al apartamento o al edificio. El dueño o propietario no puede aumentar el alquiler hasta que se venza el contrato de arrendamiento vigente. Para ello tiene que, no solo enviarle una renovación del contrato de arrendamiento al inquilino, sino también informarle al DHCR acerca de dicho aumento.

El dueño o propietario tiene que adjuntar a su contrato, o a cualquier contrato de renovación, el "anexo" de los estatutos del alquiler legal estabilizado. El anexo simplemente muestra el historial del costo del alquiler de su apartamento, lo cual incluye las razones por las cuales el alquiler fue aumentado. Si usted no está seguro de cual es el alquiler legal estabilizado que corresponde a su apartamento, usted puede obtener dicha información por mediación de DHCR, llamando a los números (212) 961-8930 ó (718) 739-6400.

El "alquiler preferencial" no es más que la cantidad que el dueño o propietario acordó en cobrarle y que es más baja que la del alquiler permitido bajo la Ley del Alquiler Estabilizado. Por ejemplo, el dueño o propietario podría estar cobrándole una cantidad de alquiler más baja a un inquilino que sea su amigo, o quizás debido a que el dueño no ha podido alquilar el apartamento por la cantidad del alquiler legal permitido, ya que dicha cantidad es demasiado elevada para el mercado.

Si el alquiler que se está exigiendo en la demanda no es la cantidad que está legalmente permitida según los términos del contrato de arrendamiento vigente, hágaselo saber al juez o al abogado de la sala cuando vaya al tribunal. El dueño o propietario tendrá que presentarle pruebas al tribunal de que la cantidad que se está exigiendo en la demanda es correcta. Para corroborar su defensa, traiga consigo cualquier documento que pueda servirle de ayuda,

tales como la renovación de un contrato de arrendamiento, cartas u otro tipo de información proveniente de la División de Renovación Comunitaria y de la Vivienda del Estado de Nueva York. Si el tribunal considera que la demanda es incorrecta, el caso será anulado. Sin embargo, debe tener en cuenta que el dueño o propietario podría pedirle al juez que este le permita corregir o "enmendar" la demanda sin tener que empezar nuevamente el caso contra usted. Si esto sucede, es el juez quien va a decidir si el caso será anulado o si va a permitir que la demanda sea enmendada.

Si usted ha **pagado** una cantidad de alquiler que es mucho más alta que la que el dueño o propietario tiene derecho a cobrarle legalmente, entonces es muy probable que usted pueda utilizar la defensa # 8, "Cobro excesivo del alquiler".