

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

#8 Cobro excesivo del alquiler: Apartamento de renta estabilizada

La defensa # 8 es la que dice que "El demandante le debe dinero al demandado por causa de un cobro excesivo del alquiler".

El dueño o propietario 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 dueño o propietario podría estar cobrándole una cantidad considerada como alquiler preferencial 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, por ser dicha cantidad demasiado elevada para el mercado. Si el dueño o propietario le ha cobrado una cantidad de alquiler que es mucho más alta y usted ha pagado más de lo que está permitido bajo la ley del alquiler legal estabilizado o del alquiler vigente en su contrato de arrendamiento, entonces usted no solamente podrá utilizar la defensa del cobro excesivo del alquiler, sino también va a poder contrademandar al dueño por ese mismo motivo.

El "alquiler legal estabilizado" no es más que la cantidad legal 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 especiales 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. Si el dueño o propietario aumenta el alquiler más allá de lo permitido por la ley, esto se considera como cobro excesivo.

El dueño o propietario debe 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 legal estabilizado se determina al sumar la cantidad de alquiler cobrada durante los últimos 4 años antes de que se comenzara la reclamación por el cobro excesivo, a lo que se le debe añadir todos los incrementos legalmente permitidos.

Si el dueño o propietario le cobró más de lo que está legalmente permitido, 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 tiene que presentarle pruebas al tribunal de los últimos 4 años para demostrar que la cantidad reflejada en el historial de pago de la renta es la 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. El tribunal solamente puede analizar los datos de los últimos cuatro años para poder demostrar la validez del reclamo por cobro excesivo. Es por ello que, si ya han pasado más de 4 años antes de que alegara el susodicho cobro excesivo, usted no tendrá derecho a que le devuelvan el dinero que se le cobró en exceso más allá del límite de los 4 años.

En algunos casos, el juez podría negarse a tomar una decisión referente a su defensa o contrademanda por el cobro excesivo del alquiler, y permite que dicha decisión sea tomada por DHCR. Dicha agencia (o sea, la División de Renovación Comunitaria y de la Vivienda del Estado de Nueva York), es la encargada de procesar su reclamación por el cobro excesivo del alquiler. Si la reclamación por el cobro excesivo del alquiler ya está en manos de dicha agencia, puede que el tribunal decida "excluir" (separar) la parte de la demanda concerniente al cobro excesivo del alquiler. Si DHCR determina que se le cobró una cantidad excesiva de alquiler, usted podrá descontar dicha cantidad de los pagos subsiguientes del alquiler, siempre y cuando dicho descuento no vaya más allá del 20 % de la cantidad que le hayan cobrado en exceso en un mes determinado. En el caso de que el 20 % de la cantidad que le hayan cobrado en exceso sea mayor que el alquiler que usted paga mensualmente, usted no va a tener que pagar el alquiler hasta que le reembolsen la cantidad que le cobraron en exceso.

Si el juez determina que se le cobró una cantidad excesiva de alquiler, y dicho cobro excesivo es

mayor que la cantidad de alquiler reclamada en la demanda, entonces el tribunal emitirá un fallo a su favor por la cantidad restante que le hayan cobrado en exceso. Si por el contrario, el tribunal determina que el cobro en exceso es menor que la cantidad del alquiler reclamado en la demanda, el tribunal emitirá un fallo a favor del dueño o propietario por el alquiler adeudado, pero descontando la cantidad excesiva que se reclama. Puede que usted también tenga derecho a que le paguen una multa por "treble damages" (o sea, daños triplicados), lo que significa que tendrán que pagarle tres veces la cantidad del dinero que debe ser reembolsado, basado en el alquiler que se pagó dos años antes de que se iniciara la reclamación, si es que el dueño o propietario no puede proveer una explicación convincente que justifique el cobro excesivo del alquiler. La multa por daños triplicados tiene como objetivo castigar al dueño o propietario que, intencionalmente y con alevosía (a propósito), le haya cobrado alquiler en exceso a un inquilino. Usted también tendrá derecho a que le paguen interés basado en dicho recargo excesivo. Si por el contrario, el dueño o propietario puede demostrar que el cobro en exceso no se hizo de manera intencional (a propósito), entonces el tribunal emitirá un fallo devolviéndole la cantidad del cobro excesivo, incluyendo el interés devengado, aunque sin concederle la multa por daños triplicados. Tampoco recibirá interés si es que sustrajo el cobro excesivo del alquiler que se adeuda.

Si su edificio fue vendido en los últimos cuatro años y en estos momentos tiene un nuevo dueño o propietario, usted podrá reclamarle el reembolso al nuevo dueño. Pero tiene que tener en cuenta que el nuevo dueño no tiene nada que ver con el alquiler que le hayan cobrado en exceso y cuyo origen sea el cobro excesivo del alquiler estabilizado inicial cobrado por el dueño anterior. Si el edificio se vendió por medio de una subasta judicial, el nuevo dueño no tiene responsabilidad alguna con los cobros excesivos de alquiler que ocurrieron antes de la compra del edificio, si es que este no tenía ningún

tipo de negocios o relación con el dueño anterior ó si durante la subasta judicial no se presentó suficiente documentación referente a los pagos del alquiler.

CIV-RC-86(a) (December 2006)-i