

**9. ¿Qué sucede una vez que el inquilino devuelve firmada la renovación del contrato de arrendamiento?**

Una vez que el inquilino firma y regresa la propuesta de renovación del contrato de arrendamiento, el casero cuenta con 30 días para firmarla y devolvérsela al inquilino. Si el propietario no devuelve al inquilino una copia de la renovación del contrato plenamente formalizado en el lapso de 30 días, el inquilino podrá llamar o escribir al casero para solicitar tal documento. El inquilino también podrá presentar una “Queja del inquilino contra el casero por no haber renovado el contrato de arrendamiento y/o por no haber entregado copia del contrato firmado” al NYSHCR.

**10. ¿Tiene el casero que entregarle al inquilino algo más aparte del contrato de arrendamiento o de la renovación del contrato?**

Un inquilino que paga renta estabilizada tiene que recibir además copia de las cláusulas adicionales reglamentarios sobre rentas junto con la declaración de vivienda desocupada o el contrato de renovación de arrendamiento. Estas cláusulas adicionales informan a los inquilinos de sus derechos y obligaciones, así como de los del casero. Las cláusulas adicionales también informan a los inquilinos con renta estabilizada que firman un contrato por una vivienda desocupada, acerca de la renta legalmente regulada en vigor inmediatamente antes de que la vivienda sea desocupada y explican cómo se calculó la renta actual.

**11. ¿Pueden la renovación del contrato de arrendamiento o las cláusulas adicionales reglamentarias cambiar los términos de un contrato?**

La renovación del contrato y las cláusulas adicionales no cambian las disposiciones del contrato original, a menos que los términos especificados en las cláusulas sean necesarios para el cumplimiento de la ley. La renovación del contrato solo cambia el monto de la renta a cobrarse por el apartamento. La Junta reguladora de rentas (RGB por sus siglas en inglés) determina cuánto se puede incrementar la renta cada año en los apartamentos de renta estabilizada.

**12. ¿Qué puede hacer un inquilino si no recibe una copia de las cláusulas adicionales reglamentarias?**

El inquilino que no recibe una copia de las cláusulas adicionales reglamentarias puede presentar una “Queja del inquilino hacia el casero por no haber renovado el contrato de arrendamiento o por no haber entregado copia de contrato firmado.” Los inquilinos deben usar la sección destinada a “Comentarios adicionales” en la parte de atrás del formulario para describir tal queja.

**13. ¿Tienen derecho a la renovación de contrato de arrendamiento los inquilinos que no viven en apartamentos de renta estabilizada?**

Si usted no arrienda un apartamento de renta estabilizada, no tiene derecho a una renovación de contrato de arrendamiento, a no

ser que su contrato así lo establezca. En los casos en los que no se haya establecido en el contrato, quedará en manos del casero ofrecerle una renovación de contrato o uno nuevo. Usted puede intentar negociar el monto de la renta con el casero.

El RGB es un organismo local creado para establecer pautas que regulan incrementos en la renta anual de viviendas de renta estabilizada en la ciudad de Nueva York. El RGB decreta incrementos en el mes de junio de cada año y éstos están en vigor desde el 1 de octubre de ese año hasta el 30 de septiembre del siguiente.



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

The Legal Aid Society  
199 Water Street  
New York, NY 10038  
Phone: 212-577-3300  
Fax: 212-509-8432  
[www.legal-aid.org](http://www.legal-aid.org)



**CONOZCA SUS DERECHOS**

**DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA UN APARTAMENTO DE RENTA REGULADA EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK**



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

# CONOZCA SUS DERECHOS

## DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA UN APARTAMENTO DE RENTA REGULADA EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK

### 1. ¿Qué es una renovación del contrato de arrendamiento?

La renovación del contrato de arrendamiento es un acuerdo que permite continuar con los términos y las condiciones del mismo contrato durante un período adicional, y generalmente con un incremento en el monto de la renta.

### 2. ¿Quién puede renovar un contrato de arrendamiento?

Los inquilinos que viven en apartamentos de renta estabilizada tienen derecho a renovar el contrato de arrendamiento una vez que el contrato vigente haya vencido. Tales inquilinos tienen derecho a optar por extender el término del contrato de arrendamiento por un año o por dos.

NOTA: Los inquilinos que viven en apartamentos de renta controlada generalmente no poseen contrato de arrendamiento y no reciben renovación del contrato de arrendamiento.

### 3. ¿Qué es un apartamento de renta estabilizada?

En general, se considera que un apartamento es de renta estabilizada si se encuentra en un edificio construido entre el 1 de febrero de 1947 y el 1 de enero de 1974, y cuenta con seis (6) o más unidades; o si el edificio tiene tres (3) o más apartamentos y fue construido o renovado casi totalmente en o después del 1 de enero de 1974, con beneficios fiscales especiales, tales como el J-51 o el 421a. Puede visitar la Oficina de renovación comunitaria y de vivienda del estado de Nueva York (NYSHCR por sus siglas en inglés, anteriormente conocida por las siglas DHCR) más cercana para enterarse si su apartamento es de renta estabilizada.

### 4. ¿Qué tipo de formulario de renovación de contrato de arrendamiento tiene que usar el casero?

La propuesta de renovación de contrato de arrendamiento tiene que presentarse mediante un formulario que cumple con la Ley y el código de estabilización de renta de la ciudad de Nueva York y aprobada por la oficina del NYSHCR.

### 5. ¿En qué momento tiene que el casero ofrecer la renovación de un contrato de arrendamiento?

El casero tiene que entregar la propuesta de renovación de contrato de arrendamiento por correo o en persona no menos de 90 días ni más de 150 días antes del vencimiento del contrato actual.

### 6. ¿Qué sucede si llegada la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento el casero no ofrece una renovación?

Si el casero no le ofrece al inquilino una renovación del contrato de arrendamiento de renta estabilizada para cuando el contrato se haya vencido, se extenderá automáticamente el período de arrendamiento sin cambiar el monto de la renta a pagar, hasta tanto se ofrezca y se acepte la renovación del contrato.

### 7. ¿Qué sucede si el casero no ofrece la renovación del contrato de arrendamiento dentro de los límites de tiempo establecidos?

Si no se ofrece la renovación del contrato dentro de los límites de tiempo establecidos, el inquilino tiene derecho a elegir la fecha de inicio del período de arrendamiento del nuevo contrato. El inquilino podría elegir una de las siguientes opciones:

- el período de arrendamiento del nuevo contrato empezará en la fecha de vencimiento del contrato anterior; o
- el período de arrendamiento del nuevo contrato empezará a los 90 días a partir de la fecha de ofrecimiento de la renovación del contrato.

El incremento en la renta no se puede cobrar retroactivamente, independientemente de la fecha que el inquilino haya elegido. El casero solamente puede cobrar el incremento de la renta a los 90 días desde la fecha del ofrecimiento de la renovación del contrato. Además, el incremento de renta no podrá ser

mayor al monto estipulado por la Junta de regulación de renta (RGB por sus siglas en inglés) en vigor en la fecha en que debió haber comenzado la renovación del contrato, de haberse ofrecido dentro de los límites de tiempo establecidos.

### 8. ¿Qué sucede si un inquilino no firma la renovación de su contrato de arrendamiento?

Una vez que haya recibido la renovación del contrato, el inquilino cuenta con 60 días para revisarla, firmarla y devolvérsela al casero. Si el inquilino no la devuelve firmada y éste permanece en el apartamento, el casero podría optar por:

- extender el período de renovación del contrato, o
- iniciar un proceso de desalojo debido a que el contrato no fue renovado o no fue renovado dentro de los límites de tiempo establecidos.

NOTA: El casero no está legalmente obligado a aceptar una renovación de contrato que el inquilino no haya firmado y devuelto dentro de los límites de tiempo establecidos.

NOTA: Si el casero inicia un procedimiento de desalojo debido a que no se efectuó la renovación del contrato de arrendamiento o ésta no se realizó dentro de los límites de tiempo establecidos, se le dará al inquilino una oportunidad para “enmendarse” (una última oportunidad para firmar la renovación del contrato).