

Desahucio por justa causa

En virtud de la nueva ley de desahucio por justa causa, los neoyorquinos tienen derecho a seguir viviendo en sus casas sin temor a un desahucio injustificado o a aumentos extremos del alquiler. En muchas situaciones, los inquilinos de viviendas a tarifa del mercado estarán ahora amparados por protecciones más amplias. Lea abajo para obtener información. Y recuerde, todos los inquilinos de New York tienen derecho a una casa segura y saludable. Si tiene alguna duda, no dude en comunicarse con el HPD (Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda) llamando al 311.

¿Qué es el desahucio por justa causa?

El desahucio por justa causa es una ley del estado de New York que entró en vigor el 20 de abril de 2024. Concede nuevas protecciones a algunos inquilinos de casas no reguladas (también conocidas como “tarifa del mercado”) en la Ciudad de New York. Los propietarios de casas cubiertas por los nuevos requisitos de desahucio por justa causa no pueden poner fin a un contrato de arrendamiento sin una “justa causa” y los inquilinos pueden usar esta ley como defensa en el Tribunal de Vivienda. Los inquilinos también pueden usar la ley para impugnar los aumentos de alquiler por encima de un cierto nivel si sufren desahucio por falta de pago del alquiler. La ley se aplica a los casos de desahucio iniciados el 20 de abril de 2024 o después de esta fecha, es decir, los casos en los que el propietario presentó por primera vez documentos ante el tribunal para iniciar el caso en esa fecha o después.

El desahucio por justa causa se aplica mediante los tribunales, por lo que los inquilinos que deseen impugnar el fin de su arrendamiento o que tengan preguntas acerca de un aumento del alquiler, deben remitirse a los recursos adicionales que se muestran abajo y buscar asesoramiento jurídico.

¿Qué significa poner fin a un arrendamiento?

Poner fin a un contrato de arrendamiento implica desahuciar al inquilino, no renovar el contrato o, si el inquilino no tiene contrato, avisar de que el arrendamiento va a terminar. Un inquilino no necesita tener un contrato de alquiler por escrito para estar protegido por la Ley de desahucio por justa causa, si su casa está cubierta por la ley (consulte la sección ***¿Qué tipos de casas no están cubiertas por la Ley de desahucio por justa causa?*** para obtener más información). En las casas amparadas por la ley, los propietarios tendrán que alegar una buena causa para tomar una de estas medidas.

¿Cuáles son los motivos de “justa causa” que justifican el desahucio, la no renovación del contrato o la terminación del contrato de arrendamiento?

En virtud de la ley de desahucio por justa causa, los propietarios pueden desahuciar a los inquilinos por los siguientes motivos de “justa causa”:

- El inquilino no ha pagado el alquiler, a menos que el impago se deba a un aumento irrazonable del alquiler (para obtener más información, consulte la sección ***¿Qué es un “aumento irrazonable del alquiler”?***)
- El inquilino ha infringido “una obligación sustancial de su contrato de arrendamiento” o ha infringido “cualquiera de las normas y reglamentaciones del propietario por los que se rigen

dichos inmuebles” (ha incumplido las condiciones de su contrato de arrendamiento u otras normas establecidas por el propietario).

- El inquilino ha cometido o permitido una molestia en la casa o propiedad (una molestia es un comportamiento continuo que interfiere con la salud, la seguridad y la comodidad de otros inquilinos), ha dañado la casa o la propiedad o ha interferido con la comodidad y la seguridad del propietario o de otros inquilinos.
- No se puede ocupar la casa porque un organismo estatal o municipal ha emitido una orden de desahucio.
 - *Si usted o alguien que conoce necesita una vivienda de emergencia por una orden de desahucio, comuníquese con el HPD llamando al 311 o al (212) 863-7660.*
- El inquilino está usando la casa o la propiedad para actividades ilegales o está permitiendo que otra persona lo haga
- El inquilino ha denegado injustificadamente al propietario el acceso a la casa para hacer reparaciones o mostrarla a un posible comprador.
- El arrendador o un familiar del arrendador tiene previsto mudarse a la casa (no aplicable si la casa está ocupada por un inquilino mayor de 65 años o discapacitado)*.
 - En concreto, los familiares que se incluyen en virtud de este motivo son el cónyuge, la pareja doméstica, el hijo, el hijastro, el padre, el padrastro, el hermano, el abuelo, el nieto, el suegro o el cuñado del arrendador.
 - La casa debe ser la residencia principal del arrendador o del familiar, es decir, la casa en la que viven la mayor parte del tiempo.
- El arrendador tiene previsto demoler la casa *.
- El arrendador tiene previsto retirar la casa del mercado*.
- El inquilino no acepta cambios razonables en el contrato de alquiler, si se le avisa por escrito 30-90 días antes de la expiración del contrato actual.

*Si el arrendador alega uno de los motivos estrella para el desahucio, debe presentar ante el tribunal “pruebas claras y convincentes” que muestren la acción que piensa emprender.

¿Qué es un aumento irrazonable del alquiler?

La ley de desahucio por justa causa establece un “estándar local de alquiler”, que es la cantidad de aumento de alquiler que se considera razonable en un año determinado en función de la inflación en el área local. El estándar de alquiler local se fija cada año en la tasa de inflación más un 5 %, con un máximo del 10 % en total. Se considera que un aumento del alquiler no es razonable en virtud del desahucio por justa causa si el aumento del alquiler es superior al estándar de alquiler local.

- Por ejemplo, si la tasa de inflación para la zona de New York fuera del 3 %, el estándar de alquiler local sería del 8 % (5 % + inflación).
 - Si el alquiler de un inquilino cubierto fuera de \$1,000 en esta situación, un aumento de más del 8 %, u \$80, estaría por encima del estándar de alquiler local.
- Sin embargo, si la tasa de inflación local fuera del 6 %, el estándar de alquiler local sería del 10 %, ya que el estándar de alquiler local máximo en virtud de la ley es del 10 %.
 - Si el alquiler de un inquilino cubierto fuera de \$1,000 en esta situación, un aumento de más del 10 %, u \$100, estaría por encima del estándar de alquiler local.

A partir del 1 de mayo de 2024, la tasa de inflación para el área de la ciudad de New York es del 3.82 %, lo que significa que el estándar de alquiler local actual es del 8.82 %. Por lo tanto, un aumento del alquiler superior al 8.82 % podría considerarse irrazonable por el tribunal si se aumentara el alquiler después del 20 de abril de 2024.

Sin embargo, en un caso de desahucio, el tribunal tendrá la decisión final sobre si un aumento del alquiler no es razonable. Los propietarios pueden dar motivos que justifiquen un aumento mayor del alquiler para que el tribunal las tenga en cuenta, como reparaciones importantes o un aumento de los impuestos sobre la propiedad.

Cómo determinar si un aumento del alquiler es razonable en virtud del desahucio por justa causa

Según el estándar de alquiler local actual del 8.82 %, multiplique el alquiler actual por 1.0882 para ver el aumento máximo razonable del alquiler de una casa cubierta por el desahucio por justa causa.

Por ejemplo, si el alquiler actual es de \$2,000: $\$2,000 \times 1.0882 = \$2,176.40$

En esta situación, si la casa estuviera cubierta por el desahucio por justa causa, el aumento del alquiler a más de \$2,176.40 podría considerarse irrazonable en los tribunales.

Los inquilinos y los propietarios deben ser conscientes de la definición de un aumento de alquiler irrazonable cuando un contrato de arrendamiento está a punto de renovarse o cada vez que están negociando un aumento del alquiler. Puede ser útil empezar analizando si el desahucio por justa causa se aplica o no a su casa. A partir del 18 de agosto de 2024, los propietarios deben avisar a los inquilinos cuando ofrezcan un aumento del alquiler de más del 5 % para informarlos si se les aplica el desahucio por justa causa. Para obtener más información, consulte la sección ***¿Cuáles son los requisitos para los propietarios?***

¿Qué tipo de casas no están amparadas por la ley de desahucio por justa causa?

Algunas casas no están cubiertas por las protecciones en virtud de la ley de desahucio por justa causa. Abajo se indican los tipos de casas a las que *no* se aplica el desahucio por justa causa:

- Casas propiedad de un pequeño propietario, es decir, alguien que tiene 10 unidades o menos (apartamentos o viviendas unifamiliares) en total en el estado de New York.
 - Algunos edificios son propiedad de una empresa, como una LLC, que puede incluir múltiples propietarios. En este caso, cada persona individual que sea propietaria de la compañía debe tener 10 o menos unidades en total en el estado para que la compañía esté exenta del desahucio por justa causa. Esto incluye todas las unidades en cualquier edificio donde el individuo sea propietario total o parcial.
 - Si un propietario presenta una demanda de desalojo contra un inquilino y alega que el desahucio por justa causa no se le aplica porque es un pequeño propietario, el propietario debe facilitar al inquilino una lista de todas las casas que tiene en el estado de New York. La “residencia principal” del propietario, el lugar donde vive, no se incluye en la lista.
- Edificios con 10 o menos apartamentos en total si el propietario vive en el edificio, incluso si el propietario tiene más unidades.

- Si un inquilino subarrienda su piso y quiere volver a vivir en la casa.
- Si la casa se dio al inquilino como parte de su trabajo, pero el inquilino va a ser despedido de ese trabajo o lo va a dejar.
- Casas donde los alquileres o los desahucios ya están regulados por la legislación federal, estatal o local (por ejemplo, un apartamento de alquiler estabilizado o de alquiler estabilizado).
- Casas que están reguladas por entidades gubernamentales federales, estatales o locales y que incluyen restricciones de alquiler o ingresos (por ejemplo, casas en viviendas públicas de NYCHA, casas con vales de la Sección 8 basados en proyectos o casas que se alquilaron mediante HPD Housing Connect).
- Casas en edificios de condominios y cooperativas.
- Casas construidas después del 1 de enero de 2009.
 - Para estas casas, el desahucio por justa causa *se aplicará* a partir de 30 años después de que la casa fue construida, específicamente 30 años después de la fecha en que el certificado temporal o permanente de ocupación fue emitido (por ejemplo, si una casa fue construida en 2010, el desahucio por justa causa se aplicará a partir de 2040)
- Casas calificadas como de uso estacional.
- Casas situadas en un hospital, una comunidad de jubilados con atención continua, una residencia de vida asistida, un centro de atención para adultos, una comunidad residencial para personas mayores que sea un condominio o una cooperativa o una comunidad de jubilados independiente sin fines de lucro que ofrezca ciertos servicios a los residentes.
- Casas prefabricadas o rodantes.
- Habitaciones de hotel.
- Residencias de estudiantes propiedad de una institución de enseñanza superior o una escuela K-12 y gestionadas por ellas.
- Casas dentro de centros o instituciones religiosas y usadas por ellos.
- Casas cuyo alquiler supere el 245 % del alquiler justo de mercado.
 - El alquiler justo de mercado lo determina cada año el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development).
 - En 2024 en la Ciudad de New York, esto significa casas que se alquilan por más de las siguientes cantidades en función de su tamaño:
 - Monoambiente: \$5,486
 - Un dormitorio: \$6,005
 - Dos dormitorios: \$6,742
 - Tres dormitorios: \$8,413
 - Cuatro dormitorios: \$9,065

¿Cuáles son los requisitos para los propietarios?

A partir del 18 de agosto de 2024, los propietarios tendrán que facilitar un aviso de aplicabilidad o inaplicabilidad del desahucio por justa causa a sus inquilinos cuando hagan ciertas acciones, incluyendo:

- Ofrecer un nuevo contrato de alquiler o renovar uno existente.
- Informar a un inquilino que su contrato no será renovado o que su arrendamiento está terminando de otra manera.

- En función de cuánto tiempo el inquilino lleve viviendo en la casa, el propietario debe avisar con 30, 60 o 90 días de antelación que no va a renovar el contrato o que va a poner fin al arrendamiento. [Más información sobre este requisito aquí.](#)
- Aumentar el alquiler de un inquilino más de un 5 %.
 - Dependiendo de cuánto tiempo que el inquilino lleve viviendo en la casa, el propietario debe avisar con 30, 60 o 90 días de antelación que va a aumentar el alquiler más de un 5 %. [Más información sobre este requisito aquí.](#)
- Enviar un requerimiento de pago de alquiler atrasado de 14 días. [Consulte aquí los recursos útiles para propietarios e inquilinos sobre alquileres atrasados.](#)
- Presentar un caso de desahucio ante el tribunal (el aviso debe adjuntarse a una petición, que es el documento judicial presentado por el propietario que incluye información sobre el motivo del desahucio).

El aviso debe incluir la siguiente información:

- Si la casa del inquilino está cubierta por el desahucio por justa causa.
- Si la casa no está cubierta por el desahucio por justa causa, el motivo por el que no se aplica.
- Si la casa está cubierta y el propietario va a presentar una demanda de desahucio, no va a renovar el contrato de arrendamiento o va a poner fin al arrendamiento por cualquier otro motivo, la buena causa que se aplica.
- Si la vivienda está cubierta y el arrendador está subiendo el alquiler por encima del estándar local (la cantidad de “aumento de alquiler irrazonable”), el motivo del aumento de alquiler.

Si un propietario presenta una demanda de desahucio sin incluir los avisos adecuados, el caso debe desestimarse o suspenderse y el propietario tendría que volver a empezar el caso con los avisos correctos.

¿Dónde puedo obtener más información?

Si tiene otras preguntas sobre el desahucio por justa causa, estos recursos adicionales pueden ser útiles:

- Llame al 311 y pregunte por la línea de ayuda para inquilinos. Los especialistas de la línea de ayuda pueden darle información específica sobre su situación y pueden remitirlo a un proveedor de servicios legales para darle más asesoramiento.
- [New York State Homes and Community Renewal](#) publicará la tasa de inflación y los importes de alquiler que suponen el 245 % del alquiler justo de mercado cada año antes del 1 de agosto.
- La Oficina de Justicia Civil del Departamento de Servicios Sociales de la Ciudad de New York (NYC Department of Social Services Office of Civil Justice) puede comunicarlo con un abogado si tiene un caso en el Tribunal de Vivienda. [Visite su sitio web](#) o envíe un correo electrónico a civiljustice@hra.nyc.gov para obtener más información.
- Llame a Housing Court Answers al 718-557-1379 o al 212-962-4795 de lunes a viernes, entre las 9 a. m. y las 5 p. m., o visite housingcourtanswers.org.

Todos los inquilinos tienen derecho a permanecer en su casa a menos que elijan abandonarla o sean desahuciados mediante un proceso judicial. Los inquilinos que sufran cierres ilegales deben llamar al 911. Visite el sitio web del [Gabinete de Protección del Inquilino](#) para obtener más información.