

DERECHOS DE INQUILINOS INMIGRANTES

| Immigrant Tenant Rights |

Cada neoyorquino que alquila una casa o un apartamento tiene el derecho de vivir allí en paz. La ley estatal prohíbe a los propietarios y a sus empleados acosar o amenazar a los inquilinos, y estas protecciones se aplican independientemente del estatus migratorio del inquilino. Todos los inquilinos tienen derechos de estar protegidos por una variedad de leyes de viviendas federales, estatales y locales.

La Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York protege los derechos de cada neoyorquino. El hostigamiento de los inquilinos basado en el estado migratorio no solo es terrible, es ilegal. Nuestra oficina se compromete a hacer cumplir las importantes protecciones del inquilino del estado en contra del hostigamiento y la discriminación.

El primer paso es asegurar que los inquilinos conozcan sus derechos y tengan acceso a defensa legal altamente calificada. Esta guía proporciona los derechos de los inquilinos inmigrantes en Nueva York, y responde a algunas preguntas importantes. También proporciona a los inquilinos una línea directa — 1-800-566-7636 — operada por la Oficina Estatal de Nuevos Americanos, a la que los inquilinos pueden llamar si su vivienda está amenazada debido a su estatus migratorio.



Línea Directa de Inmigración

Oficina para Nuevos Americanos del Estado de Nueva York

Si se siente amenazado con respecto a su estatus de inmigración, llame a esta línea directa del estado de Nueva York que le conectará a la organización adecuada.

1-800-566-7636

Guía informativa del Fiscal General de Nueva York sobre los derechos de los inquilinos inmigrantes

Los inquilinos inmigrantes en el estado de Nueva York están protegidos por las leyes federales y estatales sobre vivienda y contra la discriminación. Además, algunas localidades proporcionan protecciones adicionales a los inquilinos, que pueden depender del tipo de alojamiento. Sin importar el tipo de arrendamiento, sin embargo, todos los inquilinos -independientemente del estatus migratorio- tienen derecho a vivir en sus casas sin sufrir acoso y amenazas por parte de su casero.

Se aconseja a los inquilinos con inquietudes específicas consultar con un abogado (el número de la línea directa puede proporcionar acceso a asesoría legal), y también pueden presentar quejas ante la Fiscalía General ("OAG", por sus siglas en inglés). Se puede acceder al formulario de queja del inquilino de la Fiscalía General en nuestro sitio web: <https://forms.ag.ny.gov/CIS/tenant-harassment.jsp>. La OAG no les pide a los inquilinos revelar su estado migratorio al presentar una queja.

Lea a continuación para obtener más información sobre los derechos y las protecciones legales disponibles para los inquilinos indocumentados en el Estado de Nueva York, incluyendo las protecciones contra los propietarios que los amenazan o acosan. Para obtener más información sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios, consulte la Guía de Derechos de Inquilinos más completa del Fiscal General, a la que puede accederse en: https://ag.ny.gov/sites/default/files/pdfs/publications/Tenants_Rights.pdf (Inglés) y <https://ag.ny.gov/sites/default/files/pdfs/publications/Spanish%2520Tenants%2520Rights-Full%2520book.pdf> (Español).

¿Puede mi casero desalojarme de mi apartamento debido a mi estatus migratorio?

No. Si usted tiene un contrato de arrendamiento, no puede ser desalojado en base a su estatus de inmigración. Los inquilinos con contratos de arrendamiento están protegidos de desalojo durante el período de arrendamiento, siempre y cuando no violen ninguna disposición sustancial de su contrato de arrendamiento o cualquier ley o código local de vivienda.

Si usted no tiene un contrato de arrendamiento y está pagando alquiler mensualmente, también tiene derechos contra desalojos ilegales que se aplican a todos los inquilinos, incluyendo inquilinos indocumentados. Los inquilinos sin contratos de arrendamiento que han vivido en sus casas por 30 días o más deben ser notificados formalmente por el propietario y tienen la oportunidad de ir a la corte antes de que puedan ser desalojados. Véase NYS RPL § 232-a-b.

Todos los inquilinos, independientemente de su estatus migra-

torio, pueden ser desalojados sólo después de que el propietario los haya notificado con una terminación y haya obtenido una orden judicial de un juez que autorice el desalojo; Y aun así, sólo un sheriff, Marshall o alguacil -y no el propietario- puede llevar a cabo el desalojo del inquilino ordenado por el tribunal. Además, todos los inquilinos, independientemente de su estatus migratorio, tienen derecho a defenderse en los tribunales.

Los propietarios tampoco pueden tomar la ley en sus propias manos para desalojar a los inquilinos indocumentados. Es ilegal que un arrendador:

- Amenazar a los inquilinos con violencia para inducirlos a desocupar;
- Bloquear a un inquilino la entrada a su apartamento;
- Remover las posesiones del inquilino; o
- Cortar los servicios esenciales, como electricidad, calefacción y agua.

Si su propietario, por ejemplo, le bloquea o le obliga a salir negándole servicios, usted puede ir a los tribunales para presentar una acción contra su propietario. Un juez podría entonces concederle el derecho de regresar a su hogar y, en algunos casos, el juez podría ordenar al propietario que le pague dinero por daños y perjuicios. En la ciudad de Nueva York, los propietarios que desalojan ilegalmente a los inquilinos también pueden ser procesados criminalmente.

Si su propietario obtiene una orden de la corte para desalojarlo, usted todavía tiene derecho a una cantidad de tiempo razonable para retirar sus muebles y otras pertenencias -y los propietarios nunca tendrán autorización para retener sus posesiones.

Además, dependiendo de donde usted vive, su apartamento puede estar sujeto a las leyes de regulación de alquiler, que proporcionan a los inquilinos con protecciones adicionales contra el acoso de los propietarios e impiden que los propietarios le obliguen a salir de su hogar.

Los inquilinos con alquiler regulado tienen protecciones adicionales. ¿Cómo puede usted saber si es un inquilino con rentas reguladas?

En la ciudad de Nueva York, los apartamentos o habitaciones generalmente están regulados por alquiler si el edificio fue construido antes de 1974 y contiene seis o más unidades de vivienda. Otros edificios que reciben beneficios fiscales del gobierno también están sujetos a las leyes de regulación de alquileres. Algunas áreas limitadas fuera de la ciudad de Nueva York también tienen edificios de renta regulada, incluyendo los conda-

LLAME A ESTA LÍNEA DIRECTA: 1-800-566-7636

Si se siente amenazado con respecto a su estado de inmigración por favor llame a esta Línea Directa del Estado de NY y ellos le conectarán a la organización correcta.

dos de Nassau, Rockland, y Westchester.

Para averiguar si su apartamento es de alquiler regulado, o si debería estarlo, puede comunicarse con la División de Vivienda y Renovación Comunitaria de Nueva York (HCR) al: (718) 739-6400 o al correo electrónico info@nyshcr.org. O llame a la línea telefónica de la Oficina de Nuevos Americanos del Estado de Nueva York, al 1-800-566-7636 y pida que le conecten con un proveedor de servicios legales para ayudarle a averiguar si su apartamento tiene alquiler regulado.

¿Qué derechos tengo si soy un inquilino inmigrante en apartamento de renta regulada?

Los inquilinos con alquiler regulado, independientemente del estatus migratorio, tienen protecciones especialmente fuertes. Los inquilinos que viven en apartamentos de alquiler estabilizado, con pocas excepciones, tienen derecho a un contrato de renovación con un aumento limitado en el alquiler. Esto significa que, si usted vive en un apartamento de alquiler estabilizado, su arrendador no está autorizado a negarle un nuevo contrato de arrendamiento cuando caduque su contrato de arrendamiento actual. Su arrendador también puede elevar el alquiler solo en una cantidad limitada determinada por la Junta Reguladora de Alquiler, que regula los contratos de alquiler de apartamentos estabilizados. Los inquilinos en otras viviendas con alquiler regulado, como apartamentos de renta controlada y habitaciones de hotel con alquiler estabilizado, también tienen el derecho de permanecer en sus hogares a menos que un tribunal encuentre que hay una base legal para la terminación de su arrendamiento.

Además, las leyes de regulación de alquileres prohíben que los propietarios acosen a sus inquilinos para obligarlos a abandonar sus apartamentos o renunciar a sus derechos, y los propietarios que acosan a los arrendatarios que pagan alquiler pueden ser sujetos a sanciones civiles y / o criminales.

Los propietarios de edificios con alquiler regulado también deben registrar sus edificios y apartamentos, incluyendo el alquiler que le están cobrando, con una agencia estatal, HCR. Usted tiene el derecho de ver los registros enviados sobre su apartamento para asegurarse de que su propietario no está mintiendo sobre cuánto le están cobrando o si su apartamento es de alquiler regulado.

Los inquilinos, independientemente de su estatus migratorio, pueden presentar quejas ante el HCR si creen que están siendo confundidos o se les está cobrando excesivamente, si se les ha negado o experimentan reducciones en los servicios, como calefacción, agua o acceso al inmueble, o si su propietario les requiere proveer estatus migratorio como condición para renovar su arrendamiento. Para proteger a los inquilinos de la discriminación, HCR ha creado la Oficina de Vivienda Justa y Equitativa (FEHO). Una guía de preguntas frecuentes sobre el estatus de inmigración, la discriminación en la vivienda y el hostigamiento de los inquilinos se puede encontrar en <http://>

www.nyshcr.org/AboutUs/Offices/FairHousing/Immigrant-Protection-Fact-Sheet.pdf

Si mi apartamento no es de renta regulada, y mi casero hace amenazas y demanda que me vaya, ¿hay otras leyes que me protegen?

Sí. Todos los inquilinos tienen el derecho de vivir en sus casas libres de acoso y amenazas de los propietarios.

Las leyes del Estado de Nueva York hacen ilegal que los propietarios se involucren en cualquier acción que tenga la intención de forzar a los inquilinos inmigrantes a salir de sus hogares o forzar a los inquilinos inmigrantes a renunciar a sus derechos bajo la ley. Esto significa que su propietario o cualquier persona que actúa en nombre de su propietario está legalmente prohibida de interferir con su privacidad, comodidad y disfrute tranquilo de su hogar. Por ejemplo, los propietarios no pueden amenazar con violencia física, participar en el abuso verbal dirigido a usted o a su familia, negarle servicios esenciales como calefacción, o agua caliente, o repetidamente llevarlo a la corte basándose en afirmaciones frívolas.

En la ciudad de Nueva York, las leyes contra el acoso de los inquilinos son especialmente fuertes. La Ley de Protección de Inquilinos de la Ciudad de Nueva York, por ejemplo, hace que sea ilegal que los propietarios dirijan repetidamente lenguaje obsceno a su familia, o repetidamente le pidan que acepte ofertas no deseadas de comprarle la salida de su hogar.

Al igual que con las otras leyes que rigen la relación arrendador-inquilino, las protecciones contra el acoso de los inquilinos de Nueva York se aplican a todos los inquilinos, sin importar su estatus migratorio.

Si su arrendador le está acosando, debe comunicarse con un abogado para averiguar si debe presentar una queja en contra del propietario en un tribunal o con una agencia gubernamental.

Mi casero dice que tengo que irme porque soy un inmigrante; ¿Es eso legal?

No. Pero sus derechos difieren dependiendo de donde usted vive y del tipo de vivienda en la que vive.

En la ciudad de Nueva York, las leyes contra el acoso de los inquilinos son especialmente fuertes. La Ley de Protección de Inquilinos de la Ciudad de Nueva York, por ejemplo, hace que sea ilegal para la mayoría de los caseros exigirle repetidamente que acepte ofertas de compra indeseadas destinadas a hacerle salir de su hogar. Además, los propietarios no están autorizados a rescindir un alquiler regulado simplemente porque temen ser investigados por la aplicación de la ley en relación al estatus migratorio de los inquilinos.

También hay varias leyes de derechos civiles que protegen a los

LLAME A ESTA LÍNEA DIRECTA: 1-800-566-7636

Si se siente amenazado con respecto a su estado de inmigración por favor llame a esta Línea Directa del Estado de NY y ellos le conectarán a la organización correcta.

inquilinos inmigrantes de la discriminación en la vivienda.

Si usted es residente de la Ciudad de Nueva York, la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York le protege. Esta ley de derechos civiles prohíbe la discriminación en base a la situación inmigratoria real o percibida -lo que significa que el propietario no puede negarle un contrato de arrendamiento, o negarse a alquilarle, o exigir documentos especiales de usted sólo porque es inmigrante. Un inquilino inmigrante en la Ciudad de Nueva York tampoco puede ser desalojado, amenazado o acosado simplemente debido al estatus migratorio real o percibido. Véase N.Y.C. Administración. Código § 8-107 (5). Esto significa que, si usted vive en la ciudad de Nueva York, es ilegal que su propietario discrimine de alguna manera contra usted en base a su estatus migratorio (o de un miembro de su familia). Los propietarios en la ciudad de Nueva York también están generalmente prohibidos de exigir a los inquilinos revelar su estatus de inmigración, salvo en circunstancias muy limitadas.

Si vive fuera de la ciudad de Nueva York, existen otras leyes contra la discriminación que pueden aplicarse a su situación, como la Ley Federal de Vivienda Justa y la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York.

La Ley Federal de Vivienda Justa, que cubre la mayoría de los edificios de alquiler, prohíbe la discriminación basada en la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo, el estado familiar y la discapacidad. Véase 42 U.S.C. § 3604.

Además, la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York prohíbe a los propietarios, gerentes de propiedad y sus agentes negarse a alquilar, renovar el arrendamiento o discriminar a cualquier persona o grupo de personas por raza, credo, color, nacionalidad Origen, discapacidad, edad, estado civil o estado familiar. Vea la ley ejecutiva § 296 (5) del NYS.

Por ejemplo, a nivel estatal, sería ilegal que un propietario solicite documentos sólo de inmigrantes de cierto origen nacional (el país de donde usted vino) o raza, o que el propietario se niegue a alquilar a inmigrantes o intente desalojar a inmigrantes basado únicamente en su origen nacional.

¿Hay otros derechos que debo saber?

Sí. Usted debe saber que su propietario no está autorizado a tomar represalias contra usted por reclamar sus derechos.

Tanto la ciudad de Nueva York como las leyes estatales de derechos humanos prohíben que los caseros tomen represalias contra los inquilinos que afirman haber sido discriminados. Véase la ley ejecutiva § 296 (7) del NYS; NUEVA YORK. Administración. Código § 8-107 (5). Incluso si presenta una queja en un tribunal o en una agencia gubernamental sobre cualquier cosa, por ejemplo, porque su propietario apagó su agua caliente o le negó otro servicio bási-

co, una sección separada de la ley le prohíbe a su propietario tomar represalias contra usted por reclamar sus derechos como inquilino. Véase NYS RPL § 223-b.

Estas leyes hacen ilegal que los propietarios lo amenacen o tomen otra acción negativa simplemente porque usted ha presentado una querrela de inquilino ante la Oficina del Fiscal General o una demanda legal en la corte.

¿Qué debo hacer si mi casero me acosa o amenaza con desalojarme debido a mi estatus migratorio?

Si se siente amenazado por el propietario del lugar donde vive debido a su estado de inmigración, consulte a un abogado o llame a la línea telefónica del Estado de Nueva York para ayudarle a conectarse con un abogado o una organización de servicios legales. El número de la línea directa es: 1-800-566-7636.

También puede presentar una queja a la Fiscalía General en línea en <https://forms.ag.ny.gov/CIS/tenant-harassment.jsp>.

Si usted ha estado sujeto a discriminación relacionada con su vivienda, puede presentar una queja ante la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York, la cual puede ser contactada, llamando al (888) 392-3644 (un número gratuito).¹ Si usted vive en la ciudad de Nueva York, también puede llamar al 311 para presentar una queja ante la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York.²

Es importante recordar que como inquilino en Nueva York usted tiene derechos y leyes que lo protegen, independientemente de su estatus migratorio. Las leyes que rigen la relación arrendador-inquilino le protegen del acoso y de los desalojos ilegales. Bajo la ley federal y de Nueva York, a los caseros se les prohíbe discriminar basados en la raza, el origen nacional, entre una variedad de otras clases protegidas. Y bajo la ley de la ciudad de Nueva York, es ilegal que los propietarios discriminen sobre la base del estatus migratorio real o percibido.

¿Hay algo más que mis vecinos y yo podamos hacer?

Sí, usted puede organizarse!

Los inquilinos inmigrantes -como todos los inquilinos- tienen derecho a organizarse. Los inquilinos, sin importar su estatus migratorio, pueden formar, unirse y participar en organizaciones de inquilinos con el propósito de proteger sus derechos. Los propietarios deben permitir que las organizaciones de inquilinos se reúnan, sin costo alguno, en alguna sala comunitaria o social del edificio, incluso si el uso del espacio está normalmente sujeto a una tarifa. Estas reuniones deben celebrarse en tiempos razonables y de manera pacífica. Véase NYS RPL § 230.

¹ Usted también puede revisar la Guía de Vivienda Justa de la División de Derechos Humanos del <https://dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/nysdhr-fair-housing-guide.pdf> (English); https://dhr.ny.gov/sites/default/files/pdf/DHR_FairHousing_Spanish4.11.pdf (Español).

² También puede revisar materiales informativos de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York, incluyendo una Guía de Vivienda Justa en: <http://www1.nyc.gov/site/fairhousing/about/informational-materials.page>

Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York
800-771-7755 | ag.ny.gov