

documentos que demuestren la relación de familia y que ha(n) vivido en el apartamento con el inquilino registrado durante el período de tiempo necesario (véase arriba). Los documentos y pruebas que se detallan a continuación le pueden servir para establecer los derechos de sucesión:

- identificación emitida por el gobierno
- actas de nacimiento, defunción o matrimonio
- declaración de impuestos u otra documentación financiera; por ejemplo, estados de cuenta bancaria o de tarjeta de crédito
- documentación de empleo
- facturas de servicios públicos de teléfono, gas, electricidad, etc.
- expedientes escolares
- registros de votación
- declaraciones de vecinos, familiares y/o amigos

11. ¿Y si el casero se niega a reconocer al familiar como inquilino?

Los familiares pueden hacer uso de las siguientes soluciones si el casero no reconoce al familiar como inquilino:

- Si el casero entabla el proceso de desalojo contra los familiares (holdover en inglés) éstos pueden alegar los derechos de sucesión como defensa contra el proceso, y pueden presentar las pruebas que tengan (véase arriba) para apoyar su reclamación. El juez determinará los derechos del/de los familiar(es).
- Los familiares pueden presentar una Petición para la determinación administrativa (Request for Administrative Determination)

en la Oficina de vivienda y renovación comunitaria, para que la agencia decida sobre la reclamación de sucesión. La decisión de la agencia tendrá el mismo efecto que una orden judicial. NOTA: La Petición para la determinación administrativa no se deberá presentar si se ha entablado ya un proceso judicial.

- Los familiares pueden presentar una acción de sentencia declaratoria (declaratory judgment) en el Tribunal Supremo donde se le pide al juez que decida sobre la reclamación de sucesión.

Se recomienda encarecidamente que los familiares consulten con un abogado antes de presentar una reclamación de sucesión.

12. ¿Dónde puedo conseguir más información?

Para información adicional, puede llamar a la Oficina de vivienda y renovación comunitaria al (718) 739-6400, o visitar las páginas informativas sobre Derechos de sucesión:

www.housingnyc.com/html/resources/faq/succession.html

CONOZCA SUS DERECHOS

DERECHOS DE SUCESIÓN DE LOS INQUILINOS SUJETOS A LA REGULACIÓN DE RENTA



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

© 36



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

©2017 The Legal Aid Society All Rights Reserved.

CONOZCA SUS DERECHOS

DERECHOS DE SUCESIÓN DE LOS INQUILINOS SUJETOS A LA REGULACIÓN DE RENTA

1. ¿Qué son los derechos de sucesión?

Los derechos de sucesión permiten que ciertas personas que ocupan un apartamento de renta regulada se conviertan en los inquilinos legales del apartamento cuando el inquilino registrado en el contrato fallece, abandona el apartamento definitivamente, o renuncia a su derecho al apartamento.

2. ¿Qué son los apartamentos de renta regulada?

Los apartamentos de renta regulada son los que están sujetos a las Leyes de control y estabilización de rentas de la ciudad y el estado de Nueva York. Generalmente, se definen así:

Apartamento de renta controlada

- El edificio fue construido antes del 1 de febrero de 1947
- El inquilino ha vivido continuamente en el apartamento desde antes del 1 de julio de 1971.

Apartamento de renta estabilizada

- El edificio fue construido entre el 1 de febrero de 1947 y el 1 de enero de 1974, y

- Existen seis (6) o más viviendas en el edificio, o
- El edificio recibe una disminución de impuestos J-51 o 421a.

3. ¿Quién tiene los derechos de sucesión?

La ley otorga los derechos de sucesión a ciertos familiares y a otras personas que tienen una relación de familia con el inquilino registrado y que reúnen los requisitos de sucesión.

4. ¿Qué familiares tienen legalmente derecho a la sucesión?

Los familiares que pueden reclamar los derechos de sucesión son: esposos, hijos, hijastros, padres, padrastros, hermanos, abuelos, nietos, suegros, o hijos políticos del inquilino registrado.

5. ¿Quién más puede reclamar los derechos de sucesión?

Si otra persona demuestra una relación de familia con el inquilino registrado, y reúne los requisitos de sucesión, es posible que tenga derecho a la sucesión.

6. ¿Cómo se define una “relación de familia”?

Los factores que se toman en cuenta para determinar si existe “una relación de familia” son:

- la duración de la relación,
- el compartir los gastos del hogar,
- el mezclar o compartir finanzas, como son las tarjetas de crédito o cuentas bancarias,

- la participación en actividades de tipo familiar,
- la existencia de testamentos, poderes, declaraciones de pareja doméstica, etc.,
- el presentarse como miembros de la familia en actividades públicas,
- el cumplimiento habitual de las obligaciones familiares entre sí.

7. ¿Cuáles son los requisitos para establecer los derechos de sucesión?

Para establecer los derechos de sucesión, el solicitante tiene que demostrar que ha vivido continuamente en el apartamento con el inquilino registrado desde:

- el comienzo del inquilinato o,
- el comienzo de la relación de familia, o
- por lo menos dos (2) años antes de la muerte, abandono, o renuncia a los derechos por parte del inquilino registrado [un (1) año en el caso de un solicitante de la tercera edad o discapacitado.]

8. ¿Cuándo se pueden reclamar los derechos de sucesión?

Se pueden reclamar los derechos de sucesión cuando el inquilino registrado fallece, abandona el apartamento definitivamente, o renuncia a su derecho al apartamento. También se pueden reclamar al renovar por primera vez el contrato de arrendamiento después de suceder cualquiera de los acontecimientos arriba mencionados. NOTA: Los familiares residentes en la vivienda pueden poner en peligro o perder su reclamación de sucesión si no reclaman los derechos dentro de los límites de tiempo establecidos.

9. ¿Cómo se reclaman los derechos de sucesión?

Los familiares residentes en la vivienda deberían enviar una carta, certificada a ser posible, al casero, donde se explique que el inquilino registrado ha fallecido, ha abandonado el apartamento o ha renunciado a su derecho al apartamento y que los familiares tienen derecho a convertirse en los nuevos inquilinos. En caso de muerte, se debería adjuntar el acta de defunción a la carta. En caso de renuncia de derechos, se puede incluir una carta o declaración jurada a ese efecto, escrita por el inquilino registrado. Aunque no constituya una reclamación de los derechos de sucesión, los familiares que residen en la vivienda pueden notificar a la Oficina de vivienda y renovación comunitaria del estado de Nueva York (Office of Homes and Community Renewal; anteriormente DHCR, por sus siglas en inglés) que el inquilino registrado ha fallecido, ha abandonado el apartamento o ha renunciado a su derecho al apartamento, si es que reciben cualquier comunicación de la agencia, inclusive el formulario de Registro de renta anual (Annual Rent Registration), el Aumento máximo de la renta básica (Maximum Base Rent Increase) o la solicitud u orden de Ajuste de costo de combustible (Fuel Cost Adjustment).

10. ¿Qué documentos u otra constancia sirven para apoyar una reclamación de derecho de sucesión?

La(s) persona(s) que reclama(n) los derechos de sucesión necesitará(n) presentar