



# Nuevas Protecciones para Inquilinos de Nueva York contra Desalojos Injustos y Aumentos de Alquiler

*El Estado de NY aprobó las Protecciones de Desalojo por Buena Causa (§213- 2(a) del Artículo 6-A de la Ley de Bienes Raíces de NYS) en abril 2024, tras años de organización por los inquilinos en todo el estado. Si eres elegible para las Protecciones de Desalojo por Buena Causa, ahora tienes derecho a permanecer en tu hogar siempre y cuando pagues el alquiler y cumplas con tu contrato de arrendamiento.*

## Inquilinos elegibles tienen derechos nuevos:

- ① **Garantiza derecho a renovar contratos**  
Descanse tranquilo sabiendo que su contrato de arrendamiento o renovación de arrendamiento mes a mes está garantizado: no más sorpresas.
- ② **Capacidad de cuestionar los aumentos de alquiler grandes**  
Obligar a los propietarios a justificar las subidas de alquileres de más de 10% o el índice de Precios del Consumidor (CPI) + 5%, lo que sea menos (8.82% en NYC en mayo 2024).
- ③ **Limite de un aumento de alquiler al año**  
Incluso en alquileres de mes a mes, los aumentos de precios tienen un cronograma predecible para que pueda planificar con anticipación.
- ④ **Protección contra desalojos sin razón**  
Los propietarios tienen obligación de demostrar que tienen una “Buena Causa” (como impago de renta o violación del contrato, lista en p.2) para poder desalojar o no renovar a un inquilino.

## Buena Causa es más efectiva cuando los inquilinos hacen valer sus derechos en colectivo.

Si te enfrentas a un aumento de renta, un desalojo injusto o la no renovación, es probable que tus vecinos también tengan esos problemas. Habla con tus vecinos y negocien juntos con su arrendador. Cuando los inquilinos nos unimos, tenemos más poder.

## ¿Quién es elegible para los nuevos derechos de Buena Causa?

Inquilinos de NYC que<sup>1</sup>:

- ✓ Viven en un edificio construido antes de 2009
- ✓ Pagan menos del 245% de Alquiler Justo de Mercado (~\$6000/ mes por apt. de 1 habitación)
- ✓ Alquilan de un arrendador que posee más de 10 unidades de vivienda
- ✗ No viven en un edificio ocupado por el propietario con menos de 11 unidades
- ✗ No viven en una cooperativa o un condo, o alquilan su casa como parte de un acuerdo laboral
- ✗ No tienen renta estabilizada ni viven en viviendas subsidiadas o públicas o prefabricadas (*que tienen protecciones similares*)

Las demás ciudades, pueblos y aldeas del estado tendrán que optar para acogerse a la ley. Comunícate con [info@housingjusticeforall.org](mailto:info@housingjusticeforall.org) para conectarte con campañas locales para adoptar la ley en tu área.

<sup>1</sup> Para investigar si te cubre Buena Causa, busca tu dirección en [Open Igloo](#) (aunque no es 100% exacto). También puedes mirar qué otras propiedades tiene tu casero en [Who Owns What](#).

## *¿Cómo puedo utilizar una buena causa para quedarme en mi casa?*

Si tu casero se niega a renovar tu contrato de arrendamiento, te dice que tienes que mudarte sin motivo, o trata de desalojarte sin razón, ¡Quédate en tu casa! Dile al casero que tienes derecho a quedarte, a no ser que el casero tenga una "Buena Causa" para desalojarte. Luego, si el casero trata de desalojarte de modo formal en la corte, puedes presentar una defensa de Buena Causa y exigir que el casero demuestre que tiene "Buena Causa" para desalojar.

## *¿Cómo puedo utilizar una buena causa para luchar contra el aumento de mi alquiler?*

### *1. Exija aviso*

Tu arrendador debe darte un aviso por escrito si va a aumentar tu alquiler más de 5% (aviso de 30 días si vives allí menos de 1 año, 60 días si vives allí 1-2 años, y 90 días si vives allí más de 2 años). Si tu arrendador intenta subir el alquiler sin previo aviso, infórmale que es una infracción de Real Property Law L Section 226-C. No pagues ningún aumento de renta hasta que den la notificación apropiada por escrito.

### *2. Dile que es un aumento de renta no razonable*

Si su aumento de alquiler es superior al 10% (o IPC+5%), dile que es un aumento de renta no razonable y que un juez puede obligar al arrendador a justificarlo basado en el aumento de los costos. Si estás en la ciudad de Nueva York, puedes consultar cuánto puede subir tu alquiler aquí.

### *3. Retener el aumento irrazonable*

Puedes retener la renta y pagar solo tu renta anterior + el 5% + la tasa de inflación o un 10%, lo que sea menos. Como precaución, ahorra la renta extra y guárdala en una cuenta de depósito en garantía separada hasta que las negociaciones con el arrendador se hayan resuelto completamente.

### *4. Invoca tus derechos de Buena Causa*

Si tu casero te lleva a la corte, puedes presentar una defensa de Buena Causa. Entonces el casero tendrá que demostrar al juez que subió la renta por los aumentos de costos (impuestos, mantenimiento, etc.) o verse obligado a reducir el aumento.

## *Preguntas frecuentes*

### *¿Qué es una Buena Causa para desalojar o negarse a renovar un contrato de arrendamiento?*

- Impago de renta
- Violaciones de contrato y actividad molesta
- Uso personal por propietario /retiro del mercado
- Demolición
- No firmar renovación de contrato o dar acceso al apartamento

### *¿Mi arrendador tiene que decirme si tengo protección de Buena Causa?*

A partir de agosto 2024, tu casero debe notificarte si estás cubierto por Buena Causa al firmar o revisar el contrato de arrendamiento, subir la renta, o si trata de desalojarte. Si lo llevan a la corte, tendrán que explicarle al juez por qué afirman que no está cubierto.

### *¿Si ya estoy enfrentándome a un desalojo en la corte de vivienda, Buena Causa me puede ayudar?*

La ley se aprobó el 20 de abril, 2024 y no abarca los casos de desalojo iniciados en esa fecha o antes. Si el arrendador te dijo que te tienes que mudar pero aún no ha presentado un caso de desalojo en la corte, aún puedes usar Buena Causa para quedarte en casa.

### *¿Qué pasa si mi nombre no está en el contrato de arrendamiento?*

Si tu unidad califica para Buena Causa, tienes protección.

### *Mi arrendador me dijo que Buena Causa aún no está en vigor, ¿es cierto?*

No! Los inquilinos elegibles tienen protecciones de Buena Causa en este momento. A partir de agosto 2024, los arrendadores deberán cumplir nuevos requisitos de notificación para que los inquilinos sepan si están cubiertos.