

Derechos y responsabilidades de propietarios e inquilinos

Los propietarios y los inquilinos tienen responsabilidades legales mutuas. El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) de la ciudad de Nueva York es una de las muchas agencias de la Ciudad y del Estado a cargo de hacer cumplir esas responsabilidades. Este folleto ha sido preparado para ayudar a propietarios e inquilinos a conocer las normas y reglamentos relacionados con la vivienda, y para facilitarles información sobre dónde pueden recibir asistencia.

PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

Los propietarios deben asegurarse de que las áreas comunes y las viviendas individuales de sus edificios sean seguras y se encuentren en buen estado de mantenimiento, en cumplimiento del Housing Maintenance Code (HMC, Código de mantenimiento de viviendas) y la Multiple Dwelling Law (MDL). Entre otras responsabilidades, los propietarios deben:

- Proporcionar y mantener medidas de seguridad, calefacción, agua fría y caliente, y buena iluminación.
- Abordar los problemas de fugas, moho y plagas de inmediato y realizar inspecciones anuales para detectar estas condiciones.
- Proporcionar detectores de humo, detectores de monóxido de carbono y asegurarse de que las salidas de incendios sean adecuadas.
- Proteger a los niños cumpliendo con las regulaciones con respecto a la pintura a base de plomo y los protectores de ventanas.
- Publicar un aviso sobre la disponibilidad del *ABC de la vivienda*, en las zonas comunes de sus edificios (véase en la contraportada interior una muestra del aviso que debe colocarse en un espacio público).
- Colocar la señalización adecuada en el edificio, presentar los documentos correspondientes al HPD y proporcionar los avisos

correspondientes a los inquilinos.

- Alquilar únicamente espacios residenciales legales para vivir, según se define en el Certificado de ocupación de la propiedad.
- Mantener registros sobre el cumplimiento de las reglamentaciones sobre pinturas a base de plomo.

Los dueños de propiedades residenciales con tres o más unidades de vivienda, y de viviendas unifamiliares o bifamiliares, si ninguno de los propietarios o familiares directos residen allí, deberán registrar las unidades anualmente ante el HPD en: nyc.gov/propertyregistration.

Si el edificio está sujeto al régimen de estabilización de alquileres, el propietario deberá registrar anualmente los alquileres en el programa Homes and Community Renewal (HCR, Renovación de Viviendas y Comunidades) del Estado de Nueva York en nyshcr.org.

- Los dueños de propiedades no pueden dejar a los inquilinos fuera de los apartamentos o acosar a los inquilinos para que se vayan de un apartamento. Los propietarios pueden iniciar un proceso de desalojo si los inquilinos no cumplen con sus responsabilidades.

Se cubren más detalles sobre todos los temas anteriores en este documento o yendo a www.nyc.gov/hpd.

INQUILINOS

Los inquilinos deben poder contar con que vivirán en edificios seguros y bien mantenidos que estén:

- Libres de plagas, fugas, moho y otras condiciones potencialmente peligrosas.
- Cuenten con servicios básicos como calefacción, agua caliente, agua fría y luz.
- Libres de acoso por parte del propietario y los empleados del propietario.

Los inquilinos que se encuentran en unidades con renta estabilizada tienen derechos adicionales relacionados con esta condición. Los inquilinos pueden consultar si una vivienda y/o un edificio están clasificados como de renta estabilizada llamando al HCR al **718-739-6400**, o enviando un mensaje de correo electrónico a rentinfo@nycshr.org.

ENTRADA DEL PROPIETARIO A UN APARTAMENTO

La ley dispone que un inquilino debe permitir al propietario, o a sus agentes o empleados, entrar en la vivienda u otros espacios bajo su control, para la realización de reparaciones o mejoras, según lo requieran el HMC u otras leyes. El propietario deberá notificar al inquilino, por escrito y con antelación, la fecha y hora en que desee acceder a la vivienda. La entrada será entre las 9 de la mañana y las 5 de la tarde de los días laborables, salvo que puedan convenir algo distinto con el inquilino o a menos que se produzca una emergencia que deba

Los inquilinos tienen responsabilidades para con los propietarios de sus edificios y para con los demás inquilinos.

- No pueden dañar el edificio, sea intencionadamente o por descuido.
- Los inquilinos son responsables por las acciones de sus invitados.
- Los inquilinos deben responder a las consultas anuales de los propietarios relacionadas con los protectores de ventanas y la pintura a base de plomo, y mantener en buen estado los detectores de humo y monóxido de carbono.
- Los inquilinos deben obedecer los términos legales de los contratos de arrendamiento, pagar el alquiler a tiempo, respetar los derechos de otros inquilinos y brindar acceso para las reparaciones.

ser resuelta de inmediato. Si fueran necesarias reparaciones urgentes para evitar daños materiales o lesiones a las personas, como reparación de fugas de las tuberías de gas o electrodomésticos, fugas de agua, tuberías atascadas o defectuosas, goteras, techos rotos o en condiciones peligrosas, no será necesaria una notificación por adelantado del propietario, sus agentes, contratistas o trabajadores. El contratista o el agente del propietario deberán demostrar al inquilino que han sido autorizados por el propietario para entrar a realizar las obras.