

¿Cómo puedo hacer valer los derechos de sucesión con respecto a un apartamento de alquiler controlado?

¿Qué son derechos de sucesión?

A través de los derechos de sucesión, el ocupante que se queda puede convertirse en inquilino registrado de un apartamento cuando el inquilino registrado actual desaloja el apartamento de forma permanente, ya sea porque se mudó y notificó al propietario, o porque falleció. El sucesor retiene los mismos derechos y privilegios otorgados al inquilino anterior.

¿Quién puede reclamar derechos de sucesión?

Según la ley, dos tipos de personas tienen derechos de sucesión: “integrantes de familia tradicional” and “integrantes de familia no tradicional.” El apartamento debe ser su residencia primaria actual y debe haber residido con el inquilino registrado anterior por lo menos durante dos años previos a su partida, o un año si usted es discapacitado o es una persona de la tercera edad. Si usted se fue del apartamento a realizar servicio militar o porque se inscribió como estudiante a tiempo completo, o si estuvo hospitalizado o fue trasladado por razones de trabajo, u otros motivos razonables, también podría reclamar derechos de sucesión.

¿Quién se considera “integrantes de familia tradicional”?

“Integrantes de familia tradicional” son sólo los cónyuges, hijos, padres, hijos adoptivos, padrastros, hermanos, abuelos, nietos, suegros, hijos políticos. Primos, tíos y otros parientes lejanos no se consideran “integrantes de familia tradicional” a fines de la sucesión.

¿Quién se considera “integrantes de familia no tradicional”?

“Integrantes de familia no tradicional” son los ocupantes que no son familiares inmediatos, pero que pueden demostrar que tenían una relación cercana y casi familiar con el inquilino que está desalojando el apartamento. Esto incluye, *entre otros*, a tías, tíos, sobrinas, sobrinos, parejas de hecho, y parejas homosexuales. Para reunir las condiciones como integrantes de familia no tradicional, debe demostrar que tiene una relación emocional y financiera sólida con el inquilino anterior, como si fuera una relación de familia inmediata. Para establecer derechos de sucesión como integrante de familia no tradicional no es suficiente una simple declaración que usted tiene una relación de consanguinidad con el inquilino que está desalojando el apartamento.

¿Cómo puedo probar que tenía una relación cercana con el inquilino registrado anterior?

Algunos factores importantes que el tribunal considerará al momento de determinar si existe una relación de familia no tradicional son: la duración de la relación, el compartir los gastos del hogar o el apoyo mutuo para cubrirlos, el tener cuentas bancarias conjuntas, tarjetas de crédito conjuntas, responsabilidad compartida en la crianza de los hijos, la participación en actividades familiares como por ejemplo asistir a eventos familiares, vacacionar o salir a cenar juntos, el tener obligaciones, intenciones y responsabilidades legales formalizadas, como el otorgamiento mutuo de un poder notarial, presentarse en público como integrantes de una familia a través de palabras o acciones, frecuentemente realizar actividades conjuntas, como ir a citas médicas, etc. Esta lista no se considera exhaustiva. Mientras más elementos usted pueda presentar, más fácil será establecer su relación familiar. Debería consultar con una agencia de servicios jurídicos para obtener más información con respecto a su caso específico.

¿Qué debería hacer para proteger mi reclamación del apartamento?

Cuando se mude al apartamento, asegúrese de informar al propietario sobre su presencia y de que todos los documentos oficiales, tales como correspondencia, impuestos, historial médico y documentos

similares, tengan su dirección actualizada. Si contribuye con el pago de la renta, asegúrese de documentar que paga ese apartamento específico con su dinero. No le resultará para nada beneficioso engañar al propietario con respecto a su presencia en el apartamento. En efecto, dicha acción podría echar a perder su oportunidad de ser el inquilino en el futuro.

¿Qué ocurre una vez que el inquilino registrado desaloja el apartamento?

Debe informar de inmediato al propietario que el inquilino anterior no vive más en el apartamento, y solicitarle un contrato de arriendo a su nombre. Puede documentar dicha solicitud enviando una carta por correo certificado, con acuse de recibo. Asegúrese de responder y documentar por escrito todas las interacciones con el propietario. También debe pasar las cuentas de servicios públicos a su nombre. Comience por pagar la renta usted mismo. Si el inquilino no acepta su pago de la renta, asegúrese de conservar el dinero, ya que en algún momento tendrá que pagar el monto adeudado para que el contrato se pase a su nombre.

¿Qué debería evitar si planeo reclamar los derechos de sucesión?

No firme un contrato a nombre del inquilino anterior. Esto es considerado fraude, y reducirá sus posibilidades de heredar el contrato.

No haga nada que pudiera dar la impresión de que el inquilino registrado anterior aun vive en el apartamento, o que pudiera dar la impresión de que usted no vive allí. Por ejemplo:

- Evite que el inquilino anterior vaya a visitarlo frecuentemente.
- No permita que el inquilino anterior deje sus pertenencias en el apartamento.
- No siga usando el nombre del inquilino anterior en las cuentas de servicios públicos.
- No haga reenviar su propia correspondencia a otra dirección o apartado postal.
- No mantenga lazos con otras residencias.

Esta lista no es exhaustiva, y debe llamar a una agencia de servicios legales si tiene alguna pregunta.

Por último, no pague la renta en efectivo. Es importante crear un registro documentado de que usted está pagando la renta.

¿Puede el propietario aumentar mi renta cuando heredo un apartamento?

En los apartamentos de renta estabilizada y renta controlada, el monto de la renta permanecerá sin cambios, excepto por los incrementos anuales según lo decidido por la Junta de Control de Renta. En el caso de apartamentos de renta estabilizada, después de cada sucesión, el propietario tiene el derecho de incrementar por vacante un 20% de la renta.

¿Qué puedo hacer para reforzar mi reclamación de sucesión cuando el inquilino anterior no era un integrante de la familia o similar a un integrante de la familia?

Cuando su nombre no aparece en el contrato, y usted no compartió una relación familiar o similar con el inquilino anterior, el propietario no tiene la obligación de mantenerlo a usted como su inquilino. Sin embargo, el propietario podría convertirlo en inquilino si estuviera de acuerdo en poner su nombre en el contrato de arrendamiento.

Si usted vive en un apartamento de renta no controlada, como por ejemplo vivienda pública de NYCHA, apartamento a tarifa de mercado, o un edificio sin fines de lucro, podrían aplicarse otras leyes de sucesión. Debe comunicarse con una agencia de servicios legales para determinar qué reglas aplican al apartamento al cual desea reclamar derechos de sucesión.