

¿Qué son los derechos de sucesión?

Los derechos de sucesión otorgan al actual ocupante de un inmueble la facultad de tener posesión de dicho inmueble, en caso de que el arrendatario anterior abandone definitivamente el inmueble por motivo de mudanza o fallecimiento.

¿Quiénes pueden obtener los derechos de sucesión?

Miembros de una familia tradicional	Miembros de una familia no tradicional
<ul style="list-style-type: none"> • Cónyuges, hijos, padres • Hijastros, padrastros • Hermanos, abuelos • Nueras o yernos, suegros 	<ul style="list-style-type: none"> • Tías, tíos • Sobrinas, sobrinos, primos • Parejas solteras, parejas de lesbianas, gays, bisexuales o transgénero • Personas que actúan como una familia

La documentación que acredita el vínculo familiar tradicional es la siguiente:

Certificado de nacimiento del actual ocupante y del arrendatario, licencias de matrimonio, certificado de registro de la unión de hecho y el certificado de defunción en caso de que el arrendatario haya fallecido.

La documentación que acredita el vínculo familiar no tradicional es la siguiente:

Todo tipo de documentación que pruebe una relación similar a la familiar con el arrendatario, como por ejemplo, la existencia de un vínculo legal, financiero o emocional fuerte.

Los modos de probar un vínculo legal y financiero son los siguientes:



Demostrar que el actual ocupante y el arrendatario comparten gastos y finanzas, mediante la presentación de pruebas tales como una cuenta bancaria en común, gastos del hogar compartidos, como el alquiler y los servicios, asistencia pública compartida o copropiedad de un mismo inmueble. Asimismo, se puede demostrar un vínculo legal mediante la designación entre sí de las partes como beneficiarias de una póliza de seguro o de un testamento y mediante el otorgamiento de un poder para la atención médica o un poder general. Del mismo modo, designarse mutuamente como contacto principal en caso de emergencia será también una forma efectiva a los efectos de comprobar una vinculación financiera y legal.

Los modos de comprobar un vínculo emocional son los siguientes:

Presentar fotos familiares de cumpleaños, vacaciones, ceremonias religiosas o reuniones familiares; demostrar el intercambio de obsequios/tarjetas y demostrar responsabilidades compartidas entre las partes, como por ejemplo, ir a buscar a los hijos a la escuela.

Período correspondiente

Si el ocupante no tiene ninguna discapacidad y es menor de 62 años, deberá demostrar que residió en el departamento, a modo de residencia principal, durante los dos años anteriores a la mudanza o fallecimiento del arrendatario. No obstante, es conveniente demostrar una residencia de 3 años. En caso de que **el ocupante** tenga una discapacidad y reciba el Ingreso Suplementario de Seguridad (SSI, por sus siglas en inglés) o el Seguro Social por Discapacidad (SSD, por sus siglas en inglés) o sea mayor de 62 años, el lapso de tiempo se reduce a un año. De todas maneras, el ocupante aún debería demostrar una residencia de dos años.

Se considerarán ausencias justificadas cuando el ocupante haya estado en el servicio militar, haya asistido a la escuela por tiempo completo, haya estado hospitalizado o sido trasladado temporalmente por motivos laborales, haya estado preso o ausente por otros motivos razonables. En dichos casos, el ocupante podrá reclamar el derecho de sucesión siempre que haya convivido con el arrendatario durante el período requerido, excluida la ausencia justificada.

Protección del derecho de reclamo del inmueble

El ocupante deberá informar al arrendador cuando se mude al inmueble y utilice el domicilio nuevo para recibir correspondencia, impuestos, legajos médicos y documentos oficiales. Si el ocupante contribuye con el pago de los alquileres, debe notificarlo. No es conveniente engañar al arrendador respecto al tiempo de residencia, ya que esto podría disminuir las chances de constituirse en arrendatario del inmueble en el futuro.

Cuando el arrendatario anterior desocupa el inmueble

El ocupante deberá informar al arrendador **inmediatamente** y solicitar que se celebre un contrato de arrendamiento a su nombre. El informe y solicitud deberán ser enviados mediante correo certificado. Es importante que el ocupante responda la notificación recibida y registre todo intercambio epistolar. Asimismo, podrá cambiar la titularidad de los servicios a su nombre y abonar los alquileres. Si el arrendador se niega a percibir el pago de los alquileres, utilice esto como respaldo. Se deberá abonar el dinero adeudado en concepto de alquileres.

¿Qué se debe evitar para lograr obtener un derecho de sucesión del inmueble?

El ocupante no deberá firmar un contrato de arrendamiento en nombre del arrendatario anterior. Asimismo, no deberá dar la impresión de que el arrendatario anterior reside en el inmueble o de que el ocupante no reside allí. No deberá mantener vínculos con otros residentes, ni recibir con demasiada frecuencia la visita del arrendatario anterior o permitirle que deje sus pertenencias en el inmueble. No deberá enviarle al anterior arrendatario un contrato de renovación para que lo firme. No influenciará al arrendatario anterior para que firme el contrato de renovación. No deberá dejar que las facturas de servicios estén a nombre del anterior arrendatario y debe hacer que su correo sea enviado a otro domicilio u oficina de correo postal.

Asimismo, el ocupante deberá tener un registro de los pagos de los alquileres. Efectuar los pagos con cheque o mediante giro postal será más conveniente. Deberá evitar abonar en efectivo salvo que obtenga un recibo a su nombre de dicho pago.

Observaciones

Si el nombre del ocupante no se encuentra en el contrato de arrendamiento y no tiene ningún vínculo de tipo familiar o parecido con el arrendatario anterior, el arrendador no está obligado a proporcionarle el contrato de arrendamiento. No obstante, el arrendador puede acordar con el ocupante y celebrar un nuevo contrato de arrendamiento a su nombre.

Se aplicarán diferentes disposiciones en caso de que el ocupante resida en un apartamento que no esté regulado, como por ejemplo las viviendas del Departamento de Viviendas de la ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés), las viviendas basadas en proyectos de la sección 8, las viviendas alquiladas a precio de mercado y las viviendas administradas por organizaciones sin fines de lucro. El ocupante debería obtener asesoramiento legal para determinar que disposición se aplicará.

Esta hoja informativa sobre derechos de sucesión está basada en MFY Legal Services Inc. “¿Cómo reclamo los derechos de sucesión de un apartamento con alquiler regulado?”

Los documentos para demostrar la residencia son los siguientes:

Importante: no toda la documentación será aplicable en cada situación. No es necesario que tenga todos los documentos enumerados a continuación. La siguiente lista enumera algunos documentos que serán de utilidad. No es una lista completa. Es posible que algunos documentos necesarios no se encuentren en esta lista.

<p>Documentación financiera. Preferible</p> <ul style="list-style-type: none"> • Declaración de impuestos local, federal, estatal (1040s) • Formularios W2 y 1099 y talonarios de pago • Estado bancario y estado de cuenta de la tarjeta de crédito que indiquen donde utilizó sus tarjetas de débito y crédito • Pólizas de seguro de cualquier tipo (de alquileres, de automóvil, de propiedad, de vida, de propietario) • Comprobante de pago de alquiler del apartamento emitido directamente al arrendador 	<p>Facturas. Preferible</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boletas de teléfono fijo o móvil • Boleta de luz • Boleta de cable • Documentos EZ pass (en el caso de contar con EZ pass) • Matriculación del vehículo (si posee) • Seguro automotriz • Facturas de muebles entregados en el apartamento
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Comprobante de pensión • Certificado de Medicare/Medicaid • Certificado de Seguro social • Historial domiciliario obtenido mediante asistencia pública/Administración de Recursos Humanos (HRA, por sus siglas en inglés) 	
<p>Documentación financiera. Preferible en segundo lugar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estado de cuenta bancaria • Estado y recibos de tarjeta de crédito 	<p>Servicio de salud</p> <ul style="list-style-type: none"> • Historia clínica • Registro de visita a un servicio de enfermería • Evaluación de servicio social • Registros de visitas al domicilio

<p>Identificaciones emitidas por el gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licencia de conducir (anterior y actual) o identificación de no conductor/pasaporte • Tarjeta de beneficios • Identificación de trabajo/profesional 	<p>Otros papeles emitidos por el gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cualquier carta emitida por el gobierno al domicilio del apartamento • Registros escolares del ocupante y de los hijos
<p>Otros</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notificaciones emitidas por la División de Vivienda y de Renovación de la Comunidad (DHCR, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD, por sus siglas en inglés) • Registros escolares de los hijos o el ocupante • Registros de inmunización • Suscripciones de revistas • Documentos emitidos por la iglesia, por ejemplo, un recibo de diezmo • Notificaciones y certificados emitidos por una biblioteca pública, en caso de tener el I.D. de la 	<p>Otros papeles emitidos por el gobierno (cont.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificado de prestación de servicio como jurado • Registro de votación • Formulario de la sección 8 • Beneficios otorgados por el gobierno (ej.: Asistencia Pública, Asistencia a los veteranos, Seguridad Social, Programa de Asistencia Alimentaria [SNAP, por sus siglas en inglés], Transferencia Electrónica de Beneficios [EBT, por sus siglas en inglés], Medicaid) • Beneficios de desempleo • Documento de baja del ejército • Documentos judiciales (ej.: del

<p>biblioteca</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cartas personales, tarjetas de cumpleaños o postales de vacaciones enviadas por familiares o amigos al ocupante al domicilio o fotos del ocupante en el apartamento de los últimos cumpleaños o vacaciones. 	<p>Juzgado de Familia, orden judicial de pensión alimentaria para los hijos, del tribunal penal).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificado de acta de detención/de antecedentes penales/de libertad condicional/liberación penal, etc., en caso de que el ocupante haya sido arrestado o haya sido acusado de delito; informe o información emitida por el oficial respecto de la libertad condicional/libertad bajo palabra • Registro de investigación emitido por el Servicio de Protección al Adulto (APS, por sus siglas en inglés) o por la Administración de Servicios para Niños (ACS, por sus siglas en inglés)
---	--

AVISO LEGAL: esta hoja informativa brinda información general para los residentes de la ciudad de Nueva York; NO constituye asesoramiento jurídico.