



Built to Lead

Para su publicación inmediata: 02/11/2016

GOBERNADOR ANDREW M. CUOMO

**EL GOBERNADOR CUOMO Y EL FISCAL GENERAL SCHNEIDERMAN ANUNCIAN
DEMANDA CONTRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA POR ACOSO A
ARRENDATARIOS EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK**

*Una Investigación Conjunta entre la Unidad de Protección a Inquilinos del
Gobernador y el Fiscal General Descubre Supuesta Conducta Ilegal y Engañosa y
Hostigamiento de Arrendadores en Chinatown y Lower East Side
Los Demandados fueron Acusados de Presuntamente Participar en
Procedimientos Ilegales, Obligando a los Arrendatarios con Renta Regulada a
Renunciar a sus Derechos de Vivienda*

*Desde su Creación, la Observancia de la Unidad de Protección de Inquilinos
(TPU, por sus siglas en inglés) ha Generado la Recuperación de más de \$2,8
Millones en Rentas con Sobrepagos; Nuevos Registros de más de 53.000
Departamentos Indebidamente Desregulados*

El gobernador Andrew M. Cuomo y el fiscal general Eric T. Schneiderman anunciaron hoy una demanda en contra de Marolda Properties, Inc., una compañía inmobiliaria de Manhattan que administra edificios de departamentos con renta regulada y de los arrendadores que son propietarios de estos edificios. La demanda es el resultado de una investigación conjunta entre la Oficina del Fiscal General y la Unidad de Protección a Inquilinos del gobernador Cuomo. La Unidad de Protección a Inquilinos de la División de Renovación Comunitaria y de Viviendas del Estado de Nueva York [inició](#) una investigación sobre las prácticas de los acusados después de recibir denuncias de varias organizaciones sin fines de lucro que trabajan con y en las vecindades de los arrendatarios. Un citatorio de la TPU analizó las prácticas comerciales de Marolda relacionadas con el hostigamiento a arrendatarios y acusaciones de intentar obligar a los arrendatarios a largo plazo de origen asiático americano a abandonar sus departamentos con renta regulada.

“Esta administración no tolerará a aquellos que buscan socavar los derechos de los inquilinos y utilizan la intimidación y hostigamiento para negar los amparos a los que tienen derecho por ley”, **dijo el gobernador Cuomo**. “Creamos la Unidad de Protección a Inquilinos para garantizarles que serán escuchados y, como demuestran las medidas de hoy, seguiremos trabajando para erradicar estas prácticas inescrupulosas y crear una Nueva York más segura, justa y asequible para todos”.

“Ningún arrendatario debe estar sujeto a condiciones inseguras, hostigamiento, desalojo ilegal y demás violaciones a las leyes de vivienda y renta”, **manifestó el fiscal general Schneiderman**. “Infortunadamente, algunos arrendadores creen que pueden salirse con la suya usando estas tácticas para obligar a los inquilinos a abandonar sus

departamentos y así poder elevar el precio de la renta. Mi oficina seguirá trabajando junto a la TPU y demás oficinas gubernamentales para hacer todo lo que esté a nuestro alcance para detener este tipo de prácticas ilegales”.

La demanda, presentada en la Suprema Corte del Estado de Nueva York, manifiesta que Marolda Properties y los demás acusados de buscar indebidamente desalojar a arrendatarios con renta regulada enviando notificaciones y presentando demandas ante la corte de vivienda alegando falsamente que los arrendatarios ya no usaban la vivienda como su domicilio principal. La demanda también alega que los acusados se negaron a renovar a los inquilinos los contratos de renta exigidos por ley, cobraron sobreprecios y no pudieron justificar las rentas pagadas por los inquilinos, no realizaron las reparaciones y renovaciones necesarias y adecuadas y emplearon otras conductas de hostigamiento, represalias y fraudulentas. La demanda solicita una orden judicial que prohíba a los acusados participar en estos tipos de prácticas en el futuro, instruyéndoles que paguen las compensaciones y/o indemnización a los inquilinos que fueron perjudicados, devolver todas las ganancias provenientes de sus prácticas ilegales, pagar las multas por su conducta no ética, establecer políticas integrales que sus empleados deberán seguir y contratar un administrador externo para que controle su cumplimiento con la ley.

James S. Rubin, comisionado de Renovación Comunal y Viviendas del Estado de Nueva York, expresó: “Esta investigación conjunta entre la Unidad de Protección a Inquilinos del gobernador y el Fiscal General hacen valer todo el peso de los recursos estatales para hacer presión en los arrendadores que utilizan mecanismos de hostigamiento para desalojar sus departamentos de renta regulada y destruir comunidades unidades. Está mal y aquí termina. Estamos luchando por los derechos de los arrendatarios en Chinatown y Lower East Side y en toda la ciudad para que se queden en sus casas asequibles. La Unidad de Protección a Inquilinos seguirá trabando duro para combatir a aquellos arrendadores que tratan de utilizar el sistema judicial como vehículo para hostigar y desalojar a sus arrendatarios”.

Desde su creación en 2012, las actividades de observancia de la Unidad de Protección a Inquilinos han producido el registro de más de 53.000 departamentos indebidamente desregulados y la recuperación de más de \$2,8 millones en rentas con sobreprecios pagadas por arrendatarios desprevenidos por medio de acuerdos de conciliación y procedimientos administrativos.

La demanda incluye a los siguientes arrendadores: Green Leaf Associates, LLC, Forsyth Green, LLC, Forsyth Blue, LLC, 83-85 Baxter Street, LLC, 7 Rivington Street, LLC, 90 Elizabeth St., LLC, Ludlow 65 Realty, LLC, 13-15 Essex Street, LLC, 145 Ave. C., LLC, y 100 Forsyth Associates, LLC.

El senador Daniel Squadron señaló: “Con demasiada frecuencia, agentes malintencionados utilizan tácticas de hostigamiento contra arrendatarios con renta regulada. Es inaceptable cuando lo hace Marolda o lo hace Croman, y las medidas anunciadas hoy por Unidad de Protección a Inquilinos y el fiscal general es otro recordatorio de que simplemente eso es inaceptable en nuestro Estado. Estoy orgulloso de haber trabajado con la TPU y el fiscal general para exponer algunas de las preocupaciones en mi distrito, y espero seguir trabajando juntos contra estas prácticas. Agradezco al gobernador, a TPU, al fiscal general, a CAAAV Organizing Asian

Communities, a Cooper Square Committee, a MFY Legal Services, a Asian Americans for Equality, y a University Settlement”.

La asambleísta Alice Cancel dijo: “El Estado no se quedará cruzado de brazos mientras los arrendatarios son amenazados, hostigados y explotados deliberadamente. Felicito a la Unidad de Protección a Inquilinos del gobernador y al fiscal general Schneiderman por su papel decisivo en dar alivio y una reparación civil a los arrendatarios asiático americanos con renta regulada en Chinatown y Lower East Side. Trabajando de forma conjunta podemos luchar para proteger a nuestras comunidades de aquellos que buscan atentar contra nuestros mayores y sus familias y obligarlos a quedarse sin hogar”.

Cathy Dang, directora ejecutiva de CAAAV Organizing Asian Communities, señaló: “Los arrendatarios de Marolda se organizaron por meses para luchar por la rendición de cuentas de su arrendador y hacer posible esta demanda. Felicito a la Unidad de Protección a Inquilinos y a la Oficina del gobernador por trabajar con los arrendatarios y presentar esta demanda en la Suprema Corte. Esta demanda aborda las dificultades que estos arrendatarios (familias, mayores, y arrendatarios en dificultades) han tenido que soportar con procedimientos legales malintencionados. Esperamos que esta demanda envíe el mensaje a los arrendadores de que los inquilinos no tolerarán el hostigamiento que los obliga a salirse de sus hogares”.

Michael Grinthal, el abogado supervisor en MFY Legal Services, Inc. sostuvo: “MFY agradece el trabajo que la Unidad de Protección a Inquilinos del gobernador ha hecho al escuchar a los arrendatarios y tomar en serio sus historias durante su investigación. Los clientes de MFY continuarán enfrentándose al hostigamiento de los arrendadores pero es conmovedor saber que DHCR y el fiscal general están tomando medidas para ayudarlos”.

La demanda alega que los acusados presentaron notificaciones a sus inquilinos (llamadas notificaciones “Golub”) que declaraban que los inquilinos no vivían en realidad en sus departamentos y que se iniciaría un proceso de desalojo si los inquilinos no dejaban la vivienda por propia voluntad al término del contrato de renta. A menudo, los acusados tenían evidencia escasa o nula para avalar sus reclamos. En realidad, las búsquedas en las bases de datos de las que dependían los acusados mostraban que los inquilinos sí vivían en los departamentos que declaraban o simplemente mostraban que los arrendatarios habían vivido en otros edificios muchos años antes. Las notificaciones y demandas también con frecuencia se basaban en las afirmaciones conclusivas de los empleados de los arrendadores de que no habían visto a los inquilinos en sus departamentos durante un extenso periodo de tiempo, cuando en realidad muchos de los inquilinos con frecuencia iban y venían a sus departamentos y a veces incluso veían a los empleados de los arrendadores habitualmente. Los acusados usaban estas tácticas para agotar a los arrendatarios con renta regulada, muchos de los cuales son adultos mayores y no hablan inglés con fluidez, y hacer que dejaran sus departamentos, a veces a cambio de pagos adicionales. Una vez que se desalojan los departamentos, los arrendadores posiblemente eleven el precio de la renta bajo las leyes de regulación de rentas, para así aumentar sus ganancias.

Esta demanda también alega que los acusados desarrollaron trabajos de construcción, renovación y reparación en sus edificios sin los permisos legales correspondientes, y

en otras ocasiones firmaron declaraciones en sus solicitudes de permiso afirmando falsamente que sus edificios estaban desocupados. Estos les permitió que de manera indebida evadieran su obligación legal de crear un plan de protección de inquilinos diseñado específicamente para salvaguardar la seguridad y salud de sus arrendatarios durante la construcción.

La demanda también alega que los acusados no permitían a sus arrendatarios la entrada a sus departamentos, emprendían reparaciones innecesarias o prolongadas y complicadas sin necesidad y en otras ocasiones no se comprometían a hacer las reparaciones necesarias, a veces dejando a los inquilinos en condiciones habitacionales deficientes, insalubres e inseguras. Por ejemplo, la demanda alega que ciertos arrendatarios que viven en 13-15 Essex Street en Lower East Side actualmente son obligados a pagar por y usar placas calefactoras ineficientes y lentas que se compran en la tienda para cocinar y calentar su comida y, en vista del sistema eléctrico del edificio, son potencialmente peligrosas porque el arrendador les cortó el servicio de gas desde febrero de este año. Al mismo tiempo, estos arrendatarios mayores, uno de los cuales tiene una discapacidad, son obligados a subir tres tramos de escaleras para usar un baño alternativo porque su propio baño fue quitado en agosto y nunca se lo reemplazó.

Se insta a los arrendatarios que creen que son blanco de conductas ilegales, engañosas y de hostigamiento por parte de sus arrendadores o sus agentes a que se comuniquen con la fiscalía general para presentar sus denuncias en línea o a que llamen al 1-800-771-7755. Los arrendatarios que viven en departamentos con renta regulada y creen que están siendo hostigados deberán ponerse en contacto con la TPU al (718) 739-6400 o enviar un correo electrónico a TPUinfo@nyshcr.org.

El caso contra Marolda Properties y los arrendadores afiliados está siendo atendido por el fiscal general adjunto Noah Popp, los abogados de la TPU Karis Rasmussen y Jordan Fried, quienes actúan como fiscales generales adjuntos especiales en esta cuestión, la jefa de oficina Jane M. Azia y la fiscal general adjunta ejecutiva para la justicia económica Manisha M. Sheth.

El personal adicional de la TPU que trabaja en esta investigación incluye a la directora legal de la TPU Vernitta N. Chambers, bajo la supervisión del jefe de la Oficina de la TPU Gregory C. Fewer y bajo la supervisión general del comisionado adjunto de la TPU Richard R. White.

Para obtener más información acerca de la Unidad de Protección a Inquilinos del gobernador, visite: www.nyshcr.org/TPU.

###