

# PASS IT ON!

## ¡PÁSELO A SU FAMILIA!

Passing on affordable apartments to family members is a big part of keeping NYC affordable. This guide will show you how.

Para que la ciudad de Nueva York siga siendo asequible, es muy importante la posibilidad de traspasarle un apartamento asequible a un familiar. Esta guía le mostrará cómo hacerlo.



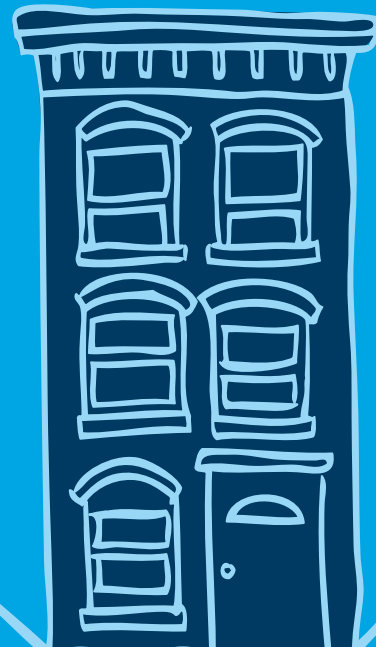
# WHAT ARE SUCCESSION RIGHTS? ¿QUÉ SON LOS DERECHOS DE SUCESIÓN?

In New York City you may have the right to keep a loved one's apartment after they've died or moved away. This is called "succession rights." There are special rules to follow to claim those rights. If you don't know your rights you could lose your home.

En la ciudad de Nueva York, usted puede tener derecho a conservar el apartamento de una persona querida una vez que esta ha muerto o se ha mudado. Esto se llama "derechos de sucesión". Hay que seguir unas reglas especiales para reclamar esos derechos. Si no conoce sus derechos, usted podría perder su vivienda.

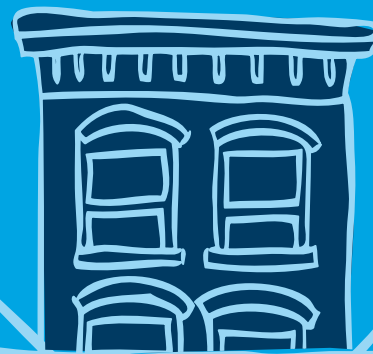
This poster will help you prevent that if you live in one of these types of buildings:  
Este poster le ayudará a impedir que eso suceda si vive en uno de estos tipos de edificios:

MITCHELL-LAMA



RENT-CONTROLLED  
RENT-STABILIZED

De renta controlada/estabilizada



In some situations you'll need a lawyer to help with your succession rights.

En algunas situaciones necesitará la ayuda de un abogado con sus derechos de sucesión.

**CALL-A-LAWYER**

Call for help.

Pida ayuda a un abogado.

**City-Wide Legal Services  
Hotline for Tenants**

(646) 459-3036

# IS YOUR NAME ON THE LEASE? ¿FIGURA SU NOMBRE EN EL CONTRATO DE ALQUILER?

If your name is on the lease, you are a "primary tenant," and you have the right to stay in the apartment even if another tenant leaves or passes away. So make sure to get your name on the lease!

Spouses in rent-controlled or rent-stabilized apartments can always be added to the lease. For other household members, the landlord has to agree. If you have an income affidavit or household composition form, make sure to include all your family members.

Si su nombre figura en el contrato, usted es un "inquilino principal" (primary tenant), y tiene el derecho de quedarse en su apartamento aunque el otro inquilino se vaya o fallezca. Asegurese entonces de agregar su nombre en el contrato!

Esposos en apartamentos de renta regulada siempre pueden ser agregados al contrato. Para otros miembros de su hogar, el propietario tiene que estar de acuerdo. Aunque pueda o no agregar su nombre al contrato, asegurese de incluir a todos sus familiares en la declaración jurada de ingresos y en la forma de composición del hogar.

## IF YOU'RE NOT ON THE LEASE, YOU HAVE TO PROVE 2 THINGS: SI NO FIGURA EN EL CONTRATO, TENDRA QUE DEMOSTRAR 2 COSAS:



**1 IT'S YOUR FAMILY  
ESSU FAMILIA**

You are a family member of the person on your lease. This also includes people you had a "family-member-like" relationship with. Go to the next page to find out what that means!

Usted es miembro de la familia de la persona que figura en el contrato. También incluye a personas con quienes usted ha tenido una relación "como de familia". En la página siguiente se enterará de qué significa esto.



**2 IT'S YOUR HOME  
ESSU HOGAR**

Before the person on the lease died or moved away, you lived in the apartment with them for 2 years. But there are some exceptions! Go to the next page to find out what these are.

Antes de que la persona que figura en el contrato muriera o se mudara, usted vivió en el apartamento con ella por dos años. Pero hay algunas excepciones, en la página siguiente verá cuáles son.

## 2 IT'S YOUR HOME ESSU HOGAR

PASS IT ON!



# PROVING IT'S YOUR FAMILY AND HOME CÓMO DEMOSTRAR QUE ES SU FAMILIA Y SU HOGAR

You need to save stuff that shows the apartment was your home and you lived with your family. Start building this evidence today! If you wait until your loved one is gone, it might be too late.

Usted necesita guardar material que demuestre que el apartamento era su hogar y que usted vivía con su familia. ¡Empiece desde ahora a reunir esas pruebas! Si espera hasta que la otra persona ya no esté, puede ser demasiado tarde.

You need to show you lived in the apartment with the primary tenant for at least two years.  
Necesita demostrar que el apartamento ha sido su hogar con el inquilino principal por dos años.

### CAR REGISTRATION AND OTHER LEASES

Don't do things that might suggest you live somewhere else, like register your car outside of NYC, or sign a mortgage or lease for another home.

### SNAIL MAIL

Keep any important documents that show your address has been the same as the primary tenant's like: tax returns, driver's license registrations, bank statements, or bills.

### REGISTRO DE AUTOMÓVILES Y OTROS CONTRATOS

No haga cosas que podrían sugerir que usted vive en otro lugar, como registrar su coche fuera de la ciudad o firmar una hipoteca o contrato de alquiler en otra parte.

### CORREO POSTAL

Guarde todos los documentos importantes en que figura que su dirección ha sido la misma que el inquilino principal, como formularios de impuestos, registros de conductor, estados bancarios o cuentas.

But there are exceptions:  
Pero hay excepciones:

If you are over 62 years old or disabled, you only have to show you lived with the primary tenant for one year.

Si es mayor de 62 años o tiene una discapacidad, el requisito es de solo un año.

If you were away at college, work, prison, or the military, you just have to show the apartment was your main residence.

Si ha estado afuera, en la universidad, trabajando, en la cárcel o en las fuerzas armadas, solo tiene que demostrar que el apartamento era su residencia principal.

If you lived in the apartment the entire time the primary tenant did.

Si usted vivió en el apartamento todo el tiempo que lo hizo el inquilino principal.

If you lived in the apartment the entire time you had a relationship with the person on the lease.

Si vivió en el apartamento todo el tiempo que tuvo una relación con la persona que figura en el contrato.

## 1 IT'S YOUR FAMILY ES SU FAMILIA

You need to show the person on the lease is your family.

Family members include: spouses, children, parents, siblings, grandparents and grandchildren, in-laws, and adopted family members. Uncles, aunts, nieces, and nephews are special cases that may count as family members too. Or you could show you have a "family-member-like" relationship with the person on the lease.

That can include: cousins, unmarried partners, or anyone you share a close bond with. But you may have to work harder to convince your landlord or a judge how close you were. If you have any questions about whether your relationship counts, you should talk to a lawyer.

Usted debe demostrar que la persona que figura en el contrato es "como de familia".

Los miembros de la familia incluyen esposos, hijos, padres, hermanos, abuelos y nietos, parientes políticos y familiares adoptados. Los tíos y sobrinos son casos especiales que podrían contar "como de familia" también. O puede mostrar que su relación con la persona en el contrato es "como de familia".

Esto incluye a: primos, parejas no casadas, o a cualquiera con quien usted tenga un vínculo estrecho. Con vínculos "como de familia", quizás se le haga más difícil convencer a su propietario o el juez. Si tiene alguna pregunta sobre si su relación cuenta, hable con un abogado.

### HI NEIGHBOR

If your friends and neighbors know who lives in the apartment and how they're related, they can help you make your case.

### HOLA VECINO

Si sus amigos y vecinos saben quien vive en el apartamento y cómo están relacionados, le puede ayudar a usted a hacer su caso.

### COMMITTED PARTNERS

Show you are in a committed relationship with the person by saving things like love letters or plane tickets from trips you went on together.

### PAREJA COMPROMETIDA

Demuestre que está en una relación de pareja comprometida conservando cosas como cartas de amor o billetes de avión de viajes que hicieron juntos.

### SHARED EXPENSES

Keep financial documents that show your relationship or that you share expenses, like joint bank account statements and tax returns.

### GASTOS COMPARTIDOS

Conserve documentos financieros que demuestren su relación o que comparten los gastos, como cuentas de banco y formularios de impuestos conjuntos.

### FAMILY PHOTOS

Collect photos and videos of memories together in and out of the apartment like: birthdays, vacations, graduations, and other life events.

### FOTOS DE FAMILIA

Guarde fotos y videos de recuerdos compartidos dentro y fuera del apartamento, como cumpleaños, vacaciones, graduaciones y otros momentos importantes de su vida.

### LEGAL RESPONSIBILITIES

Show that you have named each other in legal documents like wills or health documents.

### RESPONSABILIDADES LEGALES

Demuestre que se han incluido el uno al otro en documentos legales como testamentos o documentos sobre salud.

**CALL-A-LAWYER**  
Call for help.  
Pida ayuda a un abogado.

**City-Wide Legal Services  
Hotline for Tenants**  
(646) 459-3036

IT'S YOUR FAMILY!



¡ES SU FAMILIA!





# HOW THE SUCCESSION PROCESS WORKS

## CÓMO FUNCIONA EL PROCESO DE SUCESIÓN

HACIENDO PÚBLICAS LAS POLÍTICAS

### FIRST, WHAT TYPE OF BUILDING DO YOU LIVE IN?

#### PRIMERO ¿EN QUÉ TIPO DE EDIFICIO VIVE USTED?

#### MITCHELL-LAMA

There are two kinds of Mitchell-Lama buildings. They are supervised by:  
Hay dos clases de edificios Mitchell-Lama. Los administran:

**HPD**  
The New York City Department of Housing Preservation and Development (HPD).

**HPD**  
Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD).

**DHCR**  
The New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR).

**DHCR**  
División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR).

PASS IT ON.

¡PASELO A SU FAMILIA!

#### RENT-CONTROLLED RENT-STABILIZED

##### DE RENTA CONTROLADA / ESTABILIZADA

Buildings built before 1974 with six or more units are often rent-stabilized. If your family has been living in your apartment since 1971 it might be rent-controlled. More than a million people live in rent-stabilized apartments in NYC! And there are still about 40,000 rent-controlled apartments left. Newer buildings can also become rent-stabilized if the owner receives some kinds of tax benefits.

Los edificios de seis o más unidades construidos antes de 1974 a menudo son de renta estabilizada. Si su familia vive en el apartamento desde 1971 puede tener renta controlada. Más de un millón de personas viven en apartamentos de renta estabilizada en la ciudad de Nueva York. Y todavía quedan unos 40,000 apartamentos de renta controlada. Edificios nuevos también pueden ser de renta estabilizada si el propietario recibe ciertos tipos de beneficios fiscales.

To find out if you live in a rent-controlled or rent-stabilized apartment, call the DHCR. If the DHCR has no records about your apartment, but you still think it might be rent-controlled or rent-stabilized, talk to a lawyer or tenant organizer.

Para saber si usted vive en un apartamento de renta controlada o estabilizada, llame a la DHCR. Si allí no tienen registros de su apartamento, pero usted cree que podría ser de renta controlada o estabilizada, hable con un abogado u organización de inquilinos.

### SECOND, FOLLOW THE PROCESS

#### SEGUNDO, SIGA EL PROCESO

Mitchell-Lama cases are handled almost entirely by mail, unlike rent-stabilized cases, where you could end up in court. The agency you deal with depends on which kind of building you live in, but the rules for passing on your Mitchell-Lama apartment are similar for both HPD and DHCR.

Casos de Mitchell-Lama se manejan casi exclusivamente por correo, a diferencia de los casos de renta estabilizada, en los que usted puede terminar en los tribunales. La agencia con la que trata depende del edificio en que vive, pero las reglas para traspasar su apartamento Mitchell-Lama son similares en los dos casos de HPD y DHCR.

Both rent-control and rent-stabilization have similar rules about passing on apartments.

Los apartamentos de renta controlada y estabilizada tienen reglas similares sobre el traspaso de apartamentos.

Ask your building management office for the application to stay in your apartment. File the application when your loved one passes away or moves out.

Your management company has 30 days to respond and they may reject your application. Don't worry! This happens all the time and you should appeal.

If your application is rejected, get the help of a lawyer. Your rejection letter will include instructions on how to appeal to HPD or DHCR.

Send all the evidence you have showing this is your home and family to HPD or DHCR within 30 days. Don't miss this deadline! Be sure to include everything, because you can't add more evidence later if your case has to go to a hearing.

If HPD or DHCR denies your appeal, have a lawyer help you file another appeal in the State Court. (It's called an Article 78 proceeding.) You have 120 days to do this.

In court a judge will decide if you get to keep your apartment based only on the evidence you submitted in step number 4.

**1** Pídale a la oficina de administración de su edificio la solicitud para quedarse en el apartamento. Preséntela cuando la otra persona fallezca o se mude a otra parte.

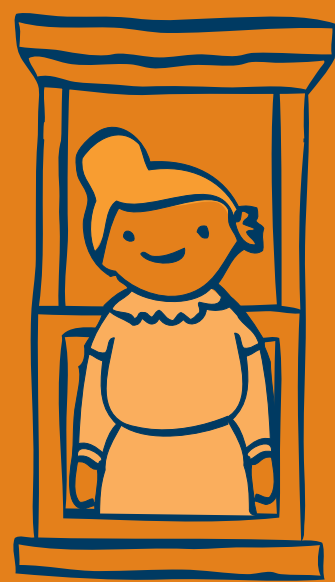
**2** La administración tiene 30 días para responder y probablemente rechacen su solicitud. ¡No se preocupe! Esto ocurre todo el tiempo, y usted debe apelar.

**3** Si su solicitud es rechazada, consiga de inmediato la ayuda de un abogado. La carta de rechazo de su solicitud incluirá instrucciones sobre cómo apelar al HPD o la DHCR.

**4** Envíe todas las pruebas que tiene que demuestran que este es su hogar al HPD o la DHCR dentro de los 30 días ¡No deje pasar este plazo! Asegúrese de incluir todo, porque no podrá agregar más pruebas más tarde si su caso debe ir a una audiencia.

**5** Si el HPD o la DHCR deniegan su apelación, con la ayuda de un abogado presente otra apelación ante el Tribunal Estatal (esto se llama un procedimiento con arreglo al Artículo 78, o Article 78 proceeding). Tiene 120 días para hacerlo.

**6** En el tribunal un juez decidirá si usted puede quedarse con el apartamento exclusivamente sobre la base de las pruebas que presentó en el paso número 4.



As soon as your loved one passes away or moves out, send the landlord a letter saying that you are taking over your apartment. Be sure to have the letter certified and request a return receipt. Keep a copy of the letter for yourself.

Start paying the rent in your own name, and don't sign a lease that isn't in your own name. Faking who lives there puts your ability to live in your apartment at serious risk!

Continue to save evidence that proves it's your home and your family in case you end up going to court.

It might help you avoid court if you give your landlord information he or she might ask for, like a marriage, birth, or death certificate.

If the landlord accepts the rent in your name, and lets you sign a new lease in your name, great! You have the apartment.

If your landlord denies your right to stay in your home, don't give up! Some landlords reject all claims as a way to get people out. You might have rights you don't know about. Talk to a lawyer immediately if your landlord threatens to take you to court.

**1** Tan pronto como la otra persona fallezca o se mude a otra parte, envíe una carta al propietario diciendo que usted se hace cargo del apartamento. Haga certificar la carta y pida un aviso de retorno. Guárdese una copia de la carta.

**2** Empezce a pagar el alquiler en su propio nombre, y no firme un contrato que no esté a su nombre. Fingir quién vive en el apartamento pone en riesgo sus posibilidades de vivir en él.

**3** Siga guardando las pruebas de que se trata de su vivienda y su familia para el caso de que tenga que terminar yendo a los tribunales.

**4** El propietario le puede pedir información como un certificado de matrimonio, nacimiento o defunción. Si proporciona esta información podría evitar la corte.

**5** Si el propietario acepta poner el alquiler a su nombre y le permite firmar un nuevo contrato a su nombre, ¡estupendo! El apartamento es suyo.

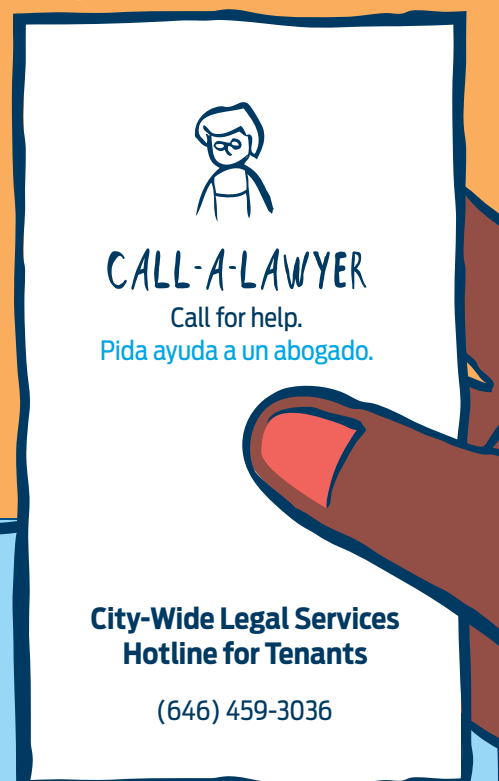
**6** Si el propietario le niega el derecho a quedarse en su hogar, ¡no se dé por vencido! Algunos propietarios rechazan todas las solicitudes como una forma de desalojar a los inquilinos. Usted puede tener derechos que desconoce. Hable de inmediato con un abogado si el propietario lo amenaza con llevarlo ante los tribunales.

#### WHAT IF I'M IN PUBLIC HOUSING OR SECTION 8?

¿QUÉ OCURRE SI MI APARTAMENTO ES UNA VIVIENDA PÚBLICA O DE LA SECCIÓN 8?

The requirements and process for passing on a Public Housing or Section 8 apartment are different. If you have any questions about these, talk to a lawyer.

Los requerimientos y el proceso para traspasar un apartamento de una vivienda pública o de la Sección 8 son diferentes. Si tiene preguntas, hable con un abogado.



PROVE IT'S YOUR HOME!

¡PASELO A SU FAMILIA!

¡DEMUÉSTRE QUE ES SU HOGAR!

GET YOUR NAME ON THE LEASE!

¡AGREGUE SU NOMBRE AL CONTRATO!

PROVE IT'S YOUR FAMILY!

¡DEMUÉSTRE QUE ES SU FAMILIA!



PASS  
IT  
ON!



Millions of New Yorkers have the right to pass on their apartments to their spouses, children, or loved ones. It's called "succession rights"!

Millones de neoyorquinos tienen derecho a traspasar su apartamento a sus esposos, hijos o personas queridas. ¡Esto se llama "derechos de sucesión"!



## KEEP IN MIND TENGALO EN MENTE

You have the right to stay in your apartment until there's a final decision. A landlord cannot evict you without a court order.

Usted tiene derecho a quedarse en el apartamento hasta que haya una decisión final. El propietario no puede desalojarlo sin una orden judicial.

Don't be afraid to ask for all government documents in the language you are most comfortable with. It's your right!

No tenga temor de pedir todos los documentos oficiales en el idioma en que se sienta más cómodo. ¡Es su derecho!

Don't rely on the advice of your landlord, management company, or their lawyers.

No confie en los consejos de su propietario o del abogado de su propietario o de la agencia de administración.

Document all your interactions and communications with agencies and landlords. Keep copies of everything.

Documente todas sus interacciones y comunicaciones con las agencias y los propietarios. Guarde copias de todo.

You have the right to black out personal information like financial or health information on documents.

Tiene derecho a ocultar información personal como datos financieros o de salud en los documentos.

### ABOUT THIS PROJECT

Making Policy Public is a program of the Center for Urban Pedagogy (CUP). CUP partners with policy advocates and graphic designers to produce foldout posters that explain complicated policy issues, like this one. [makingpolicypublic.net](http://makingpolicypublic.net)

### COLLABORATORS

**CUP:** Mark Torrey, Oscar Nuñez; **Brooklyn Legal Services Corporation A:** Adam Meyers, Shekar Krishnan; **Everyday We:** Amy Findeiss, Christopher Patten

### CUP

The Center for Urban Pedagogy (CUP) is a nonprofit organization that uses the power of design and art to increase meaningful civic engagement. [welcometoCUP.org](http://welcometoCUP.org)

### BROOKLYN A

Brooklyn Legal Services Corporation A works to sustain vibrant and healthy communities throughout Brooklyn and New York City by providing legal representation to tenants, homeowners, nonprofits and community groups. Together with the voices of our communities, we advance social and economic justice. [bka.org](http://bka.org)

### EVERYDAY WE

Everyday We is a research-driven collaborative design studio that uses design to translate pressing public and social urban issues into innovative communication strategies, services, and programs.

### BIG THANKS TO

Margarita Chavez, Mayra Martinez, Lydia Rivera, Ervin Rodriguez, Amfry Sanchez, Eyerusalem Zewdie, Cassie Ang, Christine Gaspar, Ingrid Haftel, Frampton Tolbert

Support for this project was provided by the Nathan Cummings Foundation; the National Endowment for the Arts; North Star Fund; and public funds from the New York City Department of Cultural Affairs in partnership with the City Council.

