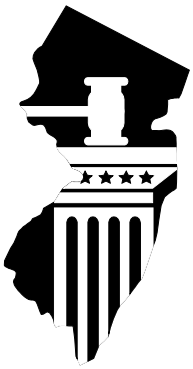
Poder Judicial de Nueva Jersey
New Jersey Judiciary

Información para los Inquilinos Residenciales

Information for Residential Tenants - Spanish

New Jersey Courts
www.njcourts.com



Independence • Integrity
Fairness • Quality Service

Tribunal Superior de Nueva Jersey
División de Derecho
Parte Civil Especial
Sección de Propietarios e Inquilinos

Superior Court of New Jersey
Law Division
Special Civil Part
Landlord/Tenant Section

En Nueva Jersey, no le pueden desahuciar sin que haya un fallo del Tribunal Superior de Nueva Jersey. Para defenderse contra un desahucio, usted tiene derecho a apelar en la sección de propietarios e inquilinos de la Parte Civil Especial del Tribunal Superior de Nueva Jersey.

Este folleto le ofrece una información general sobre sus derechos como inquilino residencial y el modo en que pueden ocurrir los procedimientos de desahucio. No tiene la intención de ocupar el lugar de una asesoría legal y no puede responder cada pregunta que usted pueda tener sobre su situación. Las situaciones que envuelven unidades comerciales de alquiler, alquiler de inmuebles por temporada o un inmueble de alquiler donde el propietario vive en el mismo y hay solamente una o dos unidades que se alquilan, podrían estar sujetas a leyes adicionales.

Si desea recibir un consejo legal, debe comunicarse con un abogado. Si todavía no tiene un abogado, la asociación del colegio de abogados de su condado (county bar association) puede ayudarle a encontrar un abogado. Si no puede pagar un abogado, comuníquese con Servicios Legales de Nueva Jersey (Legal Services of New Jersey [LSNJ]) para saber si reúne las condiciones necesarias para obtener servicios legales gratuitos.

Un inquilino o propietario que sea una sociedad anónima o una sociedad de responsabilidad limitada debe estar representado por un abogado de Nueva Jersey en todos los asuntos que se presenten en la sección de propietarios e inquilinos.

Motivos por los que un propietario puede desahuciarlo

A continuación figura una lista de algunos de los motivos por los cuales un propietario puede solicitar que usted sea desahuciado:

- No ha pagado el alquiler.
- Con frecuencia ha sido moroso en el pago del alquiler.
- Ha actuado repetidamente de una manera desordenada.
- Ha causado destrucción o daño a la propiedad.
- Ha infringido las condiciones del contrato de arrendamiento u otro documento.
- Ha sido culpado de un delito por drogas.

Nota: Por todos los motivos de la lista precedente, salvo el no haber pagado el alquiler, el propietario debe darle un aviso por escrito pidiéndole que abandone el comportamiento antes de presentar una solicitud de desahucio. Copias de esos avisos en que se le pide que abandone o remedie el comportamiento *deben adjuntarse a la demanda* que el propietario presente en el tribunal.

Si el propietario lo está demandando solamente porque no ha pagado el alquiler, usted no puede ser desahuciado si paga todo el dinero que debe para el final del día hábil en el día del juicio.

Solamente se aceptan pagos de dinero en efectivo, cheques certificados o giros postales o bancarios pagaderos al *Treasurer, State of New Jersey* (*Tesorero, Estado de Nueva Jersey*). No se aceptan cheques personales.

Acuerdos antes del día del juicio

Si usted y el propietario llegan a un acuerdo (una conciliación) *antes del día del juicio,* usted todavía tiene que ir al tribunal para que el convenio sea revisado y aprobado por el juez. Debe traer una **copia original** del acuerdo firmado.

Preparación para el juicio

Como inquilino, usted tiene que ir al tribunal para defenderse contra las reclamaciones del propietario en su contra. No puede someter una respuesta escrita. Cualquier testigo para su causa también debe venir al tribunal con usted; el tribunal no aceptará una declaración escrita firmada por un testigo. Si se presenta en el tribunal sin un abogado, tendrá que interrogar a sus testigos. Es una buena idea que prepare todas las preguntas que les hará a sus testigos antes de ir al tribunal.

Traiga al tribunal todos los documentos que le ayudarán a probar sus argumentos en la causa; algunos de estos documentos pueden incluir:

- Recibos de alquiler, giros postales o bancarios, cheques pagados cancelados.
- Una copia de su contrato de arrendamiento, preferiblemente el original.
- Cartas y avisos recibidos del propietario o enviados al mismo.
- Fotografías.
- Otros documentos que usted crea que le ayudarán a defenderse en la causa presentada en su contra.

Si no ha pagado el alquiler porque el propietario no hizo las reparaciones ni ha mantenido la residencia, tiene que probar en el tribunal que los problemas son graves y que están afectando su capacidad para vivir en la unidad.

Importante: En todas las causas, debe traer al tribunal todo el dinero que el propietario dice que le debe *aunque usted no esté de acuerdo con el propietario.* Si el juez determinara que usted legalmente debe el alquiler, no importa el motivo por el cual no lo pagó. Lamentablemente, una enfermedad, la pérdida del empleo o gastos médicos inesperados no son razones legales para que no pague el alquiler. Si se determinara que usted debe el dinero y el propietario no quiere resolver algún tipo de plan de pagos con usted, entonces tiene que pagar la suma total que debe antes del final del día hábil en el día en que viene al tribunal o el juez podría emitir un fallo de posesión. Un fallo de posesión es el primer paso hacia un desahucio.

Solamente se aceptan pagos de dinero en efectivo, cheques certificados o giros postales o bancarios pagaderos al *Treasurer, State of New Jersey* (*Tesorero, Estado de Nueva Jersey*). No se aceptan cheques personales.

Día del juicio

Tanto usted como el propietario deben presentarse en el tribunal en la fecha y a la hora establecidas en la orden de comparecencia (citación). Traiga todas las pruebas y los testigos que necesite para defenderse. Se anunciará una lista de todas las causas al comienzo de la sesión del tribunal. Usted tiene que responder cuando se llame su nombre.

1. SI USTED NO VIENE AL TRIBUNAL (*incomparecencia*) - la causa será decidida a favor del propietario porque usted no se presentó. Esto puede tener como resultado que sea desalojado.
2. SI EL PROPIETARIO NO VIENE AL TRIBUNAL (*sobreseimiento*) - la causa será desestimada.
3. SI TANTO USTED COMO EL PROPIETARIO VIENEN AL TRIBUNAL:
   - A usted y al propietario se les podría pedir que trabajen con un mediador para tratar de conciliar su causa. Si usted y el propietario llegan a un acuerdo, tendrá que llenar los

formularios apropiados que deben ser revisados y aprobados por el juez antes de que el juez acepte su acuerdo.

- Si usted no llega a un acuerdo, el juez verá su causa. El juez o bien concederá o denegará un fallo de posesión. Un fallo de posesión es el primer paso hacia el desahucio.

Fallo de posesión/Orden de desahucio

Si se asienta un fallo de posesión, el propietario podrá tomar medidas para que usted sea desalojado. Si usted no abandona la residencia, un Oficial de la Parte Civil Especial, no el propietario, le notificará una orden de desahucio. Cuando se le notifique una orden judicial de desahucio, tiene que irse del local dentro de los *tres días hábiles*. Si no lo hiciera, el propietario puede solicitar que el Oficial de la Parte Civil Especial lo desaloje.

Después de un fallo de posesión

Hay cosas que usted todavía puede hacer después de su día en el tribunal, las cuales podrían cambiar su resultado; sin embargo, debe notificarle al propietario si decide seguir alguna de estas acciones en el tribunal:

- Usted puede solicitar una Orden para Desalojo Ordenado (Order for Orderly Removal) la cual le concede más tiempo para mudarse, por lo general no más de siete días naturales.
- Usted puede solicitar una estadía por adversidades la cual podría detener el desahucio por un período de hasta seis meses. Usted no puede solicitar una estadía por adversidades a menos que pague todo el dinero que le debe al propietario, más los costos. Si paga todo el dinero que debe y le conceden una estadía por adversidades, todavía tiene que cumplir con el arrendamiento original y pagar la totalidad de su alquiler durante su estadía.
- Usted puede solicitar que el tribunal revoque (cancele) el fallo de posesión. Esta petición no se concede con frecuencia y requiere unas circunstancias legales excepcionales.

Comuníquese con la Secretaría de la Parte Civil Especial (Special Civil Part Clerk's Office) tan pronto como sea posible para solicitar cualquiera de las acciones precedentes.

Ejecución de acuerdos

Si opina que el propietario no está acatándose al acuerdo que usted firmó en el tribunal, debe escribir y someter una certificación. Una certificación es una declaración, escrita y firmada por usted, que explica por qué usted cree que el propietario no ha cumplido con su acuerdo. *La certificación tiene que estar escrita en inglés.* **Al final de su declaración tiene que incluir el siguiente texto:**

"*I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.*"

["*Certifico que las declaraciones anteriores hechas por mí son verdaderas. Sé que si alguna de las declaraciones anteriores hechas por mí fuera voluntariamente falsa, estoy sujeto a castigo*"]. Asegúrese de firmar y ponerle la fecha al documento debajo de la declaración.

Debe enviar por correo o llevar la certificación firmada al tribunal y enviar entonces una copia por correo ordinario y certificado al propietario. Si el propietario tiene abogado, le puede enviar la certificación por correo ordinario al abogado en vez de al propietario.

Depósito de garantía residencial

En Nueva Jersey, un propietario solamente puede cobrar hasta un mes y medio (1½) de alquiler como depósito de garantía. El propietario requiere el depósito de garantía con el fin de pagar por cualquier daño hecho a la unidad o para cubrir el alquiler no pagado después que usted se mude. El propietario tiene que depositar su depósito de garantía en una cuenta que gane interés dentro de los 30 días de haber recibido el dinero de usted.

El propietario debe notificarle por escrito, dentro de los 30 días del recibo de su depósito, la siguiente información:

1. El nombre y la dirección del banco donde se ha depositado el dinero.
2. La cantidad del depósito.
3. El tipo de cuenta.
4. La tasa actual de interés de esa cuenta.

El propietario debe enviarle un estado de cuenta actualizado *anualmente,* el cual le provea esa misma información o enviárselo dentro de un período de 30 días si:

- El depósito se transfiere a otra cuenta o a otro banco, o
- El banco se fusiona con otro banco, o
- La propiedad de alquiler se vende.

El propietario debe o bien pagarle a usted la cantidad del interés anual en efectivo o acreditarle la cantidad del interés anual al pago del alquiler.

El propietario no puede deducir ningún dinero de su depósito de garantía hasta después de que usted se haya mudado de la residencia. Si el propietario desea usar su depósito de garantía para pagar los daños o el alquiler que usted debe, debe notificárselo por escrito dentro del período de 30 días después de que se mude de la residencia. Usted tiene la responsabilidad de proporcionarle al propietario su nueva dirección de modo que el propietario se pueda comunicar con usted sobre su depósito de seguridad. Si debe más dinero que la cantidad de su depósito de garantía y/o si causó daños a la propiedad que van más allá del deterioro normal producido por el uso, el propietario puede presentar una demanda en su contra por la cantidad adicional de dinero que usted le debe.

Desahucio o cierre ilegal

Un propietario no puede desalojarlo ni sacar sus pertenencias de un inmueble alquilado sin obtener primero un fallo de posesión y luego una orden de desahucio del tribunal. Solamente un Oficial de la Parte Civil Especial puede llevar a cabo el desalojo a nombre del propietario. *Es ilegal que un propietario le obligue a desalojar el inmueble negándole acceso al mismo cambiando las cerraduras, instalando candados en las puertas o desconectando los servicios de gas, agua o electricidad.* Un propietario tampoco puede tomar posesión de sus efectos personales o de sus muebles para tratar de obligarlo a que pague el alquiler. Si a usted se le ha bloqueado ilegalmente el acceso a su residencia, puede presentar una demanda en el tribunal del condado. En su demanda, puede solicitar que se le permita regresar a su residencia, y también puede solicitar daños y perjuicios monetarios. Puede obtener los formularios en la Secretaría de la Parte Civil Especial o en njcourts.com.

Recuperación de sus honorarios legales (si los hay) o créditos hacia el alquiler

Si usted firmó un contrato de arrendamiento *el día 1ro. de febrero del 2014, o después de esa fecha,* que expresa que usted, el inquilino, podría ser responsable de los honorarios legales o gastos del propietario o que esos costos pueden ser recuperados como un alquiler adicional, entonces usted tiene un derecho similar a que el propietario le reembolse sus propios honorarios legales o gastos si tiene éxito en su defensa. Sin embargo, si usted evita su desahucio sencillamente pagando todo el alquiler que debe y no tenía un motivo válido por no haber pagado el alquiler cuando se debía, entonces usted no puede pedir ningún reembolso de sus gastos ni honorarios de abogado. El juez determinará si a usted se le deben algunos honorarios o gastos y también decidirá si le adjudicará dinero o algún crédito para los pagos futuros del alquiler.

Este folleto es publicado por
El Poder Judicial de Nueva Jersey

División de Prácticas Civiles
Civil Practice Division

Stuart Rabner
Juez Presidente de la Corte Suprema
Chief Justice

Glenn A. Grant, J.A.D.
Director Administrativo Interino de los Tribunales
Acting Administrative Director of the Courts

Jennifer M. Perez
Director, Oficina de Servicios a los Tribunales de Primera Instancia
Director, Office of Trial Court Services

Kevin M. Wolfe
Subdirector Prácticas Civiles
Assistant Director, Civil Practice

Lloyd Garner
Jefe, Servicios de la Parte Civil Especial
Chief, Special Civil Part Services

njcourts.com

Enmendado en abril de 2015

10288-Spanish