

Poder Judicial de Nueva Jersey
New Jersey Judiciary

**Información para
los Inquilinos Residenciales**
Information for Residential Tenants - Spanish



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 (decisión judicial) 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 suceden 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* (el documento judicial) que el propietario presente en el tribunal.

Si el propietario lo está demandando solamente porque no ha pagado el alquiler, no lo pueden desalojar si paga todo el dinero que debe para el final del día hábil en el día del juicio o hasta tres días hábiles después de que le hayan desalojado, más todos los costos judiciales en que haya incurrido el propietario.

Si usted paga el día del juicio, **tiene que** hacer el pago en efectivo, con cheque certificado o giro postal pagadero al *Treasurer, State of New Jersey (Tesorero, Estado de Nueva Jersey)*. El tribunal no puede aceptar cheques personales. El propietario no está obligado a aceptar cheques personales; no pueden exigirle que pague con un depósito directo o electrónico de fondos. El propietario tiene que darle un recibo por todo pago de alquiler en efectivo y tiene que colaborar con cualquier organización caritativa o programa de ayuda para el alquiler que se comprometa a pagar el alquiler de un inquilino.

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.

Preparándose 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 declaración 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 propios 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.

Nota: Si algunas de sus fotografías u otras pruebas se guardaron en su teléfono, tiene que imprimirlas.

Si no ha pagado el alquiler porque el propietario no hizo las reparaciones requeridas ni le ha dado mantenimiento a 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 determina 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 determina que usted debe el dinero y el propietario no quiere resolver con usted el pago mediante algún tipo de plan, entonces tiene que pagar la suma total que debe antes del final del día hábil de su comparecencia en el tribunal o el juez podría emitir un fallo de posesión. Un fallo de posesión significa que el propietario ganó la causa contra usted y puede hacer que usted sea desalojado de la propiedad. Es el primer paso hacia un desahucio.

Tiene que pagar en efectivo, o con un cheque certificado o giro postas o bancario pagadero al *Treasurer, State of New Jersey (Tesorero, Estado de Nueva Jersey)*.

El 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. Esta decisión en su contra puede dar lugar a 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 puede pedir que trabajen con un conciliador para tratar de resolver su causa. Si usted y el propietario llegan a un acuerdo, tendrá que llenar los formularios apropiados que el juez tiene que revisar y aprobar antes de aceptar 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 significa que el propietario ganó la causa contra usted y puede hacer que usted sea desalojado de la propiedad. 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 se marcha de la residencia, un Oficial de la Parte Civil Especial, no el propietario, le notificará una orden de desahucio. Esta es una orden judicial oficial para que usted se marche del local. Cuando se le notifique una orden judicial de desahucio, usted tiene que irse del local dentro de los *tres días hábiles*. Si no lo hace, 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 el resultado para usted; sin embargo, tiene que notificarle al propietario si decide emprender alguna de estas acciones en el tribunal:

- Usted puede pagarle al propietario todo el alquiler vencido y exigible más todos los costos judiciales apropiados dentro de los tres días hábiles del desalojo; el propietario tiene que proporcionarle entonces un aviso o una carta al Tribunal para que dentro de dos días hábiles se desestime la causa con pérdida de derecho (sobreseimiento definitivo). Si el propietario rehúsa aceptar su pago o no envía la carta o aviso al tribunal, usted puede presentar un pedimento (una petición por escrito) solicitando del juez el sobreseimiento definitivo de su causa.
- Usted puede solicitar una Orden para un Desalojo Ordenado (Order for Orderly Removal), una orden judicial que le concede a usted más tiempo para mudarse, por lo general no más de siete días naturales.
- Si usted tiene todo el dinero para hacer el pago completo, tres días hábiles DESPUÉS del desalojo, puede solicitar que se le permita permanecer por adversidad por un tiempo, lo cual podría detener el desahucio por un período de hasta seis meses. Usted no puede solicitar quedarse por adversidad, 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 que permanezca por adversidad, todavía tiene que cumplir con el contrato de arrendamiento original y pagar todo su alquiler durante el período de tiempo que permanezca.
- 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 Oficina de la Parte Civil Especial (Office of the Special Civil Part) tan pronto como sea posible para solicitar cualquiera de las acciones precedentes.

Ejecución de acuerdos

Si opina que el propietario no está cumpliendo con el acuerdo que usted firmó en el tribunal, tiene que escribir y someterle una certificación al juez. Una certificación es una declaración, escrita y firmada por usted, que explica por qué usted cree que el propietario ha infringido 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.

Usted tiene que enviar por correo o entregar 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 poner su depósito de garantía en una cuenta que gane interés dentro de los 30 días de haber recibido de usted el dinero de depósito.

El propietario tiene que 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 *anualmente* un estado de cuenta actualizado el cual le provea esa misma información o enviárselo dentro 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 alquilada 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 de los 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 garantía. Si usted 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. Si usted cree que el propietario no ha cumplido con alguna de sus obligaciones respecto al depósito de garantía de acuerdo con la ley, usted también puede presentar una demanda aparte en contra del propietario por sus daños y perjuicios.

Desahucio o cierre ilegal

Un propietario no puede desalojarlo ni sacar sus pertenencias de un local 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 salir porque ha cambiado las cerraduras, instalando candados en las puertas o desconectado los servicios de gas, agua o*

electricidad. Un propietario tampoco puede tomar posesión de sus efectos personales o de sus muebles para tratar de forzarlo a que pague el alquiler. Si se le ha bloqueado ilegalmente el acceso a su residencia, usted puede presentar una demanda en el tribunal del condado. (Véase CN 10916 - [How to Apply for the Return of Your Personal Property or to Return to Your Rental Premises](#) (Cómo solicitar la devolución de sus pertenencias o su regreso al local alquilado) - en inglés.) 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 Oficina de la Parte Civil Especial o en njcourts.gov.

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 el mismo derecho 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 decidirá si ha de adjudicarle o si no 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
Directora, Oficina de Servicios a los Tribunales de Primera
Instancia
Director, Office of Trial Court Services

Taironda E. Phoenix
Subdirectora Prácticas Civiles
Assistant Director, Civil Practice

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

njcourts.gov

Revisado el 1 de marzo de 2020

10288-Spanish