

Poder Judicial de Nueva Jersey

New Jersey Judiciary

Información

para los

Propietarios

Information for Landlords - 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

La mayoría de las disputas entre los propietarios y los inquilinos se resuelven en la sección de propietarios e inquilinos de la Parte Civil Especial del Tribunal Superior de Nueva Jersey (New Jersey Superior Court, Special Civil Part).

Este folleto ofrece información general sobre la sección de propietarios e inquilinos. Ni tiene el propósito de dar asesoramiento legal ni sustituirlo o de responder a cada una de las preguntas que usted pueda tener sobre este tribunal.

Debe comunicarse con un abogado si tiene alguna consulta legal en cuanto a sus derechos. Si no tiene un abogado, puede ponerse en contacto con el Servicio de Recomendación de Abogados (Lawyer's Referral Service) del Colegio de Abogados del Condado que le corresponde (County Bar Association).

Un propietario o inquilino que sea una sociedad anónima o una sociedad en comandita tiene que ser representado por un abogado de Nueva Jersey en todos los asuntos que se presenten en la Sección de Propietarios e Inquilinos.

Cómo pagan el alquiler los inquilinos

Como propietario, usted no puede exigir que los inquilinos residenciales paguen el alquiler con un depósito directo o electrónico de fondos, usted tiene que darles un recibo cada vez que paguen el alquiler en efectivo y tiene que colaborar con cualquier organización caritativa o programa para ayuda con el alquiler que se comprometa a pagar el alquiler de un inquilino.

Demandas típicas de los propietarios e inquilinos

A continuación figura una lista general de algunos de los motivos por los cuales usted podría presentar una demanda en la sección de propietarios e inquilinos:

- Incumplimiento en el pago del alquiler.
- Desorden público continuado.
- Destrucción o daño al inmueble causado intencionalmente o por negligencia grave.
- Retraso habitual en el pago del alquiler.
- Infracción de las normas y regulaciones, como se describen en el contrato de arrendamiento u otro documento, después de recibir una notificación escrita para que las cumpla.
- La condena del inquilino por algún delito relacionado con drogas.

Antes de presentar demandas sobre una conducta del inquilino, usted tiene que notificarle por escrito que ha de suspender, o cesar, esa conducta en particular. Solamente cuando un inquilino, después de haber recibido la notificación escrita para que la suspenda, persiste en esa conducta, puede el propietario tratar de desalojar al inquilino. También, las demandas, aparte de aquellas por falta de pago del alquiler, requieren por lo general una notificación de terminación del arrendamiento. Estas notificaciones se tienen que adjuntar a la demanda en el momento de presentarla. De acuerdo con la ley federal, las residencias de vivienda con protección oficial requieren que usted envíe una copia de la demanda y de cualquier aviso de desalojo a la Autoridad de Viviendas Sociales (Public Housing Authority – “PHA”) en la fecha en que presenta la demanda o antes de esa fecha.

Usted no puede presentar una demanda en la sección de propietarios e inquilinos para cobrar el alquiler adeudado después de haber recibido un fallo de posesión. Las reclamaciones para cobrar el alquiler atrasado se deben presentar en la Parte Civil Especial ordinaria o en la sección de reclamaciones de menor cuantía, dependiendo de la cantidad de alquiler adeudado.

La presentación de una demanda

Usted tiene que presentar la demanda en la Oficina de la Parte Civil Especial en el condado donde se encuentren los inmuebles alquilados. Los hechos contenidos en la demanda que apoyen la acción deben ser verificados por usted como la persona que tiene conocimiento personal de esos hechos, no por su abogado (si es que lo tiene).

Al presentar la demanda, debe llenar tanto la notificación de una demanda de propietario/inquilino como la demanda, que están ambas disponibles en línea o en la Oficina de la Parte Civil Especial. Tiene que presentar un original de la notificación de demanda y la demanda, más dos copias adicionales de ambas por cada inquilino nombrado en la demanda. Tiene que especificar qué tipo de demanda está presentando, tal como se señala en el formulario. Todos los formularios llenados se tienen que firmar. A usted le notificarán con una tarjeta postal la fecha en que debe comparecer ante el tribunal.

Costos

La lista de tasas judiciales para presentar una demanda, una orden de desahucio y la entrega en la Sección de Propietarios e Inquilinos está disponible en njcourts.gov, o puede llamar por teléfono a la Oficina de la Parte Civil Especial del condado donde se encuentra el local alquilado. Haga su cheque o giro postal o bancario pagadero al *Treasurer, State of New Jersey* (Tesorero, Estado de Nueva Jersey).

Acuerdos

Si se llega a un acuerdo en la causa *antes de la fecha del juicio*, usted debe comunicarse con el tribunal en relación con cualquier acuerdo. Los acuerdos que se logran el día del juicio se describen en la sección titulada “El día del juicio”.

Preparándose para el juicio

Como propietario, usted debe comparecer en el tribunal y probar que las declaraciones hechas en la demanda son ciertas. Disponga que cualquier testigo que necesite para probar sus argumentos esté presente en el tribunal. Una declaración escrita, aun cuando se haya hecho bajo juramento, no se puede usar en el tribunal. Solo se permitirá el testimonio real de los testigos en el tribunal. Prepare con anticipación sus preguntas para los testigos que le ayudarán a probar sus argumentos en la causa.

Traiga al tribunal todos los documentos que le podrían ayudar a probar sus argumentos, los cuales podrían incluir:

- Contratos de alquiler, cotizaciones, facturas, recibos o libros de cuentas del alquiler.
- Cheques rechazados.
- Cartas y fotografías.
- Otros documentos que prueben su reclamación.

Nota: si usted guardó sus fotos u otras pruebas en el teléfono, tiene que imprimirlas.

El día del juicio

Tanto usted como el inquilino tienen que presentarse en el tribunal en la fecha y hora establecida en la orden de comparecencia, a menos que el tribunal le avise de algún cambio. Traiga todas las pruebas y los testigos necesarios para exponer sus argumentos.

El día del juicio, el tribunal anunciará todas las causas en la lista de juicios. Usted tiene que responder cuando digan su nombre para que el tribunal sepa que usted está presente. Puede suceder una de las siguientes alternativas:

1. **JUICIO** - Si las partes no pueden llegar a un acuerdo, habrá un juicio. El juez o bien le otorgará o le denegará el fallo de posesión al propietario.
2. **ACUERDO** - El tribunal lo animará a usted y al inquilino para conciliar su causa llegando voluntariamente a un acuerdo. Para que los acuerdos sean ejecutables, usted y su abogado (si un abogado lo representa), tienen que presentarle ciertas certificaciones al tribunal. Es importante que las partes comprendan lo que han aceptado en el acuerdo para la conciliación. Hay formularios de acuerdo en cualquier Tribunal de la Parte Civil Especial y es necesaria la revisión y aprobación del juez para los inquilinos residenciales que comparecen *pro se*, o sin un abogado.
3. **DESESTIMACIÓN** - Si usted no comparece, la causa será desestimada.
4. **INCOMPARECENCIA** - Si usted comparece, pero no el inquilino, se emitirá un fallo a favor de usted porque el inquilino no se presentó. Usted deberá presentar los siguientes formularios dentro de los 30 días a partir de la fecha del fallo por incomparecencia:
 - Certificación del propietario (Certification by Landlord)
 - Certificación del abogado del propietario (Certification by Landlord's Attorney). Este documento se exige solamente si usted está representado por un abogado.

Estos formularios están disponibles en cualquier Oficina de la Parte Civil Especial de Nueva Jersey y en njcourts.gov. Se recomienda enfáticamente que estos formularios de certificación se llenen y presenten en el tribunal el día del juicio. El fallo de posesión no se asentará hasta que estos formularios hayan sido presentados, lo cual tiene que ser dentro los 30 días a partir del día del juicio.

Fallo de posesión/Orden de desahucio

Si se asienta un fallo de posesión, usted podrá hacer que un funcionario de la parte civil especial desaloje al inquilino. Usted personalmente no puede desalojar a un inquilino. Solo un funcionario de la parte civil especial puede desalojar a un inquilino en Nueva Jersey.

Se puede emitir una orden de desahucio solamente después que se cumplan *tres días laborales*, sin incluir el día de la comparecencia ante el tribunal, a partir de la fecha en que se asiente el fallo de posesión. Sin embargo, si se trata de un alquiler por temporada, la orden se tiene que emitir dentro de dos días a partir de la fecha en que se asiente el fallo de posesión. Una vez que se le entregue la orden de desahucio a un inquilino residencial, usted debe esperar *tres días laborales*, que son de lunes a viernes, excepto los días de fiesta legales antes de **programar** un desalojo. Sin embargo, un inquilino comercial puede ser desalojado cuando se entrega la orden.

Un inquilino residencial puede pagarle todo el alquiler vencido y exigible más los costos apropiados dentro de los tres días laborales después del desalojo y usted tiene que mandarle entonces una notificación o carta al juez para que desestime la causa con pérdida de derecho (sobresimiento definitivo) dentro de los dos días laborales a partir de ahí. Usted no puede negarse a aceptar el pago completo del inquilino ni negarse a colaborar con un programa para ayuda con el alquiler o con una organización caritativa que se comprometa a pagar el alquiler del inquilino. Si usted se niega a aceptar el pago completo, si no desestima a tiempo la causa con pérdida de derecho al recibir puntualmente el pago completo y todos los costos judiciales apropiados y/o no colabora con uno de los terceros mencionados que están dispuestos a ayudar, podría estar sujeto a una penalidad establecida por la ley de \$500 por cada infracción.

Un inquilino también puede solicitarle de inmediato al tribunal la anulación del fallo de posesión de acuerdo con otras circunstancias limitadas; obtener una orden para un desalojo ordenado, la cual le concede hasta 7 días naturales para mudarse; o que le permita permanecer por adversidad, lo que podría detener el desalojo hasta 6 meses. Un inquilino puede solicitar protección legal, tal como permanecer por adversidad o un pedimento para desestimar, hasta 10 días después de que el inquilino haya sido desalojado. Se requiere que el inquilino le notifique a usted cualquier solicitud para detener o aplazar el desalojo. Cuando solicita permanecer por adversidad, el inquilino está obligado a pagar al tribunal todo el alquiler adeudado, más los costos. También se podría requerir que, durante el tiempo que permanezca, el inquilino pague al tribunal todos los alquileres futuros cuando sean pagaderos o del modo en que el juez se lo ordene.

Ejecución de acuerdos y fallos por consentimiento

Para ejecutar un acuerdo o un fallo por consentimiento que permite que el inquilino o bien permanezca o desocupe para un momento predeterminado mientras que también paga una suma acordada, usted o el inquilino tiene que presentar una certificación, la cual es una declaración formal de los hechos relacionados con el incumplimiento alegado y la protección deseada. Se le debe enviar una copia de la certificación a la otra parte por correo común y certificado o al abogado de la otra parte, si tiene abogado, por correo común, o si va dirigida a un inquilino, se puede publicar colocándolo en la puerta del inmueble alquilado.

Depósito de garantía residencial

Las leyes de Nueva Jersey prohíben que usted exija como garantía más de una vez y media (1½) la cantidad del alquiler mensual. Por lo general, los depósitos de garantía se exigen para pagar las reparaciones de los daños ocasionados al inmueble alquilado, que van más allá del costo normal de mantenimiento y reparaciones, y podrían aplicarse al pago del alquiler adeudado.

Usted tiene que consignar los depósitos de garantía en una cuenta que genere intereses dentro de los 30 días de recibirlos. Usted le tiene que notificar al inquilino por escrito el nombre y la dirección del banco depositario, la suma depositada, el tipo de cuenta y la tasa actual de interés de esa cuenta, y *luego debe hacerlo anualmente*. Si usted no le suministra esta información al inquilino por escrito dentro de los 30 días del recibo del depósito de garantía, del cambio del depósito a otra cuenta u otro banco, de la fusión del banco con otro, de la venta del inmueble, o cuando se efectúa cada pago anual de intereses, el inquilino puede usar los fondos del depósito de garantía y los intereses acumulados para pagar el alquiler. El inquilino le tiene que notificar por escrito a usted por correo certificado si lo va a hacer así. Si el inquilino va a usar el depósito de garantía para pagar el alquiler porque usted no le pagó el interés anual en efectivo al inquilino o no le suministró la actualización anual de la información de la cuenta, usted tiene 30 días para rectificar estas fallas.

Si el inmueble se vende antes de que finalice el arrendamiento, se le exige a usted que le transfiera el depósito de garantía al nuevo dueño (o a los nuevos dueños) y que se lo notifique al inquilino por escrito. El nuevo dueño tiene la obligación de obtener de usted el depósito de garantía.

Si usted quiere usar el depósito de garantía para pagar los daños o el alquiler adeudado, tiene que notificar al inquilino por escrito dentro los 30 días después de que el inquilino haya desocupado el inmueble alquilado. El inquilino tiene la responsabilidad de darle a usted la dirección de reenvío.

Desalojo ilegal

En Nueva Jersey, la única forma en que se puede desalojar a los inquilinos de sus inmuebles alquilados es si un juez permite el desalojo después que se haya decidido una demanda. Como propietario, usted

no puede desalojar a un inquilino o sacar las pertenencias del inquilino del inmueble sin haber obtenido primero un fallo de posesión y una orden de desahucio.

Para desalojar al inquilino, se deben hacer las diligencias necesarias con el funcionario de la Parte Civil Especial asignado a la causa. Es ilegal que usted obligue a un inquilino a desocupar el inmueble negándole el acceso, desconectando los servicios públicos, cambiando las cerraduras o instalando candados. Usted no puede tomar posesión de los efectos personales o los muebles del inquilino con la intención de obligarle a que pague el alquiler.

Si usted ilegalmente desaloja a un inquilino del inmueble alquilado, el inquilino podría presentar una demanda y una orden para fundamentar la pretensión en la Parte Civil Especial, y el juez podría ponerlo de nuevo en el inmueble alquilado. Al inquilino se le podrían adjudicar daños y perjuicios monetarios.

Honorarios legales del inquilino (si los hay) y/o créditos de alquiler

Es posible que el juez ordene que usted pague las tasas o gastos legales razonables (o ambos) del inquilino *si* corresponden las condiciones siguientes:

- usted firmó un nuevo contrato de arrendamiento residencial el *1º de febrero de 2014 o después de esa fecha* y
- el contrato de arrendamiento dispone que usted (el propietario) podría tener derecho a los honorarios de abogados (o gastos) o ambos si el inquilino no cumple con las condiciones del arrendamiento y,
- el inquilino defiende con éxito su afirmación de que no cumplieron con las condiciones del arrendamiento o le prueba al juez con éxito que *usted* no cumplió con las condiciones del arrendamiento.

El juez tiene el poder discrecional de adjudicarle al inquilino o bien daños monetarios o un crédito contra un alquiler futuro. Sin embargo, el juez no adjudicará daños y perjuicios cuando el inquilino sencillamente paga el alquiler adeudado según el contrato de arrendamiento, sin otras defensas o pruebas.

Este folleto fue 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. Pérez
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

10289-Spanish