



Poder Judicial de Nueva Jersey
Tribunal Superior de Nueva Jersey
División de Derecho, Parte Civil Especial

Instrucciones antes de la lectura de la lista de causas de propietarios e inquilinos
Landlord/Tenant Pre-Calendar Call Instructions (Spanish)

Preámbulo

El día del juicio de causas de propietarios e inquilinos, el juez que preside la lectura de la lista dará instrucciones a los inquilinos y propietarios que hayan acudido al tribunal para un juicio. Las instrucciones se presentan más abajo. Cuando se dé lectura a la lista de causas, le entregarán una copia escrita de las instrucciones del juez. No es necesario que esas instrucciones se reciten al pie de la letra. Sin embargo, lo que se diga tiene que incluir y explicar en un lenguaje sencillo todos los puntos que se presentan en dichas instrucciones, y podrá complementarse con información local. Los condados que cuentan con una población hispanoparlante elevada mostrarán un video de las instrucciones y darán una versión escrita en español.

Instrucciones

Si usted necesita un intérprete porque solamente habla español, por favor, póngase de pie.

Estamos a punto de anunciar la lista de causas en las que el propietario ha presentado una demanda para desalojar a un inquilino, es decir, dejarlo fuera. Después de que se lea la lista, usted tendrá la oportunidad de hacer preguntas. Tenemos a su disposición copias por escrito de las instrucciones que voy a darles.

1. Lectura de la lista de causas

- A. Por favor identifíquese cuando anunciemos cada causa. Si tanto el inquilino como el propietario están presentes, el caso se marcará “LISTO”. Se marcará “INCOMPARECENCIA” si el propietario está presente pero el inquilino no está aquí. Si se asienta una incomparecencia, el propietario tiene que presentar un affidavit (declaración jurada) o una certificación que tiene que incluir los datos necesarios para obtener un fallo de posesión así como una declaración de que las leyes y el contrato de alquiler permiten todos los cargos y cuotas. El abogado del propietario, si hay uno, también tiene que presentar una certificación de que las leyes y el contrato de alquiler permiten todos los cargos y cuotas, incluidos los honorarios de abogados. El fallo de posesión permite que un propietario haga que un Oficial de la Parte Civil Especial desaloje a un inquilino. Marcaremos un caso como “DESESTIMADO” si el propietario no está presente. Los inquilinos deben identificarse aunque el propietario no esté presente.
- B. Todos tienen que permanecer aquí hasta que reciban instrucciones adicionales y permiso para retirarse.

2. Acuerdos

Ahora quiero hablarles sobre los acuerdos. Después que se haya anunciado la lista de causas, sugerimos que los propietarios e inquilinos conversen para tratar de llegar a un acuerdo en su causa. Consideren algunos puntos importantes: no es necesario que usted llegue a un acuerdo; usted tiene derecho a un juicio. Debe llegar a un acuerdo solo si está conforme con las condiciones. Ambas partes tienen que llegar a un acuerdo voluntariamente. Si logran ponerse de acuerdo, por favor informen al personal de esta sala de audiencias y se les darán un formulario de conciliación, la certificación del propietario y la certificación para el abogado del propietario. Les informo a las partes que no están limitados por el contenido de los formularios de acuerdos. Pueden cambiarlos según lo deseen. Llenen los formularios, pónganles la fecha, firmenlos y devuélvanlos al personal del tribunal. Recibirán una copia para sus propios archivos. Asegúrese de que entiende las palabras del acuerdo porque si usted estuvo conforme con el asiento de un fallo de posesión y no cumple con las condiciones del acuerdo, será desalojado. Cualquier acuerdo que indique que se asentará un fallo de posesión, o que es posible que se asiente uno, tiene que ser aprobado por mí o por otro juez.

3. En espera del juicio

Si usted no puede llegar a un acuerdo en su causa, tendrá que esperar hasta que un juez pueda atenderla. Esperamos poder ver todas las causas hoy. Sin embargo, si no se puede terminar su causa hoy, entonces el inquilino puede depositar con el secretario del tribunal la cantidad de alquiler que el juez determine, a más tardar hoy a las 4:30 de la tarde, en efectivo o por giro postal o bancario o un cheque de caja de un banco pagadero al Treasurer, State of New Jersey (Tesorero, Estado de Nueva Jersey), en vez de al propietario. Si se deposita, el secretario fijará una nueva fecha para el juicio. Si no se deposita el alquiler hoy, se asentará un fallo de posesión a favor del propietario. Eso significa que el propietario podrá hacer que un Oficial de la Parte Civil Especial desaloje al inquilino. Un propietario no puede dejar fuera a un inquilino por sí mismo. Hay que valerse de un Oficial de la Parte Civil Especial para desalojar a un inquilino.

4. Causas por falta de pago

Introducción. Los siguientes puntos tratan sobre las reclamaciones de un propietario que afirma que el inquilino le debe alquiler:

- A. **Desestimación luego del pago o depósito.** Primero, si el propietario afirma que el inquilino le debe alquiler, todavía no es demasiado tarde para pagar el alquiler que debe y lograr que se desestime la causa. Si el inquilino paga hoy el alquiler que debe más las costas judiciales antes de las 4:30 de la tarde, se desestimará la causa. El inquilino puede pagar el alquiler más las costas al propietario o al secretario del tribunal en efectivo, o por giro postal o un cheque de caja de un banco. Si el inquilino está en desacuerdo con el propietario en cuanto al monto del alquiler que se debe, el inquilino tiene derecho a un

juicio para que un juez pueda decidir qué cantidad de alquiler se debe. Una vez que el juez decida el alquiler que se debe, el inquilino puede pagar el alquiler y se desestimará la causa.

- B. **Elementos que constituyen el alquiler.** El inquilino no tiene que pagar honorarios de abogados, cargos por retrasos u otros cargos para evitar el desalojo a menos que exista un contrato de alquiler por escrito que describa esos elementos como “alquiler adicional”. Aun cuando el contrato de alquiler en efecto los describa, el **monto** que realmente se debe como alquiler puede estar limitado por un control de alquileres, o si hay asistencia pública, puede estar limitado por una ley federal. Por ejemplo, si el inquilino recibe asistencia conforme a la Sección 8, el propietario no puede incluir un cargo por retraso para determinar el monto que el inquilino le debe.
- C. **Limitaciones a los poderes del tribunal.** Si el único problema es que el inquilino que debe el pago de alquiler quiere más tiempo para pagarlo o quiere pagarlo en cuotas, pero el propietario no está de acuerdo, tendré que asentarlo un fallo de posesión; no tengo derecho a obligar a un propietario a esperar el pago del alquiler o a aceptarlo en cuotas. Un fallo de posesión es la orden judicial que le da al propietario derecho a tomar posesión del local. Sin embargo, el propietario no puede realmente desalojar al inquilino hasta que se emita la orden de mudanza.

5. Procedimientos de desalojo

- A. **Emisión de la orden.** Un fallo de posesión le da al propietario derecho a pedir una orden para que un Oficial de la Parte Civil Especial desaloje a un inquilino. Dicha orden no se puede emitir antes de los tres días laborales siguientes a que se haya asentado el fallo de posesión.
- B. **Entrega de la orden.** El Oficial tendrá que entregar la orden al inquilino, y un inquilino de una residencia no puede ser desalojado antes de que transcurran tres días laborales después de la entrega, pero no durante un fin de semana o un día de fiesta. Sencillamente, no se puede desalojar a un inquilino de una residencia antes de 8 días laborales más días feriados después de asentado un fallo de posesión. Después de la entrega o ejecución de la orden (desalojo), podría ser posible que el inquilino de la residencia todavía pueda permanecer en la propiedad alquilada si le paga al dueño todo el alquiler pagadero y exigible más los costos apropiados dentro de los tres días del desalojo.

6. Suspensión del desalojo después de un fallo de posesión

- A. **Acuerdo.** Una vez que se haya asentado un fallo de posesión, un inquilino todavía puede tratar de llegar a un acuerdo con el propietario para suspender el desalojo. Si el propietario está de acuerdo, asegúrese de que el acuerdo se efectúe por escrito y se registre una copia en el tribunal.
- B. **Mediante el pago de todo el alquiler pagadero y exigible.** El inquilino puede pagar todo el alquiler pagadero y exigible más los costos apropiados hasta el tercer día laboral después del desalojo. El dueño tiene que aceptar ese pago y/o cooperar con un programa para ayudar con el pago del alquiler o con una organización benéfica que se haya comprometido a pagar el alquiler. (Véase L. 2019, c.316)
- C. **Acudiendo al tribunal.** Si el propietario no está de acuerdo, entonces aunque al inquilino se le haya entregado una orden de mudanza o incluso después que haya sido sacado, el inquilino puede solicitar, lo más pronto posible, protección judicial para suspender el desalojo o para colocar de nuevo al inquilino, que ye:
 - (1) Una Orden de Presentar Fundamentación Jurídica que solicite la revocación del fallo de posesión y que se desestime la demanda, si el inquilino puede demostrar buenos motivos. (Véase la Regla Judicial 4:50-1).
 - (2) Un pedimento que solicita el sobreseimiento definitivo de la acción de falta de pago del alquiler debido a que el inquilino pagó todo el dinero pagadero y exigible más los costos apropiados, o porque el dueño se negó a aceptar el pago del inquilino dentro de los tres días siguientes al desalojo; o una orden para presentar fundamentación jurídica debido a que el dueño se negó a aceptar el pago del inquilino o de cooperar con un programa de ayuda con el pago del alquiler o con una organización benéfica que se haya comprometido a pagar el alquiler. (Véase L. 2019, c.316)
 - 3) Una demora (suspensión) del desalojo basada en la falta de otros sitios de vivienda. Dicha demora no puede ser de más de 6 meses y se debe solicitar no más de 10 días después del desalojo, pero el inquilino tendrá que pagar todo el alquiler y las costas que correspondan. (Véase N.J.S.A. 2A:42-10.1, o 2A:42-10.6)
 - (4) Una solicitud para una mudanza organizada en la que pida más tiempo para marcharse, si existe un buen motivo.

El juez puede otorgar dichas solicitudes o negarlas y también puede establecer ciertas condiciones si otorga una de dichas solicitudes.

7. Instrucción jurisdiccional

Los propietarios que quieran desalojar a un inquilino cuando o bien hayan obtenido el título del inquilino, o le hayan dado al inquilino la opción de compra, tienen que quedarse aquí para atestiguar ante el tribunal aun cuando el inquilino no esté presente. Esto no corresponde en la mayoría de las causas de desalojo.

8. Servicios y medios disponibles

Tenemos una lista de agencias que pueden ayudarle con el alquiler, un albergue provisional o servicios legales. Disponemos de una lista de dichas agencias o programas de servicios legales y de copias de este nuncio, y debe obtener una copia si no las tiene.

Por favor espere hasta que se haya leído por completo la lista de causas y se hayan dado instrucciones adicionales.