

Preguntas frecuentes sobre el Tribunal de Propietarios e Inquilinos

Landlord/Tenant Frequently Asked Questions - Spanish

- ¿Qué tipos de reclamaciones se presentan?
- ¿Dónde presento una demanda de propietarios/inquilinos?
- ¿Qué tengo que hacer para presentar una demanda de propietarios/inquilinos?
- ¿Cuáles son los costos de presentación?
- ¿Cómo me preparo para el juicio?
- ¿Qué sucede el día del juicio?
- ¿Qué sucede si el propietario obtiene una sentencia de recuperación del inmueble?
- ¿Qué sucede con el depósito de garantía de la vivienda?
- El inmueble que alquilo actualmente está sujeto a una ejecución hipotecaria pendiente, ¿seré forzado a mudarme debido a esta ejecución hipotecaria?

La mayoría de las disputas entre los propietarios y los inquilinos se resuelven en la Sección de Propietarios e Inquilinos del Tribunal de la Parte Civil Especial que es una de las tres secciones dentro de la Parte Civil Especial. Las otras dos son la de Reclamaciones de Menor Cuantía y la de la Parte Civil Especial usual. Hay folletos sobre las tres secciones a su disposición en cualquiera de las oficinas de la Parte Civil Especial de Nueva Jersey, así como en Internet en njcourts.gov. También puede encontrar las preguntas más frecuentes (FAQ) para todas las secciones en njcourts.gov.

Estas preguntas frecuentes (FAQ) ofrecen información general sobre la Sección de Propietarios e Inquilinos. Su propósito no es dar asesoramiento legal, sustituirlo ni responder a cada una de las preguntas que usted pueda tener sobre este tribunal.

Debe comunicarse con un abogado para obtener asesoramiento legal sobre sus derechos. Si no tiene un abogado, puede ponerse en contacto con la unidad de Referencias de Abogados (Lawyers' Referral Service) del Colegio de Abogados del condado (County Bar Association). Si no puede pagar los servicios de un abogado, puede comunicarse con el Programa de Servicios Legales (Legal Services Program) de su condado para averiguar si reúne las condiciones necesarias para recibir servicios legales gratuitos.

¿Qué tipos de reclamaciones se presentan?

A continuación, figura una lista general de algunos de los motivos típicos por los cuales un propietario puede presentar una demanda en la Sección de Propietarios e Inquilinos del Tribunal de la Parte Civil Especial.

- Incumplimiento en el pago del alquiler.
- Desorden público continuado.
- Destrucción o daño al inmueble causado intencionalmente.
- Retraso habitual en el pago del alquiler.
- Infracción de las normas y reglamentos, como se describen en el contrato de arrendamiento u otro documento, después de haber recibido un aviso escrito de que debe obedecerlos.
- La condena del inquilino por un delito relacionado con drogas.

Antes de presentar ciertas demandas de propietarios/inquilinos, un propietario debe notificar por escrito al inquilino que tiene que suspender el comportamiento en cuestión. Un propietario puede tratar de desalojar a un inquilino solo si el inquilino persiste en ese tipo de conducta después de haber recibido la notificación para que la suspenda. De acuerdo con la ley federal, se requiere que, en las residencias de vivienda con protección oficial, el propietario envíe una copia de la demanda y de cualquier aviso de desalojo a la Autoridad de Viviendas Sociales (Public Housing Authority – “PHA”) al presentar la demanda o antes de presentarla ante el Tribunal. Por lo general, se exige una notificación de terminación del contrato de arrendamiento si la demanda no es por no pagar el alquiler. Puede que desee comunicarse con un abogado para obtener más información.

Un propietario o un inquilino que es una sociedad anónima, una sociedad de responsabilidad limitada o una sociedad comanditaria debe ser representado por un abogado de Nueva Jersey en todos los asuntos que se presenten en la Sección de Propietarios e Inquilinos. Ningún propietario ni inquilino que sea una entidad de negocios de esos tipos puede enviar al tribunal a un representante legal que no sea un abogado licenciado en Nueva Jersey u otro abogado permitido en el tribunal. Un socio en una sociedad general puede representarla en la Sección de Propietarios/Inquilinos del Tribunal de la Parte Civil Especial.

¿Dónde presento una demanda de propietarios/inquilinos?

Se debe presentar una demanda tal en la Oficina de la Parte Civil Especial en el condado donde se encuentre el inmueble alquilado.

¿Qué tengo que hacer para presentar una demanda de propietarios/inquilinos

Los formularios necesarios para presentar una acción de propietarios/inquilinos son: la *demandada verificada*, la *notificación* y la *constancia de emplazamiento*, y la *certificación*, todos disponibles en la Oficina de la Parte Civil Especial de Nueva Jersey donde está situado el inmueble, así como en Internet en njcourts.gov. También puede encontrar una lista de las oficinas de la Parte Civil Especial con las direcciones y números de teléfono en njcourts.gov.

Los formularios, junto con las cuotas adecuadas, pueden enviarse al tribunal por correo o entregarse personalmente. Cuando haga su presentación debe incluir lo siguiente:

- Su nombre o nombres y apellido(s), dirección y número de teléfono.
- El nombre y apellido y la dirección correctos de cada una de las personas demandadas que figuran en la demanda para asegurar la debida notificación de la demanda. Es importante que se identifique debidamente al/a la entidad demandada, como un individuo, una empresa de propietario único, una sociedad o una sociedad anónima.
- Toda la información del modo indicado en los formularios para el tipo de demanda que está presentando.
- La firma y verificación de aquellas personas con conocimiento personal de los hechos que apoyan la demanda de propietarios/inquilinos del propietario si la demanda contra inquilinos de una vivienda se basa en la falta del pago del alquiler. Hay otros hechos específicos que también se deben incluir y verificar que están contenidos en el formulario de demanda.
- Todos los avisos correspondientes que se habían enviado previamente al inquilino en los cuales el propietario se va a basar si presenta la demanda sobre la base de algo que no es no pagar el alquiler, el propietario debe adjuntar a la demanda y notificación.

- Su firma y la fecha en el formulario llenados. Tenga un original y dos copias de sus formularios llenos para cada demandado/a o inquilino/a nombrado/a en los formularios de demanda y notificación.
- El pago correcto de los costos de presentación y notificación cuando presente la demanda en la Oficina de la Parte Civil Especial.

¿Cuáles son los costos de presentación?

Los costos para presentar una demanda en la Sección de Propietarios/Inquilinos son:

- \$50 por cada demandado/inquilino.
- \$5 por cada demandado/inquilino adicional.
- Además, debe pagar un cargo por millas recorrida para la entrega de la demanda y la notificación de parte un funcionario de la Parte Civil Especial. El personal del Tribunal de la Parte Civil Especial le puede informar el cargo por las millas recorridas. El propietario puede pagar en efectivo o con un cheque o un giro bancario o postal pagadero a: *Treasurer, State of New Jersey* (Tesorero, Estado de Nueva Jersey).

¿Cómo me preparo para el juicio?

El Propietario/La propietaria

Si usted es el/la propietario/a, debe comparecer en el tribunal y probar que las declaraciones hechas en la demanda son ciertas. Haga los arreglos necesarios para tener en el tribunal a cualquier testigo que necesite para probar sus argumentos jurídicos. 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 sus preguntas con anticipación.

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

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

Si el propietario va a retirar la demanda, llame de inmediato a la Oficina de la Parte Civil de modo que la Oficina de la Parte Civil pueda marcar la causa como retirada y cancelar a cualquier intérprete o arreglo especial que se hubiera dispuesto, si alguno era necesario. Si las partes llegan a un acuerdo antes de la fecha fijada para el juicio, y se trata de una vivienda, es posible que un/a juez tenga que revisar y/o aprobar ese acuerdo de conciliación en caso de que más adelante sea necesario que alguna de las partes lo haga cumplir.

El Inquilino/La Inquilina

Si usted es el/la inquilino/a, no tiene que presentar una contestación por escrito a la demanda, pero tiene que comparecer ante el tribunal y probar que las declaraciones del propietario en la demanda no son ciertas. Disponga que los testigos que necesite para probar sus argumentos jurídicos estén en el tribunal. Una declaración escrita, aunque se haga bajo juramento, no se puede usar en el tribunal. Solamente se permitirá el testimonio real de los testigos.

Traiga al tribunal todos los registros que correspondan, los cuales pueden incluir:

- Recibos de alquiler, Cheques pagados.
- Contratos de arrendamiento.
- Cartas y avisos enviados o recibidos del propietario.
- Fotografías.
- Otros documentos que prueben sus fundamentos.

Si no ha pagado el alquiler porque el propietario no ha hecho las reparaciones necesarias, usted tiene que probarle al tribunal cuán graves son los problemas y cómo lo/a están afectando para su uso del inmueble alquilado. Si no ha pagado el alquiler, debe traer al tribunal la cantidad que el propietario reclama que usted le debe. Solamente se acepta dinero en efectivo, cheques certificados, o giros postales o bancarios pagaderos al *Treasurer, State of New Jersey* (Tesorero del Estado de Nueva Jersey).

¿Qué sucede el día del juicio?

Tanto el/la propietario/a como el/la inquilino/a deben presentarse ante el tribunal en la fecha y a la hora indicadas en la orden de comparecencia, a menos que el tribunal les avise de algún cambio. Traiga todos los testigos y los medios de prueba necesarios para exponer sus argumentos jurídicos. Si ambas partes, propietario/a e inquilino/a comparecen, es posible que primero se requiera que se reúnan con un mediador o conciliador aprobado por el juez para tratar de lograr un acuerdo en la causa. Esta persona no es un juez.

Si se logra un acuerdo, las partes han de usar un formulario de acuerdo o conciliación que está disponible en cada Tribunal de la Parte Civil Especial. El juez debe revisar y/o aprobar el formulario cuando el/la inquilino/a no tiene la representación de un/a abogado/ y es con respecto a una vivienda.

Las dos partes, propietario e inquilino, podrán presentarle sus argumentos al juez si no logran conciliar su causa. Si el juez decide a favor del inquilino, la causa será sobreseída. Si el juez decide a favor del propietario, se concederá una “sentencia de recuperación del inmueble”. Esta sentencia le permite al propietario desalojar al inquilino del inmueble, dentro de unos límites de tiempo especificados, por un funcionario de la Parte Civil Especial.

Si el propietario no comparece en la fecha y hora fijada, la causa será desestimada contra el propietario. Si el inquilino no comparece en la fecha y hora fijada, el propietario obtendrá un desacato y al presentar puntualmente ciertos formularios obligatorios de certificación, el propietario obtendrá una sentencia de recuperación del inmueble por desacato.

Si la demanda del propietario es porque el inquilino no ha pagado el alquiler y el inquilino ofrece pagar todo el alquiler que debe, más los costos del tribunal, antes de la audiencia fijada en el tribunal o ese mismo día, el propietario debe aceptar el alquiler y la causa será sobreseída. Si el propietario no acepta el dinero, se puede depositar en la Oficina de la Parte Civil Especial. La sentencia entonces será anulada y el inquilino no tiene que mudarse del inmueble.

¿Qué sucede si el propietario obtiene una sentencia de recuperación del inmueble?

Si un propietario obtiene una sentencia de recuperación, el propietario puede solicitar de la Oficina de la Parte Civil Especial una orden de mudanza la cual le permite al propietario forzar al inquilino para que se mude del inmueble alquilado. La cuota para obtener una orden de mudanza es de \$35, más la cuota

por millas recorridas que corresponda para el funcionario de la Parte Civil Especial. Se requerirá un segundo cargo por las millas el cual se le pagará directamente al funcionario si fuera necesario que visite de nuevo la propiedad alquilada para ejecutar la misma orden de mudanza que el funcionario le había entregado previamente al inquilino. El personal de la oficina de la Parte Civil Especial le puede informar al propietario cuáles con los cargos correspondientes por las millas recorridas. La orden de mudanza no se le puede expedir al funcionario de la Parte Civil Especial hasta que no se hayan vencido los tres (3) días hábiles (sin contar el día ante el tribunal) después de que se conceda la sentencia para la recuperación del inmueble.

Se requiere que el funcionario de la Parte Civil Especial le conceda al inquilino de una vivienda por lo menos tres (3) días hábiles para sacar del inmueble a todas las personas y pertenencias. De nuevo, esta fecha no incluye los días feriados, los fines de semana ni la fecha en que el funcionario de la Parte Civil Especial entregó originalmente la orden de mudanza al inquilino de la vivienda. No se requiere que el funcionario de la Parte Civil Especial le dé a un inquilino comercial un aviso de tres días ya que el funcionario puede entregar la orden de mudanza y desalojar al inquilino al mismo tiempo.

Si el inquilino de la vivienda no desocupa el inmueble después de los tres (3) días hábiles a partir de la fecha en que se le entregó la orden de mudanza, el propietario debe disponer directamente con el funcionario de la Parte Civil Oficial para que se desaloje o se deje fuera por bloqueo al inquilino. El funcionario le dirá al propietario el monto de la cuota cobrada para el desalojo, que no puede ser de más de \$50, y el propietario le paga directamente al funcionario de la Parte Civil Oficial esa cuota y la cuota por millas.

Después del desalojo, el propietario debe permitir que el inquilino saque del inmueble sus pertenencias personales. Si un inquilino desocupa el inmueble alquilado, pero no muda sus pertenencias personales, el propietario todavía debe cumplir con las disposiciones del artículo legal de Nueva Jersey sobre el Abandono de la Propiedad de un Inquilino. El propietario debe consultar con un abogado en cuanto a esos requisitos.

Un propietario debe solicitar la orden de mudanza dentro de los 30 días a partir de la fecha en que se anote la sentencia para la recuperación del inmueble, a menos que la sentencia sea suspendida o aplazada mediante una orden judicial u otro acuerdo por escrito firmado por el propietario y el inquilino.

Un inquilino puede también pedirle permiso al juez para permanecer en el inmueble debido a las dificultades especiales o penurias que la mudanza le puede causar. Si se le concede el permiso, el inquilino no puede quedarse en el inmueble por más de seis meses, pero normalmente todo el alquiler que debe y el alquiler futuro que deba durante esa “estancia por penuria” se tiene que pagar para que el tribunal conceda el permiso. El inquilino también puede pedir una estancia más temporal mediante la petición de una Orden para una Mudanza Ordenada, la cual típicamente no es de más de 7 días naturales. Por último, un inquilino puede presentar un pedimento para que se anule la sentencia subyacente para la recuperación del inmueble, pero, típicamente, eso no suspende ni aplaza el proceso de desahucio a menos que el juez lo ordene de otro modo. Cualquiera de estas peticiones de reparo judicial de parte del inquilino se debe hacer con notificación al propietario.

¿Qué sucede con el depósito de garantía de la vivienda?

El depósito de garantía por lo general se debe depositar en una cuenta que gane interés en un banco o en una asociación de ahorros y préstamos en Nueva Jersey en el momento en que se firma el contrato de arrendamiento. Al inquilino se le debe dar un aviso por escrito del lugar donde se ha depositado el dinero dentro de los 30 días a partir de que el propietario lo reciba.

Si el propietario no devuelve el depósito de garantía dentro de los 30 días contados a partir de la fecha en que el inquilino se muda o desaloja el inmueble, el inquilino puede demandar para recuperar el doble de la cantidad debida, más los costos del tribunal y honorarios razonables para un abogado, si lo hay. Si la cantidad que se trata de obtener es de \$5000 o menos, el inquilino puede demandar en la Sección de Reclamaciones de Menor Cuantía de la Parte Civil Especial. Si la cantidad que se busca excede de \$15,000, el inquilino debe demandar en la sección de la parte civil de la División de Derecho.

El propietario debe notificarle al inquilino dentro de esos 30 días contados a partir de la fecha en que el inquilino se muda o desaloja el inmueble alquilado, cuál es la cantidad de dinero del depósito de garantía que se va a retener para pagar el alquiler que no se haya pagado y/o para pagar el costo de las reparaciones, si hay que hacerlas. Si la cantidad de dinero para cubrir cualquier daño causado por un inquilino más cualquier alquiler que no se haya pagado es de más del depósito de garantía, el propietario puede demandar por el dinero adicional.

Si se vende un edificio de viviendas, el vendedor debe pasarle al comprador cada depósito de seguridad más el interés acumulado, y notificárselo a cada inquilino por correo registrado o certificado.

El inmueble que alquilo actualmente está sujeto a una ejecución hipotecaria pendiente, ¿seré forzado a mudarme debido a esta ejecución hipotecaria?

Un inquilino **NO** será forzado a mudarse debido a una ejecución hipotecaria. Un contrato de arrendamiento de una vivienda, por lo general, no resulta afectado por una ejecución hipotecaria. El hecho de que el edificio donde un inquilino alquila entre en una ejecución hipotecaria, en la mayor parte de los casos, NO afecta a un inquilino *bona fide* de la vivienda con el alquiler al día. El comprador en la venta del inmueble se hará cargo del edificio sujeto a los derechos del inquilino.