



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

Información sobre un Juicio de Propietarios e Inquilinos
(Landlord Tenant Trial Information – Spanish)

La información siguiente es un panorama **breve** de los procedimientos judiciales para propietarios e inquilinos. No es la intención de esta descripción ocupar el lugar de un consejo legal, sino darle a usted un entendimiento general del proceso. Si necesita un intérprete o una adaptación según la ADA, debe comunicarse con el tribunal por teléfono o correo electrónico.

Un propietario ha presentado una demanda en contra de un inquilino para recuperar la posesión de su propiedad. Esto significa que un propietario quiere desalojar a un inquilino (también conocido como un *lockout*). Para desalojar a un inquilino, el propietario tiene que obtener primero una orden judicial llamada un fallo de posesión. Antes de que esto pueda suceder, el inquilino tiene derecho a un juicio. Si se lleva a cabo un juicio, un juez decidirá si se debe asentar un fallo de posesión. Un fallo de posesión permite que un propietario solicite del juez un mandato judicial llamado orden de desalojo. Si se anota tal fallo, el juez les proporcionará al propietario y al inquilino un documento por escrito que explica el fundamento para la decisión del juez y lo próximo que sucederá. La orden de desalojo permite que un Oficial de la Parte Civil Especial proceda a desalojar al inquilino de la propiedad.

Desalojos ilegales:

Un propietario no puede desalojar a los inquilinos de una propiedad alquilada, solamente un Oficial de la Parte Civil Especial puede llevar a cabo un desalojo. Para lograr que un Oficial de la Parte Civil Especial desaloje a un inquilino, un propietario tiene que obtener primero un fallo de posesión y después una orden de desalojo de parte del juez. **Es ilegal que el propietario obligue a salir del sitio a un inquilino cambiando las cerraduras, poniendo candados en las puertas, o desconectando el gas, el agua o la electricidad.** Los propietarios solo pueden sacar las pertenencias de un inquilino después de un desalojo según lo permita la ley sobre la propiedad abandonada de un inquilino *Abandoned Tenant Property Act* N.J.S.A 2A:18-72 (a menos que el contrato de arrendamiento no residencial lo disponga de otro modo).

Los inquilinos a los que se les ha cerrado ilegalmente el acceso a sus hogares deben llamar a la policía. La Oficina del Procurador General de Nueva Jersey ha comunicado orientación sobre los desalojos ilegales y el papel de las agencias del orden público para prevenirlos. Hay más información a su disposición en el siguiente enlace:

https://www.nj.gov/oag/dcj/agguide/directives/ag-Directive-2021-2_Illegal_Evictions.pdf.

Los inquilinos a los que se les haya cerrado ilegalmente el acceso a su propiedad alquilada también pueden presentar una demanda civil en el tribunal del condado. Para obtener más información sobre los desalojos ilegales (*lockouts*), diríjase a njcourts.gov.

Recursos disponibles:

El personal judicial mantiene una lista de agencias que es posible que puedan ayudarle con el alquiler, un albergue temporal, o con servicios legales. Hay información sobre los programas de ayuda, incluso aquellos relacionadas con la pandemia de la COVID-19, que está disponible en línea en <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/>. También hay información sobre los recursos legales disponibles publicada en línea en: njcourts.gov.

1. Comparecencia en la fecha de su juicio

Los juicios se celebrarán en persona o, si una parte ha obtenido el permiso previo del juez, el juicio se puede celebrar virtualmente. Si tanto el propietario como el inquilino están presentes en la fecha programada para el juicio, la causa se marcará lista para el juicio ("READY"). Si el inquilino no está presente, el caso se puede marcar "DEFAULT" debido a la incomparecencia. Esto significa que el propietario podrá tomar las medidas próximas para hacer que el inquilino sea desahuciado. **Si el propietario no está presente o si ninguna de las dos partes comparece, el caso puede ser desestimado ("DISMISSED").** Esto significa que el tribunal cerrará la causa. Puede que sea necesario que el propietario vuelva a presentar su reclamación, o es posible que el juez ordene que el propietario no puede volver a presentar la causa. Usted tendrá una oportunidad de hacer preguntas al personal judicial.

2. Acuerdos (de conciliación)

Se requerirá que usted asista a una conferencia de conciliación antes del juicio. Usted tendrá la oportunidad de reunirse con el personal judicial para la conferencia.

El propietario y el inquilino deben hablar entre sí para tratar de conciliar su causa. El personal neutral del tribunal los ayudará. **No se requiere que usted llegue a un acuerdo de conciliación en el caso y usted tiene derecho a un juicio.** Usted debe conciliar solamente si entiende las condiciones del acuerdo y acepta todas las condiciones. Si usted es un inquilino y no cumple con el acuerdo de conciliación, puede ser desalojado. Si usted acepta una conciliación, se debe llenar un formulario de acuerdo de conciliación, virtualmente o en persona. Usted no tiene que limitarse al contenido de los formularios de conciliación, usted puede añadir condiciones o eliminar partes de los formularios, Una copia de cualquier acuerdo de conciliación se le enviará tanto al propietario como al inquilino. **NOTA:** Si usted es un inquilino residencial sin representación [legal], un juez tiene que revisar y aprobar el acuerdo de conciliación.

3. Derecho a un Juicio

Si usted es un inquilino y no está de acuerdo con las afirmaciones de su propietario, tal como la cantidad de alquiler que se debe, usted tiene derecho a explicar su posición antes del juicio y en el juicio.

4. La Espera del Juicio

Si usted no llega a un acuerdo, el juez verá su causa. La mayoría de los juicios se celebrarán en persona. En algunos casos, si una de las partes ha obtenido el permiso previo del juez, el juicio puede llevarse a cabo virtualmente, por vídeo. El juez espera ver todas las causas en la fecha programada para el juicio, sin embargo, si su causa no se puede atender ese día, tendrá que volver a programarse y usted tiene que comparecer en la nueva fecha bien sea virtualmente o en persona. Si usted es un inquilino y solicita un aplazamiento (una prórroga) de la fecha del juicio, es posible que primero el juez requiera que usted deposite en el tribunal una parte o todo el alquiler que se debe. Si se requiere un depósito, se puede pagar en efectivo, por giro postal o cheque de caja de un banco, girado a nombre de: *Treasurer, State of New Jersey*. Si el alquiler no se deposita como se ha ordenado, se anotará un incumplimiento [por no pagar] a favor del propietario. Eso significa que el propietario podrá tomar las próximas medidas para que usted sea desalojado.

5. Casos de Impago del Alquiler

La siguiente información corresponde en los casos donde un propietario afirma que el inquilino le debe el alquiler.

A. Desestimación de la Causa luego del Pago o de un Depósito. Si usted es un inquilino, la causa en su contra será desestimada si paga todo el alquiler que se debe más los costos judiciales al propietario o al tribunal a más tardar en la fecha en que un juez asiente un fallo de posesión. Si su causa se ha atendido virtualmente, el juez demorará el asentamiento del fallo hasta el siguiente día laboral. **Nota:** El inquilino todavía puede hacer pagos después de que se anote un fallo de posesión.

B. Honorarios u Otros Cargos como Alquiler Adicional. Los honorarios del abogado, los cargos por demora, u otros cargos solamente se permiten si hay un contrato de arrendamiento que nombre esas partidas como “alquiler adicional”. Aunque el contrato no lo diga, la cantidad que se debe como alquiler puede estar limitada por el control del alquiler, o si hay asistencia pública, el alquiler puede estar limitado por una ley federal, estatal o municipal. Por ejemplo, si un inquilino recibe ayuda según la Sección 8, el propietario no puede incluir un cargo por demora en la cantidad que el inquilino debe.

6. Causas Remanentes

Si el caso de desalojo se debe a un motivo que no es el impago del alquiler, el propietario debe de haberle entregado al inquilino una o más notificaciones por escrito antes de presentar la demanda de desahucio y adjuntar esas notificaciones a la demanda cuando la presente.

7. Limitación a los Poderes del Juez

Un juez no puede obligar al propietario y al inquilino para que lleguen a un acuerdo. Una conciliación es enteramente voluntaria. Por ejemplo, es posible que un inquilino quiera más tiempo para pagar el alquiler o pagarlo a plazos. A menos que el propietario acepte tales

condiciones, el juez tiene que asentar un fallo de posesión, el cual permite entonces que el propietario tome medidas para obtener la posesión de la propiedad y desahuciar al inquilino.

8. Procedimientos de Desalojo/Pasos

Paso 1 - Asiento de un Fallo de Posesión. Cuando el juez asienta un fallo de posesión, el juez le está otorgando al propietario el derecho legal a la posesión del sitio. Esto puede suceder si el propietario puede probar su caso el día del juicio, si el inquilino no comparece y el caso se marca "Default" por la incomparecencia, o si el propietario y el inquilino aceptan que se asiente un fallo de posesión.

Paso 2 - Emisión de una Orden de Desalojo. Después que se haya asentado un fallo de posesión, el propietario puede pedirle al juez que emita una orden de desalojo a un Oficial de la Parte Civil Especial. La orden de desalojo no se puede emitir antes de transcurridos por lo menos tres (3) días laborales después del asentamiento del fallo de posesión. Un Oficial de la Parte Civil Especial es la persona que notifica (entrega) la orden de desalojo al inquilino.

Paso 3 - Notificación de la Orden de Desalojo. La orden de desalojo la tiene que notificar el Oficial de la Parte Civil Especial entregándosela al inquilino en persona o publicando la orden de desalojo en la puerta de la propiedad alquilada.

Paso 4 - Ejecución de la Orden de Desalojo/Desahucio. Tres (3) días laborales después de notificada la orden de desalojo, un propietario puede pedir que el Oficial de la Parte Civil Especial regrese una segunda vez a la propiedad residencial alquilada para **ejecutar la orden de desalojo exigiendo que el inquilino desocupe el sitio y permitiendo que el propietario cambie las cerraduras.** Es entonces que se completa el desalojo (*lockout*).

NOTA: Los propietarios no pueden desalojar a los inquilinos ellos mismos. Los Oficiales de la Parte Civil Especial son los únicos individuos autorizados para desalojar a los inquilinos. Los inquilinos no se pueden desalojar en un día de fin de semana ni en un día feriado.

Nota importante - Si usted es un inquilino residencial no puede ser desalojado hasta que el propietario haya seguido los pasos anteriores. Usted no puede ser desalojado antes de ocho (8) días naturales después de anotado un fallo de posesión. En los casos de impago del alquiler, aun después de que un Oficial de la Parte Civil Especial haya efectuado el desalojo, es posible que usted pueda regresar para permanecer en la propiedad alquilada si paga al propietario todo el alquiler que debe más los costos apropiados hasta **tres (3) días laborales después del desalojo.** (*Véase 9.B a continuación: Pagar todo el alquiler vencido y adeudado*)

9. Opciones después de asentado un fallo de posesión

A. Un acuerdo. Después de asentado un fallo de posesión (*Véase el #8, Paso 1, arriba*), el inquilino y el propietario todavía pueden tratar de llegar a un acuerdo para detener el

desalojo. Si se llega a un acuerdo entre el propietario y el inquilino, el acuerdo debe ponerse por escrito y se debe presentar una copia del acuerdo en el tribunal.

B. El pago de todo el alquiler vencido y adeudado. Según la ley, un inquilino puede pagar todo el alquiler vencido y adeudado más los costos apropiados hasta tres (3) días laborales después del desalojo (*Véase* el #8, Paso 4, arriba). El propietario tiene que aceptar este pago y/o cooperar con un programa de ayuda con el alquiler o con una organización benéfica confiable que se haya comprometido a pagar el alquiler.

C. Pedirle protección al juez. Si usted es un inquilino de una residencia, puede solicitar al juez una protección judicial (ayuda) aun después de un desalojo.

- (1) Si usted necesita unos cuantos días más para mudarse, puede presentar una solicitud para una mudanza ordenada pidiendo hasta siete (7) días naturales más para mudarse, si existe un motivo justificado;
- (2) Si usted ha pagado el alquiler o su propietario rehusó aceptar el alquiler, usted puede presentar un pedimento para solicitar que se desestime con perjuicio la acción por impago del alquiler (que significa que la acción no se puede volver a presentar). Esto solamente corresponde si usted pagó todo el alquiler vencido y adeudado más los costos apropiados, o si el propietario rehusó aceptar su pago del alquiler dentro de los tres (3) días laborales siguientes al desalojo. Usted también puede presentar una solicitud si el propietario rehusó colaborar con un programa de ayuda con el alquiler o con una organización benéfica confiable que se ha comprometido a pagar el alquiler; y/o
- (3) Usted puede presentar una solicitud de estancia por dificultades, la cual retrasa el desalojo sobre la base de que no hay otros sitios de alojamiento disponibles. Esa demora no puede ser de más de seis (6) meses a partir del asentamiento del fallo de posesión, y usted tendrá que pagar todo el alquiler y los costos apropiados.

Usted también puede presentar un pedimento según la Regla 4:50-1 pidiendo que el fallo de posesión se rescinda (se revoque) y se desestime la demanda si puede demostrar un motivo justificado, tal como un error o negligencia excusable, fraude, representación falsa u otra conducta indebida por una parte adversa, una prueba recién descubierta o cualquier otra razón que justifique una ayuda a causa del fallo de posesión.

El personal del tribunal puede proporcionar a los inquilinos los formularios necesarios para pedir cualquiera de los tipos de ayuda indicados arriba.