



# Preguntas frecuentes sobre el Tribunal de Propietarios e Inquilinos

(Landlord Tenant Frequently Asked Questions – Spanish)

- Ayuda con la vivienda, ayuda legal y con los servicios públicos
- ¿Qué tipos de reclamaciones se presentan?
- ¿Dónde presento una demanda de propietarios e inquilinos?
- ¿Cómo presento una demanda de propietarios e inquilinos?
- ¿Cuáles son los costos de presentación?
- ¿Qué puedo esperar después de presentar el caso?
- Juicio
- ¿Qué sucede el día del juicio?
- ¿Qué sucede si el propietario obtiene un fallo de posesión?
- ¿Qué puede hacer el inquilino después de anotado el fallo de posesión?
- ¿Qué sucede con el depósito de garantía de la residencia?
- 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 propietarios e inquilinos se resuelven en la Sección de Propietarios e Inquilinos del tribunal de la Parte Civil Especial. La Sección de Propietarios e Inquilinos es una de las tres secciones de la Parte Civil Especial.

Las otras dos son la sección de Demandas de Menor Cuantía (Expediente SC) y la sección de Parte Civil Especial (Expediente DC). Puede encontrar folletos y preguntas frecuentes (FAQ) sobre las tres secciones en [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

Este documento sobre preguntas frecuentes proporciona una información general sobre la Sección de Propietarios e Inquilinos. No pretende dar ni sustituir un asesoramiento legal ni responder a todas las preguntas que pueda tener sobre el tribunal.

## **Ayuda con la vivienda, ayuda legal y con los servicios públicos**

El personal del tribunal puede darle una lista de agencias que podrían ayudarle con el alquiler, un refugio temporal o los servicios legales. Hay información sobre los programas de ayuda con el alquiler (incluidos los relacionados con la pandemia de COVID-19) en línea en <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/>. También hay información sobre los recursos legales disponible en línea en [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

Para obtener asesoramiento legal sobre sus derechos, debe ponerse en contacto con un abogado. Si no tiene un abogado, puede ponerse en contacto con el Servicio de Referencia de Abogados del Colegio de Abogados del Condado. Si no puede pagar los servicios de un abogado, comuníquese con el Programa de Servicios Legales de su condado para ver si puede recibir servicios legales gratuitos. También puede ponerse en contacto con la línea directa de los Servicios Legales de Nueva Jersey llamando al 1-888-576-5529.

## ¿Qué tipos de reclamaciones se presentan?

Un propietario debe presentar una denuncia en la Sección de Propietarios e Inquilinos de la Parte Civil Especial para poder desalojar a un inquilino. Las razones más comunes para el desalojo (lockout/bloqueo) son:

- No pagar el alquiler.
- Continua alteración del orden público
- Destrucción o daños intencionales a la propiedad.
- Retraso habitual en el pago del alquiler.
- Un incumplimiento de las normas y reglamentos como se describen en el contrato de arrendamiento u otro documento, después de recibir un aviso por escrito para que se cumplan.
- La condena del inquilino por un delito de drogas.

Antes de presentar una demanda de Propietarios e Inquilinos por un motivo que no sea la falta de pago del alquiler, el propietario debe notificar por escrito al inquilino para que cese una conducta determinada. Solo si el inquilino continúa con esa conducta después de recibir el aviso de cesar, el propietario puede tratar que el inquilino sea desalojado. La ley federal exige que el propietario de residencias de vivienda pública envíe una copia de la demanda y de cualquier aviso de desalojo a la Autoridad de Vivienda Pública (*Public Housing Authority* - "PHA") en el momento de presentar la demanda ante el tribunal o antes de presentarla.

Los propietarios o inquilinos que sean sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada o sociedades limitadas deben ser representados por un abogado de Nueva Jersey en todos los asuntos presentados en la Sección de Propietarios e Inquilinos. Ningún propietario ni inquilino que sea uno de estos tipos de entidades comerciales puede enviar al tribunal a un representante que no sea un abogado con licencia de Nueva Jersey u otro abogado permitido por el tribunal. Los socios de una sociedad colectiva pueden representarse a sí mismos en la sección de Propietarios e Inquilinos del Tribunal de la Parte Civil Especial.

## ¿Dónde presento una demanda de propietarios e inquilinos?

Los propietarios deben presentar una demanda de Propietarios e Inquilinos en la Oficina de la Parte Civil Especial del condado donde está ubicada la propiedad alquilada.

## ¿Cómo presento una demanda de propietarios e inquilinos?

Los propietarios deben presentar ante el tribunal una Demanda Verificada, una Notificación y una Constancia del Emplazamiento y una Declaración Informativa de la Causa del Propietario (*Verified Complaint, Summons and Return of Service and Landlord Case Information Statement*). También tienen que incluir todos los avisos entregados previamente a los inquilinos en los que pretendan basarse en el juicio. Los formularios requeridos, así como una lista de las oficinas, direcciones y números de teléfono de la Parte Civil Especial, se pueden encontrar en el sitio web del tribunal en [njcourts.gov](http://njcourts.gov).

Si usted es un propietario que no está representado por un abogado, envíe al tribunal los formularios requeridos y cualquier aviso a los inquilinos en los que pretende basarse en el juicio, junto con las tasas judiciales correspondientes, por correo o utilizando el sistema del Poder Judicial para la presentación electrónica de documentos (*Judiciary Electronic Document Submission* - JEDS). Para obtener más información sobre el JEDS, vaya a [njcourts.gov](http://njcourts.gov). Los abogados tienen que hacer sus presentaciones a través de eCourts. Cualquier presentación de los abogados en papel o a través de JEDS será rechazada por el secretario sin reembolsar la tasa de presentación.

Al hacer su presentación debe incluir lo siguiente:

- Anote su nombre completo, dirección postal, dirección de correo electrónico y número de teléfono.
- Para estar seguros la entrega correcta de la demanda, proporcione el nombre y la dirección correctos de la(s) persona(s) nombrada(s) en la demanda como inquilino(s) demandado(s). Es importante que el demandado/inquilino sea identificado correctamente como persona física, empresa individual, sociedad o corporación. Si conoce la dirección de correo electrónico del inquilino, debe incluirla donde se indica.
- Proporcione toda la información correspondiente al tipo de demanda que se presenta, tal y como se indica en los formularios.
- Las demandas de Propietarios e Inquilinos contra inquilinos residenciales por no pagar el alquiler deben ser firmadas y verificadas por alguien con conocimiento personal de los hechos que respaldan esta demanda. Hay otros hechos específicos que también deben incluirse y verificarse, como se indica en el formulario de demanda.
- Si presenta la demanda por motivos distintos a la falta de pago del alquiler, debe adjuntar todos los avisos correspondientes que le haya enviado previamente al inquilino y en los que se basará en el juicio.
- Firme y ponga la fecha en los formularios completados.
- Pague las tasas de presentación y servicio correctas al presentar la demanda ante la Oficina de la Parte Civil Especial.
- Si presenta la solicitud a través del sistema del Poder Judicial de Presentación Electrónica de Documentos (JEDS), las tasas de presentación pueden pagarse con tarjeta de crédito o con una cuenta de garantía. Hay un cargo de 3% por el servicio de tramitación si paga con una tarjeta de crédito. Si presenta la solicitud por correo, incluya un cheque por las tasas de presentación (recuerde incluir la cuota de servicio). El cheque debe hacerse a nombre de *Treasurer, State of New Jersey*.

## ¿Cuáles son los costos de presentación?

El costo para presentar una demanda en la Sección de Propietarios e Inquilinos es de:

- \$50 por un demandado(a)/inquilino(a).

- \$5 por cada demandado(a)/inquilino(a) adicional.
- \$7 para la notificación de la demanda a los inquilinos/demandados por el Agente de la Parte Civil Especial.

## ¿Qué puedo esperar después de presentar el caso?

### **Conferencia sobre la gestión de la causa**

Se programará una conferencia obligatoria para la gestión del caso en su causa. Se requiere que usted asista a la conferencia. La mayoría de las conferencias se llevarán a cabo virtualmente, y no será necesario que vaya al juzgado. Durante la conferencia, usted se reunirá con el personal del tribunal que recopilará la información que usted tenga y le proporcionará información sobre la ayuda con la vivienda y los servicios públicos y la asistencia legal, así como otra información pertinente. También se le dará la oportunidad de tratar de resolver su caso sin tener que ir a juicio. Usted recibirá una información más detallada con la notificación del tribunal cuando se programe la conferencia. Si no asiste a la conferencia, el resultado será que la demanda se desestimarán si usted es el propietario, o si usted es el inquilino, se anotará un fallo en rebeldía. Si no puede asistir, debe comunicarse con el tribunal con anterioridad para cambiar la fecha.

### **Declaración informativa sobre el caso del propietario (Landlord Case Information Statement - LCIS) y Declaración informativa sobre el caso del inquilino (Tenant Case Information Statement - TCIS)**

Los Propietarios e Inquilinos deben completar un formulario de Declaración Informativa sobre el Caso que debe ser presentado ante el tribunal al menos 5 días antes de la Conferencia sobre la Gestión de la Causa. Estos formularios se pueden encontrar en [njcourts.gov](http://njcourts.gov). La información que las Declaraciones Informativas del Caso contenga no es admisible como prueba.

### **Juicio**

Si no se llega a un acuerdo en su causa, se programará un juicio al menos 14 días después de la Conferencia sobre la Gestión de la Causa. Usted está obligado a asistir al juicio. La mayoría de los juicios se celebrarán en persona. Si no puede asistir en persona, póngase en contacto con la Oficina de la Parte Civil Especial para solicitar autorización para una comparecencia virtual.

### ***Propietario***

Si usted es el propietario, debe probar que las declaraciones hechas en la demanda son ciertas. Disponga que los testigos que necesite para probar su caso estén listos para participar. Una declaración escrita, aunque sea bajo juramento, no puede utilizarse como prueba. Sólo se permitirá el testimonio en directo de los testigos. Prepare sus preguntas de antemano.

Esté preparado para presentar todos los registros de cualquier transacción que pueda ayudarle a probar su caso. Dichos registros pueden incluir:

- Contratos de arrendamientos, estimados, facturas, recibos de alquiler o libros de contabilidad.
- Cheques rechazados.

- Cartas, fotografías.
- Otros documentos que prueben su demanda.

Si usted es el propietario y quiere retirar la demanda, llame inmediatamente a la Oficina de la Parte Civil Especial para que puedan marcar el caso como desestimado y cancelar cualquier intérprete o adaptación especial, que podrían haber sido necesarios y se hubieran arreglado. Si usted y el inquilino llegan a un acuerdo antes de la fecha prevista para el juicio, y se trata de una propiedad residencial, es posible que el juez tenga que revisar y aprobar el acuerdo de conciliación en caso que fuera necesario que cualquiera de las partes tuviera que hacerlo cumplir posteriormente.

### ***Inquilino***

Si usted es el inquilino, también puede presentar pruebas que apoyen su posición. Procure tener a su disposición los testigos que necesite para probar su caso. Una declaración escrita, incluso si se hace bajo juramento, no puede ser usada en el tribunal. Solo se admitirá el testimonio en directo de los testigos, incluido el suyo propio.

Esté preparado para presentar todos los registros que correspondan. Estos registros pueden incluir:

- Recibos de alquiler, cheques cancelados.
- Contratos de arrendamiento.
- Cartas y avisos enviados al propietario o recibidos del propietario.
- Fotografías.
- Otros documentos que prueben su caso.

Si no ha pagado el alquiler porque el propietario no ha hecho las reparaciones necesarias, tienes que demostrar al tribunal la gravedad de los problemas y cómo están afectando su uso de la propiedad alquilada. Si no ha pagado el alquiler, debe tener disponible en el tribunal la cantidad que el propietario afirma que usted le debe. Solo se aceptan los pagos en efectivo, con un cheque certificado o con un giro postal o bancario a nombre del ***Treasurer, State of New Jersey***

### **¿Qué sucede el día del juicio?**

Tanto el inquilino como el propietario deben asistir al juicio en persona, a menos que el tribunal haya autorizado de antemano la comparecencia virtual. Esté preparado con todas las pruebas y testigos necesarios para presentar su caso. Si tanto el propietario como el inquilino asisten, primero se les pedirá que se reúnan con un fideicomitente aprobado por el tribunal para intentar una conciliación en el caso. Esta persona no es un juez y servirá de mediador para ayudar al propietario y al inquilino a llegar a un acuerdo en la causa.

Si se logra un acuerdo, existen formularios de acuerdo o de conciliación para que lo convenido pueda ponerse por escrito. Debe ser revisado y/o aprobado por el juez cuando el inquilino no tiene un abogado que lo represente y se trata de una propiedad residencial.

Tanto el propietario como el inquilino podrán presentar su caso ante el juez si no consiguen llegar a un acuerdo.

- Si el juez decide a favor del inquilino, el caso será desestimado.
- Si el juez decide a favor del propietario, se dictará un fallo de posesión (“*judgment for possession*”). Un fallo de posesión es una orden judicial que le permite al propietario, dentro de unos plazos específicos, hacer que el inquilino sea expulsado de la propiedad (desalojado) por un Agente de la Parte Civil Especial.

Si el propietario no se presenta en la fecha y hora señaladas, la causa será desestimada. Si el inquilino no se presenta en la fecha y hora señaladas, se dictará un fallo en rebeldía en contra el inquilino. Esto significa que el propietario puede solicitar un fallo contra el inquilino y el inquilino puede ser desalojado si se concede el fallo. El propietario debe presentar los formularios de certificación necesarios para obtener un fallo de posesión por incomparecencia del demandado. El propietario, dentro de unos plazos específicos, podrá entonces hacer que el inquilino sea expulsado de la propiedad (desalojado) por un Agente de la Parte Civil Especial.

Si la demanda del propietario es por falta de pago del alquiler y el inquilino le ofrece que pagará todo el alquiler que debe más los costos judiciales, antes o el mismo día del juicio, el propietario debe aceptar el alquiler y el caso será desestimado. Si el propietario no acepta el dinero, el inquilino puede depositarlo en la Oficina de la Parte Civil Especial. No se dictará un fallo ni se desestimará la causa sin perjuicio (lo que significa que el propietario puede volver a presentar la demanda contra el inquilino) y el inquilino no tiene que mudarse de la propiedad.

Si la demanda del propietario es por falta de pago del alquiler y el inquilino residencial paga todo el alquiler debido y atrasado, más los costos apropiados, dentro de los tres días hábiles después de ser desalojado, el propietario debe aceptar e informar al tribunal para que se desestime el caso con perjuicio (esto significa que el propietario no puede volver a presentar el caso contra el inquilino).

El propietario puede estar sujeto a una sanción legal de \$500 si:

- no acepta el pago completo, más los costos judiciales correspondientes;
- no coopera con una organización benéfica o un programa de ayuda al alquiler que se haya comprometido a pagar el alquiler del inquilino; y/o

no le notifica al tribunal que desestime el caso con perjuicio (pérdida de derecho a un nuevo juicio).

### **¿Qué sucede si el propietario obtiene un fallo de posesión?**

Si el propietario obtiene un fallo de posesión [que le permite recuperar el inmueble], puede solicitar de la Oficina de la Parte Civil Especial una orden de expulsión, que le permite obligar al inquilino a mudarse de la propiedad alquilada (desalojo/desahucio). Tres días hábiles después de que se haya anotado el fallo de posesión, el propietario puede solicitar que el tribunal emita una orden de desalojo a un funcionario de la Parte Civil Especial. La cuota para obtener una orden de desalojo es de \$35, más una cuota de \$7 para los servicios del Agente de

## la Parte Civil Especial.

El Oficial de la Parte Civil Especial debe dar al inquilino *residencial* al menos tres (3) días hábiles para trasladar a todas las personas y pertenencias fuera de la propiedad. Esta fecha no incluye los días festivos, los fines de semana ni la fecha en que el Oficial de la Parte Civil Especial le notificó originalmente al inquilino residencial la orden de desalojo. En el caso de los inquilinos *comerciales* no se requiere dicha notificación ya que el oficial puede entregar la orden de desalojo y desalojar al inquilino comercial al mismo tiempo.

Si el inquilino residencial no se muda después de los tres (3) días hábiles a partir de la fecha en que se le notificó la orden de desalojo, el propietario debe hacer arreglos directamente con el Oficial de la Parte Civil Especial para el desalojo o bloqueo de la entrada del inquilino residencial. El Oficial de la Parte Civil Especial informará al propietario sobre cualquier otra tarifa posible que se cobre por este desalojo, que debe ser acordada por el propietario y que no puede ser superior a \$75. El propietario paga directamente esta cuota y la cuota de servicio de \$7.00 al Oficial de la Parte Civil Especial.

Después del desalojo, el propietario debe permitir que el inquilino retire sus pertenencias personales de la propiedad. Si el inquilino desocupa la propiedad de alquiler, pero no retira sus pertenencias personales, el propietario debe seguir cumpliendo con las disposiciones del estatuto de Nueva Jersey sobre Propiedad Abandonada del Inquilino. El propietario debe consultar con un abogado para saber cuáles son esos requisitos.

El propietario debe solicitar la orden de expulsión/de lanzamiento (desalojo) dentro de los 30 días a partir de la fecha en que se anote el fallo de posesión, a menos que el fallo se detenga o suspenda (se retrase) a través de una orden judicial u otro acuerdo por escrito firmado por el propietario y el inquilino. El propietario debe hacer que el Oficial de la Parte Civil Especial ejecute la orden de expulsión (desalojo) en un plazo de 30 días a partir de la emisión de la orden, a menos que el fallo se detenga o suspenda temporalmente mediante una orden judicial u otro acuerdo escrito firmado por el propietario y el inquilino.

### **¿Qué puede hacer el inquilino después de anotado el fallo de posesión?**

Si la demanda del propietario es por falta de pago del alquiler, el inquilino residencial puede pagar todo el alquiler vencido y exigible, más los costos apropiados, hasta tres días hábiles después de ser desalojado, y el propietario debe enviar una carta o notificación al tribunal desestimando el caso con perjuicio (esto significa que el propietario no puede volver a presentar el caso contra el inquilino). El propietario **debe aceptar** este pago del inquilino; sin embargo, el pago debe ser en fondos certificados (cheque de caja), giro postal o en efectivo. El propietario **no tiene que aceptar** el pago del inquilino con un cheque personal. El inquilino puede presentar un pedimento para desestimar el caso si el propietario no le proporcionó al Tribunal la carta o la notificación requerida al recibir todo el alquiler adeudado, más los costos apropiados, o si el propietario se negó a aceptar esta oferta de pago completo.

El propietario puede estar sujeto de una sanción legal de \$500 si:

- no acepta la totalidad del alquiler adeudado, más los costos judiciales correspondientes, antes de los tres días hábiles a partir de la fecha del desalojo;
- no coopera con una organización benéfica o un programa de ayuda con el alquiler que se haya comprometido a pagar el alquiler del inquilino; y/o
- no notifica al tribunal para desestimar el caso con perjuicio.

Un inquilino puede pedir permiso al tribunal para permanecer en la propiedad debido a dificultades especiales o a la dificultad que podría causar la mudanza. Si se concede el permiso, el inquilino no puede permanecer en la propiedad durante más de seis meses, y debe pagar todo el alquiler vencido y exigible, y pagar el alquiler futuro adeudado durante esta “estancia por dificultades”.

El inquilino también puede pedir una estancia más temporal solicitando al tribunal una Orden para una Mudanza Ordenado (*Order for Orderly Removal*) que típicamente no es de más de 7 días naturales.

Por último, el inquilino puede presentar un pedimento para anular el fallo de posesión subyacente, pero eso no suele detener ni suspender el proceso de desalojo a menos que el tribunal ordene lo contrario. Cualquiera de estas solicitudes de reparación judicial presentadas por el inquilino debe hacerse con aviso al propietario y debe hacerse dentro de los 10 días siguientes a la fecha del desalojo.

### **¿Qué sucede con el depósito de garantía de la residencia?**

El propietario debe poner los depósitos de seguridad en una cuenta que genere intereses en un banco o asociación de ahorro y préstamo en Nueva Jersey en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. El propietario debe notificar al inquilino por escrito dónde se ha depositado el dinero dentro de un plazo de 30 días.

Si el propietario no devuelve el depósito de garantía dentro de los 30 días a partir de la fecha en que el inquilino se mude o desocupe la vivienda, el inquilino puede demandar para recuperar el doble de la cantidad adeudada, más los costos judiciales y unos honorarios razonables de los abogados, si los hay.

- Si la cantidad es de \$5,000 o menos, el inquilino puede demandar en la Sección de Demandas de Menor Cuantía del Tribunal de la Parte Civil Especial.
- Si la cantidad es más de \$5,000, el inquilino puede demandar en la Parte Civil Especial.
- Si la cantidad es de más de \$20,000, el inquilino debe demandar en la sección de la parte civil de la División de Derecho.

El propietario debe notificar al inquilino, dentro de los 30 días a partir de la fecha en que el inquilino desocupe la propiedad alquilada, si tiene la intención de quedarse con una parte o la totalidad del depósito de garantía para pagar el alquiler adeudado y/o para pagar el costo de las reparaciones, si las hubiera. Si la cantidad de los daños causados por el inquilino más la de

cualquier alquiler que no se haya pagado es de más de la cantidad de depósito de garantía, el propietario puede demandar por el dinero adicional.

Si se vende un edificio residencial, el vendedor debe entregar cada depósito de garantía más los intereses al comprador y notificar a cada inquilino por correo certificado o registrado.

Conforme a la Orden Ejecutiva 128 del Gobernador ([Governor's Executive Order 128](#)), los inquilinos pueden utilizar su depósito de garantía (incluidos los intereses devengados) para pagar el alquiler actualmente adeudado o como crédito para alquiler en el futuro durante una emergencia de salud pública y hasta 60 días después de que termine la emergencia de salud pública el 4 de junio de 2021. Para hacerlo, el inquilino debe enviar una solicitud por escrito al propietario (que puede ser por correo electrónico). Si el inquilino renueva o prorroga el contrato después del 24 de abril de 2020, deberá devolver el depósito de garantía dentro de un plazo de los seis meses siguientes a que se declare el fin de la crisis de salud o de la fecha de renovación o prórroga del contrato, lo que ocurra más tarde. Si el contrato no se renueva ni prorroga, no es necesario devolver el depósito de garantía al propietario.

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

Un inquilino **NO** se verá obligado a mudarse a causa de una ejecución hipotecaria. Un alquiler residencial generalmente no se ve afectado por una ejecución hipotecaria. El hecho de que el edificio donde un inquilino está alquilando entre en ejecución hipotecaria, NO afecta, en la mayoría de los casos, a un inquilino residencial respetable con sus pagos al día. El comprador en la venta del sheriff se hará cargo del edificio sujeto a los derechos del inquilino.