



Cómo solicitar una Orden para Fundamentar Jurídicamente una pretensión en una causa de propietario inquilino

Tribunal Superior de Nueva Jersey - División de Derecho, Parte Civil Especial

¿Quién debe usar este paquete?

USE este paquete:

- Si usted (el inquilino) ya ha perdido el caso y quiere que se anule o desestime el fallo, que se suspenda (se detenga temporalmente) o que se detenga un desahucio (*lock out*- cerrar la entrada) antes de la fecha de desahucio, puede presentar una Orden para Fundamentar la Pretensión (*Order to Show Cause, OSC*), que es una orden de emergencia para suspender (retrasar) o anular (desestimar) el fallo.
- En una Orden para Fundamentar, usted explica al tribunal las razones por las que solicita ayuda adicional, y pide al tribunal que:
 - Suspenda (difiera) la sentencia de posesión;
 - Anule (desestime) la sentencia de posesión;
 - Detenga el desahucio (*lockout*/cierre de la entrada) antes de la fecha de desahucio;
 - O le permita volver a entrar en la vivienda hasta 10 días después del desahucio (*lockout*).
- Tiene que dar al tribunal una razón para necesitar permanecer en el local alquilado o para que se desestime la sentencia y se le pueda exigir que pague el alquiler que debe más los costos.
- **Nota:** Debe darle al propietario una copia de la solicitud de la Orden para Fundamentar que se está presentando. Estas solicitudes se conceden en situaciones limitadas. Por ejemplo, usted solicita una reparación porque supuestamente hay nuevas pruebas, tales como error, fraude y/o cualquier otra conducta (por ejemplo, el propietario aceptó el alquiler después de anotada una sentencia de posesión); que permitiría a un juez anular la sentencia y/o mantenerle temporalmente en la vivienda alquilada.

NO USE este paquete si:

- Pide permanecer en el local alquilado hasta 7 días calendario adicionales o menos y no tiene dinero para depositar en el juzgado. En su lugar, utilizaría el paquete para solicitar una

orden de traslado ordenado (*Application for Order for Orderly Removal* - CN 12790) que encontrará en njcourts.gov o

- Solicita permanecer en el local alquilado más de 7 días y hasta 6 meses, debido a la dificultad para encontrar otro lugar donde vivir; fue desahuciado hace menos de 10 días y más de tres días hábiles; y puede pagar todos los alquileres atrasados que adeuda. En su lugar, utilizaría el paquete para una suspensión por dificultades (*Application for a Hardship Stay Packet* - CN 12791) que encontrará en njcourts.gov.

Nota: En los casos de impago del alquiler, puede pagar todo el alquiler adeudado más los costos permitidos directamente al propietario, hasta tres días hábiles después de un desahucio, para que se desestime la sentencia de posesión con perjuicio.

Nota: Estos materiales han sido preparados por la Oficina Administrativa de los Tribunales de Nueva Jersey para uso de los litigantes que se representen a sí mismos. Las guías, instrucciones y formularios se actualizarán periódicamente según sea necesario para reflejar los estatutos y las normas judiciales actuales de Nueva Jersey. La versión más reciente de los formularios estará disponible en el tribunal del condado o en el sitio de Internet del Poder Judicial njcourts.gov. Sin embargo, en última instancia, usted es responsable del contenido de sus documentos judiciales.

Los formularios completados deben ser entregados en el condado donde usted está presentando su causa. En el mostrador de atención al cliente y en njcourts.gov se proporciona una lista de las Oficinas de la Parte Civil Especial ([Special Civil Part Offices](#)). Las solicitudes urgentes pueden presentarse a través del Sistema de Documentos Electrónicos del Poder Judicial (JEDS) o en persona (los abogados deben presentar electrónicamente a través de eCourts). Los documentos se archivarán a partir de la fecha en que se reciban.

Definiciones de palabras usadas en este paquete

Fallo (o sentencia) de posesión (*Judgment for Possession*) - El *Fallo de Posesión* es una orden judicial que le concede al propietario el derecho de posesión y la autoridad para hacer que un inquilino y sus pertenencias sean retirados de la vivienda alquilada.

Propietario (*Landlord*) -El *Propietario* es el dueño de la vivienda alquilada.

Orden para Fundamentar la Pretensión - Una *Orden para Fundamentar la Pretensión* es una orden de emergencia que ordena al propietario comparecer ante el tribunal y demostrar por qué no se debe conceder una reparación al inquilino. El inquilino debe presentar una solicitud (y enviar una copia al propietario) de una Orden para Fundamentar y pedir al tribunal ayuda inmediata, como suspender (retrasar) o anular (desestimar) el fallo de posesión.

Funcionario de la Parte Civil Especial (*Special Civil Part Officer*) - El *funcionario de la Parte Civil Especial* es un funcionario del tribunal al que se le otorga la autoridad para entregar y ejecutar la orden de desahucio a nombre del propietario.

Suspensión (*Stay*) - La *Suspensión* es la resolución de un juez de detener o suspender un procedimiento o juicio temporal o indefinidamente.

Inquilino (*Tenant*) - El *Inquilino* es la persona que paga el alquiler al propietario por el uso de la vivienda alquilada.

Orden de Desahucio (*Warrant for Removal*) - La *Orden de Desahucio* es la orden o el documento legal emitido por el juez de la Parte Civil Especial que le notifica al inquilino que debe desalojar la vivienda dentro de 3 días laborales y le da al funcionario de la Parte Civil Especial la autoridad para desalojar (*lockout*/cerrar la entrada) al inquilino de la vivienda alquilada.

Los pasos que se enumeran a continuación le indican cuáles son los formularios que tendrá que llenar y lo que tendrá que hacer con ellos. Cada formulario se debe escribir a máquina o claramente con letra de imprenta solamente en papel blanco de 8 ½” x 11”. Los formularios no se pueden presentar en papel de otro tamaño o color.

Pasos para solicitar una Orden para Fundamentar Jurídicamente una Pretensión en una causa de propietario inquilino

PASO 1: Llene la Certificación en Apoyo de la Solicitud de una Orden para Fundamentar la Pretensión

La Certificación en Apoyo de la Solicitud de una Orden para Fundamentar explica al juez por qué desea anular/desestimar o suspender el fallo o sentencia de posesión.

PASO 2: Llene el Certificado de Entrega

Si el juez firma la Orden para Fundamentar, usted debe llenar y presentar *el Certificado de Entrega* antes de la fecha de regreso programada para su audiencia, ya que explica que usted notificó a tiempo al propietario o al abogado del propietario (si lo hay), con la Orden para Fundamentar **firmada** y toda su documentación en apoyo de su solicitud, según lo indicado por el tribunal.

El juez incluirá en esta orden la fecha y hora de la audiencia para determinar el resultado de su solicitud - usted debe comparecer en esa fecha y hora.

- Después de la audiencia, si la solicitud se acepta, el fallo de posesión se anulará, desestimaré o suspenderá, permitiéndole permanecer o regresar a la vivienda alquilada.
- Después de la audiencia, si la solicitud es denegada, el fallo de posesión se mantendrá y/o la orden de desahucio podrá ser ejecutada por el Oficial de la Parte Civil Especial según sea necesario. Eso significa que usted puede ser desahuciado (*locked out*-cerrarle la entrada) después de la fecha indicada en la Orden de Desahucio (Warrant for Removal) que fue notificada por el Oficial de la Parte Civil Especial.

PASO 3: Envíe su documentación al tribunal electrónicamente, por correo o entréguela en persona.

Para presentar electrónicamente su documentación en casos nuevos o existentes al tribunal, utilice el Sistema de Documentos Electrónicos del Poder Judicial (JEDS). (Los abogados **solo** pueden utilizar este sistema para los tipos de causas no disponibles en eCourts.) Para acceder al sistema JEDS, vaya a njcourts.gov y busque “JEDS”. En la página de resultados, seleccione “Judiciary Electronic Document Submission (JEDS)”

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name

Docket Number LT- _____

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

vs.

Civil Action

Defendant/Tenant Name

**Certification in Support of
Application for Order to Show Cause**

Street Address

Town, State, Zip Code

Telephone Number

1. A judgment for possession having been entered against me on _____.

2. Select one:

I was served with the warrant of removal on _____ **OR**

I did not receive a warrant of removal.

3. I want to (select one) vacate/dismiss the judgment for possession **OR**

stay the judgment for possession because

4. I owe \$_____ in rent. I have \$_____ to deposit with the court today.

I certify that the above statements made by me are true. I am aware that if any of the forgoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Date

s/

Tenant's Signature

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name _____

Docket Number LT- _____

Street Address _____

Town, State, Zip Code _____

Telephone Number _____

vs.

Defendant/Tenant Name _____

Street Address _____

Town, State, Zip Code _____

Telephone Number _____

Civil Action

Order to Show Cause

(Do not write below this line, for court use only)

THIS MATTER having been brought before the court by _____, defendant/tenant, and for good cause having been shown;

IT IS on this ____ day of _____, 20 __, **ORDERED** that the landlord/plaintiff(s) appear and show cause before the undersigned Judge on the ____ day of _____, 20 __, before the Superior Court of New Jersey _____ County, at _____ am/ pm, in person / by phone/video, or as soon thereafter as the parties can be heard, why the judgment for possession should not be vacated/dismissed; stayed; granted; and/or such other relief as the court deems equitable and just, and it is **FURTHER ORDERED** that:

1. The defendant/tenant must serve a copy of this Order to Show Cause and all supporting affidavits or certifications submitted in support of this application, if any, upon the plaintiff/landlord(s) personally within _____ days of the date hereof; or if such service cannot be personally made, defendant/tenant shall either serve the plaintiff/landlord(s) by regular and certified mail or by regular mail upon the plaintiff/landlord's attorney, if known, within _____ days of the date hereof in accordance with *R. 4:4-4* and *R. 6:2-3(a)*.
2. The defendant/tenant must file with the court their Certification of Service of the Order to Show Cause pleadings upon the plaintiff/landlord(s) no later than _____ days before the scheduled hearing or return date scheduled by this court.
3. The plaintiff/landlord can file and serve the defendant/tenant with a response on or before the hearing date scheduled by this court and shall appear in response to their Order to Show Cause. Any documents filed by the plaintiff/landlord must be filed with the Office of the Special Civil Part in the county listed above and a copy must be sent to the defendant/tenant, if the defendant/tenant has no attorney, or defendant/tenant's attorney named above. A telephone call will not protect the plaintiff/landlord's rights, as the plaintiff/landlord(s) must appear at the designated date and time schedule by this court and in the manner directed.
4. Plaintiff/landlord(s) take notice that the defendant/tenant has filed a Certification in Support of Application for Order to Show Cause against you in the Superior Court of New Jersey, Special Civil Part. The certification seeks to vacate/dismiss or stay the judgment for possession previously granted. The Certification in Support of Application for Order to Show Cause explains the basis of emergent circumstances in support of vacating/dismissing or staying the judgment for possession. If you dispute this certification, then you can submit before the scheduled hearing date to this order to show cause, a response on or before the hearing date and proof of its service. You must also appear on the hearing date as set forth above.
5. If you wish to hire an attorney and cannot afford one, you can call the Legal Services offices in the county in which you live or the Legal Services of New Jersey Statewide Hotline at 1-888-LSNJLAW (1-888-576-5529). If you do not have an attorney and are not eligible for free legal assistance, you can obtain a referral to an attorney by calling one of the Lawyer Referral Services. A directory with contact information for local Legal Services Offices and Lawyer Referral Services is available in the Civil Division Case Management Office in the county listed above and online at njcourts.gov.

s/

, J.S.C.

Filing Attorney Information or Pro Se Litigant:

Name _____

NJ Attorney ID Number _____

Address _____

Email Address _____

Telephone Number _____

Superior Court Of New Jersey
Law Division, Special Civil Part
_____ County

Plaintiff/Landlord Name _____

Docket Number LT- _____

Street Address _____

Town, State, Zip Code _____

Telephone Number _____

vs.

Defendant/Tenant Name _____

Street Address _____

Town, State, Zip Code _____

Telephone Number _____

Civil Action

Certification of Service

_____, defendant/tenant, being of full age, certifies and states that:

I served the signed Order to Show Cause including the supporting Certification in Support of Application for Order to Show Cause on the plaintiff/landlord(s), _____, in the following manner (check one):

- I personally served** _____ on _____. A certification of the process server or Sheriff is attached.
- I mailed the plaintiff/landlord** a copy of the enclosed Certification in Support of Application for Order to Show Cause by regular **and** certified mail, return receipt requested, from the _____ Post Office, addressed to the

plaintiff/landlord, as set forth in the Certification. The Certified Receipt numbers are:

_____ .

- I mailed the plaintiff/landlord's attorney** a copy of the enclosed Certification in Support of Application for Order to Show Cause by regular mail, from the _____ Post Office, addressed to the plaintiff/landlord's attorney, as set forth in the Certification on _____.

I certify that the above statements made by me are true. I am aware that if any of the forgoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Date

s/

Defendant/Tenant's Signature