



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

Procedimientos para Propietarios Inquilinos
Landlord Tenant Procedures

Los siguientes procedimientos corresponden en los casos en que un propietario está tratando de desalojar a un inquilino (también conocido como "lockout" o cierre). Dedíquese tiempo a leer esta información y visite la página web del Poder Judicial en njcourts.gov para obtener más información sobre las reglas y procedimientos para propietarios e inquilinos. Tanto los propietarios como los inquilinos pueden hacer preguntas al personal judicial en cualquier momento durante el proceso, pero el personal judicial **no puede** proporcionar consejos legales.

1. Denuncia presentada y entregada

El propietario tiene que presentar una denuncia, una citación, una declaración informativa del propietario, llamada en inglés Landlord Case Information Statement (LCIS), copia del contrato de arrendamiento (o, si el contrato de arrendamiento tiene más de 10 páginas, las partes pertinentes del contrato), la declaración de registro, si corresponde, y la Certificación del contrato de arrendamiento y de la declaración de registro. Esos documentos explicarán por qué el propietario trata de desalojar al inquilino (a los inquilinos) y se le entregarán al inquilino (a los inquilinos).

Los inquilinos tienen que llenar una declaración informativa sobre el caso, llamada en inglés Tenant Case Information Statement (TCIS). La TCIS explicará la posición del inquilino. -El inquilino debe presentarla al tribunal por vía electrónica (o por correo) lo antes posible después de recibida la demanda, de lo contrario será requerida en el juicio.

Los formularios judiciales, tanto para los propietarios como para los inquilinos, están disponibles en njcourts.gov bajo el título "Forms Catalogue" (Catálogo de Formularios).

2. Conferencia de conciliación

Antes de ser enviados al juicio, se le pedirá al propietario y al inquilino que hablen entre sí para tratar de conciliar su causa. Un personal judicial neutral y capacitado ayudará a ambas partes a intentar resolver su caso. Si el caso no se resuelve antes del juicio, el caso se llevará a juicio ante un juez. ***Ni el propietario ni el inquilino tiene la obligación de llegar a un acuerdo en su causa y ambos tienen derecho a un juicio.***

3. Acuerdos de conciliación

Si tanto el propietario como el inquilino llegan a un acuerdo en su causa, el juez o el personal judicial repasará las condiciones del acuerdo de conciliación. Algunos acuerdos requerirán que el juez los repase y apruebe y algunos también requerirán que el propietario y el inquilino testifiquen sobre las condiciones del acuerdo para que consten en las actas de una audiencia pública. Todos los acuerdos de conciliación se escribirán (o constarán en las actas), con copia para proporcionárselas a las partes, y para añadirlas al archivo electrónico del tribunal.

Si usted llega a un acuerdo en su causa, tenga en cuenta que:

- Debe llegar a un acuerdo solamente si le resultan aceptables las condiciones. Ambos, el propietario y el inquilino, tienen que aceptar las condiciones para que haya una conciliación.
- El personal judicial puede proporcionar un formulario de acuerdo que se puede llenar virtualmente (por video) o en persona. Si se completa en persona, el acuerdo firmado se le debe entregar al tribunal.
- El personal judicial también puede proporcionar formularios para cualquier certificación del propietario o del abogado del propietario o de ambos.
- La redacción del formulario de acuerdo se puede cambiar según las condiciones que se hayan acordado.
- Asegúrese que usted comprende las palabras del acuerdo porque si usted es un inquilino y acepta que se asiente un fallo de posesión y no cumple con las condiciones del acuerdo de conciliación, puede ser desalojado/a.
- Cualquier acuerdo que diga que se asentará o que es posible que se asiente un fallo de posesión tiene que ser aprobado por un juez si el inquilino que reside en la vivienda no tiene abogado.

4. Juicio

Si usted es un inquilino y no está de acuerdo con lo que afirma el propietario, tal como la cantidad de alquiler que se debe, usted tiene derecho a explicar su posición en el juicio. La mayoría de los juicios se celebrarán en persona. En algunos casos, el juicio podrá celebrarse virtualmente, por vídeo, si se obtiene la aprobación previa del tribunal. Si el inquilino no comparece, el caso se puede marcar "DEFAULT" [*en rebeldía*]. Eso significa que el propietario puede solicitar un fallo en contra del inquilino y el inquilino puede ser desalojado si se otorga el fallo. Si el propietario no comparece, el caso puede ser "DISMISSED" [*desestimado*]. Eso significa que el caso no continuará.

5. Asiento de un Fallo de Posesión

Al terminar el juicio, o cuando el inquilino no comparece para el juicio y el propietario prueba su causa, el juez asentará un fallo de posesión. Un fallo de posesión es un documento por escrito que contiene el resultado de la causa y explica el fundamento para la decisión del juez. El fallo de posesión también explica los próximos pasos en el proceso.

Cuando el juez asienta un fallo de posesión, el juez le está otorgando al propietario el derecho legal a la posesión de la propiedad alquilada. Esto puede ocurrir si el propietario puede probar su caso el día del juicio, si el inquilino no comparece y el caso se marca "DEFAULT" [*en rebeldía*] o si el propietario y el inquilino aceptan que se asiente un fallo de posesión.

6. Solicitud y emisión de una orden de desalojo

Después que se haya anotado 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 permite que el Oficial de la Parte Civil Especial proceda con el proceso de desalojar al inquilino de la propiedad alquilada. La orden de desalojo no se puede emitir antes de tres (3) días laborales de la anotación del fallo de desalojo. Un Oficial de la Parte Civil Especial es la persona que notifica (entrega) la orden de desalojo al inquilino.

7. 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 poniéndola en la puerta de la propiedad alquilada.

8. Ejecución de la orden de desalojo/Desahucio

Tres (3) días laborales después de notificada la orden de desalojo, un propietario puede pedir que un Oficial de la Parte Civil Especial regrese por segunda vez a la propiedad residencial alquilada para *que se ejecute la orden de desalojo* exigiendo que el inquilino desocupe el sitio y permita que el propietario cambie las cerraduras. En ese momento se completa el desalojo (lockout/cierre).

NOTA: Los propietarios no pueden desalojar a los inquilinos ellos mismos. Los Oficiales de la Parte Civil Especial son los únicos autorizados para desalojar a los inquilinos. No se puede desalojar a los inquilinos los fines de semana ni los días feriados.

Desalojos ilegales

Un propietario no puede desalojar a los inquilinos de una propiedad alquilada, solo un Oficial de la Parte Civil Especial puede llevar a cabo un desalojo. Para que un Oficial de la Parte Civil Especial pueda desalojar a un inquilino, el propietario tiene que obtener del juez primero un fallo de posesión y después una orden de desalojo. *Es ilegal que el propietario obligue a salir a un inquilino porque ha cambiado las cerraduras, puesto candados en las puertas, o desconectado 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 su vivienda deben llamar a la policía. La Oficina del Procurador General de Nueva Jersey ha comunicado orientación sobre los cierres ilegales y el papel de las agencias del orden público para prevenirlos. Hay más información a su disposición en el siguiente enlace:

https://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 la propiedad alquilada también pueden presentar una demanda civil en el tribunal del condado. Para obtener más información sobre los desalojos ilegales (lockouts), visite njcourts.gov.

Otras opciones después de anotado un fallo de posesión

1. **Un acuerdo.** Después de anotado un fallo de posesión, el inquilino y el propietario todavía pueden tratar de llegar a un acuerdo para detener el desalojo. Si llegan a un acuerdo, el propietario y el inquilino deben poner el acuerdo por escrito y se puede presentar una copia del acuerdo al tribunal.
2. **El pago de todo el alquiler vencido y adeudado.** Según la ley, el inquilino de una residencia puede pagar todo el alquiler vencido y adeudado más los costos apropiados hasta tres (3) días laborales después del desalojo. El dueño tiene que aceptar ese 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.
3. **Solicitud de amparo al juez.** Un inquilino puede solicitar una protección judicial al tribunal. Para hacerlo, el inquilino tiene que presentar:
 - a. Una solicitud para un traslado ordenado en la que pida hasta siete (7) días calendario más para mudarse, si existe un buen motivo;
 - b. Un pedimento en el que solicite que se desestime con perjuicio la acción por falta de pago del alquiler debido a que el inquilino de la residencia pagó todo el alquiler vencido y adeudado más los costos apropiados, o porque el propietario rehusó aceptar el pago del inquilino de la residencia dentro de los tres (3) días laborales siguientes al desalojo; o una orden para que se presente fundamentación jurídica debido a que el propietario rehusó colaborar con un plan de ayuda con el alquiler o con una organización benéfica confiable que se ha comprometido a pagar el alquiler; y/o
 - c. Una solicitud de estancia por dificultades (*stay*), la cual retrasará el desalojo sobre la base de una falta de otros alojamientos. Este retraso no puede ser más de seis (6) meses a partir del asentamiento del fallo de posesión y el inquilino tendrá que pagar todo el alquiler y los costos apropiados.

Un inquilino 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 el inquilino puede mostrar un motivo justificado, tal como un error o negligencia excusable, fraude, representación falsa u otra conducta indebida por una parte contraria, una prueba recién descubierta o cualquier otra razón que justifique una protección contra el fallo de posesión. Para obtener más información visite la página de propietarios e inquilinos en njcourts.gov.

Póngase en contacto con la Oficina de la Parte Civil Especial lo antes posible para solicitar cualquiera de lo anterior. Visite njcourts.gov y busque el "Directory of Superior Court Special Civil Part Offices".

Recursos disponibles

Ayuda para Vivienda, Servicios legales y Servicios públicos. El personal del tribunal puede darles a las partes una lista de agencias que es posible que puedan ayudar con el alquiler, un albergue temporal, o servicios legales.

El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) dispone de información sobre programas de ayuda legal, de alquiler y otro tipo de programas de asistencia disponibles en línea en <https://www.nj.gov/dca/divisions/dhcr/>.

También hay información sobre recursos legales disponible en njcourts.gov. También puede ponerse en contacto con los servicios legales de Nueva Jersey (*Legal Services of New Jersey*) llamando a la línea directa: 1-888-576-5529. Hay un Manual de los Servicios Legales de Nueva Jersey sobre los derechos de los inquilinos (*LSNJ Tenant's Rights Manual*) disponible en: <https://proxy.lsnj.org/rcenter/GetPublicDocument/Sites/LAW/Documents/Publications/Manuals/TenantsRights.pdf>

Es posible que el Defensor del Pueblo de su condado pueda proporcionarle información sobre las organizaciones y los recursos que pueden estar disponibles en su condado. Visite njcourts.gov busque el "Ombudsman Directory" .

Si tiene preguntas o asuntos adicionales relacionados con la información anterior, sírvase enviar un correo electrónico a _____ o llame a la Oficina de la Parte Civil Especial al _____, ext. _____. Tenga en cuenta que el personal del Poder Judicial no puede dar consejos legales.